



RIDAA

Repositorio Institucional
Digital de Acceso Abierto de la
Universidad Nacional de Quilmes



Universidad
Nacional
de Quilmes

Rosanovich, Sergio Andrés

Estado y acceso a la vivienda. Políticas públicas transversales y sus efectos en el mercado inmobiliario residencial formal en la ciudad de Buenos Aires (2002-2020)



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Argentina.

Atribución - No Comercial - Sin Obra Derivada 2.5

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/>

Documento descargado de RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes de la Universidad Nacional de Quilmes

Cita recomendada:

Rosanovich, S. A. (2026). *Estado y acceso a la vivienda. Políticas públicas transversales y sus efectos en el mercado inmobiliario residencial formal en la ciudad de Buenos Aires (2002-2020). (Tesis de doctorado). Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina. Disponible en RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes*
<http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/6135>

Puede encontrar éste y otros documentos en: <https://ridaa.unq.edu.ar>

Estado y acceso a la vivienda. Políticas públicas transversales y sus efectos en el mercado inmobiliario residencial formal en la ciudad de Buenos Aires (2002-2020)

TESIS DOCTORAL

Sergio Andrés Rosanovich

s.rosanovich@gmail.com

Resumen

El acceso a la vivienda es una cuestión que ha sido problematizada desde diferentes disciplinas, por lo general a partir del estudio de las políticas urbanas, el mercado inmobiliario y las características de la demanda. Esta investigación se propone aportar a este debate desde una perspectiva complementaria, donde el objetivo es problematizar, analizar los impactos y canales de transmisión desde la política pública en general, se manifiestan en consecuencias no explicitadas ni contempladas sobre el mercado inmobiliario residencial y que, ulteriormente, tienen un efecto sobre el acceso a la vivienda. Para tal fin, nos circunscribiremos al ámbito del mercado inmobiliario residencial y la población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el período que comienza en 2002, a partir del fin del régimen de convertibilidad, y que termina en los primeros meses de 2020, con el inicio de la pandemia del Covid-19.

Las tres políticas públicas seleccionadas son: a) la política de control de la inflación, donde identificamos estrategias contrastantes en lo relativo a los resultados de la misma y el mercado de alquileres a lo largo del período; b) la política tributaria, en la que determinamos cómo la estructura impositiva configura un escenario de incentivos que se refleja en el mercado de venta; y c) la inversión pública urbana, que, en diálogo con las dos anteriores, es expuesta como generadora de estrategias de transformación en la dinámica del mercado de venta y alquiler.

Para llevar adelante esta tarea, además de trabajar con fuentes de información existentes y registros documentales, desarrollamos un relevamiento automatizado de las publicaciones de oferta de venta y alquiler en el mercado seleccionado. Esta herramienta nos permitió identificar estrategias o decisiones plasmadas en los avisos que se interrelacionan temporalmente con decisiones de política pública.

Esta investigación destaca la necesidad de un análisis de mayor alcance al momento de diseñar e implementar políticas públicas desde áreas no asociadas a la intervención en el mercado inmobiliario, así como también propone discutir la perspectiva economicista donde el acceso a la vivienda se encuentra supeditado al crecimiento económico.

Palabras clave: políticas públicas, acceso a la vivienda, mercado inmobiliario.

Abstract

Housing access has been addressed from different disciplines, usually through the study of urban policies, real estate market and the features of demand. This investigation proposes to contribute to this debate from a complementary perspective, in which the aim is to discuss and analyze the impacts and transmission channels that go from public policies in general, manifest in consequences nor explicit nor intended over the residential real estate market and that, eventually, have an effect over housing access. In order to do that, we will take into account the real estate market and the population of the Autonomous City of Buenos Aires during the period that starts in 2002, following the end of the Convertibility Plan, and concluding in early 2020, with the onset of the Covid-19 pandemic.

The three public policies covered are: a) the inflation control policy, where colliding strategies are identified in terms of its results and the rent market all along the period; b) the tax policy, in which it is determined how tax structure configure a scenario of incentives that are reflected in the selling market; and c) the urban public investment policy, which, together with the previous ones, is exposed as a generator of transformation strategies in the dynamics of both the markets of sell and rent.

To carry out this task, besides working with existing information sources and documents, we developed an automated collection of the sales and rental offer publications in the selected market. This tool allowed us to identify strategies and decisions reflected in the advertisements that are temporally intertwined with public policy decisions.

This investigation casts light on the need of a greater scope analysis when designing and executing public policies originated from areas not related to dealing with the real estate market, as well as also proposes to discuss the economy-focused perspective where access to housing is subordinated to economic growth.

Key words: public policies; access to housing; real estate market.



**ESTADO Y ACCESO A LA VIVIENDA. POLÍTICAS PÚBLICAS
TRANSVERSALES Y SUS EFECTOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO
RESIDENCIAL FORMAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (2002-2020).**

Sergio Andrés Rosanovich

Tesis para obtener el título de Doctor en Desarrollo Económico

Directora: Dra. Ivana Socoloff

Co-Director: Dr. Alejandro Gaggero

Universidad Nacional de Quilmes

Agradecimientos

A Ivana Socoloff, por haberme brindado un apoyo constante y una lectura atenta a lo largo del proceso de investigación. Su confianza y generosidad me acompañaron en todo momento. Asimismo, quiero agradecer a Alejandro Gaggero, quien contribuyó en convertir una curiosidad en un proyecto de investigación y con quien pude conversar y discutir siempre que lo necesité.

A Ana Paula Di Giovambattista, con quien realizamos un recorrido increíble de transformación y aprendizaje, y gracias a quien las primeras versiones de las ideas plasmadas en esta tesis pudieron crecer y consolidarse.

A Florencia Labiano, junto a quien continué un camino de investigación en los últimos años de este texto, y especialmente en la recta final.

A mi hermano Damián, quien siempre me propone diferentes maneras de pensar y crecer.

A Matías Fernández Piana y Gabriel Valladares, grandes especialistas y rescatistas en dudas cruciales.

A Sofía Ayala, por su apoyo y cariño, muy significativos en el último tramo de este camino.

A Ana Castellani, una guía en la centralidad de la investigación y la formación, siempre dispuesta a contribuir a ordenar las prioridades.

A Francisco D'Alessio, Melina Ons, Leandro Vera Belli, Juan Pablo Costa y Carolina González Redondo, con quienes compartí un espacio de discusión importante en la presencialidad e imprescindible en la virtualidad.

A Ana Gárriz, Pablo Gallo, Pablo Wahren, Gustavo Ludmer, Ignacio Carballo, Noelia Gabriel, Lucila D'Urso, Débora Ascencio, Leticia Cerezo, Julia Otero, Agustín Salerno y Joaquín Rodríguez Cordeu, con los que compartí distintas instancias de mi formación, así como también encuentros de discusión de ideas a medio hacer.

A Laura Nebbia, Bernardo Argañaraz, Nicolás Guida, Patricio Penín, Juan Pablo Zabalza, Rocío Polo y Carolina Paredes, por una amistad de muchos años y un aguante para compartir este camino.

Asimismo, deseo destacar el apoyo recibido por parte del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas; de la Universidad Nacional de San Martín y del Centro de Innovación de los Trabajadores, que contribuyeron a brindar los recursos materiales necesarios para el desarrollo de la investigación.

Por último, a mi mamá y a mi papá, Elsa y Jorge, por su apoyo incondicional y permanente en todo momento, así como un estímulo a la curiosidad y el conocimiento.

Índice

Índice de Tablas	10
Índice de Gráficos	10
Índice de Mapas	12
Introducción	13
Parte I	23
Capítulo I.- Políticas públicas, suelo urbano y acceso a la vivienda. Estudios, debates y procesos históricos recientes en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.....	25
I.1.- Estado como agente constructor.....	27
I.2.- Estado como proveedor de servicios habitacionales	29
I.3.- Estado como regulador.....	31
I.4.- Estado como facilitador.....	33
I.5.- Estado como mediador indirecto	36
I.6.- Comentarios finales.....	44
Capítulo II.- Elementos conceptuales para pensar la relación entre la política pública transversal y el acceso a la vivienda.....	46
II.1.- El suelo urbano y el espacio construido.....	46
II.2.- Las rentas urbanas y el precio del espacio construido	51
II.3.- Mercado inmobiliario residencial formal y acceso a la vivienda	55
II.4.- El precio en el mercado inmobiliario residencial formal.....	58
II.5.- Las políticas públicas transversales y sus efectos.....	60
II.5.1.- La inflación y las herramientas de política pública.....	64
II.6.- Comentarios finales	66
Capítulo III.- Aspectos metodológicos sobre la aproximación al mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda.....	68
III.1.- Consideraciones generales.....	70
III.2.- Fuentes y estrategias de relevamiento de información	71
III.2.1.- Base de datos del mercado inmobiliario residencial formal de venta y alquiler	74
III.1.2.- Base de datos catastrales y tributarios	84
III.2.- Fuentes secundarias de información.....	85
III.2.1.- Encuesta Nacional de Gasto de los Hogares (ENGHo)	86

III.2.2.- Encuesta Anual de Hogares (EAH)	86
III.2.3.- Datasets de urbanismo y territorio	86
III.3.- Técnicas de análisis de la información	87
III.3.1.- Pérdida de poder adquisitivo (PPA) en alquileres	87
III.3.2.- Modelo de valuación hedónico	89
III.4.- Comentarios finales	90
Parte II	93
Capítulo IV.- El devenir de la metrópolis. Caracterización y abordaje preliminar de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires	95
IV.1.- Buenos Aires como una ciudad de vanguardia	96
IV.2.- Desarrollo inmobiliario durante la posconvertibilidad.....	100
IV.3.- Regulación del mercado inmobiliario	109
IV.4.- Heterogeneidades en el mercado de suelo urbano.....	117
IV.5.- Comentarios finales	124
Capítulo V.- El Estado como mediador indirecto en el marco de la política de control de la inflación	126
V.1.- Inflación y la pérdida de poder adquisitivo	127
V.2.- Inflación y las personas locatarias	129
V.3.- Elasticidad-precio de la pérdida de poder adquisitivo.....	135
V.4.- Inflación y personas locadoras	147
V.5.- Conclusiones parciales.....	151
Capítulo VI.- El mercado inmobiliario residencial y los efectos de la política tributaria	153
VI.1.- Una primera aproximación a la distribución de la carga impositiva (<i>ex post</i>)	156
VI.2.- Análisis <i>ex ante</i>	160
VI.2.1.- Alícuotas impositivas.....	160
VI.2.2.- Valuaciones fiscales.....	163
VI.2.3.- Territorialidad y temporalidad del incentivo	172
VI.3.- Conclusiones parciales	175
Capítulo VII.- El mercado inmobiliario residencial y los efectos de la inversión pública urbana.....	178

VII.1.- Efectos asociados a clases de inversiones públicas en la oferta de venta y alquiler	180
VII.2.- Efectos asociados a casos concretos	187
VII.2.1.- Descomposición en el tiempo.....	188
VII.2.2.- Descomposición en el espacio.....	191
VII.3.- La inversión pública urbana y el precio de la vivienda	193
VII.4.- Conclusiones parciales.....	197
Capítulo VIII.- Conclusiones generales.....	201
VIII.1.- El mercado inmobiliario al descubierto.....	202
VIII.2.- Cambios en el acceso a la vivienda como efecto no buscado de la política pública	205
VIII.3.- ¿De quién es la ciudad?	212
Anexo I.....	217
Anexo II	217
Anexo III.....	219
Anexo IV	221
Anexo V	221
Anexo VI.....	222
Anexo VII	223
Anexo VIII.....	224
Anexo IX.....	225
Anexo X	226
Anexo XI.....	229
Anexo XII	230
Abreviaturas	231
Bibliografía.....	232

Índice de Tablas

Tabla III.1.- Evolución del posicionamiento global de los principales portales inmobiliarios de Argentina. Período 2017-2020.....	76
Tabla III.2.- Correspondencia entre rangos de proximidad y distancia euclídea	79
Tabla III.3.- Lista de variables comunes de las bases de datos de alquiler y venta, con su descripción y tipo de variable.....	79
Tabla III.4.- Lista de variables específicas de las bases de datos de alquiler y venta, con su descripción y tipo de variable.....	80
Tabla IV.1.- Población total. Ciudad de Buenos Aires. Años 1778 - 2022.....	96
Tabla V.1.- Ponderadores de gasto promedio sobre vivienda y servicios en hogares inquilinos. Porcentaje total y desagregado para el primer y quinto quintil de ingresos.	133
Tabla VI.1.- Distribución de la recaudación tributaria nacional según materia gravada. Período 2002-2019.	158
Tabla VI.2.- Distribución de la recaudación tributaria de la Ciudad de Buenos Aires según materia gravada. Período 2002-2019.....	158
Tabla VI.3.- Impuesto inmobiliario y Tasa retributiva de ABL.....	160
Tabla VI.4.- Impuesto sobre Bienes Personales. Esquema de alícuotas. Período 1999-2020	162
Tabla VI.5.- Composición de la muestra.....	166
Tabla VI.6.- Comparación entre valores de mercado y valuación fiscal.....	167
Tabla VI.7.- Simulación de la evolución de la valuación de una propiedad. Valores en miles.	169
Tabla VII.1.- Efectos comparados de la proximidad a espacios verdes	184

Índice de Gráficos

Gráfico III.1.- Histograma de los ajustes en las observaciones.....	84
Gráfico IV.1.- Evolución Precio por metro cuadrado de departamentos de 0 a 20 años en venta por corredor*. Años seleccionados. Dólares corrientes.....	101
Gráfico IV.2.- Cantidad de permisos de construcción anuales y acumulados. Período 2002-2019. CABA	103

Gráfico IV.3.- Evolución de la aceptación de pólizas de caución en el mercado de alquileres. CABA.	114
Gráfico IV.4.- Porcentaje de población inquilina por aglomerado urbano y rango etario del Jefe o Jefa de hogar	119
Gráfico IV.5.- Composición socio-económica de los habitantes y de los inquilinos en Comunas, según estrato de ingresos de habitantes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2018.	120
Gráfico V.1.- Evolución del capítulo de Vivienda y servicios habitacionales del Índice de Precios de la CABA como participación de la evolución del IPC. Base 100 = enero 2002.	130
Gráfico V.2.- Índices de precios de los principales servicios públicos y tipo de cambio nominal. Capital Federal. Período 2012-2019. Eje izquierdo (Base julio 2011 - junio 2012 = 100).	132
Gráfico V.3.- Evolución del capítulo de Vivienda y servicios habitacionales y los precios de alquiler por metro cuadrado promedio de monoambientes, deflactados por el Índice de Precios al Consumidor de la CABA.	132
Gráfico V.4.- Elasticidad de la pérdida de poder adquisitivo asociada al alquiler. Desagregación por deciles de ingreso/gasto	143
Gráfico V.5.- Elasticidad de la pérdida de poder adquisitivo asociada al alquiler. Desagregación por comuna	143
Gráfico V.6.- Evolución de la inflación bienal acumulada para la CABA. Período 2012-2020	148
Gráfico V.7.- Inflación acumulada y resultado promedio de los contratos de alquiler. Ventanas temporales de 2 años. Período 2016-2020.....	150
Gráficos VI.1.- Impuesto Inmobiliario y Tasa retributiva de ABL. Comportamiento del impuesto y su participación respecto a la base imponible frente a distintos valores de VFH.	161
Gráfico VII.1.- Efectos comparados de la proximidad a estaciones de subte	187
Gráfico VII.2.- Análisis de sensibilidad en el tiempo del coeficiente del efecto parcial de la proximidad al espacio verde Manzana 66. Período 2017-2020.....	190
Gráfico VII.3.- Efectos comparados por línea de la proximidad a estaciones de subte	193

Índice de Mapas

Mapas IV.1.- Distribución de las viviendas nuevas totales, por cada mil habitantes y por kilómetro cuadrado, según comunas en base a permisos de construcción. Período 2002-2019.	107
Mapa IV.2.- Heterogeneidades espaciales de los mercados inmobiliarios de venta y alquiler formal residencial. CABA. Enero a abril de 2018.....	122
Mapas V.1.- Dispersión de precios homogeneizados de alquileres espacialmente relativos por m ² , por Comuna.	137
Mapas V.2.- Participación, por comuna, de los estratos de ingreso per cápita familiar de personas inquilinas. Año 2018	140
Mapas V.3.- Distribución espacial de los estratos de ingreso per cápita familiar de personas inquilinas. Año 2018	140
Mapas V.4.- Desagregación por comuna de la elasticidad de la pérdida de poder adquisitivo asociada al alquiler, división por estratos de ingresos de personas inquilinas	145

Introducción

“- Yo tengo un amigo que vende hilados, y bueno, después no siguió invirtiendo, porque ya después... que transformaba los cheques, los pesos, transformaban en dólares. Siempre era...

- Claro. Todo lo que les sobraba.

- Me daba pesos, y en algún momento de la historia, lo recibía en dólares. Y está bien, sí. A él le interesaba ganar, pero lo que le interesaba era tener los dólares sin tener que ir a hacer ninguna operación rara.

- Pero digo, los transformaban en dólares invirtiendo en un desarrollo.

- Sí, en un desarrollo. Que su principal objetivo, independientemente de que ganaba, su principal objetivo era que a mí me daba cheques... porque era un textil, cheques a 200 años. Yo los trataba de embocar, y él en algún momento de la historia, se hacía los dólares.

- ¿Una propiedad?

- No, nunca se quedó con una propiedad. Se hacía de los dólares.” (F., desarrollador inmobiliario, marzo de 2024).

La construcción de viviendas y el acceso a las mismas se encuentran atravesados por lógicas que poco tienen que ver con la posibilidad de adquirirlas con fines habitacionales. Desde las leyes de blanqueo impositivo, que permiten regularizar el patrimonio no declarado y motorizan las decisiones de incluir la leyenda “apto blanqueo” a la vivienda nueva y usada, hasta el proceso alquímico existente en Argentina, por el cual los desarrollos inmobiliarios – con costos mayoritariamente en pesos– se comercializan en dólares, la vivienda se ha destacado por constituirse como un medio para la consecución de un proceso de acumulación económico.

Desde hace medio siglo, las propiedades se cotizan en dólares, mientras la gran mayoría del resto de los sectores económicos realizan transacciones en moneda local (Gaggero y Nemiña, 2013). Este factor, como otros que exploraremos a lo largo de las siguientes páginas, coexiste con un decreciente poder adquisitivo del salario promedio en términos de metros cuadrados construidos. Hasta qué punto se utiliza al mercado de la construcción como medio para alcanzar un objetivo diferente al de habitar –expandir el nivel de actividad, reducir el desempleo–, o también en qué medida se toman decisiones de política pública sin advertir

los efectos indirectos sobre el acceso a la vivienda, ambos constituyen ejes que atravesarán nuestra argumentación.

Una observación atenta de la relación entre políticas públicas y acceso a la vivienda debería permitirnos apreciar, en una primera aproximación, la existencia de una multiplicidad de vínculos en los que se materializan concepciones diversas. En consecuencia, encontramos una necesidad de plasmar y diferenciar las dimensiones a partir de las cuales podemos comprender las acciones públicas. Allí reside la posibilidad de determinar en qué medida las transformaciones urbanas y el acceso a la vivienda pueden estar afectados por decisiones públicas de distinta naturaleza.

Desde el análisis económico (Barreto, 2012; Pertierra Cánepa y Pantanetti, 2011), a menudo existe una primacía del plano productivo y constructivo de la vivienda en la consideración de sus fortalezas sectoriales y consecuencias sinérgicas respecto al resto de la estructura económica, en detrimento de otros aspectos inherentes a la cuestión, como el carácter esencial e irremplazable de la vivienda para la vida. El siguiente pasaje puede servirnos para ilustrar de manera sintética la conceptualización:

“A comienzos de 2003 la tasa de desocupación afectaba a casi el 19% de la población activa y el 42% de los hogares estaban por debajo de la línea de pobreza. Ante esta realidad el Gobierno Nacional incorporó como uno de los temas centrales de su agenda, el diseño de una política integral de vivienda orientada simultáneamente al mejoramiento del hábitat y a la reactivación productiva, en el convencimiento que la inversión en vivienda tiene múltiples impactos superadores de una situación económica recesiva” (SSDUyV, 2007:1).

En contraste, consideramos que, en la teoría urbana y la política sectorial de vivienda, aunque existen estudios que exploran las consecuencias no deseadas de esta última (Del Río, 2016; Elinbaum y Barenboim, 2018), no se encuentran suficientemente explorados los vínculos indirectos que existen entre las políticas públicas pensadas con un fin no relacionado con la vivienda y que, de manera inadvertida, generan o incentivan transformaciones en el mercado

inmobiliario. Esta primacía mencionada anteriormente es uno de los elementos que motivan esta investigación, y por el que consideramos que existe una vacancia para trabajar y profundizar. En consecuencia, buscaremos complementar en términos conceptuales las consecuencias de las políticas públicas y dar cuenta de cómo estos procesos han tomado forma en la evolución del acceso a la vivienda en un caso particular.

El recorte espacio-temporal que proponemos realizar circunscribe nuestro análisis al territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre los años 2002 y comienzos de 2020. Tanto el inicio como el fin del período poseen acontecimientos muy significativos que los delimitan: el fin de la convertibilidad y el comienzo de la pandemia del Covid 19, momento en el que se desencadenan grandes transformaciones en la regulación del mercado de alquileres (con la sanción de la Ley de Alquileres N° 27.551 y una serie de decretos del poder ejecutivo nacional sobre la temática durante 2020 y 2021), pero también en el mercado de trabajo, el incremento del trabajo remoto, la cantidad de tiempo de permanencia cotidiana en la vivienda, entre otros factores.

Por otra parte, durante tal período coexistieron dos administraciones del poder ejecutivo nacional que, a grandes trazos, pueden separarse entre los períodos 2003-2015 y 2015-2019. Cada impronta, como veremos, puede interpretarse como una dualidad de continuidades y rupturas, según sea el plano o dimensión a considerar.

La decisión de seleccionar esta ciudad responde a varios motivos. Por ejemplo, tanto en el censo del año 2001 como en el de 2010, dentro de la medición de necesidades básicas insatisfechas se determinó que la condición de privación predominante era la de vivienda. Este rasgo presenta particular relevancia dado que, paradójicamente, entre esos años se construyeron más de 8000 edificios nuevos en la ciudad, es decir, no menos de 150.000 departamentos nuevos en diez años, en una estimación conservadora. Sin embargo, un análisis integral del acceso a la vivienda requiere mucho más que observar la evolución de la oferta edilicia en términos de cantidad de unidades habitacionales. Paralelamente, a lo largo de los diferentes censos realizados se registra una continuidad en la cantidad de habitantes en la ciudad, al menos desde 1947. Ese elemento reduce hasta cierto punto un aspecto de variabilidad en la explicación de la evolución de la construcción de inmuebles en la ciudad.

Otro de los motivos por el cual elegimos investigar la problemática en esta ciudad es que ha devenido en un fenómeno generacional, en el sentido en que constituye una de las principales preocupaciones de una porción cada vez mayor de la sociedad, de acuerdo a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (EPH-INDEC). A lo largo de los últimos veinte años la generación de trabajadores que se inició con la posconvertibilidad no ha experimentado otra cosa que la reducción de las posibilidades de ahorro y compra en términos de vivienda (Del Río, Langard y Arturi, 2014), lo cual ha tenido como correlato un crecimiento de la población inquilina (Baer, 2011). Estas regularidades empíricas tienen múltiples aristas, dado que hablamos de la capacidad de generar un ahorro creciente y sostenido en el tiempo, y particularmente en un contexto de un mercado de crédito hipotecario de baja profundidad, suficiente como para realizar una erogación de gran magnitud (Brunstein, 2023). De modo que todo aquello que se vincule con la desigualdad, el empleo, la distribución del ingreso, el consumo, la capacidad de ahorro, entre otras, se constituye como un tópico relacionado.

Asimismo, las primeras dos décadas del siglo XXI fueron testigo de una profundización de ciertas tendencias en el acceso a la vivienda de la Ciudad de Buenos Aires. Allí se verifica un crecimiento de la población residente en casas y departamentos que no detentan la propiedad del inmueble que habitan: mientras que en 2003 el 19% de las familias que habitaban en departamentos y casas alquilaba la propiedad, en 2020, dicho porcentaje ascendió al 31%, de acuerdo a la EPH¹. Este fenómeno, que tiene una manifestación espacial marcada y que exploraremos más adelante, tiene una profunda heterogeneidad en términos etarios, que signan el carácter generacional del problema: el valor promedio representa más o menos la realidad de los hogares cuya jefatura tiene entre 35 y 55 años (38% de esos hogares son inquilinos). Sin embargo, esta situación es completamente diferente hogares con una jefatura de menos de 35 años, ya que la proporción de inquilinos casi se duplica, alcanzando a un 64% de los casos. En contraste, los hogares con una jefatura mayor a los 55 años alquilan solo en un 15%.

¹ De acuerdo a datos de la Encuesta Nacional de Gasto de los Hogares 1996-1997, la proporción de inquilinos para el área de Capital Federal y Conurbano Bonaerense era del 12,2%.

Como se verá a lo largo de las siguientes páginas, nuestro problema de investigación coexiste con un fuerte proceso de construcción de edificios, yuxtapuesto con una persistente exclusión de una parte de la sociedad en términos de acceso a la vivienda formal. Resulta de interés considerar esta situación, en especial dado que durante gran parte del período de posconvertibilidad se registraron importantes mejoras en términos de distribución del ingreso, consumo interno y crecimiento económico que, sin embargo, no tuvieron un correlato en términos de mejoras vinculadas a la reducción del déficit habitacional. Según datos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, una estimación promedio de los precios en dólares del metro cuadrado de venta de departamentos ha sufrido una evolución creciente a lo largo de los últimos veinte años.

Sin embargo, lo que resulta más sorprendente es el cambio de precios relativos, pues la capacidad de compra del salario registrado en términos de metros cuadrados en la ciudad de Buenos Aires se ha reducido notablemente. En particular, sin contar la crisis del año 2001-2002, entre 2015 y 2016 se registra la mayor caída, cuando el poder adquisitivo se reduce en más de un 30%. Otro elemento de interés reside en aquello que se observa en el año 2014, momento en el cual los precios en dólares se mantienen relativamente constantes, y, sin embargo, el cambio de precios relativos respecto al salario cae diez puntos porcentuales.

Comprender esta conjunción de elementos y trayectorias es esencial para explicar las transformaciones de la ciudad. En este camino, esta investigación pretende llenar vacíos conceptuales, estadísticos, sociales, económicos y tributarios en lo que respecta al mercado inmobiliario residencial de venta y alquiler; el diseño de políticas públicas y su implementación, así como también el análisis de impacto de tales medidas. En particular, el objetivo de esta tesis es problematizar, analizar los impactos y canales de transmisión que van desde la política pública en general, se manifiestan en consecuencias no explicitadas ni contempladas sobre el mercado inmobiliario residencial y que, ulteriormente, tienen un impacto sobre el acceso a la vivienda. Si bien resulta claro el objetivo de una política pública de construcción de vivienda social, no es tan evidente el impacto sectorial de una variación del tipo de cambio, una revisión de las escalas del impuesto a los bienes personales, o la imposición de plusvalías urbanas, entre otras (Ringold, 2002; Dahan y Nisan, 2008). Precisamente, proponemos realizar una articulación entre la acción pública y el acceso a la

vivienda bajo la siguiente hipótesis: la política pública transversal –es decir, no necesariamente decidida para intervenir en el mercado de la vivienda – aplicada *en* la Ciudad de Buenos Aires en la posconvertibilidad generó un impacto indirecto sobre el mercado inmobiliario de venta y alquiler, que contribuyó a profundizar las desigualdades entre locadores y locatarios, mejorando las condiciones de los primeros y perjudicando a los segundos.

A fin de poner a prueba nuestra hipótesis nos concentraremos en tres grupos de políticas públicas transversales, a saber: la política de control de la inflación, la política tributaria y la de inversión pública urbana. La elección de las mismas obedece a que se han constituido como catalizadoras de promesas de gobierno para las diferentes administraciones a nivel nacional y subnacional. En las plataformas electorales durante el siglo XXI han abundado los objetivos de realizar cambios en estos tópicos. Asimismo, han probado ser dimensiones de la política pública sujetas a debates y estrategias contrastantes, lo cual permite integrarlas a nuestro análisis bajo diferentes administraciones, como se verá en los próximos capítulos. A partir de esto, no solo realizaremos un análisis focalizado para cada grupo de políticas, sino que, además, las pondremos a discutir entre sí.

De cada grupo de políticas se desprende un objetivo específico. En cuanto a la primera, referida al control de la inflación, procuraremos determinar su impacto sobre locadores y locatarios en términos de pérdida de poder adquisitivo a la luz de las expectativas de inflación reflejadas en las ofertas de alquileres y las estructuras de gasto de los hogares, respectivamente. Para este capítulo, nuestras hipótesis específicas sostienen que, en primer lugar, los resultados de este tipo de políticas públicas tuvieron un perjuicio hacia la parte locataria que se expresa en una mayor participación del costo del alquiler sobre el presupuesto de los hogares. En segundo lugar, que los efectos sobre la parte locadora se dan a través de una subestimación de la inflación en los contratos de alquiler.

Seguidamente, el estudio de la política tributaria, entendida como una combinación de herramientas (incentivos, exenciones, determinación de alícuotas y valuaciones), buscará hallar evidencia de exenciones fiscales implícitas asociadas a las valuaciones fiscales de los inmuebles. Allí, gracias a la estrategia metodológica de relevamiento automatizado de información primaria será posible ir más allá de los abordajes indirectos precedentes –donde

a partir de datos de recaudación *ex post* se realizan inferencias sobre las valuaciones fiscales— y poder determinar con precisión la magnitud de este fenómeno. De este modo, reconstruiremos un fenómeno poco explorado en el que la propia política pública establece incentivos a favor del ahorro por medio de la vivienda. En relación a este tipo de intervención pública, intentaremos demostrar que existe una exención fiscal implícita que genera incentivos hacia la concentración de la propiedad residencial por medio de la subestimación persistente de las valuaciones fiscales, transversal a todas las comunas de la ciudad.

Por último, exploraremos el rol de la inversión pública urbana como generadora de procesos de valorización espacial y temporalmente heterogéneos que motorizan procesos de presión sobre el presupuesto de los hogares, y marcaremos las conexiones existentes entre tales procesos y nuestros hallazgos de los capítulos previos. Esto nos permitirá comenzar a desandar la compartimentación de los abordajes y avanzar hacia un enfoque que ponga en valor la concomitancia de los fenómenos que ocurren en torno al acceso a la vivienda. Como mostraremos en el capítulo VII, este tipo de inversiones públicas generan un efecto diferencial e inverso en los mercados de venta y alquiler, positivo hacia la parte propietaria y negativo hacia la parte locataria.

Para llevar adelante estos objetivos, y considerando la naturaleza opaca de las acciones del mercado inmobiliario, esta tesis hace uso de un conjunto de herramientas de extracción de datos de relativa novedad en el campo de la disciplina económica, y con pocos antecedentes en la economía urbana. El diseño de relevamientos automatizados permite construir un acervo de información determinante para poder abordar estos temas. De esta forma, daremos lugar a la articulación de datos económicos con datos espaciales, así como también información cuantitativa con algunos elementos cualitativos.

Allí donde los estudios precedentes ponen su atención en la proporción de la sociedad que intenta acceder a la vivienda por las vías de la propiedad o del alquiler —por lo general, a través de encuestas—, en este texto podremos identificar las decisiones de quienes ofrecen viviendas en alquiler así como sus estrategias de fijación de precios, los comportamientos en relación a anuncios de políticas públicas, entre otros. La presente investigación reconstruirá el proceso de crecimiento de la ciudad, el incremento de la acumulación de inmuebles y, en paralelo, el fenómeno de la inquilinización de la sociedad, todo esto atravesado por políticas

públicas que, lejos de transitar carriles separados, presentan interrelaciones permanentes y dinámicas poco exploradas. En este punto, una limitación radica en que hasta cierto punto lo que encontramos son resultados compatibles con nuestras hipótesis y que nos permiten no refutarlas, pero no es factible definir relaciones causales compartimentadas que nos permitan aseverar cuánto del cambio en las posibilidades de acceso a la vivienda fueron resultado de una acción en concreto.

A fin de ordenar la exposición, esta tesis se compone de ocho capítulos, separados en dos partes. La Parte I contiene los primeros tres capítulos, donde se describen y discuten los puntos de partida de nuestra investigación: el capítulo I introduce el estado de la cuestión sobre la temática de la relación entre el Estado y la vivienda a fin de enmarcar el contexto en el cual se inserta esta tesis respecto a los tipos de abordajes existentes. En el capítulo II, se presentan elementos conceptuales necesarios para el abordaje del problema de investigación, tales como la discriminación entre rentas urbanas y rurales, la coexistencia de tres tipos de precios en el mercado de alquileres, la configuración de políticas públicas transversales, entre otros. Seguidamente, en el capítulo III se detalla el diseño de la investigación en términos de fuentes y decisiones metodológicas, así como una explicación de un conjunto de soluciones computacionales que habilitaron la posibilidad de generar relevamientos propios, su justificación, necesidad y ventajas.

La Parte II de nuestra tesis se concentra en el análisis empírico y el desarrollo argumentativo de nuestros objetivos específicos, y comprende los siguientes cuatro capítulos. En el capítulo IV iniciamos un recorrido espacio-temporal de nuestro objeto de estudio, recuperando ciertas tendencias generales asociadas a la evolución de la Ciudad de Buenos Aires desde perspectivas económicas, sociales, demográficas y constructivas, elementos insoslayables para la interpretación de los resultados obtenidos. En consecuencia, los siguientes tres capítulos abordan los tres grupos de políticas públicas y sus efectos indirectos sobre el acceso a la vivienda, mediados por el mercado inmobiliario en acciones que, según sea el caso, revisten el carácter de visibles, exitosas, infructuosas, ocultas, y en ocasiones una combinación de varias de ellas.

Así, el capítulo V explora las relaciones macroeconómicas en tensión que conforman la política de control de la inflación a través de sus resultados y consecuencias, en especial sobre

el segmento de alquileres. Luego, en el capítulo VI se realiza un estudio abocado a identificar cómo, a pesar de los cambios en la estructura tributaria durante nuestro recorte temporal, ha persistido una exención implícita asociada a la evolución de los precios de venta de mercado *vis à vis* las valuaciones fiscales. En el capítulo VII se indagan y discuten en perspectiva comparada los efectos sobre los segmentos de venta y alquiler de la inversión pública como transformadora del espacio en la ciudad, incorporando como elementos de contraste los hallazgos de los dos capítulos previos.

Finalmente, en las conclusiones, se recuperan los objetivos de la investigación, junto con los resultados empíricos y las principales discusiones desarrolladas en la tesis a fin de realizar un contraste y una evaluación de las hipótesis planteadas, así como también poner en consideración la necesidad de un abordaje integral en el análisis del acceso a la vivienda. Asimismo, se destacan resultados complementarios a nuestros objetivos iniciales, los cuales nos permiten ofrecer reflexiones en torno a la evolución de la ciudad, su mercado inmobiliario y sus habitantes, y también enunciar una agenda de investigación en base a los hallazgos.

Parte I

Capítulo I.- Políticas públicas, suelo urbano y acceso a la vivienda. Estudios, debates y procesos históricos recientes en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

“La vivienda constituye una de las necesidades primordiales del hombre y de la familia, por lo que toda sociedad debe asegurarla para su población, así como lo debe hacer con la alimentación y la salud o la educación. Cuando ello no sucede estamos frente a la evidencia de que la sociedad no cumple con uno de los requisitos de justicia y de respeto por los derechos humanos esenciales y que determinadas relaciones de poder obstruyen la conquista de objetivos que hacen a la libertad del hombre” (Yujnovsky, 1984:7)

La naturaleza del vínculo entre el acceso a la vivienda y la acción del Estado, manifestada a través de sus políticas públicas, ha suscitado una interesante discusión en torno a sus alcances, limitaciones y especificidades a lo largo del tiempo. Dada la multiplicidad de acciones posibles, tanto en cuanto a los poderes del Estado como por las competencias de los distintos niveles jurisdiccionales, resulta necesario realizar una selección respecto a las líneas de trabajo a explorar. Ello, a su vez, requiere previamente realizar un recorrido sistemático por aquello que ya fuera –total o parcialmente- abordado con anterioridad. Esta presentación de los elementos que inciden en el tema de investigación nos permitirá delinear la vacancia teórica y empírica en términos de políticas públicas y acceso a la vivienda.

Del análisis entre políticas públicas y la producción de ciudad se desprende una primera gran distinción que, sin ser taxativa, nos permitirá organizar la exposición del objeto de estudio y de aquellas líneas de investigación en las que, hasta nuestro conocimiento, existen algunos elementos no analizados en su totalidad. Como antecedente a este tipo de distinciones podemos mencionar la separación entre políticas públicas directas e indirectas (Clichevsky, 1998), que resultará útil para rastrear el camino que ha seguido la literatura en relación al acceso a la vivienda. Sin embargo, esta taxonomía nos resulta inadecuada para llevar adelante nuestra investigación, dado que el carácter directo o indirecto de la intervención estatal hace referencia al instrumento o herramienta, pero dentro de un subconjunto de políticas públicas implementadas con el objetivo que generar transformaciones en la ciudad. Por consiguiente, como nuestro objetivo general consiste en trabajar con políticas públicas ejecutadas con un

objetivo distinto al de la transformación del acceso a la vivienda, necesitamos hacer uso de una clasificación diferente.

Por este motivo, decidiremos trabajar con las categorías de sectoriales y transversales, y sus efectos indirectos en el mercado inmobiliario. Particularmente, nos interesa destacar y rastrear lo que parte de la literatura ha denominado como consecuencias no deseadas de la política pública [*unintended consequences*] (Ringold, 2002; Dahan y Nisan, 2008). Nuestra decisión se fundamenta en que, en lo concerniente al desarrollo urbano, las políticas sectoriales dirigidas al sector inmobiliario han sido objeto de análisis desde una serie de perspectivas o roles, como veremos a continuación. En cierta medida, se conoce que las políticas públicas de hábitat y vivienda tienen consecuencias sobre indicadores pertinentes al acceso al suelo y a la vivienda. Y más aún, también ha habido registro, como detallaremos más adelante, de consecuencias no previstas en los mercados de insumos de la construcción y en el mercado inmobiliario, producto de políticas públicas de hábitat y vivienda.

En contraste, lo que proponemos como abordaje es un análisis que podríamos llamar complementario a aquél, a partir del cual los cambios en el acceso a la vivienda son parcialmente explicados por las políticas del sector. Esto significa completar tal explicación mediante una caracterización de algunas políticas públicas que no están comprendidas en el mismo. Y, hasta cierto punto, se podría argüir que tampoco pueden ser circunscriptas a un sector en especial, ni el de hábitat y vivienda ni otro en particular. Esa es la línea de trabajo que seguiremos en los próximos capítulos: la exploración de políticas transversales a distintos aspectos de la estructura económica y sus consecuencias no necesariamente explicitadas ni esperadas sobre el acceso a la vivienda. A fin de llegar hasta ese punto, a continuación, pasaremos revista de los abordajes de la relación entre el Estado entendido en su acción, por medio de las políticas públicas y la producción de ciudad, que nos permitirán definir la vacancia que nos proponemos investigar, y en el próximo capítulo profundizaremos la dimensión conceptual de la política transversal.

A partir de una revisión de la literatura, a grandes rasgos identificamos cinco tipos de roles dentro de la acción del Estado en sus niveles nacional, provincial y municipal, a través de sus políticas públicas, en relación con el acceso a la vivienda (en propiedad o alquiler): a) agente constructor, dado que la provisión de vivienda constituye una de las acciones directas de

política económica orientadas a combatir el déficit habitacional; b) proveedor de servicios habitacionales, considerando que éstos incluyen un conjunto de necesidades básicas que han de ser satisfechas y que se relacionan estrechamente con la vivienda; c) regulador, donde el Estado tiene la potencia de generar grandes impactos con acciones relativamente simples, por ejemplo a través de la sanción de leyes nacionales o provinciales; d) facilitador, cuando consideramos el conjunto de políticas de financiamiento mediante crédito blando y las exenciones impositivas a ciertas actividades o tipos de transacciones; y finalmente, e) mediador indirecto, consistente en ser quien genera impactos en el sector por medio de una política pública transversal.

Como veremos, en muchos casos éstos se encuentran entrecruzados, por lo que es necesario identificar tanto las acciones de política pública que van en una u otra dirección, como también los efectos parciales que se generan sobre el mercado de suelo urbano. Tomando en cuenta estas consideraciones, el objetivo de este primer capítulo es el de dar cuenta el contexto en el cual se inscribe nuestra investigación en relación al nexo entre la política pública y el acceso a la vivienda. A partir del mismo, argumentaremos que existen acciones de política pública que no suelen ser tenidas en consideración al momento de pensar la política de vivienda. Para tal fin, organizaremos la exposición de acuerdo a los roles antes mencionados, caracterizando más detalladamente de cada uno de ellos, así como también reseñando las principales contribuciones empíricas, haciendo énfasis en aquéllas aplicadas al territorio de la Ciudad de Buenos Aires.

1.1.- Estado como agente constructor

En relación al acceso a la vivienda, la política pública de construcción de vivienda de tipo “llave en mano” es la que mayores sinergias generan en términos de actividad y empleo, dado que tracciona la industria de la construcción, fuertemente intensiva en mano de obra (Hirschman, 1958). Tanto de si se trata de la creación de viviendas nuevas en agrupamientos barriales nuevos o previamente existentes, pueden tener una articulación con los gobiernos de cada jurisdicción, si licitan los proyectos e interactúan con los actores, mientras que a nivel nacional se financia y monitorea el proceso. En menor medida, algunas jurisdicciones subnacionales pueden llevar a la práctica el proceso en su totalidad. En cualquier caso, el resultado final es la vivienda lista para habitar. Sin embargo, este tipo de intervenciones son

parciales en el sentido de que están orientadas a cubrir solo una parte del déficit habitacional y constituyen acciones en respuesta a las necesidades (Cuenya, 2015:393).

En el caso argentino, la principal fuente de financiamiento de este tipo de acciones en las últimas décadas fue el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), que es un fondo que se transfiere automáticamente todos los meses a los institutos provinciales de vivienda para que éstos ejecuten las partidas con autonomía. Asimismo, desde el año 2003 se crea el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, bajo cuya órbita existe la Secretaría de Obras Públicas y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Al año siguiente, el estilo de los programas de vivienda social pasó a centralizarse a través del lanzamiento de los Planes Federales de Vivienda (Cravino, 2012).

De acuerdo al INDEC, para el año 2001 los dos primeros quintiles de menores ingresos concentraban el 79% del déficit habitacional total. Según Barreto (2018:417) hacia el fin de la primera década de los 2000, la política de construcción de vivienda social comenzó a mostrar signos de debilitamiento a causa de distintos factores. Por una parte, las mejoras de poder adquisitivo y crecimiento de la economía, junto con la imposibilidad de eliminar la inestabilidad nominal coadyuvaban hacia un fuerte impulso de la demanda de vivienda por parte de sectores de la sociedad que requirieron otro tipo de soluciones habitacionales. Pero por otra, la inversión pública en obras de infraestructura y la ausencia de una regulación del mercado de suelo, alquileres e inmuebles vacantes produjeron un incremento significativo del precio del suelo y del espacio construido, como señalábamos en la introducción. Estas cuestiones, en parte, fueron las que motivaron el diseño del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (Pro.Cre.Ar.), a partir del cual el Estado le otorgó una mayor preponderancia a su rol como facilitador en el contexto de la política pública de vivienda.

En el caso de la CABA, las acciones estatales en esta dirección fueron objeto de estudio por parte de Ostuni (2010a, 2010b), en el marco del análisis del Plan Federal de Construcción de Viviendas (PFCV) de 2004. Según el autor, ciertas particularidades de la jurisdicción (normativa local, mercado de suelo e instituciones locales) ejercieron de impedimentos para el cumplimiento del plan, alcanzándose poco más de un 20% de lo proyectado. Durante los últimos años, una de las acciones de construcción más relevantes fue en lo que actualmente se conoce como Barrio Olímpico, en la zona sur de la ciudad (Comuna 8). Allí se

construyeron a través del IVC 1158 viviendas, inicialmente utilizadas para los Juegos Olímpicos de la Juventud de Buenos Aires 2018, para luego ser comercializadas a través de créditos UVA del Banco Ciudad financiando hasta un 80% de la compra (Roitman, 2019). En el apartado I.4 abordaremos este tipo de créditos, dando mayor profundidad a la discusión de la política del Estado como facilitador.

I.2.- Estado como proveedor de servicios habitacionales

Una segunda dimensión dentro del accionar público se relaciona con los ya introducidos servicios habitacionales, en línea con la necesidad o el derecho de “fijar el lugar de residencia o de localización de la actividad económica dentro del espacio” (Oszlak, 1983:2). El espacio urbano no se encuentra necesariamente garantizado por la condición de propiedad inmobiliaria. Por el contrario, constituye un concepto más amplio en tanto refiere al acceso efectivo a los bienes y servicios ligados a la localización, como son la educación, salud, recreación y espacios verdes espacialmente vinculados, y cuya principal característica reside en que se distribuyen de manera desigual en términos territoriales. Por otra parte, transformar esta distribución no solo insume considerables recursos, sino que, además, conlleva un usufructo por el conjunto de la sociedad, de modo que el interés del sector privado por realizar tales cambios es bajo. Dada esta configuración de incentivos, los estados en sus diferentes niveles son los encargados de generar este tipo de transformaciones en las ciudades y parte de la literatura especializada se ha abocado a indagar cómo estos cambios, a su vez, les dan nuevas características a las ciudades.

Asociado a esta colisión de incentivos público-privados, la provisión de servicios más usualmente estudiada en la literatura ha sido la transformación de las redes de transporte. Por ejemplo, en los últimos años, muchas ciudades han introducido proyectos de transporte de tipo *Bus Rapid Transit* (BRT) –Johannesburgo (2009), Jakarta (2004), México D.F. (2005), Bogotá (2003), Nueva York (2010)–, lo que ha generado diversos análisis de sus impactos en la reducción de los tiempos de viaje (Wirasinghe *et al.*, 2013), en reducción de accidentes viales (Vecino-Ortiz y Hyder, 2015), en emisiones (Kim y Ewing, 2024). Para el caso de la Ciudad de Buenos Aires podemos mencionar el trabajo de Ortiz y Spirtu (2013), donde analizan el caso del “Metrobús” de la avenida 9 de Julio en términos del proyecto y las

alternativas, o el de Salerno (2012), donde estudia la oferta de transporte público en urbanizaciones informales.

Otra iniciativa reciente ha sido la adopción del sistema de provisión de bicicletas públicas que pueden utilizarse durante un tiempo limitado, con la posibilidad de que las estaciones de inicio y fin del recorrido sean diferentes. Entre los impactos estudiados se encuentran los efectos sobre la salud (Otero, Nieuwenhuijsena y Rojas-Rueda, 2018, Clockston y Rojas-Rueda, 2021), sobre el resto de la red de medios de transporte urbanos (Yang *et al.*, 2018), así como también una revisión general de la literatura pertinente (Ricci, 2015). Uno de los pocos trabajos que comenzaron a dar cuenta de sus especificidades para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, que adoptó este proyecto en 2009, es el de Calvo (2018). En el texto se explora el uso del sistema en función de diferentes variables, tales como las características etarias de los usuarios, el clima, la distribución demográfica en torno a las estaciones, y resulta de interés para la evaluación y monitoreo de este proyecto público de nivel municipal.

Fuera del ámbito del transporte, las iniciativas públicas de provisión de espacios verdes también han sido otro objeto de estudio en relación a cambios en la calidad de vida de la población, entendida como los efectos en la salud mental (Pecurul, Cristóbal y Moscoso, 2006; Merayo Rodríguez, Serrano Fuentes y Marqués Sánchez, 2016), y en especial a partir de la pandemia del Covid-19 (Aguilar Luzón, Carmona-Moya y Calvo Salguero, 2020). También en relación a la contaminación ambiental y sonora (Alfie Cohen y Salinas Castillo, 2017).

Otros ejemplos los pueden constituir la calidad de las instituciones públicas de atención médica y educativa forman parte de los servicios que el Estado garantiza para con el conjunto de la sociedad. Dentro de este conjunto también debemos incluir la red de alumbrado público y la organización de la recolección de residuos. Adicionalmente, otro grupo de servicios cuya cobertura, por lo general, es completa en las grandes metrópolis, es la dotación de red de cloacas, la pavimentación de las calles, las conexiones necesarias para el servicio de agua y gas de red, entre otras².

² En la CABA, la red de cloacas alcanza al 98,35% de las viviendas, el uso de gas de red o electricidad para cocinar al 94,76% (INDEC, CENSO 2010) y la población con agua potable al 100%, sin contar las denominadas Urbanizaciones Emergentes (AySA, 2019:613 y 528).

I.3.- Estado como regulador

Consideramos que éste es uno de los roles más importantes del Estado dado que existe una potencia mucho mayor para generar incentivos o transformaciones a través de medidas concretas y relativamente rápidas. En consecuencia, dentro de estas acciones podemos mencionar la sanción de leyes, la emisión de decretos, jurisprudencia, la elaboración de códigos de edificación y planificación urbana, entre otros, donde entran en juego diferentes áreas y poderes del Estado a nivel nacional, provincial y municipal.

Estos últimos, por caso, son el objeto de estudio de Baer y Garay Santaló (2017), quienes dan cuenta de tensiones entre las acciones e incentivos hacia la acción privada y la acción pública en el desarrollo de la ciudad, aspecto que ya se había manifestado de manera incipiente en las discusiones de un proyecto en el poder legislativo (Legislatura, 2018:345). De cualquier modo, la redacción de nuevos códigos de planificación y edificación no constituye un método usual de regulación. Por este mismo motivo, los estudios se concentran poco en las contadas intervenciones del poder judicial (Levín, 2000), salvo por un fallo de la CSJN del año 2012, que dictó su primera sentencia sustancial sobre este derecho a la vivienda, sobre la cual surgió cierto debate académico (Gargarella y Maurino, 2011; CSJN, 2007, 2012; Sabsay, 2012; Etchichury, 2013; Corti, 2017, entre otros).

Una vía alternativa es la de los decretos y las leyes. Dentro de ellos, la literatura que pone el foco en la escala local ha dirigido gran atención hacia lo que se conoce como recuperación de plusvalías urbanas, entendidas como el intento de evitar o compensar la apropiación privada de externalidades positivas generadas por –en mayor medida– la acción pública, en particular en lo que se relaciona con la valorización de las propiedades³. Esta línea de trabajo contempla varias ramificaciones, tales la identificación los tipos de acciones que dan lugar a estos fenómenos (Smolka y Amborski, 2003); el diseño de instrumentos fiscales que

³ En la Ciudad de Buenos Aires, en noviembre de 2018 se promulgó la Ley de Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable, que, si bien hace uso de la palabra plusvalía, no lo hace en el mismo sentido que se ha usado en el presente apartado. La nueva legislación fue redactada para regular exclusivamente el mayor aprovechamiento constructivo derivado de la puesta en vigor del nuevo Código Urbanístico, en los casos en los que se hiciera uso de este diferencial. Para ello, se define una división de la ciudad en cuatro zonas con alícuotas de 10%, 18%, 27% y 35% que se aplican sobre una base imponible calculada a partir de los metros adicionales y una incidencia de cada manzana. Asimismo, con esa recaudación se crea un Fondo Público “Hábitat Sustentable” cuyo destino será el financiamiento de obras de infraestructura, vivienda social, alquiler social y urbanización de villas.

promuevan la recuperación de plusvalías bajo la forma de impuestos o contribuciones específicas (Clichevsky, 2001, 2004; Jaramillo, 2006); la discusión sobre la temporalidad en la aplicación de los instrumentos fiscales (Shoup, 1994; Hagman y Mischynski, 1978); el análisis de casos de estudio (Furtado, 1999; Jaramillo, 2001; Sandroni, 2001, Smith y Gihring, 2006; Cuenya y Corral, 2011)⁴.

Un segundo ejemplo de regulación de relativa extensión en ciudades en las cuales existe un problema de acceso a la vivienda formal es el tratamiento a la vivienda ociosa. Éste constituye una situación repetida en varias ciudades. Según Eiglsperger y Haine (2009), la participación de unidades vacantes alcanzaba el 10% en la Unión Europea y el 12.7% en Estados Unidos. El concepto de regulación de esta problemática esencialmente apunta a la identificación de la magnitud de las viviendas vacías a fin de lograr que pasen a formar parte de la oferta del mercado de alquiler y descomprimir la presión sobre la oferta^{5 6}.

En algunos casos, este tipo de regulaciones logran incrementar la oferta de vivienda en alquiler (Segú y Vignolles, 2018), aunque no necesariamente ello redundará en una caída en los precios. En los casos de metrópolis muy densamente pobladas, la demanda de alquiler excede holgadamente a la oferta. De todos modos, la regulación a través de la aplicación de impuestos nacionales, provinciales o tasas municipales tiene la ventaja de que es focalizada estrictamente en aquella parte de la sociedad que se permite tener una vivienda y no alquilarla

⁴ De hecho, varios de los estudios que suscribirían al rol del Estado como proveedor de infraestructura son, en realidad, estudios cuyo objetivo ulterior es el de caracterizar la situación a fin de proponer este tipo de sistema (Bajic, 1983; Castillo, 2008; Clichevsky, 2001, 2004; Conte Grand, 2001; Damm *et al.*, 1980; Dornbush, 1975; Orduna *et al.*, 2016; Rosanovich y Di Giovambattista, 2019, por mencionar solo algunos)

⁵ En Cappa, Campana y Rosanovich (2023) se realiza una comparativa entre las políticas regulatorias en el ámbito del alquiler para Argentina y otros cinco países (Alemania, Francia, España, Brasil y Uruguay) sobre temáticas tales como la vivienda vacía, los precios de los alquileres, su evolución al interior de un contrato, entre otros.

⁶ La técnica de identificación más reciente aplicada para el caso de la CABA es la del uso de los registros administrativos de consumos eléctricos. En 2019 se realizó por primera vez una estimación de la vivienda ociosa por el método de la medición del consumo eléctrico. Los resultados indicaron que 9.2% de las viviendas residenciales se encuentran desocupadas (138.328 unidades), concentrándose en su mayoría en el corredor norte de la ciudad. En ellas, los consumos eléctricos durante el año previo fueron menores a 50 kwh mensuales (IVC, 2019). En 2023 se publicó una estimación actualizada de la vivienda vacía en la ciudad respecto a un punto por fuera de nuestra cobertura temporal, pero vale la pena destacar que el documento da cuenta de un incremento de esta problemática, con 12.5% de viviendas vacías, aproximadamente 200 mil unidades (CEDESU, 2023). Volveremos sobre este punto en el capítulo IV.

ni habitar en ella, por lo cual la resistencia a este tipo de políticas no resulta muy extendida en el resto de la sociedad (Wilson *et al.*, 2019).

Por último, dentro de este apartado relativo a la acción del Estado como regulador, cabe destacar la notoria ausencia de regulación en el mercado inmobiliario en términos generales. Es decir, si bien los antecedentes que hemos mencionado en este apartado dan cuenta de ciertas líneas de trabajo asociadas a regulaciones particulares, en el acceso a la vivienda en el contexto de la CABA –en especial en el mercado de alquileres– impera el desamparo bajo el manto de constituir una relación entre privados (Vera Belli, 2016:278 y ss.). El análisis de esta situación descripta en el mercado inmobiliario porteño ha tenido diversos antecedentes, tales como Pérez (1999), quien desde un recorrido histórico presenta al desarrollo Buenos Aires como una “expansión sin gobierno”. La formalización, trazabilidad y transparencia de las acciones del mercado, incluso entre privados, permite realizar un seguimiento y hacer valer los derechos de cada uno de los agentes intervinientes. Asimismo, la formalización contribuye a hacer valer la puesta en vigor de las políticas públicas focalizadas. Como veremos en el capítulo IV, en el caso argentino esto es sumamente relevante, dado que los programas públicos de asistencia para alquilar, muchas veces no incluyen el componente de constituir una obligación para ambas partes, con lo cual los propietarios mantienen la prerrogativa de realizar una discriminación de los potenciales inquilinos participantes de programas públicos. Entre los autores que dedican parcial o totalmente su atención a esta problemática podemos mencionar a Cosacov (2012), Petrelli (2012), CESBA (2015), Baer y Kauw (2016), Pérez (2016).

I.4.- Estado como facilitador

Uno de los primeros antecedentes del cambio de paradigma respecto al rol del Estado en cuanto al acceso a la vivienda se produjo en la primera de tres conferencias de la ONU sobre hábitat. En el marco de los términos de facilitar [*enable*] y mejorar [*enhance*] el acceso a la vivienda, se viró hacia un Estado más limitado (ONU, 1976, CIH, 2016). Posteriormente, bajo los lineamientos difundidos por el Banco Mundial (1993) –en su renombrado “*Housing: enabling markets to work*”– en los tiempos de auge de las políticas asociadas al Consenso de Washington, se propuso que el Estado promoviera el acceso a la vivienda por la vía del mercado. De acuerdo a esta perspectiva, su rol preponderante debe ser el de facilitador, en

detrimento de su intervención como productor de vivienda (Doherty *et al.*, 2005). Bajo esta visión, las intervenciones del Estado son conceptualmente perniciosas, tanto en el control de precios de alquileres, la producción de vivienda subvencionada, discriminación de tasas de interés especiales para el crédito hipotecario, entre algunos ejemplos. Las líneas de intervención desarrolladas en este sentido se abocan más que nada hacia la creación y preservación de condiciones básicas que permitan el libre desarrollo del mercado. El desarrollo y la protección de los derechos de propiedad constituyen la piedra fundacional del esquema de intervención limitada por parte del Estado, aunque otros ejemplos pueden constituir la administración de subsidios directos a la vivienda en alquiler, de implementación común en algunas metrópolis europeas.

En Harvey (1989) se propone una conceptualización de una transición entre lo que se define como un Estado gestor o facilitador, propio de Estados Unidos durante las décadas de los 1950s y 1960s, y un Estado empresarialista o emprendedorista, a partir de la década de 1970, mayormente orientado hacia el estímulo del desarrollo local y el crecimiento económico por medio de una articulación con el sector privado. Dentro de esta primera construcción, el autor destaca el carácter coordinado del financiamiento del Estado a nivel nacional o federal y la implementación o ejecución llevado adelante por el Estado a nivel local. El carácter facilitador, bajo esta concepción, busca construir las condiciones que permitan promover los intereses estratégicos del desarrollo capitalista⁷.

En lo que concierne a la vivienda, sin embargo, el gran cambio se produjo con el abandono de la promoción pública de vivienda —a través del alquiler o la venta—, a favor de la promoción pública del financiamiento para la vivienda mediante el crédito hipotecario (Puebla, 2010, Arreortua, 2023). Una de las discusiones principales relacionadas a esta política es en torno a su objetivo: ¿debe cumplir una función social o debe ser un buen negocio? Bajo esta dicotomía se agrupan los debates en donde se hace mención a la necesidad de un correcto

⁷ Esta conceptualización no se encuentra exenta de matices y alternativas. Arreortua (2023) propone una diferenciación entre Estado intervencionista, facilitador y financiarizado, pero también allí presenta y discute con aseveraciones como la de Aalbers (2019), quien sitúa ya en la década de 1970 los inicios de la financiarización.

sistema de indexación de las hipotecas a fin de preservar la viabilidad de las instituciones financieras⁸.

El análisis sobre la evolución del crédito hipotecario comparativo con la década de 1990 para el caso local se encuentra efectuado por Cristini y Moya (2004). Durante nuestro período de análisis encontramos tres períodos diferenciados respecto a la evolución del crédito hipotecario. Una primera etapa, entre 2002 y 2011 en la cual la participación del crédito hipotecario, luego de la crisis del año 2001, logró una modesta recuperación al calor de una política activa de construcción de vivienda social, como hemos descripto anteriormente (Banzas y Fernández, 2007).

Posteriormente, hacia el año 2012, en un contexto de menor actividad, la política de vivienda se relanza a través de la creación de los créditos Pro.Cre.Ar., consistente en una línea de préstamos hipotecarios a tasa subsidiada (Barreto, 2017; Cosacov y Segura, 2017; Barenboim y Elinbaum, 2017; Elinbaum y Barenboim, 2018; Segura y Cosacov, 2019). Estas investigaciones abordan la política pública en términos de sus encadenamientos con otros sectores, aunque también dan cuenta de efectos no previstos en el diseño original, como el aumento del precio del suelo (*cft.* Del Río, 2016).

Finalmente, encontramos una tercera etapa, entre 2016 y 2019, en la cual se crea una línea de crédito asociada a una nueva unidad de cuenta con una paridad variable respecto al peso argentino: la unidad de valor adquisitivo (UVA). Las investigaciones dedicadas a analizar esta política son aún incipientes, aunque durante el corto período de aplicación de esta estrategia todos destacan la divergencia entre las trayectorias de la evolución de los salarios *vis à vis* las unidades de valor adquisitivo. (Marisquerena, Artola y Conde, 2018; Metelli y Pizarro, 2019; CEPA, 2019; Zeolla, Gómez Lira y Socoloff, 2021; CEDESU, 2024)⁹.

⁸ También se incluye aquí la serie de investigaciones que buscan dar cuenta de este rol del Estado al momento de permitir el desarrollo de la financiarización en este sector (Schwartz y Seabrooke, 2008, Wijburg, 2018, y en especial la revisión de Aalbers, 2019).

⁹ Aunque se trata de una línea de crédito reciente, es posible observar la extraordinaria evolución que tuvo, en comparación con las dos etapas previas. De acuerdo a datos del BCRA (2019), los montos de préstamos hipotecarios concedidos por bancos aumentaron en términos reales un 85% entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017, y un 171% entre los mismos meses del período 2016 y 2018. Por otra parte, durante esta última etapa los créditos hipotecarios pasaron a representar de un 5.87% a un 17.94% del resto de la cartera de créditos bancarios, dando cuenta de una clara reconversión del negocio crediticio.

Dentro de este apartado es necesario complementar la acción pública en términos crediticios con aquella relacionada con el uso de la tierra fiscal, ya que en muchos casos las dos herramientas se utilizan de manera articulada (Del Río, 2016:139). En el contexto de la CABA, la actividad estatal asociada a las tierras fiscales ha tenido en los últimos tiempos una importancia significativa a raíz de la enajenación de predios destinados al desarrollo inmobiliario, y en algunos casos por procesos de regularización de dominio en tierras ocupadas con propiedad estatal (Di Virgilio, Arqueros Mejica y Guevara, 2010; Costantino, 2015).

Más allá de una línea de investigación que aborda los procesos de creación de asentamientos informales instalados en tierras fiscales, como los casos de la Villa 21-24 (Zapata, s/f) o el barrio Rodrigo Bueno (Lekerman, 2005), hasta nuestro conocimiento no existen muchas investigaciones que sistematicen los episodios de venta de tierras fiscales haciendo énfasis en los actores involucrados, la evaluación de la tasación y el vínculo con la regulación de los terrenos. Estos elementos podrían ser de utilidad para el análisis de la gestación y puesta en práctica de mecanismos de negociación de tierra urbana escasa a favor de desarrollos inmobiliarios. Algunas excepciones las constituyen el trabajo de Baldiviezo y Sánchez (2018), quienes justamente realizan un seguimiento de la política de cesión de tierras públicas desde 2007 como la consolidación de un proceso sistemático de privatización del espacio público y los textos de D'Alessio (2022a; 2022b; 2024) y Baer y D'Alessio (2022), quienes dedican su atención al rol de la Agencia de Administración de Bienes del Estado en la segunda década del siglo XXI.

I.5.- Estado como mediador indirecto

El conjunto de abordajes reseñados que han caracterizado la acción del Estado en sus diferentes niveles nos permitió reconstruir una vacancia teórica, a saber: la política pública entendida como el desarrollo de acciones diseñadas con un objetivo y que, de manera inadvertida, no prevista o no deseada, generan un impacto en términos de acceso a la vivienda. Cabe aclarar que esta vacancia no constituye un compartimento vacío. Por el contrario, incluiremos y comentaremos algunas investigaciones de pertinencia, pero bajo la consideración de que han sido sistematizadas bajo una lógica como la que se propone.

Por este motivo, el desarrollo de este apartado se realizará de manera más pormenorizada dado que comentaremos una serie de investigaciones que presentan elementos comunes a los objetivos que nos planteamos para esta tesis. Por otra parte, la clasificación presentada en este capítulo intenta compartimentar los antecedentes de la literatura poniendo en discusión otras estrategias implementadas (*cft.* Doling 1997, Clichevsky, 1998; Baer, 2011) a fin de demarcar una agenda de investigación con aspectos poco trabajados en la literatura económico-urbana.

Ya hacia mediados de la década de 1990 se podía encontrar evidencia de una incipiente agenda de investigación en esta dirección en las principales instituciones mundiales. Allí, comenzaba a caracterizarse la circularidad de las interrelaciones entre el sector de vivienda y la macroeconomía en general, de forma que esta última influye sobre la primera de una manera indirecta. En la ya mencionada contribución del Banco Mundial (1993) se hace referencia a la inflación y a la política monetaria como elementos que tienen influencia sobre los actores que participan en el mercado inmobiliario. La siguiente reflexión es presentada en tal documento:

“Las conexiones que van desde la macroeconomía hasta el sector de vivienda son sólo parte de los vínculos que unen al sector de vivienda con la economía en general. El desempeño del sector de vivienda tiene importantes consecuencias para el desempeño económico global, algunas de las cuales sólo ahora se están comenzando a entender y documentar. (...) El sector de vivienda está conectado a la economía en general a través de varios circuitos diferentes: los aspectos reales, fiscales y financieros de la economía” (Banco Mundial, 1993:38, traducción de la institución).

En efecto, estos canales no se encuentran del todo explorados y merecen un análisis en profundidad. Sin pretender abordar en su completitud el conjunto de posibilidades que existen, realizaremos una mención de algunas de ellas. Esta literatura toma elementos de diferentes vertientes, tales como la política tributaria (Slemrod, 1982; Poterba, 1984, 1990, 1992; Poterba *et al.*, 1991); la cambiaria (Soffer, 2006; Rosanovich y Di Giovambattista, 2020); la política monetaria (Harris, 1989; Kau y Keenan, 1980; Tse, 1996; Yun Joe Wong *et al.*, 2003); el control de la inflación (Pozdena, 1980), entre otros.

La política monetaria, por medio del manejo de la tasa de interés, tiene un impacto en los canales crediticios, de modo que el crédito hipotecario se ve afectado por este tipo de decisiones, de igual forma que es alterado el esquema de créditos personales, industriales, prendarios, etc. Asimismo, tal como hemos hecho referencia en el apartado del Estado como facilitador, los créditos hipotecarios pueden variar en sus condiciones, respecto a lo que sucede con los intereses, plazos y capital. Si nos encontramos ante situaciones de tasa variable, la política monetaria no solo tendrá efectos sobre los nuevos contratos sino también con los vigentes (Gjerstad y Smith, 2009; Losano, 2018).

Del mismo modo, la política (anti)inflacionaria –que podemos describir como el conjunto de políticas que tienen impacto sobre factores monetarios, cambiarios, sobre precios regulados y en parte de la dinámica salarial– será determinante para el mercado inmobiliario en su conjunto. En el caso del mercado de alquileres, la inestabilidad nominal se encontrará asociada a una descoordinación entre los agentes del mercado, ya que no habrá una señal clara de referencia. Esto es particularmente relevante en este sector dado que la decisión de establecer las condiciones de los contratos residenciales se toma en un momento dado y usualmente el plazo de vigencia de las mismas alcanza los dos años. En contextos inflacionarios continuamente verificaremos dos grupos de consecuencias: a) sobre el conjunto inquilinos como un total, existirá una pérdida de poder adquisitivo asociada a la volatilidad de los precios en relación a los salarios. Como en el resto de los mercados, los nuevos contratos se irán ajustando de acuerdo a la evolución del contexto macroeconómico, mientras que los salarios, salvo en contextos de muy alta volatilidad, se ajustarán escalonadamente; b) en la relación contractual locador-locatario, para cada caso se generará un resultado al comparar las condiciones pactadas al comienzo del contrato con los acontecimientos dados a lo largo del plazo contractual. Este resultado, cualquiera sea la parte favorecida, es negativo (Di Giovambattista y Rosanovich, 2020).

En relación al mercado de venta, el resultado de la puja distributiva tendrá como consecuencia un determinado correlato en la distribución del ingreso. En consecuencia, de allí devendrá una cierta capacidad de ahorro que podrá o no destinarse hacia la inversión en la compra de vivienda construida o en el desarrollo en cuota-partes de nuevas edificaciones.

La política tributaria, por otra parte, genera efectos sobre el mercado en tanto su eje se concentre sobre los tributos progresivos o regresivos. La presión tributaria, junto con la estructura impositiva específica del sector, son argumentos esgrimidos en contra de la formalización del mercado. En este sentido, es relevante poner de relieve que la omisión de la imposición sobre la concentración patrimonial no es otra cosa que una exención hacia esta actividad. Por este motivo, cuando las necesidades tributarias se compensan por medio de los impuestos que nada tienen que ver con este sector, debemos tener una lectura global de la tributación relativa de cada actividad. Dedicaremos más espacio a una discusión sobre este punto en el próximo capítulo, cuando tratemos el concepto de políticas públicas transversales.

Retomando la línea de trabajo tributaria que habíamos mencionado con la literatura de recuperación de plusvalías urbanas, cabe destacar que no es esa la única herramienta a considerar, sino que la estructura impositiva general tiene efectos sobre el sector. Inicialmente, la composición de las fuentes de recaudación tributaria y la caracterización del esquema tributario general en términos de progresividad y regresividad se ha abordado descriptivamente por De Cesare (2010), en una comparativa de las principales metrópolis de América Latina, y por De Cesare y Lazo Marín (2008) y Cetrángolo y Gómez Sabaini (2007) para el caso argentino. Sin embargo, estos estudios se enfocan en tales caracterizaciones en función de la recaudación, es decir, *ex post*.

Dentro de los textos que se han abocado a estudiar el diseño del sistema impositivo en términos de sus consecuencias a nivel sectorial, construcción de incentivos fiscales y arbitraje podemos mencionar a Gómez Fornes y González (2015) y Greco y Magno (2016), quienes hacen eje en la imposición patrimonial. Estos dos trabajos presentan una caracterización de las problemáticas y desafíos que existen en torno a los tributos al patrimonio y marcan la cuestión de la correcta valuación de los inmuebles como uno de los elementos a corregir. No obstante, en el primer texto el foco se encuentra dado únicamente sobre los bienes suntuarios.

Macón (2007) constituye una contribución interesante para mencionar ya que, si bien presenta un breve relato de un estudio cuantitativo llevado a cabo a fin de analizar la equidad horizontal del impuesto al patrimonio en la ciudad de La Plata, en esencia se trata de un antecedente directo del abordaje cuantitativo que decidimos implementar en el capítulo VI de este texto. En esta misma dirección, la tesis de Silberkasten (2012) es un elemento de

referencia mucho más directo y completo ya que analiza las valuaciones fiscales y de mercado para las propiedades en el período 2002-2006, el cual resultará de interés en términos comparativos en un contexto de nuestro período, que incluye la década 2010-2020, en la cual los precios de mercado se multiplicaron por cuatro y se reemplazó la metodología de valuación fiscal por la valuación fiscal homogénea. Uno de los puntos sobresalientes de esta investigación es la comparación entre los efectos de las valuaciones y las alícuotas respecto de la progresividad o regresividad final del tributo. Por último, Imerito (2017) presenta la metodología tributaria más actualizada, cotejando –a través de una encuesta anónima digital a 125 personas– los valores de escritura con los valores de mercado, constituyendo un elemento de interés en el contexto relativo a las valuaciones fiscales.

Un tercer grupo se compone por investigaciones sobre la temática de políticas de inversión pública urbana y acceso a la vivienda. Aquí, los Estados realizan inversiones de toda clase en el contexto de la conformación de la ciudad, y no siempre el objetivo primario es el de generar una transformación en el acceso a la vivienda. Lo que destaca este aspecto es el carácter no planificado, deseado o esperado de las consecuencias de la acción pública por sobre el acceso a la vivienda.

Las consecuencias económicas pueden ser positivas o negativas, en función de los atributos de localización relativa que posea una zona de la ciudad respecto a las demás, aunque posteriormente su carácter positivo o negativo puede ser contrapuesto por los efectos en términos de acceso. Dicho eso, las consecuencias positivas son relativamente evidentes, dado que, a mayor proximidad entre una propiedad y algún elemento de infraestructura urbana de calidad, mayor valuación tendrá esa vivienda. Sin embargo, debemos llamar la atención acerca de los efectos negativos asociados a inmuebles que tal vez ni siquiera estén en las inmediaciones del límite de la zona de influencia de tales elementos. Su efecto negativo se encuentra asociado a la reducción de las heterogeneidades características de la ciudad, disminuyendo la relevancia de atributos diferenciales de ciertas propiedades. Este es un punto marcado por algunos autores (Jaramillo, 2001:95; Sandroni, 2001:41), quienes hacen referencia al concepto de minusvalía¹⁰.

¹⁰ Un ejemplo de esto puede constituir la cobertura total de telefonía fija en comparación a un momento previo en el cual solo algunos barrios contaban con ella. Lo que se observa es que paulatinamente este elemento dejará

La posibilidad de compensación entre efectos positivos y negativos existe para cualquier factor, ya que dependerá de la percepción y valuación que realice cada mercado en un momento específico. Lo que normalmente sucede es que los impactos se dan de manera simultánea. Por lo cual, entre las modalidades técnicas de evaluación de impacto más ampliamente difundidas destacan: a) la comparación entre valores de inmuebles previos y posteriores a la llegada de cierta transformación en los servicios habitacionales; y b) el contraste entre valores de propiedades dentro y fuera de un radio de incidencia definido (Rice Center, 1987).

Con frecuencia, el eje de esta línea de investigación en cuanto a las modificaciones en el espacio urbano se encuentra determinado por los cambios en la red de transporte. Algunas de las estrategias asociadas a esta meta, tales como la creación de un subterráneo o la construcción de puentes o túneles, insumen una gran masa de recursos. Dichas alteraciones en el territorio, a su vez, generan modificaciones en términos de población circulante -e.g. congestión, ruidos-, pudiendo configurar modificaciones en los valores del suelo y de los inmuebles localizados en las proximidades de las estaciones.

En la literatura es factible encontrar múltiples trabajos dedicados a la identificación y medición de la magnitud y dirección del impacto sobre precios de propiedades derivado de la cercanía a estaciones de redes de transporte alternativos. Por caso, los inmuebles próximos a estaciones de transporte público masivo se ven alcanzados por mecanismos diversos que operan sobre el espacio urbano, y suelen compensarse entre sí. Dentro de las contribuciones internacionales que estudian el efecto en términos de conectividad y medios de transporte podemos mencionar a Downing (1973), Dornbush (1975), Burkhardt (1976), Damm *et al.* (1980), Bajic (1983), Gatzlaff y Smith (1993) y Cervero y Landis (1995), entre otras. Allí, usualmente se implementa la metodología de precios hedónicos para valorizar o resaltar la importancia, sentido y magnitud de los distintos atributos –físicos y de localización– en cada vivienda. De este modo, ya sea que la fuente de la información sean las ventas efectivas o los precios de oferta publicados, la literatura trabaja de manera regular con el concepto de área de influencia, ya introducido previamente. Un resultado común a varias de estas

de ser resaltado como un atributo diferencial que pueda justificar un valor adicional en el precio por metro cuadrado. Del mismo modo, cuando la conectividad vía transporte público se encuentra garantizada para todo el territorio de una ciudad, la cercanía a una estación de subte o de colectivo tenderá a ser menos valorada.

publicaciones es un efecto espacialmente no lineal, dando cuenta de una combinación de efectos positivos, relativos a la conectividad, y negativos, asociados a la contaminación visual y auditiva.

Para el caso argentino, en Castillo (2008), Fuks *et al.* (2012) y Rosanovich y Di Giovambattista (2019), el análisis efectuado abarca el estudio de la influencia de la cercanía al subte por rangos. Allí se consideran inicialmente variables dicotómicas para las observaciones pertenecientes a la zona de un radio 0 a 400 metros de las líneas de subte, para, en una instancia posterior, verificar la robustez de los resultados a partir de la modificación de los radios. Los hallazgos dan cuenta de un efecto positivo de la cercanía al subte, aunque no lineal, observándose una disminución del efecto a medida que las propiedades se encuentran más lejos del mismo. Por su parte, Orduna *et al.* (2016) se propone estudiar el cambio en los precios de las propiedades producto de la puesta en funcionamiento de la primera línea de Metrobús, en la CABA. Los autores encuentran que el efecto es negativo en el precio, lo cual es opuesto a su expectativa, y por tanto proponen continuar con tal agenda de trabajo (Orduna *et al.*, 2016:31).

Otro ejemplo lo constituye la producción o modificación de los espacios verdes, necesarios para una buena calidad de vida. Entre los factores más importantes que se vinculan con éstos, podemos mencionar que constituyen un espacio de recreación, socialización y esparcimiento; en términos comerciales fomentan una economía de aglomeración en sus intermediaciones; generan beneficios en términos ambientales, entre otros.

D'Acci (2014) realiza una reseña de los principales abordajes cuantitativos recientes respecto del diferencial de precios por la proximidad de las propiedades a espacios verdes. En gran parte se trata de estudios para ciudades de Estados Unidos y los efectos de cercanía son positivos: 10% en un rango de 400 metros para Filadelfia (Wachter y Gillen, 2006), 5% en 1000 metros para Baltimore (Troy y Grove, 2008), entre otros. Cabe mencionar que, en comparación con otro tipo de provisión de servicios habitacionales, la posibilidad de generación de nuevos espacios verdes es más remota, dado que requiere la demolición y retiro de todo vestigio de espacio construido. En relación a esto, un estudio reviste particular interés, dado que estudia un caso en el cual se construyó un nuevo parque (Centennial Olympic Park, en Atlanta) para la celebración de las Olimpiadas de 1996. La puesta en

condiciones del terreno, previamente compuesto por galpones abandonados y lotes vacantes, generó un aumento de 117% en el valor por metro cuadrado de las propiedades en las inmediaciones del parque (American Planning Association, 2002). Un aspecto poco presente en esta agenda de investigación es en la cuestión temporal de estas incorporaciones a la valorización de las propiedades. No es claro si la reacción del mercado responde al anuncio de la obra, a su inicio, la inauguración, o incluso si la temporalidad de la respuesta presenta heterogeneidad en función a otros factores. Tener un conocimiento más profundo de estas manifestaciones de segundo orden permitiría desarrollar una mejora en la integralidad de las políticas públicas (Clemente y Roffler, 2017), así como también contribuiría al diseño de legislación específica para el sector.

Para el caso de la CABA, Gómez Mera (1998) explora este tópico a través de un aspecto técnico de interés para nuestra tesis, el concepto de área de influencia, identificando un coeficiente positivo y decreciente en un radio de 750 metros de distancia de los espacios verdes para el mercado de venta (Gómez Mera, 1998:16). Conte Grand (2001) estudia los efectos de la contaminación en el valor de los inmuebles, y en su metodología de regresión hedónica propone como potencial regresora la distancia a las estaciones de subte, encontrando un efecto no significativo y directo (a mayor distancia, mayor precio).

Llamativamente, donde la literatura especializada ha puesto poca atención es en la especificidad del submercado de alquileres. Con esto no solo nos referimos a sus nexos con la inversión pública, sino, y de modo más general, respecto a las manifestaciones comparadas de los mercados de venta y alquiler respecto a un acontecimiento puntual, o en cuanto a la proximidad a cierta área. Para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la investigación de Cruces, Ham y Tetaz (2008) es la primera que plantea un abordaje de estas características, y propone la incorporación de variables subjetivas de calidad de vida en el barrio a fin de estimar la contribución de cada clase de atributo en el precio de alquiler. En el contexto regional, cabe destacar las investigaciones de Fucks y Bahamondes (2016) y Stumpf y Torres (1997) para las ciudades de Santiago de Chile y Porto Alegre, respectivamente.

I.6.- Comentarios finales

En este capítulo nos hemos propuesto pasar revista del estado de la cuestión en lo que respecta a la acción del Estado en referencia a la producción de ciudad. Para realizar este recorrido, además, trabajamos con una clasificación que nos permitió organizar los diversos roles en los que se manifiesta la política pública llevada adelante por los Estados en sus niveles nacional, provincial y municipal, a saber: el rol de constructor, el de proveedor de servicios habitacionales, el de regulador, el de facilitador y el de mediador indirecto.

Es precisamente sobre este último rol de las políticas públicas y su vínculo indirecto con el acceso a la vivienda, mediado por el mercado inmobiliario, que profundizaremos a lo largo de esta tesis. Como se ha presentado hasta el momento, existen una serie de vacancias no exploradas respecto a las consecuencias que acontecen luego de distintas decisiones de instrumentos y herramientas bajo control del Estado. El recorte elegido se inscribe dentro de una línea de trabajo más amplia sobre la relación entre la política pública, el suelo urbano y el acceso a la vivienda. Las diferentes dimensiones descriptas en este capítulo han sido organizadas de acuerdo a una clasificación que nos permite ubicar cada tipo de intervención en un compartimento separado.

No obstante, y como fuera introducido al comienzo del capítulo, es relevante destacar que las divisiones realizadas no conforman compartimentos o delimitaciones herméticas, sino que existen vasos comunicantes entre los roles del Estado en su accionar sobre la vivienda. Así, por ejemplo, la construcción de un barrio de viviendas tiene, por lo general, asociada tanto una provisión de servicios habitacionales nuevos como también una revisión de los existentes. Y, del mismo modo, este nuevo territorio con nuevo espacio construido es posible de ser regulado por el Estado en su nivel local con exenciones de tasas municipales como construcción de un incentivo al uso de nuevo espacio.

En síntesis, de acuerdo a la reconstrucción realizada, además de proponer una discusión teórica en la que podamos interpretar las políticas públicas con una mirada más abarcadora y recuperar los impactos indirectos que pueden generar en términos de acceso a la vivienda, en los capítulos V, VI y VII abordaremos tres políticas en concreto, a partir de las cuales buscaremos generar avances respecto a algunos aspectos parcial o escasamente estudiados, a

saber: a) la política de control de la inflación, que en su resultado configura un esquema de precios relativos con manifestaciones heterogéneas en los casos de personas locadoras y locatarias; b) la política tributaria, sobre la que se han realizado pocas contribuciones de tipo *ex ante* respecto a la constitución de incentivos y a cuya agenda de investigación esperamos contribuir por medio de demostrar exenciones no visibilizadas al momento de valuar fiscalmente las propiedades; y c) la política de inversión pública urbana, con mayores antecedentes en la literatura, pero que en el mercado de alquiler tiene escasos aportes, y en la que no hay consenso respecto a la temporalidad y éxito de la internalización de las transformaciones urbanas en los precios del mercado inmobiliario.

En el próximo capítulo se discutirán los principales elementos conceptuales necesarios para el desarrollo de nuestra investigación, en particular en lo relacionado a las especificidades del suelo urbano y las políticas públicas transversales mencionadas en la acción del Estado en su rol de mediador indirecto. Análogamente, se presentarán algunos conceptos transversales a las distintas intervenciones públicas en lo que constituye las consecuencias en términos de transformaciones urbanas, haciendo énfasis en los efectos tanto sobre el mercado inmobiliario como también en los actores que acceden a la vivienda.

Capítulo II.- Elementos conceptuales para pensar la relación entre la política pública transversal y el acceso a la vivienda.

Luego del primer capítulo, donde dimos cuenta de diversas formas a través de las cuales se trabajó el tópico de la política pública y el acceso a la vivienda, llegamos a la descripción de una vacancia respecto a aquellas políticas públicas que podían tener un efecto indirecto sobre esta última. En este segundo capítulo explicaremos y presentaremos los elementos conceptuales necesarios para trabajar esta vacancia. El estudio de la dinámica del mercado inmobiliario, sus agentes y su interrelación requiere previamente ahondar en una serie de conceptos transversales a esta temática. Sobre éstos se articularán los siguientes capítulos de este texto y resultarán necesarios para responder las preguntas que guían nuestra investigación.

En el siguiente recorrido destacamos las definiciones de suelo urbano y espacio construido; la descripción de las características y determinantes de su precio y la renta; la especificidad del mercado inmobiliario formal y su contenido; la centralidad de las políticas públicas, su carácter transversal y sus efectos. Ello nos llevará a la necesidad de brindar herramientas necesarias para trabajar sobre las diferentes aristas en los capítulos V, VI y VII, a fin de presentar los resultados y ordenar las discusiones.

II.1- El suelo urbano y el espacio construido

Comenzamos este apartado recuperando los elementos conceptuales asociados a las especificidades de la tierra urbana y el espacio construido a fin de incorporar a nuestro análisis las principales herramientas que nos servirán para trabajar el análisis del mercado inmobiliario. A lo largo de los próximos capítulos continuamente haremos referencias a decisiones de asignación de precios de oferta que internalizan características de proximidad a ciertos puntos de la ciudad.

Sin embargo, en una primera aproximación, la tierra rural y la tierra urbana no poseen diferencias intrínsecas que permitan distinguir las de una clase de las de la otra. En principio, se trata del mismo suelo, poseedor de características físicas, químicas, topográficas, que puede ser usado de una u otra manera. No es sino con posterioridad al desarrollo de los asentamientos humanos que se definen los destinos de las tierras.

Desde la teoría económica, la escuela clásica, y en particular David Ricardo (1817), ha intentado dar explicación a la formación de los precios de la tierra, en el marco del análisis de la distribución del producto económico entre clases sociales. Siguiendo las ideas que fueran desarrolladas en el siglo anterior por Adam Smith (1776), Ricardo estableció que, en una sociedad organizada por la división del trabajo, los salarios se fijan al nivel que posibilita la reproducción de la fuerza de trabajo. Y que, paralelamente, la retribución a capitalistas y terratenientes -utilidades y renta, respectivamente- componen lo que se denomina excedente, entendido como el remanente del producto del proceso productivo luego de cubrir los costos de producción (Roncaglia, 2006; Teubal, 2012).

La renta, por lo tanto, es definida como “(...) aquella parte del producto de la tierra que se paga al terrateniente por el uso de las energías originarias e indestructibles del suelo” (Ricardo, 1817:51). Aquí debemos acotar que además de indestructibles, son irreproducibles, ya que el suelo no es el resultado de la producción, no es replicable por medio del trabajo privado de manera normal y habitual. Por otra parte, salvo por ciertos casos puntuales de tierra ganada a ríos, lagos o mares, por lo general la disponibilidad del suelo es fija. La irreproductibilidad de la tierra se encuentra también asociada con su ubicación, y ésta será una característica fundamental que se tendrá en cuenta a lo largo de toda la tesis, ya que no solamente se trata de la imposibilidad de producir o copiar el suelo, sino que dos terrenos tampoco pueden tener igual localización.

De esta forma, tanto la imposibilidad de producir nuevo suelo como las características únicas de cada parcela conformarán un escenario en el cual quienes detentan la propiedad privada de las parcelas poseerán una porción única de un conjunto de porciones limitadas. La escasez es una segunda característica esencial del suelo, y de allí se deduce que es concentrable, y en última instancia, monopolizable (Topalov, 1979:83). De hecho, de la consideración del carácter irreproducible, junto con la noción de que cada parcela tiene condiciones únicas, se desprende que para constituir una posición de ventaja relativa respecto de otros habitantes no es necesario pensar en una concentración total del suelo sino tan solo en una porción del total. En otras palabras, no se necesita constituir un monopolio en un país, en una región, en una ciudad o en un barrio. El efecto será similar en el entorno de una ruta importante, un barrio, una manzana.

Llegado este punto, creemos pertinente hacer una subdivisión adicional en cuando a la localización, teniendo en cuenta que ésta siempre se relaciona con los elementos que se encuentran a su alrededor. Podemos decir que una porción de tierra tiene una cierta altura sobre el nivel del mar, que presenta una determinada distancia del curso de agua más cercano o que se ubica en una zona de escasas lluvias. Todas estas cualidades se pueden caracterizar como atributos de lo que denominaremos como localización absoluta. Sin embargo, cuando consideramos los agrupamientos humanos en las inmediaciones de una parcela, ello generará un efecto, positivo o negativo, sobre el valor del terreno. Esto es válido para tierra rural, donde por ejemplo la cercanía a los medios de transporte de carga, o si alrededor de un terreno existe agricultura con agroquímicos, son determinantes para valorar un terreno.

Pero también lo es para el caso de la tierra urbana, y esto se manifiesta a través de múltiples aspectos, como constituyen la presencia de edificios en los terrenos adyacentes a una casa, la calidad de los materiales de construcción de las viviendas aledañas, el conjunto de servicios habitacionales existentes en un barrio, entre otros. Estos aspectos, por otra parte, son relativamente dinámicos, puesto que las transformaciones y la puesta en valor de diferentes zonas de una ciudad ocurren, aunque no con velocidad. Este conjunto de atributos asociados a acciones humanas los denominaremos como localización relativa.

En consecuencia, dos aspectos detentan relevancia en la generación de renta. El primero se vincula con el efecto de localización de las parcelas, destacado por Von Thünen (1826) en su trabajo seminal sobre ciudad monocéntrica, y retomado por diversos autores (Isard, 1956; Fujita, Krugman y Venables, 1999). De acuerdo a Von Thünen, la renta asociada a una parcela con determinada localización se estima en relación a su distancia al centro - considerando homogeneidad en términos de fertilidad-, y es susceptible de ser medida en función del costo de transporte. Por su parte, Haig (1926) define a la renta urbana o residencial como la carga que el propietario puede imponer a otros agentes como consecuencia del ahorro de costos de transporte que se derivan de la localización de la propiedad en cuestión. En adición al énfasis puesto sobre la característica de localización, la corriente iniciada por Von Thünen puso sobre relieve el hecho de que las categorías inicialmente planteadas para el ámbito del suelo rural presentaban correspondencia en la dinámica de funcionamiento del suelo urbano (Alonso, 1960).

El segundo elemento que se desprende de la definición original de renta ricardiana se liga a la naturaleza misma del suelo como factor de producción. En el sentido de que el proceso productivo incorpora a la tierra como factor productivo *per se* -que genera un retorno periódico como resultado de su uso-, por un lado, y como espacio sobre el que se generan inversiones de capital -i.e. capitalización del suelo-, por otro. Para el caso del suelo urbano, en contraste, lo que se consume del mismo no es un subproducto derivado de los nutrientes del suelo sino el soporte físico para lo que se denomina marco edificado (Topalov, 1979:75) o espacio construido (Jaramillo, 2009:94). En otras palabras, se trata tanto de la propia vivienda, indivisible e inmóvil con respecto al suelo, como también de la manera en la que la sociedad capitalista se organiza en ciudades. Éstas constituyen la manifestación espacial de la dinámica de producción de bienes y servicios; a la vez que su estructuración y funcionamiento determina una configuración territorial que es reflejo del modo de organización económica, política, cultural y social vigente. Son, en este sentido, una expresión histórica.

En este punto, según Jaramillo, “existe una natural convergencia entre una forma mercantil de consumir el espacio construido y la propiedad privada del suelo urbano” (Jaramillo, 2009:96), aunque aclara que lo contrario no es inconcebible. De la misma manera en que el espacio construido es la producción indivisible de la tierra urbana, tal característica implica que la propiedad del espacio construido se manifieste de manera conjunta con la aquélla del suelo que le da soporte. De otra manera, resultaría imposible llevar a cabo el libre usufructo del espacio por parte de la parte propietaria de una vivienda¹¹.

Como expresamos anteriormente, la ciudad debe pensarse en términos de locación relativa y dinámica, considerando la coexistencia de múltiples manifestaciones individuales y colectivas del uso de la tierra urbana. Asociada a la manifestación colectiva, la noción del espacio urbano, en los términos aludidos, se remite a los escritos seminales del sociólogo y filósofo francés Henri Lefebvre de finales de la década de 1960: El derecho a la Ciudad (1968), La Revolución Urbana (1970), y La Producción del espacio (1974), siendo éste último su trabajo más influyente. Lefebvre enfatiza sobre el carácter dinámico del espacio:

¹¹ Esta imposibilidad se vio contrastada para el caso argentino en lo relativo a suelo urbano a partir de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, el cual distingue entre el derecho de superficie y derecho de propiedad en sus artículos 2114 y 2128 (Sáenz y Rachid, 2017).

no es sólo el escenario en el que se produce, sino que muta en función -y como respuesta- a las modificaciones en los regímenes de producción (Delgado Jiménez, 2011). En particular, en las sociedades capitalistas avanzadas, la producción del espacio se asemeja a la producción de otras mercancías, “el espacio social es un producto social” (Lefebvre, 1991 [1974]:18). En sus propias palabras:

“El espacio debe dejar de concebirse como pasivo, vacío, o carente de otro sentido, como los ‘productos’, que se intercambian, se consumen, o desaparecen. Como producto, por interacción o retroacción, el espacio interviene en la producción en sí misma: organización del trabajo productivo, transportes, flujos de materias primas y de la energía, redes de distribución de productos. A su manera productivo y productor, el espacio entre las relaciones de producción y las fuerzas productivas (mal o bien organizadas). No se puede concebir de manera aislada o quedar estática. Es dialéctico: producto-productor, soporte de las relaciones económicas y sociales.” (Lefebvre, 1991 [1974]:20-21).

Lefebvre da cuenta de la dualidad entre propiedad individual y colectiva, ya que la organización de la sociedad en ciudades implica el uso de espacios privados y comunes. En este concepto se encuentra una limitación para la apropiación privada de la tierra, en el carácter colectivo de la ciudad. De hecho, lo que se presenta es un *trade-off* entre las tendencias hacia la apropiación privada y el uso de la ciudad por fuera de los espacios privados. Aquí no solo nos referimos a las calles, vías férreas y veredas sino también los espacios verdes, que aportan tanto lugares de esparcimiento como también atributos ambientales, lumínicos, sociales, etc¹².

La propiedad de estos espacios es colectiva, materializada jurídicamente en términos de propiedad estatal. No obstante, dentro del conjunto de las denominadas tierras fiscales existen simultáneamente terrenos que no constituyen espacios comunes. En esta categoría se incluyen los terrenos que sirven de soporte a dependencias públicas, los que poseen una

¹² Si bien por lo general estos espacios se encuentran libres de apropiación privada, en ciertos casos se puede pensar en una propiedad condicionada, por caso en la creación de estacionamientos en el subsuelo de los espacios verdes.

gestión privada en su marco edificado y aquéllos que no tienen ni un uso ni una construcción. Sobre estos últimos volveremos más adelante.

Lo que debemos retomar para cerrar este apartado es que el suelo urbano presenta distintas características, y que, a su vez, ejerce como soporte del espacio construido, desarrollándose así el entramado de las ciudades. En esta forma de organizarse espacialmente, las sociedades distribuyen los usos del suelo de una manera dinámica, dado que se manifiesta una interdependencia con respecto a los usos y atributos de otras parcelas cercanas, configurando aquello que hemos descripto como localización relativa. Esta conceptualización nos resultará clave para comprender las transformaciones dinámicas de la ciudad, sus barrios, y del entramado de acciones privadas y públicas que se entrelazan en la conformación del mercado inmobiliario.

II.2.- Las rentas urbanas y el precio del espacio construido

Retomando justamente este concepto, dada la complejidad inherente al vínculo entre el suelo urbano y el proceso productivo, debemos dar cuenta de las diferentes manifestaciones de la renta, tanto en lo concerniente al suelo como en lo relativo al espacio construido. Esto nos permitirá interpretar las manifestaciones empíricas que encontraremos cuando realicemos el primer abordaje descriptivo de nuestro objeto de estudio (capítulo IV). Por caso, la distribución espacial y temporal de los precios ofertados de venta de viviendas y terrenos tendrá una configuración asociada a los usos proyectados de éstos, aspectos que pasaremos a describir en este apartado. Con este objetivo, a continuación, seguiremos de manera abreviada la clasificación introducida por Jaramillo (2009), la cual encontramos apropiada para explicar algunos de los fenómenos que analizaremos en los próximos capítulos.

A diferencia de la tierra rural, en la cual el uso del suelo se encuentra asociado al proceso productivo de la agricultura o la ganadería, la tierra urbana presenta un desdoblamiento respecto a, en una primera instancia, la construcción de cierto espacio, y en un momento subsecuente, al uso que se le da a tal espacio construido. Esta característica particular del suelo urbano y todo aquello que se monta sobre el mismo se denomina articulación compleja, compuesta por rentas primarias y secundarias.

Dentro de las primeras, que, como decíamos, se asocian al espacio construido, se definen tres tipos: diferencial de tipo 1; diferencial de tipo 2 y absoluta urbana. La primera tiene su origen en las características geomorfológicas de la tierra y en la localización, que le otorgan cierta constructibilidad. De forma análoga al razonamiento de Ricardo por el cual el precio de la tierra urbana se encuentra determinado por las condiciones de la tierra menos fértil, lo propio ocurre en el contexto de una ciudad. El precio del espacio construido deberá regularse por las condiciones de edificación de los lotes menos construibles, que deben tener una ganancia normal para los capitalistas.

La renta diferencial de tipo 2 se relaciona con la intensidad de capital aplicado en la construcción y busca disputar la idea de que el tipo de construcción depende de la regulación vigente o del ahorro de los constructores. El precio del suelo será aquel que determinará el tipo de construcción, teniendo presente que la edificación en altura requiere mayor inversión y que a mayor altura se agregan nuevos costos. Allí entra en juego la tensión entre la persona dueña de la tierra y quien desee realizar la construcción por sobre la captación de la renta. Habitualmente existe una disputa por una parte de esa renta y será objeto de negociación. En función de ello, si el precio de mercado por el espacio construido es lo suficientemente alto, la técnica utilizada será la más cara y más densa, dado que permite hacer un uso más intensivo del suelo.

La renta absoluta urbana no depende de la localización, con lo cual no es diferencial, sino que es homogénea a toda la ciudad, por lo cual se dice que es absoluta. La misma se determina por la competencia de los usos no urbanos de la tierra, que en el margen de la ciudad debe competir con el uso rural y, por lo tanto, pagar un adicional a fin de que prime el uso urbano por sobre esta alternativa. No obstante, si bien la renta absoluta urbana posee un mínimo dado por la renta agrícola, diferentes factores, tales como la presencia de infraestructura urbana o la dotación de terrenos libres, pueden influir en su crecimiento. En los terrenos marginales, este tipo de renta es la única presente, dado que no poseen ventajas de localización ni atributos geomorfológicos, pero constituye un piso de renta general en el resto de las tierras.

Si pasamos a considerar las rentas asociadas al proceso de consumo del espacio construido (rentas secundarias), es necesario tener en cuenta una clasificación esquemática de los usos principales en una ciudad. Para ello, los considerados serán el uso comercial, el residencial y

el industrial. Respecto al primero, la renta diferencial de comercio integra el componente espacial en las ciudades donde se articulan márgenes diferenciales persistentes para ciertas ramas comerciales donde se configuran espacios concentrados de actividad comercial. En consecuencia, la persona propietaria del terreno inserto en esta estructura de organización espacial de los comercios intentará apropiarse de aquel diferencial en la ganancia. Se la denomina diferencial dado que será variable en función de la ubicación respecto a los focos neurálgicos de concentración de cada actividad. Asimismo, si bien estos focos perduran en el tiempo, ello no impide que puedan mutar, extenderse o ser eclipsados por nuevos centros de actividad.

En un segundo orden, la renta diferencial de vivienda se relaciona al acceso a servicios habitacionales. El entramado de espacios públicos, y conectividad de transportes tiene un correlato directo con las erogaciones monetarias requeridas para satisfacer las necesidades de los habitantes de las viviendas en su vida cotidiana. Con esto nos referimos tanto a la movilidad desde la vivienda hasta el lugar de trabajo como también a la cercanía a espacios verdes, lugares de esparcimiento y aprovisionamiento. En tanto todas estas relaciones espaciales sean pasibles de ser monetizadas, el dueño de la tierra exigirá a todo aquel que desee habitar o construir en una ubicación privilegiada un monto estimado del valor diferencial entre el consumo de la vivienda y sus servicios habitacionales cercanos para el caso de una buena ubicación respecto al de una localización desfavorable. Cabe señalar que en nada cambia el caso en el que el habitante final solamente se encuentre alquilando la vivienda.

Asociada a esta renta, puede existir lo que se denomina renta de monopolio de segregación, para quienes detentan una captación del precio del suelo con motivo de una predisposición a pagar un mayor valor por una ventaja de localización relacionada con una segregación social y espacial jerarquizada. La renta existente en este tipo de terrenos surge de aquella predisposición a pagar un valor adicional precisamente por ocupar los terrenos caracterizados por cierto estatus. Del mismo modo en que habíamos mencionado que las acciones individuales, por sí solas, no son capaces de generar un cambio en la renta diferencial de comercio, tampoco poseen la potencia de afectar la identificación asociada a cierta localización. Los propietarios de los terrenos, por su parte, pueden exigir el pago de un valor

adicional para todo aquel que quiera beneficiarse del “mecanismo de explicitación del rango social” (Jaramillo, 2009:165) encarnado en la vivienda.

Por último, la renta diferencial y de monopolio industrial, se vincula a aquellos espacios con una ventaja de localización respecto a otro conjunto de industrias y comercios encadenados a la propia producción industrial. En este sentido, es posible que la instalación de una industria eleve, de ese momento en adelante, las rentas diferenciales de comercio en los terrenos aledaños. Pese a todo, la industria tenderá a ubicarse en terrenos residuales en los cuales las magnitudes de las rentas descritas anteriormente son bajas, y por ello la renta diferencial industrial, existente entre diferentes tierras residuales, tenderá a ser baja.

Hasta el momento hemos hecho un recorrido sobre los diferentes tipos de rentas asociadas a la tierra urbana. Por una parte, consideramos las rentas primarias, asociadas a los atributos propios del suelo, mientras que adicionalmente introducimos las diferentes clases de rentas secundarias, relacionadas con la actividad a desarrollar en el espacio construido. Estos conceptos resultan sumamente relevantes para comprender los cambios de uso del suelo y las transformaciones en la ciudad.

Las rentas secundarias compiten entre sí, de forma que el uso de cada parcela estará determinado por aquella renta que sea más alta. El dueño de la tierra intentará apropiarse de la mayor renta posible, de manera que los usos asociados a otros tipos de renta de menor magnitud se distribuirán en diferentes localizaciones. Por su parte, las rentas primarias relativas a la capacidad portante, características geomorfológicas y localización se adicionarán a la renta absoluta urbana que poseen todos los terrenos en la ciudad.

Es importante tener en cuenta que la organización de la tierra urbana no es inmutable. Si bien es difícil generar centros de actividades comerciales a partir de acciones individuales, existen grandes actores con la potencia de actuar de manera coordinada para generar transformaciones. Los cambios en las ciudades, por otra parte, no solamente se generan en terrenos carentes de espacio construido. En algunos casos se observa una readecuación del mismo en base a una nueva actividad, pero en otros –incluso sin considerar un cambio de uso–, en lugar de adaptar el espacio construido lo que se resuelve es la demolición del mismo para dar paso a una nueva construcción. Como veremos en el capítulo IV, la obsolescencia prematura de las viviendas,

o la renovación urbana por demolición es un proceso que internaliza los costos de eliminar lo construido para dar paso a otro tipo de construcción, usualmente con una densidad constructiva más alta. Esto solo puede darse cuando el precio de venta de mercado supera cierto valor.

Respecto a este punto, los bienes inmobiliarios tienen un carácter dual, dado por el hecho de que la vivienda no solo es para habitar, sino que también obedece a lógicas de inversión y valorización patrimonial. Este tipo de vínculos, tal como la preponderancia de una lógica sobre la otra, no son ajenos a las condiciones existentes en el mercado de suelo. En el caso particular de la Ciudad de Buenos Aires, el rol del inversionista inmobiliario es más relevante aún, dado que más allá de constituir bienes de lenta depreciación y mucha durabilidad, el mercado inmobiliario porteño presenta un elevado grado de dolarización desde la década de 1970 (Gaggero y Nemiña, 2013), siendo en la actualidad casi totalmente nominado en dólares en su segmento de venta. Las consecuencias son múltiples, y como veremos, transversales a las políticas públicas, ya que este rasgo debe tenerse en cuenta para la configuración y articulación de las mismas.

II.3.- Mercado inmobiliario residencial formal y acceso a la vivienda

Habiendo descripto algunos elementos conceptuales referidos a la composición de las ciudades, el espacio construido y los diferentes tipos de rentas, cabe ahora poner en palabras algunas especificidades asociadas al mercado inmobiliario, que será uno de los elementos constitutivos para nuestro conocimiento de la vivienda y su acceso. Tanto si es en propiedad como si es en alquiler, el mismo se encuentra atravesado por lógicas de circulación de la vivienda que, aunque pueden o no involucrar intermediarios, enfrentan a las personas demandantes con un conjunto de unidades ofertadas con precios y atributos. En el caso del alquiler, se circunscribe a un inmueble completo, por un plazo que durante nuestro recorte temporal, como mínimo puede ser de dos años. Donde también se firma un contrato, y se exige la presentación de un comprobante de ingresos, en ocasiones la contratación de un seguro de caución o la presentación de un inmueble de un tercero en garantía y se plasma la forma de actualización del valor al interior del contrato en el propio aviso. En el caso de la venta, también se trata de un inmueble completo y la transacción implica la realización de una traslación de dominio por medio de una escritura. En lo que respecta a esta tesis, la

construcción de fuentes primarias de información contempló en detalle la inclusión de estos atributos, y los recaudos correspondientes fueron implementados, como detallaremos en el próximo capítulo.

Esta oferta, que para nuestro recorte temporal se centra cada vez más en publicaciones digitales, es el primer elemento para contrastar con las fuentes de información asociadas a la demanda –ingresos, gastos, proporción de hogares inquilinos, precios relativos– provenientes de encuestas. El resultado de estas fuentes de información asociadas a la demanda será considerada representativa de este alquiler formal. Pero su combinación, y en especial el análisis de las variaciones luego de un acontecimiento determinado, serán el elemento que utilizaremos para conectar a las políticas públicas, el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda.

Asimismo, nos circunscribiremos particularmente al mercado inmobiliario residencial formal, que identificaremos como aquellas unidades que se ofrecen en venta y alquiler por medio de portales inmobiliarios donde no se presenta una mixtura de publicaciones con lo que se ha documentado como un creciente proceso de mercantilización de la vivienda informal tanto para la venta como para el alquiler (Cravino, 2006; Rodríguez *et al.*, 2018). De acuerdo a estas investigaciones, los canales de comercialización no parecen coexistir con aquellos utilizados en el caso de la vivienda y acceso formales, primando en los asentamientos la circulación de la información de “boca en boca” y los lazos sociales previamente contruidos (Cravino, 2018). En base a tales antecedentes, la evidencia parece indicar que los canales usuales de comercialización de la vivienda formal están exentos de constituir una coexistencia de casos respecto a la vivienda informal. Sin embargo, ésta no deja de ser una construcción conceptual que puede estar sujeta a diferentes formulaciones. Por ejemplo, en Reese *et al.* (2014) se introduce en la conceptualización el nivel de ingreso de los hogares como uno de los elementos distintivos para dar cuenta de los tipos de hogares que acceden a un contrato formal de alquiler en lo que se denomina ciudad formal.

En segundo lugar, debido a que no nos adentraremos en una discusión conceptual para diferenciar las categorías de mercado, sub-mercado, segmento de mercado, toda vez que hagamos referencia a cualquiera de estos términos asociado a la venta o al alquiler, para la presente investigación se considerarán de manera indistinta.

En tercer lugar, daremos precisión al concepto de formalidad en la vivienda, distinguiéndolo de la formalidad en el acceso. Este carácter se presenta de distintas maneras en los sub-mercados de venta y alquiler, de modo que hemos de ser claros con los requisitos que imponemos para caracterizar de este modo a una propiedad y a su acceso. La formalidad de la vivienda se encuentra caracterizada por la existencia de una serie de atributos físicos elementales de la propiedad. Es importante comprender que éste no es un concepto estático, sino que se encuentra regido por una normativa que determina las características mínimas en la construcción de una vivienda, y que, si bien esta norma no cambia cada año, puede estar sujeta a modificaciones.

Tal como introducimos en el apartado I.3, los códigos de planificación y edificación son los que describen taxativamente los atributos que deben tener las viviendas para ser consideradas formales. Ejemplo de ello lo constituye el cumplimiento de las indicaciones de ventilación, artefactos sobre la fachada de la vivienda, cloacas y desagües, materiales de combustión tóxica en las paredes, componentes en la aislación, existencia de contrapisos, entre muchas otras. Los objetivos que se buscan garantizar mediante este tipo de exigencias son los de habitabilidad, seguridad estructural, en el uso y en la ejecución de la obra, funcionalidad, accesibilidad, prevención y seguridad contra incendios, así como también sustentabilidad.

Cabe realizar una reflexión, por último, respecto a la tensión entre la formalidad en el acceso la caracterización de un mercado inmobiliario con elementos significativos –precio y duración del contrato, en el caso del alquiler– que carecen de regulación. Es claro que resulta discutible la dualidad de formal e informal al momento de describir los modos de acceso. No obstante, esto es más patente en el caso del sub-mercado de alquileres, donde la parte locadora y la parte intermediaria (inmobiliarias) disponen de algún tipo de contrato en el cual se estipulan las condiciones para el ingreso a la vivienda, los plazos, montos y cláusulas adicionales que pudieran existir. Además, los usos y costumbres, al menos en el caso de la CABA, han configurado una serie de requisitos (garantes, pólizas de caución, depósitos reembolsables, etc.) que solo pueden ser implementados a través de cierta formalidad.

En el caso de la vivienda como bien registral, sin embargo, la regulación de la transferencia de dominio es clara. Asimismo, considerando los altos montos –dolarizados– asociados al mercado de compra-venta, no existe condición que pueda lograr que un potencial comprador

pague el valor de tasación sin exigir a cambio un documento formal que acredite la transferencia de la titularidad de la propiedad.

La vivienda y el acceso formales, entonces, presentan canales de comercialización diferenciados respecto de sus complementos informales. Sin embargo, la formalidad no implica regulación, y este es un elemento central en la presente tesis, dado que la evidencia que presentaremos, así como las preguntas que guían esta investigación están estructuradas bajo esta realidad. Por este motivo, priman los efectos indirectos, las acciones y los subterfugios implementados por cada parte, que a su vez desencadenan una puja de costos monetarios y no monetarios ante distintas eventualidades.

II.4.- El precio en el mercado inmobiliario residencial formal

Continuando con la especificidad del mercado inmobiliario, debemos explorar una caracterización concreta de la formación de los precios. En el caso de los precios de oferta en el mercado de venta, un punto de partida frecuente es el de explicarlos por medio de la contribución de los atributos de la vivienda, del inmueble y de localización por medio de abordajes cuantitativos. Sin embargo, éste es un abordaje que intenta explicar por qué algunas unidades tienen un precio y otras tienen otro. Parte de la literatura especializada ha dirigido su atención a la transformación del mercado inmobiliario como objeto de interés por parte de actores con una lógica financiera (Aalbers, 2017, 2018, 2019; Socoloff, 2019; Del Río, Langard y Arturi, 2014).

Asimismo, y el segmento de alquiler ha sido explicado por medio de una relación con el segmento de venta, construyendo una medida de rentabilidad del primero como un cociente respecto al segundo (Amoretti, 2023). Esta manera de entender el negocio del alquiler simplifica una coexistencia de elementos presentes en ese mercado que es necesario enunciar. La primera de ellas consiste en dar cuenta de que la relación de alquiler tiene un inicio y un fin con posterioridad en el tiempo. Para nuestro recorte espacial y temporal, normalmente hablaremos de un período de dos años, aunque también existen recisiones de contratos o contratos por plazos más extensos.

En relación a ello, distinguimos entre tres precios de alquiler que coexisten en este mercado: el precio de oferta, el de renovación y el precio de finalización de contrato (Rosanovich,

2022). Por lo general, la información disponible abarca únicamente la primera categoría, de modo que los informes sectoriales y las notas periodísticas dan cuenta de un escenario de alta volatilidad no contemplan la situación de los hogares inquilinos que poseen un contrato vigente (Zonaprop, 2020; Reporte Inmobiliario, 2003-2021). La consecuencia de ello es que se tiene, de manera inadvertida, una representación de la realidad en base a una evidencia parcial.

Por estos motivos, es imprescindible notar que el precio fijado al inicio de la relación contractual tiene una evolución durante el vínculo. A diferencia de la mayoría de los bienes comercializados en el mercado, donde la señal de precios es relevante para el momento de la transacción, en el caso de los alquileres la evolución del precio al interior de un contrato tiene la potencialidad de incidir en la determinación del precio futuro. En otras palabras, los precios pactados al comienzo de un contrato son relevantes tanto para el conocimiento del mercado en su totalidad como también para dimensionar el resultado del contraste entre la expectativa de inflación en el momento de la firma del contrato y la realidad al finalizar el mismo. Omitir este resultado implica desconocer una de las explicaciones de los precios de oferta de cada momento, puesto que, si bien reflejan una estructura de precios relativos, también existe una definición del precio que obedece al resultado real del contrato anterior.

En tercer lugar, también existen los precios de renovación, sobre los que no existe información visible, dado que la propiedad no vuelve al mercado. Tampoco resulta claro que los precios de renovación intenten mantener el valor real del precio de alquiler ya que en esa negociación interceden otros factores, tales como el conocimiento de la parte locataria, con su consecuente historial de regularidad en el pago, cuidado de la propiedad, relación personal entre las partes, entre otras (Labiano, 2023).

En un sentido complementario, un mismo precio de alquiler también puede tener dos conceptualizaciones diferentes: un ingreso, para la parte locadora, y un costo fijo, para la parte locataria. En el primer caso, a su vez, se desprende la posibilidad de que el mismo sea utilizado dentro del propio mercado de alquileres, siendo un insumo para el pago de otro alquiler, de otro bien o servicio, o vaya al ahorro, entre otros destinos. En qué medida prima uno de estos casos por sobre el otro, es algo que para Argentina no es información pública. Así, como vemos, comienza a definirse una distinción que es importante tener presente, entre

quienes son propietarios de la vivienda en la que viven y además son locadores de una o más viviendas, por un lado, y entre quienes son simultáneamente locatarios en la propiedad en la que viven, pero locadores en otra u otras propiedades¹³. Conocer la composición entre unos y otros es uno de los grandes interrogantes en la actualidad del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires.

II.5.- Las políticas públicas transversales y sus efectos

En lo que sigue definiremos con mayor precisión a qué nos referimos con el efecto indirecto de la política pública transversal sobre una parte de la sociedad o de la economía. Tal como en el capítulo anterior habíamos definido el rol del Estado como mediador indirecto, el conjunto de instrumentos a través de los cuales ejerce este rol posee la capacidad de generar consecuencias amplias y de diferentes órdenes. En otras palabras, si bien pueden aplicarse con un objetivo concreto, el grupo de consecuencias posteriores puede tener ramificaciones variadas a lo largo del tiempo. Del mismo modo, es posible que los efectos indirectos vayan en una dirección contraria a los inicialmente planificados, así como también que reduzcan la potencia de otras acciones públicas. Desde luego, la posibilidad de consecuencias no previstas no es un rasgo exclusivo de las políticas públicas transversales, pero tal como se ha presentado en el capítulo primero, encontramos que constituye una línea de trabajo no explorada con la suficiente atención.

A partir de la contribución seminal de Lasswell (1951) se inicia una literatura vinculada a la aplicación del análisis científico y la evidencia en el proceso de decisión y construcción de políticas públicas. El concepto tradicional de política pública no hace uso de la especificidad entre sectorial y transversal, sino que basta con dar cuenta de los objetivos, decisiones y acciones que se toman desde los distintos niveles de gobierno (nacional, provincial o municipal). Asimismo, en relación a esto, un problema básico consiste en la circunscripción del término respecto a las acciones que comprende. Una política puede hacer referencia a la

¹³ Para nuestro período de estudio esta distinción quizás no tenga una relevancia tan determinante en comparación con el aquel iniciado a partir de la sanción de la Ley N° 27.551 (Ley de Alquileres), dado que dispuso de un mecanismo de ajuste al interior de los contratos que protege contra la inflación a los flujos de alquileres que sean destinados a otro alquiler firmado bajo la ley. Así, quienes simultáneamente sean locadores y locatarios podrán usar el dinero de la renta para el pago del alquiler, y los montos de la primera representarán la misma proporción sobre los montos del segundo, indiferentes al efecto de la inflación. Estos casos, cuya representatividad en el mercado es desconocida, suele estar ausente en las caracterizaciones del mercado inmobiliario. Para un análisis en detalle de la ley, véase Rosanovich (2022).

construcción conceptual de una unidad a partir del agrupamiento de diversas medidas específicas. Page (2006) pone como ejemplo la totalidad de acciones sobre educación, y que tal cosa es a menudo llamada “política educativa”. Siguiendo esta línea, podemos pensar otros ejemplos, como la fijación del conjunto de medidas arancelarias y no arancelarias en el marco de la política de comercio exterior, o la configuración de la estructura impositiva en la política tributaria.

Otro elemento relevante para nuestra discusión es que una política pública no solo se encuentra caracterizada por aquello que afecta, modifica, permite o prohíbe, sino también por todo lo que ignora, omite o no regula. Tanto las medidas de intervención directa a través de mecanismos de acción, producción y restricción, como aquellas menos evidentes, como la definición de incentivos, forman parte de las políticas públicas. Desde luego, no todos los abordajes son apropiados para cualquier situación, y cada una es sometida a un período de evaluación, exploración e identificación de las distintas características que la componen¹⁴. En este marco, la estructuración de ventanas de oportunidad y estímulos presentan un balance entre costos y beneficios que, en los casos en donde este tipo de estrategias son adecuadas, resulta mejor que otras alternativas más onerosas (Schultze, 1977).

Teniendo presente esta idea, al considerar las posibles manifestaciones de la política pública transversal, encontramos una primera diferenciación asociada a la naturaleza del instrumento bajo control. Si se trata de una herramienta concreta aquella bajo análisis, la denominaremos de carácter simple, en tanto que si lo que se pone bajo la lente es una estructura herramental –como la política de comercio exterior– la llamaremos de carácter complejo.

La particularidad de este modo de analizar la acción pública es que pretende echar luz sobre las consecuencias de ciertas medidas que, en principio, no habían formado parte de sus objetivos. En tal sentido, nuestro tema de interés –el acceso a la vivienda– parece ser afectado por esta clase de impactos de segunda ronda. Por ejemplo, tal como analizamos en una investigación previa (Rosanovich y Di Giovambattista, 2020), las variaciones del tipo de cambio –que *a priori* no constituyen un mecanismo de manejo de la política del sector

¹⁴ Para una descripción pormenorizada de la constitución y tratamiento de un problema público, véase el capítulo “Las políticas públicas. El ciclo de las políticas públicas. Clases de políticas públicas. Eficacia, legalidad y control. Indicadores de gestión” en Delgado Godoy (2009).

inmobiliario— generan efectos adversos en el acceso a la vivienda. En aquella contribución indagamos acerca de la naturaleza de la renta de los alquileres, considerando como alternativas que se tratara de: a) una renta fija, medida en moneda local constante, b) una renta fija, medida en moneda extranjera, o c) una proporción constante respecto del valor de venta. De la evidencia analizada concluimos no sólo que los comportamientos de fijación de precios con posterioridad a un movimiento del tipo de cambio responden a la primera de las alternativas, sino —y de manera alarmante— que las decisiones parecen tomarse con gran celeridad. Dado que los aumentos subsiguientes ya se perciben a los quince días del movimiento del tipo de cambio, el acceso a la vivienda formal se ve seriamente erosionado, ya que ningún convenio colectivo de trabajo incluye cláusulas de actualización indexadas al tipo de cambio. Este ejemplo nos sirve para dar cuenta de un proceso que tiene lugar en el ámbito de la política pública, cuyo objetivo concreto pudo estar direccionado hacia un destino en particular, y que, sin embargo, tuvo efectos en el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda.

En la misma línea, podemos mencionar la contribución de Chena (2014), quien propone una modificación del Modelo de Balanza de Pagos de Thirlwall (1979) para países exportadores de alimentos. Análogamente a nuestro objetivo de echar luz sobre los efectos indirectos, el autor da cuenta de las consecuencias de una devaluación sobre los bienes salario que, en última instancia, tienen un efecto sobre la tasa de crecimiento de largo plazo. En esta tesis sostenemos, como fuera explicado en el capítulo anterior, que los efectos sobre el acceso a la vivienda de esta clase de políticas públicas existen y son relevantes.

De manera análoga y más cercana a nuestro tópico de interés, aunque el Procrear se constituyó como una política pública sectorial destacada —por su magnitud, flexibilidad y población objetivo— en su objetivo de combatir el déficit habitacional (Elinbaum y Barenboim, 2018), también tuvo como consecuencia adversa un encarecimiento del precio de los terrenos durante el primer año de aplicación (Del Río, 2016). De este modo, solo con posterioridad al lanzamiento del programa se diseñaron políticas públicas complementarias para abordar estos resultados contradictorios con los objetivos del mismo. El proceso especulativo alcanzó tanto al suelo como a los materiales de construcción, erosionándose los alcances del diseño de la política pública (Elinbaum y Barenboim, 2018).

Ahora bien, cabe señalar que la denominada erosión en el acceso a la vivienda posee diversas manifestaciones propias de los movimientos poblacionales en el marco de las ciudades. El primero de ellos es la elitización urbana, proceso que ocurre cuando el alquiler y la compra de la vivienda sólo pueden ser afrontados por los segmentos de mayor poder adquisitivo, expulsando al resto de la población hacia barrios cada vez más alejados de los centros comerciales y laborales de la ciudad, e incluso fuera de ella (Baer y Kauw, 2016; Ciccolella y Mignaqui, 2008). Naturalmente, como los procesos de compra y de alquiler presentan requerimientos diferentes, los mismos ocurren de manera asincrónica. No obstante, ambos mercados se encuentran conectados, dado que la demanda que deja de poder acceder a la compra de viviendas de ciertas características en la ciudad tiene tres opciones. O bien debe reducir la pretensión de atributos físicos y ventajas de localización de la vivienda (menor superficie, calidad de los materiales, conectividad); o ha de resignar la adquisición de la propiedad y pasar al submercado de alquiler; o, por último, debe deponer su deseo de comprar al interior de la ciudad. Sin considerar los canales informales de acceso a la vivienda –fuera de nuestro tema de investigación–, en el límite los atributos de la vivienda a comprar llegan a un límite inferior por debajo del cual las alternativas son las últimas dos. Cuando lo propio ocurre en el canal del alquiler, la alternativa restante es la de mudarse a las afueras de la ciudad. En términos de lo expuesto en el apartado anterior, y como presentaremos en el capítulo IV, se puede pensar en un aumento de la renta absoluta urbana de las ciudades como un corolario de la elitización urbana.

De manera concomitante, este tipo de procesos pueden presentarse acompañados por cambios en la oferta. Los desarrollos residenciales se adecuan paulatinamente a estos procesos de cambio en la demanda, así como también la regulación pertinente, como fuera mencionado en el apartado I.3. La reducción del espacio construido constituye el mecanismo más extendido de adaptación de la nueva vivienda ante el avance de la elitización urbana. Bien mirado, si bien el sentido es opuesto, ya que extiende la posibilidad de acceder a la vivienda dentro de una ciudad, es necesario evaluar en qué áreas de la ciudad ocurren tales construcciones. En el capítulo IV presentaremos evidencia de cómo se ha manifestado esto en la Ciudad de Buenos Aires.

A continuación, por último, introduciremos brevemente algunos elementos teóricos necesarios para contextualizar los resultados sobre los que trabajaremos en el capítulo V.

II.5.1.- La inflación y las herramientas de política pública

Dado que nuestro objetivo en ese capítulo será dar cuenta de cómo se manifiesta la inflación en el mercado inmobiliario y, en consecuencia, en el acceso a la vivienda, es necesario identificar las herramientas bajo control del Estado que inciden en ella a fin de incluirla dentro de nuestra caracterización de políticas públicas transversales. En la actualidad no existe consenso respecto a la causa más relevante de este fenómeno, de modo que coexisten las explicaciones monetaristas, de demanda, de oferta y estructuralistas, que repasaremos brevemente.

La visión monetarista explica el nivel de inflación por la evolución de la oferta monetaria, con lo que se asume una relación de causalidad que va de la cantidad de dinero hacia el nivel de precios. Este aumento primigenio se encuentra a menudo asociado al déficit fiscal financiado con emisión monetaria, bajo otro supuesto, que es la plena ocupación de los factores de producción. De esta forma, los aumentos de la demanda agregada no pueden verse respondidos por un aumento de la producción, y, en consecuencia, son los precios los que se ajustan al alza (Friedman, 1968).

En contraste con lo anterior, la inflación de costos parte de la observación de la existencia de inflación en países con factores productivos desocupados. El nexo principal entre los precios no está asociado a la cantidad de dinero sino a los costos de producción, entre los cuales podemos mencionar a la remuneración de los factores productivos y a las erogaciones en moneda extranjera. Esta relación causal deviene en un conflicto distributivo, dado que, por caso, los aumentos salariales que se trasladen a los precios tenderán a reducir en términos reales aquel crecimiento inicial. Por este motivo, este enfoque considera a la inflación por puja distributiva como el principal mecanismo a considerar (Rowthorn, 1977). La política monetaria, por su parte, es acomodaticia en este enfoque, por lo cual la cantidad de dinero es causada por el nivel de precios, al contrario del párrafo anterior.

El estructuralismo latinoamericano desarrolló una explicación alternativa basada en las condiciones de las economías nacionales en cuanto a desequilibrios en el comercio exterior, productividades diferenciales entre distintos sectores, entre otras. En línea con el abordaje previo, la cantidad de dinero se explica por la demanda de saldos monetarios, a su vez causada

por la evolución de los precios y los costos. Bajo este marco, los cambios de la estructura económica sectorial configuran presiones inflacionarias de origen no monetario que, articulado con la resistencia a la baja de algunos precios de la economía, se trasladan al conjunto de la misma. La puja distributiva, nuevamente, interviene en el proceso como mecanismo de propagación (Canavese, 1979). El principal referente de esta explicación de la inflación es Olivera (1977; 1986).

Derivado de este enfoque, Diamand (1972) da cuenta de una estructura productiva desequilibrada en la cual los sectores de la economía tienen trayectorias diferenciadas. Así, dado que las productividades de los sectores primario e industrial son disímiles, el segundo colisiona recurrentemente con la escasez de divisas necesaria para potenciar su crecimiento, lo cual se resuelve en devaluaciones del tipo de cambio nominal. De allí el término de inflación cambiaria (Diamand, 1984), que hace referencia a un caso particular de la inflación estructural o de “cuello de botella”, producto del desequilibrio entre la oferta y la demanda de divisas.

Por último, dentro del conjunto de interpretaciones monetaristas y neo-desarrollistas, el fenómeno se explica por la monetización del gasto público, de forma que, en presencia de un nivel de producto dado, todo aumento de la cantidad de dinero se traduce en un aumento de los precios (Heymann y Ramos, 2010; Frenkel, 2008; Damill y Frenkel, 2013). En contraste, las explicaciones heterodoxas incluyen argumentos de inflación por formación de precios (Manzanelli y Schorr, 2013); por puja distributiva (Amico, 2008, 2013; Asiain, 2012); por aumentos de precios internacionales (Asiain, 2010). En tiempos recientes, a partir del aumento de la volatilidad del tipo de cambio, la explicación cambiaria volvió a tomar protagonismo (Varesi, 2016; Natanson, 2018).

Avanzando más allá de las explicaciones del fenómeno, todas tienen común que le asignan algún tipo de rol a la política pública en sentido amplio. Desde la determinación de la tasa de interés o la cantidad de dinero por medio de la autoridad monetaria, hasta la fijación del tipo de cambio, la regulación de la competencia, el mercado de trabajo, el comercio internacional, entre otros. Como hemos mencionado, las conexiones presentadas entre herramientas bajo control público y la evolución de la inflación general han sido reconocidas y abordadas previamente, y en distintas etapas históricas se ha intentado seleccionar una u otra variable

como ancla nominal para contener los precios (Marongiu, 2004; Brufman, Trajtenberg y Donaldson, 2017, entre otros).

A los fines de esta tesis, y en función de la recapitulación conceptual a la que hicimos referencia en el presente apartado, lo que estudiaremos como indicador de la política de control de la inflación bajo el herramental discutido será su resultado en términos de la propia inflación, así como sus posteriores resultados distributivos. La necesidad de presentarlo de este modo se relaciona con nuestra tesis de que existen mecanismos y herramientas bajo control del Estado que tienen efectos ulteriores sobre los actores del mercado inmobiliario, pero donde este vínculo, o bien no es evidente, o bien se encuentra subestimado.

II.6.- Comentarios finales

A lo largo de este segundo capítulo presentamos los principales elementos conceptuales sobre los que integraremos nuestro análisis de un conjunto específico de intervenciones públicas, así como también efectuamos una descripción de la conformación de los precios y las rentas en el suelo urbano. En este camino, la circunscripción de las principales definiciones de las cuales partimos nos permitió sentar las bases para la operacionalización de nuestro objeto de estudio.

En la revisión del carácter dinámico del suelo urbano no solo es necesario tener en consideración las acciones de la esfera privada e individual sino también el entorno y el entramado de atributos que caracterizan a la ciudad, afectados tanto por acciones privadas como públicas. Esta integralidad constituye un punto de partida necesario para estudiar la transformación de la fisonomía de la ciudad y su posibilidad de ser habitada.

Asimismo, el estado de la regulación de este mercado, que a lo largo de nuestro recorte temporal ha sufrido pocas alteraciones, nos presenta un contexto en el cual se desarrollan los acontecimientos que describiremos. Es relevante incorporar este aspecto en relación al acceso a la vivienda, dado que los resultados que presentaremos en la segunda mitad de esta investigación pueden tener una interacción con las políticas públicas sectoriales, con el Estado ejerciendo alguno de los roles descritos en el capítulo anterior.

Paralelamente, dentro de las aproximaciones al mercado inmobiliario abundan las miradas que solo recuperan parcialmente la dinámica de precios que media en el acceso a la vivienda.

Por ello, la estructuración de las rentas en el contexto de los grandes centros urbanos; o la distinción entre los diferentes precios que coexisten para el caso del alquiler, constituyen factores que dialogarán permanentemente con las políticas públicas que analizaremos en los próximos capítulos.

Precisamente, sobre la evidencia a analizar y su construcción ahondaremos a continuación, donde haremos hincapié, primero, en el hecho de que los tópicos de nuestro interés no pueden ser analizados simplemente a partir de información secundaria. Y, en segundo lugar, dada la diferenciación entre los canales de comercialización de la vivienda formal e informal que mencionamos aquí, explicaremos la necesidad de desarrollar técnicas *ad hoc* para abordar nuestro problema de investigación.

Capítulo III.- Aspectos metodológicos sobre la aproximación al mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda

En los capítulos anteriores establecimos la línea de trabajo de la presente investigación, que complementa los abordajes sectoriales trabajados de manera sistemática en la literatura por medio del estudio de las políticas públicas transversales. Éstas, sin estar diseñadas o implementadas con el objetivo de incidir en el acceso a la vivienda, tienen consecuencias no explicitadas ni contempladas sobre el mercado inmobiliario residencial y, ulteriormente, tienen un efecto sobre el acceso a la vivienda.

Para avanzar en esta dirección, por otra parte, nos resultó necesario no solamente describir y circunscribir el mercado inmobiliario residencial de venta y alquiler, que tienen lógicas de circulación específicas, y que se estructuran de una manera particular en el contexto de las ciudades, sino también precisar la diferenciación entre las políticas públicas de diferentes clases. Estos elementos nos resultarán de utilidad para contextualizar e interpretar la evidencia empírica con la que trabajaremos para llevar adelante esta tesis.

A fin de identificar y explicar las consecuencias de las políticas públicas transversales sobre el mercado inmobiliario residencial formal llevamos a cabo una investigación explicativa con una estrategia principalmente cuantitativa, combinada con algunos abordajes complementarios. Para cumplir con los objetivos planteados, además, fue necesario realizar un relevamiento preliminar respecto a la disponibilidad de información pública. En base a estas indagaciones iniciales, se evaluó la posibilidad de complementar las fuentes secundarias de acceso libre con un relevamiento de fuentes primarias que permitieran abordar nuevas dimensiones del problema de investigación.

En consecuencia, se procedió a realizar un diseño de relevamiento, procesamiento y sistematización de información primaria a través de la técnica de programación de procesos automatizados. Siguiendo esta idea, la presente tesis se nutre de distintas fuentes de información, algunas de ellas de construcción propia, a saber: el relevamiento del mercado inmobiliario residencial de venta y alquiler, y la recolección de datos catastrales. En todos los casos se diseñó una estrategia de descarga de datos *online* específica a fin de capturar la mayor cantidad de información relevante para la investigación.

Antes de brindar un detalle de las decisiones implementadas en el diseño de la estrategia de abordaje al problema de investigación –cobertura temporal, frecuencia del relevamiento–, cabe realizar una serie de precisiones referidas al vínculo aquello que analizamos y lo que pretendemos inferir. En gran medida, nuestro indicador de la respuesta del mercado inmobiliario serán los precios de oferta en los mercados de venta y alquiler, cuya relación con otras variables de la economía nos permitirá realizar inferencias respecto al acceso a la vivienda¹⁵. Si bien incorporaremos al análisis otro conjunto de evidencias, tal como las descripciones de los avisos –contenido en el cual se plasman restricciones específicas en el mercado de alquiler–, esta tesis no incorpora testimonios de actores de la sociedad que den cuenta de acontecimientos particulares.

Asimismo, volviendo al análisis del precio, las distintas técnicas que implementaremos, cuyo detalle se expone a lo largo del presente capítulo, estiman qué parte de los movimientos constituyen respuestas ante uno o varios impulsos, acciones públicas, privadas, entre otros. De esto se desprende que las respuestas a nuestras preguntas de investigación serán válidas con cierto grado de seguridad o confianza, mas no debemos perder de vista que tomaremos decisiones metodológicas, a saber: observar el mercado a través de los precios de oferta y las descripciones; inferir cambios en el acceso a la vivienda a raíz del análisis de lo anterior *vis à vis* los salarios y otros precios de la economía; atribuir a una política pública concreta un efecto acontecido en un mismo tiempo y lugar, controlando por otras variables; dar cuenta de la existencia de incentivos como señales al mercado; explorar la correlación de fuerzas a través de la temporalidad y magnitud de ciertas decisiones.

Ello no le quita relevancia a la pregunta ni mérito a la respuesta, pero es necesario ser claros en cuanto a los alcances y limitaciones de la evidencia que se presenta en esta tesis. Así, pues, esto permitirá que los hallazgos sean refrendados o contrapuestos por otros textos que incorporen técnicas complementarias, entrevisten actores, diseñen experimentos controlados o análisis de impacto con grupos de control.

¹⁵ En cuanto a los valores efectivos de contratación, que sería la evidencia ideal, existe una ausencia de información dado que, durante nuestro período de análisis, no se construyó un registro de contratos de locación (registro que incidentalmente se constituyó a partir de la sanción de la Ley de Alquileres en 2020, aunque con bajo nivel de cumplimiento) y las escrituras de traslación de dominio en compra-venta no son de acceso público. Por este motivo, los precios de oferta serán nuestra variable *proxy*.

III.1.- Consideraciones generales

Nos parece relevante continuar esta discusión metodológica con un aspecto de la investigación en la disciplina económica que a menudo se ha pasado por alto: la imposibilidad de replicar los estudios basados en evidencia. Tanto a raíz de la ausencia de la información inicial como también a causa de la omisión del reporte de los pasos efectuados en aquélla, frecuentemente las investigaciones económicas publicadas en revistas científicas no cumplen este tipo de protocolos, comunes y obligatorios en algunas disciplinas.

En este sentido, algunos autores distinguen entre investigaciones reproducibles, replicables y repetibles (Crook *et al.*, 2013). Según este criterio, el carácter de repetible se cumple si en una investigación se puede hacer dos veces un mismo procedimiento y llegar a un mismo resultado. En ocasiones, por ejemplo, una metodología requiere de la construcción de una variable aleatoria con cierta distribución, de modo que en cada repetición los números pueden cambiar, aunque siempre se distribuyan de la misma manera. Para ello, una práctica regular consiste en el uso de una “semilla” [*seed*] que inicializa la generación de un vector de valores pseudoaleatorios; es decir, aleatorios para los fines estadísticos, pero exactamente repetibles a fin de obtener dos veces el mismo resultado.

Por su parte, una investigación replicable consiste en un resultado que puede ser obtenido por diferentes investigadores en base a los mismos datos. Algunas interpretaciones de esta característica imponen el uso del mismo lenguaje o programa, e incluso del mismo código¹⁶. Por último, un resultado reproducible es aquel que puede ser alcanzado por investigadores independientes sin necesidad del requisito de utilizar exactamente los mismos datos. Según Höffler (2017), de una evaluación de 343 revistas científicas de economía, solamente 26 poseen un protocolo –y el material realmente podía ser descargado– a fin de asegurar la posibilidad de replicar los resultados.

En el ámbito de la producción científica con financiamiento proveniente del Estado argentino, a fines de 2013 se promulgó la Ley N° 26.899. A partir de la misma, cuya reglamentación del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva se aprobó en

¹⁶ Para una discusión actual y en detalle respecto a definiciones contrapuestas del carácter replicable de una investigación, véase Penders, Hoolbrook y de Rijcke (2019).

2016 (Resoluciones 640 y 753), se define un paradigma de acceso abierto a la producción científica financiada con fondos públicos. En el caso de las producciones de datos primarios se exige la publicación de los mismos, junto con un Plan de Gestión de Datos, en un repositorio en un plazo no mayor a cinco años del momento de recolección.

Traemos estos elementos a colación en el marco del capítulo metodológico dado que esta tesis pretenderá ser lo más detallada posible tanto en su diseño como en su puesta en práctica. Para ello, a continuación, haremos una revisión de los elementos más importantes utilizados, así como de la forma en que fueron implementados a fin de abordar las preguntas de investigación.

III.2.- Fuentes y estrategias de relevamiento de información

La descarga de datos *online*, también conocida como *data mining* –aunque el término inicialmente estuvo relacionado al análisis de la información y no con su obtención– consiste en la copia sistematizada de los datos publicados por uno o más sitios web. Esto permite la creación de un *corpus* de información que, en ocasiones, ni siquiera se encontraba sistematizada para su posterior análisis, con lo cual se abre la posibilidad de abordar nuevos objetos de estudio. Históricamente, la creación de una base de datos podía más bien encontrarse relacionada con la sistematización de archivos o reportes que no se encontraran listos para ser utilizados para la investigación. En la actualidad, internet ofrece la posibilidad de acceder a información sumamente útil sobre distintos tópicos, tales como búsquedas laborales, precios de bienes y servicios, decisiones de consumo, preferencias individuales de todo tipo, entre otras (Edelman, 2012). En resumen, tanto en lo que se relaciona con formular nuevas preguntas de investigación como en el diseño de nuevos abordajes a agendas de investigación ya existentes, la disciplina económica tiene mucho para beneficiarse de adoptar este tipo de técnicas (Taylor, Schroeder y Meyer, 2014).

La recopilación de información puede ser realizada mediante dos alternativas: a través del uso de las denominadas APIs (por su sigla en inglés de *Application Programming Interface*) que consisten en una ventana de interacción entre un sitio web y terceros, o a través de la técnica conocida como *web scraping*. En el primer caso, por lo general la información pasible de ser recolectada se encuentra organizada y lista para usar una vez que es descargada, de

modo que hablamos de un almacenamiento de datos estructurados. Usualmente existe una documentación disponible y se exige un registro como usuario desarrollador a fin de poder realizar un seguimiento inverso, por parte del sitio web, de quién, para qué y con qué frecuencia se descargan los datos.

En el segundo caso, el procedimiento consiste en un escaneo del lenguaje sobre el cual están construidas las páginas web (código fuente). Normalmente se escriben en HTML (*Hyper Text Markup Language*), un método de programación con objetos y etiquetas, y se requiere de un desarrollo de software *ad hoc* para interactuar con tal contenido a fin de separar la información relevante de aquella que no lo es. Una vez desarrollado el código de interacción, se ejecuta con cierta periodicidad con el objeto de obtener una evolución sistemática y ordenada, se copia la información necesaria y se guarda en una base de datos de formato semi-estructurado. Es decir, algunas variables están ordenadas y listas para usar, mientras que otras constituyen un conjunto de texto sobre el cual es necesario seguir trabajando a fin de obtener el dato final. En la presente investigación se recurrirá a este segundo caso y en el próximo apartado brindaremos un detalle de las bases construidas.

Este tipo de relevamientos se utilizan para copiar información no estructurada y almacenarla de una manera organizada. El escaneo utilizado aquí fue realizado a través de la librería *BeautifulSoup* en el lenguaje de programación *Python 3*, que permite parsear [*parse*] entre el conjunto de etiquetas a fin de ubicar aquéllas cuyo contenido sea de interés, y luego tomar ese contenido. Para ello, la implementación de lo que se conoce como “expresiones regulares” (*regex*) es necesaria. Esto es, el uso de sintaxis para especificar conjuntos de caracteres a incluir en algoritmos de búsqueda. En otras palabras, es la aplicación de un conjunto de reglas que puedan representar diferentes oraciones o números.

Un ejemplo puede ser ilustrativo para comprender las posibilidades de la técnica. Si consideramos el ejercicio de escanear el código fuente de un sitio en búsqueda de correos electrónicos, sabemos que, si bien se puede incluir cualquier palabra, existe un conjunto de reglas que deben ser obedecidas: no puede faltar el símbolo “@”, pero solo una vez; a la izquierda del mismo no puede haber nada; a la derecha de aquél debe especificarse el proveedor y el dominio, separados por un punto. Es decir, si bien no sabemos cuáles serán las palabras identificatorias del correo electrónico, ni el proveedor ni el dominio, deben

necesariamente cumplir con esas reglas. Por lo tanto, las expresiones regulares se utilizan para dar cuenta de esas (y otras) reglas a incluir en algoritmos de búsqueda. El ejemplo expresado en *regex* equivale a:

$$[A-Za-z0-9\._\-\+]+\@[A-Za-z0-9]+\.[A-Za-z\.\+]+^{17}$$

La traducción de lo anterior en el lenguaje común sería la siguiente: se trata de una orden de recolección de cadenas de caracteres alfanuméricos que, en primer lugar, incluya cualquier conjunto no vacío de a) letras mayúsculas o minúsculas del abecedario, b) números del 0 al 9, y c) símbolos especiales “.”, “_” y “-”; que además incluya solo una vez el carácter “@”. Posteriormente, se requiere termine con un conjunto no vacío de números, letras mayúsculas o minúsculas que representen al proveedor; luego un punto y finalmente la combinación de dominios de nivel superior (v.g. com, edu, org, net) y la posibilidad de un dominio de segundo nivel, usualmente asociados con países (v.g. ar, br, fr, pe). Cabe señalar que, si bien el estándar es el uso de minúsculas en los correos electrónicos, la orden en este ejemplo admite mayúsculas a fin de anticiparse a potenciales errores en la carga de las direcciones. La consideración de posibles fallas o errores humanos en la carga de datos es un ejercicio habitual en este tipo de trabajos. El procesamiento de los datos a fin de ordenarlos, filtrarlos y estructurarlos, así como también limpiarlos de posibles errores fue efectuado a través del *software* Stata en su versión 13.

En la disciplina económica esta clase de técnicas ya ha tenido sus primeras aplicaciones en áreas como la microeconomía (Bajari y Hortacsu, 2003), el mercado financiero (Antweiler y Frank, 2004), la organización industrial (Chevalier y Goolsbee, 2003), el desarrollo económico (Seamans y Zhu, 2010), entre otros. Aunque el uso de la ciencia de datos, por utilizar un término que engloba tanto la recolección como la puesta en valor de la información, para el caso de la economía argentina aún se encuentra en una etapa incipiente, resulta altamente relevante a fin de estar al día con la realidad que se pretende representar.

En el caso del mercado inmobiliario, prácticamente la totalidad de los anuncios en el mercado formal de venta y alquiler ha pasado del formato papel al formato digital. Según Boeing y

¹⁷ Para una discusión en profundidad sobre el uso de expresiones regulares en procedimientos de escaneo de sitios web con el lenguaje de programación Python, véase Mitchell (2015:25 y ss.).

Waddell (2017), lo propio ocurrió en Estados Unidos con la plataforma *Craigslist* a partir del año 2000 y actualmente constituye poseer casi un monopolio del mercado de alquiler. De modo que las fuentes de información digitales no pueden ser omitidas al momento de estudiar un fenómeno de esta naturaleza.

De acuerdo con Aparicio y Bertolotto (2020), el relevamiento *online* de precios se ha constituido como la herramienta más efectiva para predecir la evolución futura del Índice de Precios al Consumidor. En menos de diez años se ha consolidado su reputación y actualmente disputa el prestigio con los abordajes basados en encuestas. Luego de décadas de producción estadística basada en encuestas, donde el costo del diseño muestral y la ejecución del relevamiento constituyó un factor no despreciable, el cambio de paradigma parece encontrarse lejos de ser definitivo.

Desde luego, no ignoramos que parte de la información que hemos decidido recolectar se encuentra a disponibilidad de alguna manera, ya fuera a través de organismos públicos o empresas privadas. En cada caso realizaremos una breve evaluación de las limitaciones respecto a los datos que hasta nuestro conocimiento se encontraban disponibles.

III.2.1.- Base de datos del mercado inmobiliario residencial formal de venta y alquiler

La base generada a partir del procedimiento descripto presenta ciertas ventajas respecto del uso de las estadísticas públicas o privadas del mercado inmobiliario. Una de las más importantes es la posibilidad de realizar cortes por cantidad de ambientes, rangos de antigüedad y geolocalización, lo que permite efectuar un seguimiento más detallado y preciso de los acontecimientos del mercado. Hasta nuestro conocimiento existen cuatro grandes fuentes sistemáticas de información del mercado inmobiliario de la CABA.

En el caso de los informes de la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad, la presentación usual de los reportes considera departamentos de uno, dos y tres ambientes, dividiendo entre unidades nuevas y usadas, y agrupando por comunas y barrios (DGEyC, 2019). De manera complementaria, no obstante, se encuentran a disposición los registros individuales georreferenciados con un detalle de las características físicas de las unidades funcionales, registros que se encuentran publicados desde el año 2001, con lo cual asumimos que se encuentran digitalizados en alguna proporción avisos en papel. Esto

constituye un acervo de información vital para el seguimiento del mercado de venta a lo largo de un extenso período de tiempo. Sin embargo, los registros se agrupan anualmente sin incluir detalles siquiera del mes de publicación, lo cual resulta problemático para cruzar los datos con eventos concretos. Por otra parte, tampoco se incluyen las descripciones de los avisos, de las cuales es posible extraer información relevante sobre el tipo de contrato propuesto, los aumentos y su periodicidad, requisitos, etc., ni las inmobiliarias que publicaron el aviso. En el caso del mercado de alquiler, los datos disponibles son de departamentos de dos y tres ambientes, comienzan en 2013 y se agrupan por barrio y comuna. Y aunque para algunos barrios hay información para todo el período, el 75% de los registros de barrio por mes están en blanco.

Una segunda fuente de información proviene de empresas privadas, siendo una de las más conocidas y difundidas Reporte Inmobiliario. La información disponible para el mercado de venta comienza a partir del primer trimestre del año 2005 y condensa el valor por metro cuadrado para departamentos usados. Es decir, no se proveen cortes por antigüedad ni ambientes, y tampoco se presentan los registros individualizados. Algo similar ocurre con los datos del mercado de alquileres, con la salvedad de que se ofrece una separación entre departamentos de dos y de tres ambientes. El relevamiento comienza en el primer trimestre de 2009 y mantiene, como en el caso del mercado de venta, frecuencia trimestral.

Similar al caso anterior, desde hace relativamente poco tiempo el portal Zonaprop ha comenzado a procesar los datos alojados en su sitio y poner a disposición del público una serie de informes del mercado inmobiliario con retroactividad hacia enero de 2016, aunque el contenido no es uniforme. En algunos casos se publica la información de precios por metro cuadrado de alquiler y venta, por barrio, sin cortes por antigüedad, tamaño, etc. No se pone a disposición la información registro por registro. En informes más recientes, la metodología implementada consiste en el seguimiento a un departamento “testigo” considerado representativo de la mayoría de las unidades del mercado. Por último, de manera condensada para el total de la ciudad, se publicaron datos de los mercados de alquiler y venta a partir de febrero de 2012 y diciembre de 2015, respectivamente (Zonaprop, 2019).

En el caso del portal Properati, en sus informes presentan seguimientos de precio por metro cuadrado sin cortes por ambientes, antigüedad, etc. Pero, por otra parte, un aspecto positivo

y relevante de esta fuente es que ponen a disposición los datos de los avisos registro por registro con el detalle de las descripciones de los avisos, la geolocalización, valores y fecha de publicación. En otras palabras, todo aquello de lo que, de algún modo u otro, carecían las otras fuentes reseñadas. No obstante, aunque esta información es sumamente útil, es imprescindible ponderar la representatividad de este portal respecto a los usos y costumbres de la sociedad.

Según los datos históricos de búsquedas en Google, a partir del año 2013 Properati ha crecido de manera relativamente sostenida hasta septiembre de 2017, y si bien experimentó una fuerte caída hacia el año siguiente, finalmente en marzo 2019 superó su mejor marca. Esto muestra una trayectoria interesante, que da cuenta de la creciente relevancia del portal. A pesar de ello, esta evolución no fue suficiente para acercarse al principal competidor, Zonaprop, consolidado desde el año 2010 como el principal referente del mercado inmobiliario¹⁸. Concretamente, en términos de visitas Zonaprop se ubica en el puesto 71 de sitios más visitados desde Argentina entre noviembre de 2019 y febrero de 2020, según Alexa, la plataforma de análisis de tráfico web de la empresa Amazon, posicionándose como el primer portal de acceso a publicaciones relacionadas con este mercado. En este sentido, supera holgadamente a sus competidores (Argenprop, Remax, Properati, Mitula), como puede observarse en la Tabla III.1, que muestra el posicionamiento global para el período 2017-2020¹⁹, donde los números dan cuenta de la posición, en orden descendente, de cada sitio entre los sitios web indexados.

Tabla III.1.- Evolución del posicionamiento global de los principales portales inmobiliarios de Argentina. Período 2017-2020.

Trimestre	Zonaprop	Properati	ArgenProp	EnBsAs	Mitula	Remax	Trovit	Buscainmueble	VivAvisos
2017-t1	17.059	122.752	32.116	159.368	31.551	129.861	34.716	131.273	66.468
2018-t1	17.985	147.337	33.999	158.426	56.070	121.241	58.985	119.982	92.431
2019-t1	20.405	138.729	40.663	246.836	57.023	148.074	94.892	226.493	133.402
2020-t1	11.695	104.004	37.158	263.256	94.130	81.261	93.006	166.287	120.382

¹⁸ Los reportes mencionados pueden consultarse en el siguiente link: <https://trends.google.com.ar/trends/explore?date=all&geo=AR&q=properati,zonaprop> (Consultado el 11/02/2020)

¹⁹ Lo propio ocurre con el portal de avisos Cabaprop del Colegio Único de Profesionales Inmobiliarios de la CABA, presentado en diciembre de 2019. Hacia enero de 2020 contaba con tan solo 600 avisos de alquiler y 4000 de venta. Queda por ver cómo evoluciona su participación en términos de referencia para la sociedad como portal de búsqueda.

Fuente: elaboración propia en base a datos de Alexa
Nota: valores más pequeños representan un mejor posicionamiento

En base a esta evaluación, precisamente, construimos nuestra base de datos sobre Zonaprop. Tal como mencionamos anteriormente, el resultado es un conjunto de información desagregada registro por registro para los mercados de venta y alquiler. Asimismo, se incluye el texto del aviso, información de gran valor a fin de identificar características adicionales del mercado, tales como la proporción de avisos de alquiler que aceptan seguro de caución; si se sugiere alguna empresa en especial; qué tipo de garantía se exige; si hay alguna consideración respecto a los participantes de programas públicos de alquiler; entre muchos otros. Por otra parte, y en relación a la discusión presentada al comienzo de este capítulo, la información, así como los pasos implementados para su procesamiento, se encuentran disponibles a fin de garantizar la posibilidad de replicar los resultados (Rosanovich, 2024).

Estas bases contienen datos diarios recolectados con frecuencia quincenal desde el mes de octubre de 2017. Esta recolección, cabe aclarar, captura los nuevos avisos, de modo que en cada ejecución se pueden obtener los últimos datos del mercado. Por tanto, es a partir de la unión de los datos de cada ejecución que se puede construir un recorrido de la evolución en el tiempo del mercado. Por otra parte, en el contexto del mercado inmobiliario, un hecho común a otras investigaciones es la necesidad de utilizar como variable proxy o indicadora del precio de venta al precio de oferta. Junto con el precio de venta o alquiler, se incorporan variables que caracterizan a la propiedad (superficie, barrio, antigüedad, presencia de *amenities* en el edificio, entre otras), así como también el tipo de cambio promedio asociado a la quincena de referencia. Este dato es relevante, dada la altísima y explícita dolarización del mercado de venta. Asimismo, si bien se registró el dato medio asociado a la quincena de referencia, al tener la fecha de publicación del aviso es posible reconstruir, a partir de la información diaria del BCRA, el tipo de cambio vigente al momento de realizarse cada publicación²⁰. Las unidades seleccionadas son departamentos, que representan cerca de un 95% del total de avisos de venta y un 98% de los de alquiler.

²⁰ Aunque en esta tesis no se explorará en profundidad esta línea de trabajo, se dispone de la materia prima para analizar los comportamientos relativos a los movimientos del tipo de cambio. Una primera aplicación en esta dirección puede encontrarse en Rosanovich y Di Giovambattista (2020), donde se analizó el efecto transferencia [*pass-through*] de tipo de cambio a precios en el mercado de alquileres de la CABA.

Una variable clave que posee esta base es la geolocalización en coordenadas de latitud y longitud, lo cual permite desarrollar una dimensión de análisis espacial sumamente relevante para un estudio enfocado en la economía urbana, tal como fuera desarrollado en el capítulo anterior. Por caso, una de las primeras cuestiones que salieron a la luz al mapear las observaciones por barrio declarado es que éstas no se correspondían totalmente con los límites oficiales de los barrios ni con los usos y costumbres en cuanto a los límites no oficiales. En consecuencia, observamos que, en locaciones relativamente cercanas al límite entre dos barrios, la mayoría de las veces se reporta la pertenencia al barrio con mejor reputación y estatus. Por mencionar solo algunos ejemplos: Villa del Parque es elegido sobre Monte Castro, Palermo sobre Villa Crespo, Villa Crespo sobre Paternal, Almagro sobre Boedo, Caballito sobre Flores, Parque Patricios sobre Nueva Pompeya²¹.

En vista de esto, se desarrolló una solución basada en el concepto de distancia euclídea, concibiendo a los barrios como un conjunto de circunferencias con un radio y un centroide. Así, mediante el teorema de Pitágoras se calculó la distancia entre cada unidad y todos los centroides de barrios. Allí donde tal distancia fuera menor al radio, se consideró como perteneciente a ese barrio (Anexo I). En el caso en el que simultáneamente la locación de una unidad estuviera comprendida dentro de dos circunferencias, se le asignó aquella cuya distancia a su centroide fuera menor. Y, finalmente, para el caso en el que no estuviera incluida dentro de ninguna circunferencia, se le imputó el barrio asociado a la menor distancia a un centroide. En el Anexo II se proveen las geolocalizaciones de todas las circunferencias construidas.

Esta estrategia no hace uso de la unión espacial de datos georreferenciados en base a los polígonos de los barrios, pero ello no impide la confiabilidad de los resultados a presentar, ya que los agrupamientos finalmente realizados fueron los de las comunas. El procesamiento de los registros georreferenciados y su unión con las capas de datos espaciales fue realizado con el lenguaje *R* (versión 4.3) y su interfaz *RStudio*. De todos modos, este método tiene la ventaja de ser pasible de ser utilizado con facilidad para calcular las proximidades y rangos de influencia a puntos de la ciudad, desarrollo que no puede realizarse con la unión espacial

²¹ Precisamente, sobre esta base de datos publicada, en Labiano (2024) se explora esta temática, bajo la premisa de analizar los límites administrativos *vis à vis* los límites mercantiles de los barrios para el mercado de alquileres.

en ausencia de polígonos, dando una mayor versatilidad al trabajo con el cálculo de distancias a múltiples puntos (Ver Anexo I).

Precisamente, otra variable que fue construida fue la distancia a la red de subterráneos, medida como la distancia a la estación más cercana. En este caso se implementó la misma técnica a partir de la geolocalización de todas las estaciones. Sin embargo, en lugar de calcular la distancia de cada unidad a la línea más cercana, se construyeron variables dicotómicas (o *dummy*) para trabajar rangos de distancia, de acuerdo al detalle presentado a continuación.

Tabla III.2.- Correspondencia entre rangos de proximidad y distancia euclídea

Cantidad de metros aprox.	Distancia euclídea
100	0.001232207
200	0.002464415
300	0.003696622
400	0.00492883
500	0.006161037
600	0.007393245
700	0.008625452
800	0.00985766
900	0.011089867
1000	0.012322075
1500	0.018483112
2000	0.024644149

Fuente: elaboración propia

El detalle de las variables que componen las bases de datos del mercado inmobiliario formal de venta y alquiler se presenta en la Tabla III.3 y Tabla III.4.

Tabla III.3.- Lista de variables comunes de las bases de datos de alquiler y venta, con su descripción y tipo de variable

Nombre	Etiqueta	Tipo	Nombre	Etiqueta	Tipo
id	Código de aviso	Número	balc	Balcón	Dummy
antig	Antigüedad de la propiedad	Número	parrilla	Parrilla	Dummy
barrio	Barrio reportado en la publicación	Texto	aire	Aire acondicionado	Dummy
direccion	Dirección	Texto	amoblado	Amoblado	Dummy
lat	Latitud	Número	solarium	Solarium	Dummy
lng	Longitud	Número	vigilancia	Vigilancia	Dummy
exp	Expensas mensuales (\$)	Número	frente	Departamento al frente	Dummy
pubhace	Antigüedad de la publicación (Días)	Número	contrafrente	Departamento al contrafrente	Dummy

anunciante	Anunciante	Texto	pisos	Cantidad de pisos del edificio	Número
titulo	Título del aviso	Texto	inmobiliaria	Inmobiliaria	Texto
finalizado	Dummy para aviso finalizado	Dummy	pm2	Precio por metro cuadrado (pesos)	Número
fechaejecucion	Fecha de ejecución de la consulta	Número	barrio_propio	Barrio (elaboración propia)	Texto
fecha_pub_aviso	Fecha de publicación del aviso	Número	zona_subte_1	Distancia <100m	Dummy
mes	Mes de la publicación	Número	zona_subte_2	Distancia <200m	Dummy
amb	Cantidad de ambientes	Número	zona_subte_3	Distancia <300m	Dummy
cochera	Cochera	Dummy	zona_subte_4	Distancia <400m	Dummy
sup_tot	Superficie total	Número	zona_subte_5	Distancia <500m	Dummy
sup_cub	Superficie cubierta	Número	zona_subte_6	Distancia <600m	Dummy
descripcion	Descripción del aviso	Texto	zona_subte_7	Distancia <700m	Dummy
ascen	Cantidad de ascensores	Dummy	zona_subte_8	Distancia <800m	Dummy
gimnasio	Gimnasio	Dummy	zona_subte_9	Distancia <900m	Dummy
lavadero	Lavadero	Dummy	zona_subte_10	Distancia <1000m	Dummy
sum_	S.U.M.	Dummy	zona_subte_11	Distancia <15000m	Dummy
pileta	Pileta	Dummy	zona_subte_12	Distancia <2000m	Dummy

Fuente: elaboración propia

Tabla III.4.- Lista de variables específicas de las bases de datos de alquiler y venta, con su descripción y tipo de variable.

Alquiler			Venta		
alq_usd	Precio de alquiler reportado (USD)	Número	p_usd	Precio de venta reportado (USD)	Número
alq_arg	Precio de alquiler reportado (ARS)	Número	p_arg	Precio de venta reportado (ARS)	Número
alq_dolar	Precio de alquiler calculado en USD al tipo de cambio	Número	p_dolar	Precio de venta calculado en USD al tipo de cambio	Número
alq_peso	Precio de alquiler calculado en ARS al tipo de cambio	Número	no_aptoc	No apto crédito	Dummy
paquete	Alquiler en pesos + expensas	Número	aptoc	Apto crédito	Dummy
paq_m2	Alquiler en pesos + expensas por m2	Número	no_aptop	No apto profesional	Dummy
caucion	Aceptación de póliza de caución	Dummy	aptop	Apto profesional	Dummy

Fuente: elaboración propia

La etapa que siguió a la estructuración de los datos requirió la aplicación de un proceso de identificación y homogeneización de las observaciones. A partir de los ajustes operados se buscó evitar que las fluctuaciones captadas en los precios respondieran a cambios en la composición de atributos de las observaciones, sino que reflejaran la evolución del precio de oferta para cada momento. Este procedimiento, por ejemplo, busca evitar procesos de eliminación de observaciones tal como el que se menciona a continuación, utilizado por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la CABA a partir de octubre de 2015:

“el tamaño de la muestra para la estimación de los precios fue ajustada bajo el criterio de utilizar sólo los valores más confiables de la distribución. Esto se logra utilizando sólo los registros comprendidos dentro de 1,5 desvíos estándar (mayor y menor) al valor mediano de la distribución. Esta modificación busca eliminar colas estadísticas, mejorando los guarismos obtenidos” (DGEyC, consultado el 19 de febrero de 2016).

O también considerar solo el seguimiento de unidades de una misma cantidad de ambientes, asumiendo que con ello alcanza para descartar cambios en los indicadores producto de un efecto composición.

Las etapas de homogeneización se describen a continuación²²:

1.- Determinación de la unidad base. Se categorizó a las variables de interés de manera de obtener la configuración modal por barrio²³, considerando conjuntamente las siguientes dimensiones:

- a) antigüedad, inmuebles “a estrenar”, “de 1 a 10 años”, “de 11 a 20 años”, “de 21 a 30 años” y “de más de 31 años”;
- b) superficie, inmuebles “de hasta 35 m²”, “entre 35 y 60 m²”, “entre 60 y 100 m²”, “entre 100 y 150 m²”, “entre 150 y 200 m²” y “de más de 200m²”;
- c) *amenities*: gimnasio, pileta, salón de usos múltiples, balcón, parrilla, vigilancia, y unidades amobladas. Para cada una de ellas se construyó una variable *dummy* por separado;
- d) proximidad a la Red de Subterráneos²⁴, inmuebles para los que la boca de subte más cercana se encuentra a una distancia “menor a 200 metros”, “entre 200 y 300 metros.”, “entre 300 y 600 metros”, “entre 600 y 1000 metros” y a “más de 1000 metros”. Dado que la conectividad con la red de colectivos presenta un grado de

²² Una descripción similar de la metodología junto con una primera aplicación para el mercado de alquileres en 2018 puede encontrarse en Di Giovambattista y Rosanovich (2020).

²³ Se omitieron los barrios en los que no se contara con suficiente número de observaciones.

²⁴ Para una medición de los efectos no lineales de la proximidad a la red de subterráneos sobre los precios de inmuebles en venta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, refiérase a Rosanovich y Di Giovambattista (2019).

cobertura de mayor homogeneidad entre las distintas zonas de la ciudad, la misma fue omitida como un factor explicativo de diferencias entre precios.

Las variables consideradas coinciden con las incluidas en otras investigaciones que aplican el método de precios hedónicos²⁵, tales como Gasparini y Sosa Escudero (2004) y Romanchuck (2012), que utilizan variables provistas por las diferentes ENGHo. Resulta interesante observar que ciertos regresores utilizados por aquéllos para el área del Gran Buenos Aires han dejado de ser relevantes, al menos para el mercado formal de alquileres de la CABA, tales como la presencia de teléfono, de timbre, agua caliente.

2.- Creación de variables dicotómicas referidas a la unidad base para cada barrio. Se identificó a las unidades habitacionales cuyos atributos no coincidieran con la categoría base.

Aquellas unidades identificadas mediante las variables dicotómicas fueron sometidas al proceso de homogeneización. Así, las *dummies* se definieron como:

$$\begin{cases} d_{atributo_j} = 0 & \text{si atributo} = atributo_{catbase} \text{ \& } barrio = j \\ d_{atributo_j} = 1 & \text{si atributo} \neq atributo_{catbase} \text{ \& } barrio = j \end{cases} \quad (\text{III. 1})$$

Considerando que las variables de atributo también son dicotómicas, siempre que en una observación coincidiera la existencia (o no) de un atributo en comparación a la categoría base, la variable $d_{atributo_j}$ tomó valor cero. En contraste, adoptó valor uno cuando no hubo coincidencia, indicando la necesidad de un ajuste ulterior que permitiera estimar qué valor de alquiler le correspondería en caso en que el atributo evaluado concordara con el de la categoría base.

En cada barrio (subíndice j), cada atributo evaluado –i.e. rango de superficie, rango de antigüedad, existencia de *amenities* y rango de proximidad a la Red de Subterráneos– presentó su propia variable dicotómica.

3.- Identificación del coeficiente de ajuste correspondiente a cada uno de los atributos, por barrio. Siguiendo la técnica de precios hedónicos, que permite medir la contribución al valor final de un bien imputable a sus características, se estimaron modelos de regresión por Mínimos Cuadrados Ordinarios, a partir de la siguiente especificación:

²⁵ Véase apartado III.3.2

$$lpm2_{ij} = \alpha_0 + \alpha_1 d_{ij} + \alpha_2 e_{ij} + \alpha_3 bar_{ij} + \alpha_4 f_{ij}, \quad (III. 2)$$

Donde $lpm2$ representa el logaritmo del valor por metro cuadrado de alquiler en pesos y surge del cociente entre el monto de alquiler en pesos y la superficie total del inmueble; d , e y f se componen por los rangos de antigüedad, superficie y proximidad a la Red de Subterráneos descritos en el punto 1 -se excluyó, para cada barrio, el rango de la categoría base-; bar representa una lista de variables *dummies* para *amenities*; y los subíndices i y j refieren a la observación y al barrio, respectivamente.

Este procedimiento nos permite identificar la presencia de observaciones con atributos diferentes a las unidades modales y, en lugar de eliminarlas, conservarlas estimando el factor de diferencia positiva o negativa que surge por los atributos diferenciales de la unidad. Así, la regresión estimada varió en función del barrio, y los coeficientes estimados, α_k -que reflejan la contribución de cada atributo, k , al valor del alquiler, en relación a la categoría base- se utilizaron para el ajuste de los inmuebles identificados a través de la ecuación III.1. Para la estimación, se restringió el período desde enero-2018 a abril-2018. Dicho lapso es el de mayor estabilidad relativa del tipo de cambio nominal dentro de nuestro período relevado, lo que permite asumir este análisis parcial en términos de una base de corte transversal (Hsiao, 2014).

4.- Cálculo del coeficiente de ajuste agregado por observación. Mediante los coeficientes estimados en (III.2) se efectuó una actualización sobre el valor por metro cuadrado de alquiler de las observaciones identificadas en (III.1). El precio de alquiler ajustado, $pm2'_i$ se obtuvo a partir de la siguiente transformación:

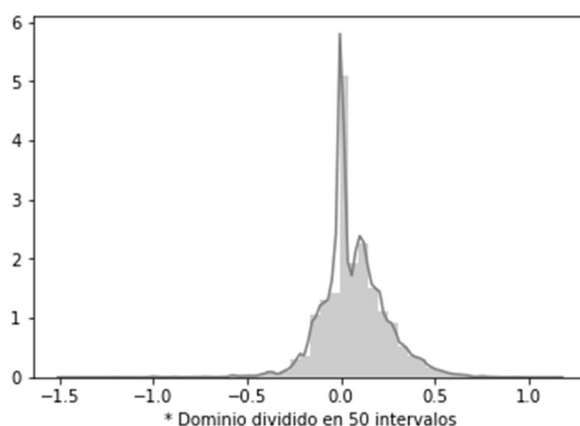
$$pm2'_i = \frac{pm2_i}{(1 + \beta_i)}, \quad \text{con } \beta_i = \sum_{k=1}^K \alpha_{i,k}, \quad (III. 3)$$

Donde β_i , el coeficiente de actualización por observación i , se determina como la sumatoria de los coeficientes que arroja la salida de regresión, para el barrio j en el que se localiza la observación, y los k atributos en los que dicha observación no se corresponda con la categoría base (Montero y Larraz, 2011:240).

Un β_i negativo da cuenta de una observación que presenta características de valoración inferiores a las de la categoría base del barrio en el que se localiza, por lo cual el precio

ajustado refleja una compensación²⁶. En el Gráfico III.1 se presenta el histograma de los β_i , del que se desprende que una mayoritaria proporción de las observaciones presentó valores contenidos en el intervalo $[-0,5; 0,5]$, lo que implica que para casi toda la muestra los ajustes resultaron de baja magnitud.

Gráfico III.1.- Histograma de los ajustes en las observaciones



Fuente: Elaboración propia

La implementación del proceso de homogenización de la base de datos mediante el método de precios hedónicos se realizó a fin de evitar computar como variaciones de precios los cambios en la composición de las observaciones de un mes al otro. Como precaución adicional, además, se construyó una ventana móvil de tres quincenas que reduce la posibilidad de considerar a la diferencia entre picos de la distribución como representativa de la evolución real de los precios.

III.1.2.- Base de datos catastrales y tributarios

En este caso, el relevamiento realizado es por medio de la combinación de dos fuentes: la base de datos de parcelas de la Ciudad (disponible en: <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/parcelas>) y la API pública de datos catastrales del Gobierno de la Ciudad (accesible desde: <http://epok.buenosaires.gob.ar/catastro/>). Sobre este tema particular, hasta nuestro conocimiento, no existe a disposición una base de datos equivalente o reportes afines que pudieran permitirnos un acercamiento al tópico.

²⁶ En base a la distribución precedente, se determinó desestimar las observaciones para las que tal coeficiente asumiera valores extremos ($\beta_i \leq -0.8$).

Por medio de un código desarrollado en lenguaje Python 3 se introdujeron, en una primera etapa, las 426.000 parcelas con el fin de obtener de la API las coordenadas de latitud y longitud de los centroides de cada una de ellas. Y, posteriormente, ingresando esas coordenadas a la API, obtuvimos la información catastral de todas las construcciones de la ciudad. Es decir, las medidas del terreno junto con su superficie, el área cubierta, la dirección, el coeficiente de valuación unitaria por cuadra, cantidad de pisos y unidades funcionales, y el número de partida de la construcción (con los números de partida de las unidades funcionales en caso de ser un edificio o una propiedad horizontal).

Al tener la geolocalización de las parcelas, es posible ejecutar el procedimiento descripto anteriormente y obtener los barrios. Asimismo, los polígonos correspondientes a las manzanas y comunas se encuentran disponibles en el Portal de Datos Abiertos del GCBA, de modo que se pueden realizar análisis a ese nivel. El paso posterior consistió en el relevamiento de la Valuación Fiscal Homogénea a través de los accesos públicos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (<https://lb.agip.gob.ar/impInmobiliario/> y <https://lb.agip.gob.ar/ConsultaABL/>) mediante la introducción de los números de partida. Data la magnitud de la base y la restricción de AGIP a la implementación de procesos automatizados, para este último relevamiento –a utilizar en el capítulo VI– se realizó una muestra. El criterio utilizado fue el del muestreo de 184 observaciones, estratificado por la distribución barrial de la población del Censo 2010 (Otzen y Manterola, 2017).

III.2.- Fuentes secundarias de información

Para la presente investigación se hizo uso de la producción estadística pública producida tanto a nivel nacional como local. El caso de la CABA es particularmente significativo dando que cuenta con un acervo de información bien documentada, original y gratuita. Por otra parte, desde el año 1998 existe la Ley N° 104 en esta jurisdicción, a través de la cual se garantiza el acceso a la información. En algunos casos, ciertos datos puntuales fueron obtenidos a través de pedidos de esta naturaleza. A continuación, describiremos brevemente las principales fuentes utilizadas.

III.2.1.- Encuesta Nacional de Gasto de los Hogares (ENGHo)

El objetivo de las ENGHo es captar las transformaciones de los patrones de consumo de la sociedad, así como también sus ingresos. Publicada por el INDEC, esta encuesta genera distintos grupos de datos útiles para la caracterización de los hogares y el diseño de políticas públicas basadas en evidencia. La ejecución de la encuesta se hace de manera espaciada, y las que están disponibles públicamente son las de 1985-1986, 1996-1997, 2004-2005, 2012-2013 y 2017-2018. Para el período considerado en esta tesis se utilizarán las tres últimas, que nos ofrecen distintas fotografías de la estructura de consumo de los hogares.

En el caso de la ENGHo 2017-2018, cuya base de microdatos fue publicada entre mayo y julio de 2020, se relevaron 45.000 hogares ubicados en centros urbanos de a partir de 2000 habitantes. Entre otros cortes relevantes para nuestra investigación, es posible comparar la estructura de gastos de la población inquilina, como detallaremos en el apartado III.3.1.

III.2.2.- Encuesta Anual de Hogares (EAH)

Llevada a cabo por la DGEyC del Ministerio de Economía y Finanzas de la CABA, esta encuesta aborda temas afines a la anterior, con la salvedad de que dispone una mayor desagregación espacial y una frecuencia más alta (anual). Aún con las limitaciones resultantes de los agrupamientos por comunas, que serán discutidos en el capítulo V, la EAH nos permite adentrarnos en cierta territorialidad al interior de la ciudad de una forma que no puede lograrse a través del uso de la ENGHo.

III.2.3.- Datasets de urbanismo y territorio

El portal Buenos Aires Data, del GCBA, pone a disposición un conjunto de información de gran utilidad para dar cuenta de la evolución y las transformaciones al interior de la ciudad. De allí fueron consultadas las siguientes bases de datos: 1) Obras registradas (2011-2019) con el detalle de la parcela sobre la cual se realizó la obra; 2) Departamentos en venta (2001-2016); 3) Valor de oferta de terrenos (2001-2018); 4) Coordenadas geográficas de barrios, comunas, secciones, manzanas y parcelas; 5) Relevamiento de usos del suelo (2008, 2011 y 2017); 6) Espacios verdes; 7) Viviendas vacías por comuna; y 8) Indicadores de actividad inmobiliaria.

Por otra parte, también se hizo uso de la información proveniente de Properati y Reporte Inmobiliario, que, si bien adolecen de las limitaciones mencionadas *ut supra*, constituyen un importante complemento para la caracterización de la ciudad que presentaremos en el próximo capítulo, así como también para un análisis de las descripciones de los avisos con mayor antigüedad que la que obtenemos a través de nuestros propios relevamientos, elemento que será utilizado en el apartado V.5.

III.3.- Técnicas de análisis de la información

Por lo general, en los próximos capítulos no se ejecutarán metodologías de análisis cuantitativo de mayor complejidad que el análisis de estadística descriptiva, salvo por los siguientes dos abordajes, que incorporan, en el primer caso, la integración de información de diferentes fuentes, y en el segundo, la construcción de un modelo econométrico multivariado.

III.3.1.- Pérdida de poder adquisitivo (PPA) en alquileres

En contextos de inflación es posible estimar la descomposición de los efectos sobre el poder adquisitivo si se cuentan con los ponderadores de incidencia en el presupuesto de los hogares y la variación sectorial de los precios. Complementariamente, contar con una desagregación territorial de los fenómenos nos permite identificar la asimetría de los fenómenos a nivel intra-urbano²⁷.

Para realizar este cálculo, cuyos resultados se discutirán en el capítulo V, se toman tres tipos de datos: a) la evolución de precios homogenizados de oferta de alquileres a partir del análisis espacial desagregado por barrios y comunas basado en la información primaria presentada en el apartado III.1.1; b) la participación del gasto en alquileres para distintos niveles de presupuesto de los hogares, disponible en la ENGHo 2017-2018; y c) la identificación del tipo y nivel de ingreso familiar de cada comuna, de la EAH.

Los datos de precios fueron agrupados por barrio, comuna y quincena a fin de reducir la volatilidad de la información, obteniéndose como resultado una estructura de datos de panel. Como precaución adicional en este mismo sentido, además, se decidió utilizar la técnica de

²⁷ Se pueden encontrar antecedentes de esta metodología en Panigo *et al.* (2016); Rosanovich (2017), y una primera aplicación para el mercado de alquileres en Di Giovambattista y Rosanovich (2020).

construcción de medias móviles ponderadas de acuerdo a la cantidad de observaciones en cada quincena. Se consideraron tres quincenas para la media móvil ponderada.

El segundo elemento, *i. e.* la estimación del peso del gasto en alquileres sobre el gasto total de los hogares inquilinos (discriminando por las estructuras de consumo), se obtuvo a través de la integración del módulo de gastos de los hogares con el de información general, utilizando como variable vinculante a “id” que identifica a cada hogar. Luego, se depuraron los datos de hogares no pertenecientes a la CABA y se sumaron, por artículo y hogar, los gastos declarados, a efectos de obtener un único registro por cada artículo consumido en cada hogar. Posteriormente, se realizó una división del conjunto de hogares en deciles de personas ordenados según ingreso per cápita declarado, así como también por la creación de tres estratos: bajo, donde se agrupan los deciles 1 a 3; medio, con aquellos entre 4 y 7; y alto, con los tres deciles superiores.

El tercer y último elemento, tomado de la EAH, se relaciona con los ingresos de las familias inquilinas y la comuna en la cual viven²⁸. De allí surgen dos grupos de resultados: a) distribución decílica por comuna; y b) distribución espacial de deciles, que muestra la proporción de cada decil de ingresos de la ciudad que reside en cada comuna. Para ello se combinó la información de la base de hogares con la de personas y se consideró la variable decil de ingreso per cápita familiar. Con objeto de articular la información de estas últimas dos fuentes, se asume la hipótesis de que los deciles de ingreso per cápita familiar, para el segmento de inquilinos, representan a la misma fracción de la población en la CABA en las dos encuestas.

En base a estos tres datos, se producen dos grupos de resultados: en primer lugar, la PPA sectorial del rubro alquileres para la distribución decílica de ingresos al interior de cada comuna, que surge de la siguiente operación:

$$PPA_{alq_{j,i}} = gasto_{alq_i} * \Delta pm2_j * \alpha_{j,i}, \quad i = 1, \dots, 10 \quad y \quad j = 1, \dots, 15, \quad (III.4)$$

²⁸ Respecto a la representatividad del corte por tipo de tenencia de la propiedad en el muestreo de la EAH, comparamos la proporción de hogares inquilinos por comuna con los datos con los del Censo 2010, que es el primero que incorpora esta clasificación y los resultados son muy similares.

Donde $gasto_{alq_i}$ es la proporción del gasto total destinado a alquileres para el decil i de ingreso per cápita (ratio entre ingreso total y cantidad de miembros de hogar); $\Delta pm2_j$ representa la variación interanual del precio por metro cuadrado de departamentos en alquiler para la comuna j ; y $\alpha_{j,i}$ la proporción de población que reside en la comuna j y, al interior de esa comuna, se incluye en el decil i de ingresos.

En segundo lugar, la PPA sectorial del rubro alquileres considerando la distribución espacial de cada uno de los deciles de ingreso per cápita familiar de la CABA, y resulta de:

$$PPA_{alq_{i,j}} = gasto_{alq_i} * \Delta pm2_j * \beta_{i,j}, \quad i = 1, \dots, 10 \quad y \quad j = 1, \dots, 15, \quad (III.5)$$

La modificación en relación a (III.4) radica en el componente $\beta_{i,j}$ que constituye la proporción de población incluida en el decil i de ingreso per cápita familiar de la CABA residente en la comuna j en consideración. La interpretación de los resultados, reexpresados a través de la división de estratos, junto con las diferencias entre ambos cálculos, se presenta en el capítulo V.

III.3.2.- Modelo de valuación hedónico

El mercado inmobiliario constituye un ejemplo clásico de la descomposición del precio de un bien ofertado en el mercado de acuerdo a las características o atributos del mismo (Rosen, 1974). Existen múltiples antecedentes del uso de este tipo de técnicas para el mercado de diferentes ciudades (Ridker y Henning, 1967, para St. Louis; Damm *et al.* (1988) para Washington; Gómez Mera, 1998, para Buenos Aires, Angeletti, 2000, para La Plata, entre muchos otros). Este tipo de abordajes sirve para comparar en el tiempo o entre lugares si los factores explicativos del precio se mantienen constantes o difieren. Para nuestra investigación, este método ya ha sido introducido en este mismo capítulo y se recuperará en el capítulo VII, al comparar la descomposición de atributos entre el mercado de venta y el mercado de alquiler.

Respecto a la forma funcional de la descomposición, según Griliches (1961) no existe una razón *a priori* para esperar que la forma funcional sea lineal (o log-lineal) aunque es una formulación usualmente elegida. De acuerdo a Goodman (1978:472), en el caso de las viviendas, su precio puede ser explicado a partir de los atributos de la propia unidad (cualidades constructivas, antigüedad, tamaño, etc.) y de localización. Para nuestro análisis,

distinguiremos entre atributos de la unidad, del edificio y de localización. Uno de los puntos mencionados en el trabajo de Goodman se refiere a la inestabilidad de los resultados a lo largo del tiempo y del espacio, de modo que considera que no es recomendable interpretar los coeficientes como relaciones de largo plazo.

Una aclaración metodológica adicional es la consideración efectuada con respecto a la dependencia espacial o análisis de regresión espacial respecto al mercado inmobiliario, a fin de detectar si las observaciones tienen autocorrelación espacial. En el tratamiento empírico de esta temática, las interrelaciones espaciales se modelan como decrecientes con respecto a la distancia. Las estimaciones que contemplan estas características requieren de una matriz de ponderadores de forma de traducir la distribución espacial de la muestra en elementos para introducir en la estimación. Para estudios basados en muestras grandes, la matriz suele ser computacionalmente difícil de calcular dado que la dimensión es igual a la cantidad de observaciones.

De existir este problema, los estimadores de precios hedónicos obtenidos por la técnica de Mínimos Cuadrados Ordinarios podrían tener una varianza alta y ser descartados como factores explicativos de nuestra variable dependiente (Anselin, 1988). Para el caso de la CABA, en Rosanovich y Di Giovambattista (2019) realizamos la primera evaluación de este problema y concluimos que los efectos indirectos producto de la dependencia espacial son no significativos, de modo que los resultados de los modelos econométricos que incorporan estos efectos son iguales a los obtenidos a través de la regresión por Mínimos Cuadrados Ordinarios²⁹. En base a esta prueba, en lo sucesivo continuaremos a través de este último método.

III.4- Comentarios finales

En el presente capítulo se describió, en primer lugar, la disponibilidad de datos cuantitativos asociados al mercado inmobiliario según diferentes fuentes de información, argumentando

²⁹ A partir de la misma, para el modelo propuesto, si bien no pudo descartarse la ausencia de dependencia espacial, los efectos parciales de los regresores son prácticamente iguales, aun considerando los efectos espaciales indirectos. La diferencia es menor al 0.0007%, de manera que tendremos esto en cuenta al momento de testear la nueva muestra. Para mayor detalle de los resultados obtenidos, véase Rosanovich y Di Giovambattista (2019). Resultados similares para el caso de la ciudad de Sidney fueron reportados por Hill y Scholz (2018).

la necesidad de realizar relevamientos sistemáticos propios, descriptos en detalle en sus diferentes apartados. De allí que uno de los aportes de este trabajo es la provisión de la base de datos como insumo para realizar investigaciones sobre esta temática. En segundo lugar, se presentaron las metodologías desarrolladas y seleccionadas, algunas de ellas ya implementadas en investigaciones previas, que nos permitirán evaluar nuestras hipótesis no solo por medio de la información primaria mencionada sino también a través de su integración con bases de datos ya existentes.

Un aspecto transversal a toda la tesis, dado el tópico de estudio, será la dimensión espacial de los acontecimientos al interior de la jurisdicción de interés. Esto se estructurará de acuerdo a cuatro niveles de análisis: a) corredores norte, centro y sur; b) comunas; c) barrios; d) secciones³⁰. El abordaje organizado de esta manera permitirá identificar heterogeneidades al interior de los procesos inmobiliarios de la ciudad. En el caso del uso de métodos de regresión en información organizada espacialmente, la literatura ha reconocido recientemente su relevancia, como documenta Herrera (2018), dando cuenta de las precauciones que deben tenerse en cuenta frente a la posibilidad de que los resultados varíen de acuerdo a la escala o los agrupamientos. Es decir, la investigación debe contemplar y comparar la robustez de los resultados de acuerdo a la unidad de análisis, lo cual es denominado en la literatura de habla inglesa como Problema de cambio de soporte [*Change of support problem*] (Myers, 1994; Crawford y Young, 2005).

Tal como mencionamos en el apartado III.2.2, y como discutiremos en el capítulo V, la evidencia y los resultados deben ser interpretados con el rigor de conocer los agrupamientos disponibles en la producción estadística local. En este sentido, como se abordó oportunamente en el apartado II.2, la distribución espacial urbana no obedece un patrón aleatorio, sino que se encuentra regulada por una lógica de precios tanto para los usos del espacio construido de índole comercial, industrial y residencial.

Por último, aunque el abordaje de la tesis es principalmente cuantitativo y la investigación realizada es de carácter explicativo, dado que se aboca a analizar los efectos indirectos de ciertas políticas públicas transversales, es importante destacar los alcances de aquello que se

³⁰ En el Anexo III se presenta un detalle de estas divisiones.

discutirá. Así como presentamos, al comienzo del presente capítulo, una breve referencia respecto al carácter repetible, replicable y reproducible de la investigación en la disciplina económica, debemos ponderar adecuadamente los resultados que pueden obtenerse a partir de los métodos de regresión. En particular, una visión crítica y necesaria para esta clase de investigaciones es la proporcionada por Sosa Escudero (2018), respecto tanto a esos métodos como a los estudios basados en minería de datos, donde se sostiene que la historia de la econometría tiene como contenido primordial la justificación de los modelos de regresión seleccionados y la argumentación de su validez como herramienta de estimación confiable de efectos causales.

A nuestro juicio, el contenido de esta afirmación, complementado por la proliferación de métodos computacionales de ejecución relativamente sencilla, ha llevado en ocasiones a una sobredimensión de la generalidad de los resultados. Si a esto le sumamos la nula posibilidad de testear el carácter repetible, replicable y reproducible de algunos estudios, nos encontramos frente a la decisión epistemológica de ser cautos a la hora de considerar la generalidad de la evidencia presentada. No obstante lo cual, creemos que la evidencia que presentaremos en los próximos capítulos, lejos de resultar incontrovertible, dará lugar a un debate enriquecedor con miras a contribuir al diseño de políticas públicas. Del mismo modo, esperamos que algunos de los elementos a presentar den lugar a agendas de investigación más allá de las limitaciones de esta tesis.

Parte II

Capítulo IV.- El devenir de la metrópolis. Caracterización y abordaje preliminar de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires

La evolución de las ciudades se articula en base a diversos ejes que se desarrollan tanto de manera paralela e independiente —e.g. cambios asociados a la fisonomía de las construcciones y el medio ambiente— como también de forma interconectada —la oferta de vivienda y el costo de vivir en la ciudad—. Por su parte, al interior de los procesos de transformación de las ciudades coexisten cambios territorialmente extensivos e intensivos en términos de densidad, también asociados a la historia del territorio. A lo largo del presente capítulo haremos un recorrido por los principales ejes configurativos del devenir de la Ciudad de Buenos Aires, principalmente en lo referido a la renovación de su estructura edilicia, su infraestructura, su mercado inmobiliario y sus habitantes. Esto nos permitirá tener una primera aproximación a las características de nuestro objeto de estudio antes de adentrarnos en las políticas públicas estudiadas y sus consecuencias.

Para ello, como se explicó en el capítulo anterior, trabajaremos con información primaria y secundaria, esencial para explorar algunos aspectos no visibilizados en la configuración de la ciudad. Como se verá, una característica común en los apartados será la de una heterogeneidad manifestada a través de distintos canales: la actividad constructiva, la calidad de las viviendas, su precio de venta y de alquiler, la distribución espacial de los diferentes estratos socioeconómicos, entre otros. Será necesario dar cuenta de todos estos elementos dado que son características que no solo estructuran el perfil de la ciudad, sino que tienen injerencia en los efectos de las políticas públicas transversales que analizaremos en los capítulos V, VI y VII.

Con este objetivo, la organización del presente capítulo parte de una descripción selectiva de ciertos atributos que marcaron históricamente a la ciudad, para luego adentrarnos en las transformaciones acontecidas a partir de los comienzos del siglo XXI, período que fuera comúnmente denominado posconvertibilidad. Por otra parte, continuaremos con la presentación de ciertas manifestaciones recientes de la ausencia de una regulación comprehensiva del mercado inmobiliario, circunstancia documentada y comentada en los primeros capítulos de esta tesis. Posteriormente, presentaremos evidencia de la evolución del

mercado inmobiliario en términos socio-económicos a fin de plasmar los movimientos lentos pero persistentes que acontecieron en la ciudad.

Estos aportes nos permitirán poner en discusión la presentación tradicional del mercado inmobiliario, a través de los corredores norte, centro y sur, como unidades relativamente homogéneas en su interior. Y, adicionalmente, dar cuenta de las manifestaciones del crecimiento de la renta absoluta urbana, vehículo de expulsión social para una parte de la sociedad, mediante la presentación de la distribución de precios en las zonas tradicionalmente más baratas de la ciudad y su relación con barrios más caros.

IV.1.- Buenos Aires como una ciudad de vanguardia

Aproximadamente hasta mediados del siglo XX, la ciudad de Buenos Aires creció extensivamente, ampliando sus fronteras e incorporando pueblos como Belgrano y Flores bajo la forma de barrios (1887), hasta consolidar sus fronteras con la inauguración de la Avenida de Circunvalación General Paz en 1941, para la cual se efectuaron intercambios de tierras entre la ciudad y los partidos bonaerenses. Este tipo de crecimiento es caracterizado como extensivo (Abramo, 2012), con baja densidad predial y residencial, y es un rasgo común que se manifiesta en primer término en el desarrollo de una ciudad³¹. Paralelamente, se puede complementar con la información censal en relación al crecimiento de la población entre 1778 y 2022 (Tabla IV.1), donde se registra un estancamiento en la dinámica de crecimiento poblacional a partir del censo de 1947, donde la población se mantiene casi sin cambios hasta el último dato de 2022. Nos remitiremos a este fenómeno en el capítulo VI.

Tabla IV.1.- Población total. Ciudad de Buenos Aires. Años 1778 - 2022

Año	Población	Año	Población
1778	24,205	1936	2,415,142
1855	92,709	1947	2,982,580
1869	187,126	1960	2,966,634
1887	433,375	1970	2,972,453
1895	663,854	1980	2,922,829
1904	950,891	1991	2,965,403
1909	1,231,698	2001	2,776,138

³¹ Un estudio sobre este tema, donde se recuperan muchas de estas transformaciones para diferentes metrópolis, puede encontrarse en Amendola (1997). Complementariamente, Arrighi y Silver (2001) ofrecen una interpretación de las transformaciones de las ciudades en base a su rol en el comercio y las finanzas mundiales.

1914	1,576,597	2010	2,890,151
	2022	3,121,707	

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA)

En consecuencia, a partir de la segunda mitad del siglo XX el crecimiento extensivo dejó lugar a uno intensivo, característico de las ciudades compactas. Aquí se desarrollan dos fenómenos contrapuestos: por una parte, se intensifica la reducción de la densidad media de los hogares, pasando de 5,5 personas por hogar en 1855 a 3,9 en 1936 y 2,5 en 2008 (SSPLAN, 2009). Por otra, se genera un significativo incremento de la cantidad de hogares por superficie a partir de la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal de 1948, que permitió la división de la titularidad de departamentos y pisos en una misma construcción. Adicionalmente, en 1957, la Municipalidad de Buenos Aires permitió mediante la Ordenanza 4110/57 la construcción de edificios en torre³².

Con este tipo de acciones se inicia un proceso de renovación urbana por demolición (Derdoy, 2016) –también conocido como sustitución edilicia (Diez, 1997:85) – que marcaría el comienzo de una tendencia de largo plazo definitiva para la metrópolis³³. En lo que constituye el casco histórico de Buenos Aires, hacia 1914 los edificios se habían multiplicado. Las antiguas secciones 1° y 5° - actualmente circunscripción 14° (barrio de San Nicolás) – concentraban no menos de 240 edificios de 4 pisos o más. Hacia los barrios residenciales –*grosso modo* al oeste de la Av. Pueyrredón, 15 circunscripciones – la suma de todos los edificios llegaba a 143³⁴ (Ver Anexo III).

Considerado desde una perspectiva de largo plazo, se puede argumentar que las transformaciones urbanas inicialmente incrementan las heterogeneidades intra e inter barrios, para luego disminuir a medida que el fenómeno se consolida en todo el territorio. El proceso comienza con una extensión de la homogeneidad al interior de los barrios y luego entre éstos. Es decir, en una instancia de medio término coexistirán en un mismo barrio, por ejemplo, cuadras de casas bajas junto con avenidas con edificios. Sin embargo, posteriormente solo

³² El primer edificio en torre de Belgrano, por ejemplo, fue inaugurado en 1962 (Repossini, 1963:28).

³³ Hacia 1887 ya se describían cuatro períodos en los que se podía dividir la historia de la edificación de Buenos Aires, cada uno de ellos reemplazando en los emplazamientos de los anteriores. En 1869 solo un 6,23% de las viviendas pertenecían al primer período (Crespo, 1889:74).

³⁴ Para un estudio detallado sobre todas las formas arquitectónicas intermedias entre las casas de una planta y los edificios en altura, véase Diez (1997:38 y ss.)

algunas casas podrán encontrarse en el medio de una red de edificios. Lo propio puede pensarse a una escala de barrios, y como veremos hacia el final del capítulo, en relación a la heterogeneidad de precios al interior de los mismos.

Uno de los rasgos históricos que hizo de Buenos Aires una ciudad de vanguardia fue que se consolidó como la primera metrópoli de Sudamérica en contar con red de transporte subterráneo. Cerca del centenario argentino, en el año 1909, la Compañía de Tranvías Anglo Argentina (CTAA), de capitales mixtos locales e ingleses, inició la construcción de la primera de las 6 líneas que conforman la actual red de transporte metropolitano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Línea A se inauguró luego de cuatro años de comenzadas las obras, en 1913, con un recorrido inicial entre Plaza de Mayo y Plaza Miserere, siendo extendida primero hasta la estación Río de Janeiro y luego hasta Caballito, en 1914. En tanto, la segunda línea, Línea B, cuyo recorrido iba entre las estaciones Chacarita y Callao, se inauguraría 16 años después, en 1930. Las obras correspondientes a las líneas subsiguientes, Líneas C y D, fueron realizadas por la Compañía Hispano Argentina de Obras Públicas y Finanzas, de capitales españoles y argentinos.

En el año 1944 se inauguraba la Línea E para el trayecto Constitución-General Urquiza. En el año 1991, y hasta 2022, la empresa Metrovías se hizo cargo de la concesión de la totalidad de las líneas³⁵. Asimismo, en 2012 se traspasa el control de dicha concesión desde el ámbito del Gobierno Nacional al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que asumió formalmente la responsabilidad del servicio público de transporte mediante la promulgación de la Ley N° 4472³⁶, norma que definió a la empresa Subterráneos de Buenos Aires S.E. (S.B.A.S.E) como autoridad de aplicación.

La última línea enteramente construida –inaugurada en 2007–, la Línea H, une la ciudad en dirección Sur-Norte, más hacia el oeste que la línea C, que hace un recorrido similar.

³⁵ Inicialmente, la concesión vencía el 31 de diciembre del 2017. Sin embargo, la legislatura porteña aprobó la extensión hasta diciembre del 2018, y posteriormente hasta diciembre de 2019, momento a partir del cual se deberá convocar a una nueva licitación para la renovación de la concesión del servicio por un nuevo lapso de 12 años –con potencial extensión de 3 años más-. Véase: <http://www.ambito.com/902331-subte-extienden-por-un-ano-la-concesion-a-metrovias>. Consultado el 26/02/2018.

³⁶ Refiérase a <http://www2.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley4472.html>. Consultado el 26/02/2018.

Finalmente, en el año en 2008 se inauguraron las estaciones Puan y Carabobo de la Línea A; en 2013, dos estaciones que prolongaron la Línea B hasta el barrio de Villa Urquiza, y las últimas dos estaciones de la Línea A, que incorporaron cerca de 3 kilómetros al recorrido previo, San José de Flores y San Pedrito. En 2019 se inauguraron tres nuevas estaciones de la Línea E (Correo Central, Catalinas y Retiro), permitiendo la interconexión con la Línea B. En suma, la red de transporte subterráneo metropolitano en funcionamiento cuenta con 6 líneas, 89 estaciones, y una extensión agregada de 56 km³⁷.

Es relevante tener presente este entramado de conectividad de la ciudad, dado que al día de hoy aún se trata de una ciudad con un único centro financiero, político e institucional, pese al hecho de que se han implementado diferentes estrategias a fin de transformar la ciudad con el objetivo de desconcentrar esta clase de estructuras³⁸. Por este motivo, y si lo relacionamos con los elementos conceptuales presentados en el capítulo II, en cada parcela se va a manifestar una expresión diferente de un conjunto de rentas sobre el espacio construido. Lo anterior, en particular, tendrá una incidencia dispar sobre los precios en función de la proximidad a las estaciones de subte, como hemos explorado para el mercado de venta en una investigación previa³⁹. Retomaremos estos elementos en el capítulo VII.

De manera concomitante, la renovación urbana por demolición tiene lugar en locaciones que cumplen con ciertos atributos físicos y espaciales. Dado que, como se presentó anteriormente, el espacio construido se venderá en función del mejor uso, en términos económicos, que se le pueda dar, los desarrolladores difícilmente comprarían una casa para demoler y construir un edificio en una mala ubicación. En el próximo apartado mostraremos cómo se ha manifestado este rasgo en nuestro período de análisis.

³⁷ En el Anexo IV se presenta información adicional por línea.

³⁸ Una investigación que explora en detalle las transformaciones en la organización de la ciudad, así como las estrategias implementadas a través del Estado es la de Goicoechea (2016).

³⁹ De hecho, además de dispar entre las propiedades que están cerca y las que no lo están, la evidencia encontrada parece dar cuenta de un efecto no lineal al interior del grupo de propiedades cercanas a las líneas de subte. El efecto promedio, considerando todas las estaciones en zonas residenciales, es negativo en la mayor proximidad, y positivo entre 300 y 600 metros, controlando por el resto de las características de la vivienda. Para más detalles, véase Rosanovich y Di Giovambattista (2019).

IV.2.- Desarrollo inmobiliario durante la posconvertibilidad

En el período 2002-2020, el sector inmobiliario sufrió violentos cambios en su dinámica de crecimiento constructivo, en conjunción con una transformación de los precios que exacerbó las diferencias espacialmente relativas al interior de la ciudad. Si bien algunos de éstos tuvieron antecedentes en décadas previas, los acontecimientos que signaron el fin de la convertibilidad configuraron un nuevo marco para el desarrollo de un sector que se consolidó como un medio para profundizar un proceso de acumulación.

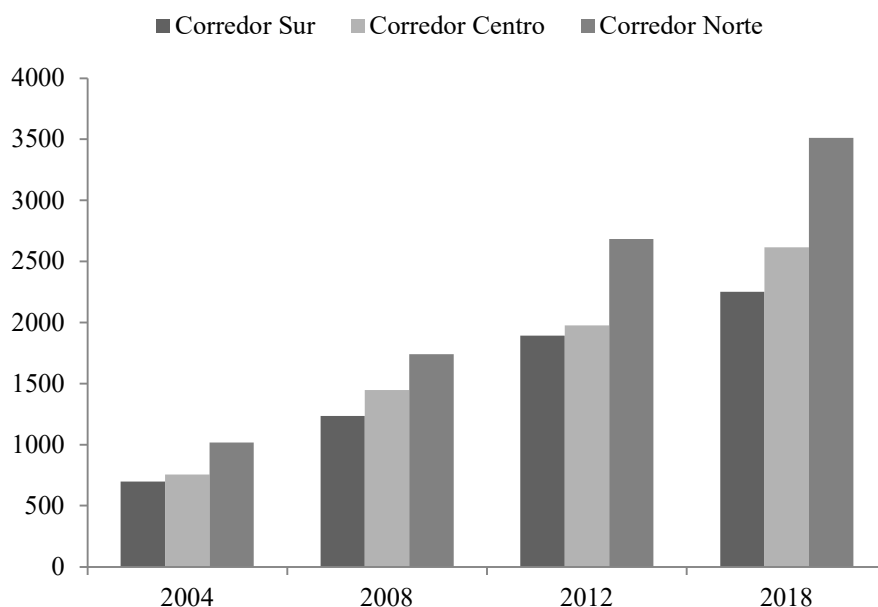
Durante las últimas décadas la dinámica inmobiliaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no resultó ajena a los procesos de volatilidad económica y política que atravesó Argentina, fundamentalmente a partir del período de Convertibilidad. En la década de 1990, la idea de convertir a Buenos Aires en una ciudad global (Sassen, 1991) estuvo signada por el surgimiento de formas de urbanización privadas (i.e. *countries*, barrios privados) (Vidal-Koppmann, 2014). Las nuevas formas de generación de espacios de urbanos se dieron en forma sincrónica con un proceso de retracción del Estado, marcado por la dinámica de privatización de servicios urbanos —e.g. servicios públicos de agua, luz, y de transporte, como trenes y subterráneo— (Prévôt Shapira, 2002), que contribuyó a acentuar las diferencias territoriales heredadas.

Como corolario, Szajnberg (2006) señala la emergencia de nuevos actores y objetos urbanos —e.g. *shoppings*, hoteles cinco estrellas—, que incidieron sobre una redefinición de pautas de producción y consumo del espacio residencial. Además, es durante este período que “las tendencias de localización de los emprendimientos residenciales habría [sic] continuado y profundizado la lógica preexistente de densificación de los corredores norte y oeste” (Szajnberg, 2006:76).

Tras el abandono de la paridad peso-dólar en 2001 se produjeron nuevas dinámicas inmobiliarias, entre las que destaca un notable proceso de valorización del suelo, cuyo precio creció por encima del nivel general de precios de la economía (Baer y Kauw, 2016; Raspall, 2017). Dicho proceso de valorización no resultó homogéneo al interior de la ciudad, sino que contribuyó a profundizar las disparidades de valores inmobiliarios entre Zona Norte, Zona Centro y Zona Sur. La relación de valores entre los distintos corredores se expone

territorialmente, para distintos momentos de la posconvertibilidad, en el Gráfico IV.1. Allí puede verse no solamente una intensificación de las diferencias en valor entre las distintas zonas de la ciudad, sino también una diferenciación en términos relativos mayormente marcada en el mediano plazo. El corredor norte acrecentó la brecha con el sur, al mismo tiempo que este último multiplicó su valor en más de tres veces, en consonancia con lo aseverado por Szajnberg.

Gráfico IV.1.- Evolución Precio por metro cuadrado de departamentos de 0 a 20 años en venta por corredor*. Años seleccionados. Dólares corrientes.



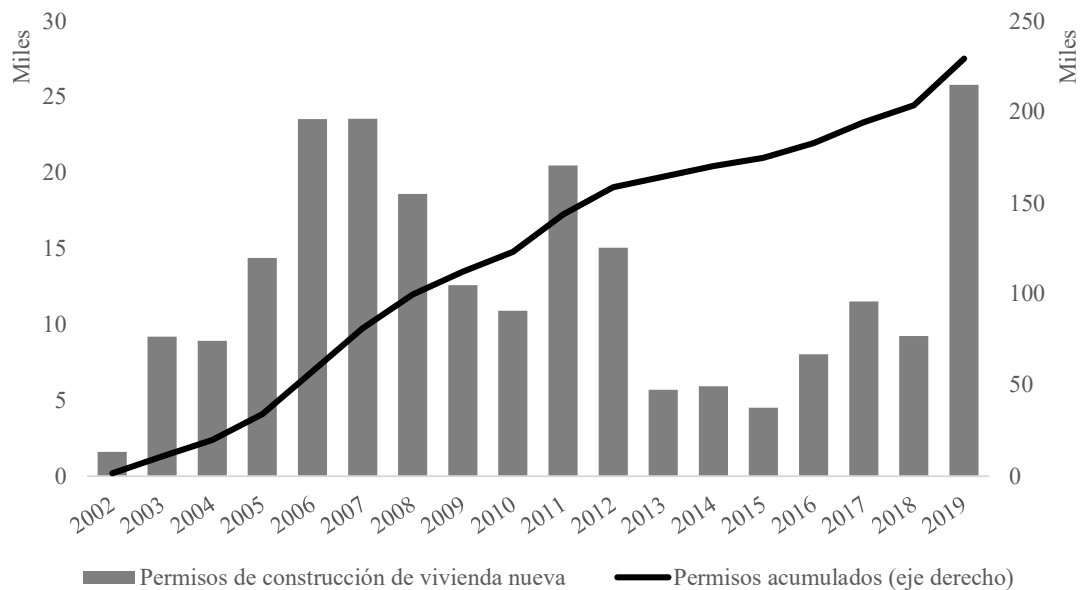
*Nota: Para todos los años se toman los corredores construidos para 2018. Los barrios que conforman cada corredor son los siguientes. Corredor Norte: Núñez, Belgrano, Coghlan, Villa Urquiza, Parque Chas, Villa Ortúzar, Belgrano, Colegiales, Palermo, Villa Crespo, Caballito, Almagro, Recoleta, Retiro, San Nicolás, Puerto Madero y San Telmo; Corredor Centro: Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Devoto, Monte Castro, Agronomía, Villa del Parque, Paternal, Chacarita, Villa Santa Rita, Villa Gral. Mitre, Flores, Parque Chacabuco, Boedo (desde Av. San Juan hacia el Norte), San Cristóbal, Balvanera, Monserrat, Barracas, y Corredor Sur: Villa Real, Versalles, Liniers, Villa Luro, Velez Sarsfield, Floresta, Mataderos, Parque Avellaneda, Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Pompeya, Boedo (desde Av. San Juan hacia el Sur), Parque Patricios, Constitución, La Boca.

Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios

Aunque la crisis de 2001-2002 generó fuertes cambios en los valores inmobiliarios, los cuales pudieron no representar una continuidad en la evolución alcista de los precios del suelo urbano, para fines del año 2004 el precio por metro cuadrado ya había alcanzado casi el 90% del valor previo a la crisis. En términos de desarrollo inmobiliario, diferentes elementos contribuyeron al fuerte impulso que tuvo luego del año 2002.

En primer lugar, el mercado internalizó la devaluación de enero de aquel año de una manera particular. Aun cuando el mercado se encontraba, al menos para la CABA, dolarizado desde por lo menos dos décadas (Gaggero y Nemiña, 2013), la reacción de los precios parece explicarse por el reconocimiento de la moneda nacional como unidad de cuenta. Esto se deduce de la observación de los precios para los años 2001 (convertibilidad) y 2002 (tipo de cambio flotante). Luego de la devaluación el precio cayó en dólares y subió en pesos, de modo que todo aquel con ahorros en dólares vio casi triplicada su capacidad de compra de metros cuadrados. En segundo lugar, a mediados del año 2002 comienza a reactivarse el mercado inmobiliario al convertirse en uno de los únicos canales a través del cual podía hacerse uso de la masa de dinero depositada en los bancos, inmovilizada a partir del “corralito” (Rozados, Gómez Picasso y Ulivi, 2004). En tercer término, como se mencionó en el apartado II.5.1 la devaluación del año 2002 tuvo un traslado a precios de la devaluación [*pass-through*] sumamente bajo, con lo cual se redujeron los precios relativos asociados a la construcción, lo que devino en un significativo estímulo para el desarrollo de este sector. Todos estos elementos, junto con la ausencia de alternativas de inversión de bajo riesgo, confluyeron en un impulso de la actividad, como puede apreciarse en el Gráfico IV.2.

Gráfico IV.2.- Cantidad de permisos de construcción anuales y acumulados. Período 2002-2019. CABA



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Estos factores, en parte, explican el significativo aumento de la superficie a construir de las categorías Lujosa y Suntuosa, que pasan a representar hacia el año 2004 la mitad de los permisos de construcción solicitados, de acuerdo a datos de la DGEyC del GCBA. Esto podría ser el resultado de grandes volúmenes de recursos destinados al sector inmobiliario como objeto de inversión y no como respuesta a un déficit habitacional. Otro rasgo significativo es el fuerte crecimiento de los departamentos de un ambiente (de 15,2% a 48%), unidades relativamente más fáciles de alquilar.

Cabe señalar una interesante particularidad de la reacción del mercado inmobiliario en el año 2002. No en todas las zonas de la ciudad se internalizó la devaluación de la misma manera en términos de los valores en dólares de la propiedad. De acuerdo a Rozados, Gómez Picasso y Ulivi (2004), en las locaciones más exclusivas y caras de la ciudad el comportamiento de los precios siguió una lógica intermedia respecto a la unidad de cuenta. Los precios en dólares se mantuvieron en torno a un 80% de su valor previo a la crisis, lo cual da cuenta de comportamientos heterogéneos respecto a acontecimientos económicos. Resaltamos esta característica dado que volveremos sobre este punto en los capítulos V y VI.

Durante este período el formato de inversión por medio de la creación de un fideicomiso tuvo una fuerte participación dentro de lo que fue el crecimiento de la construcción. De acuerdo a Pertierra Cánepa y Pantanetti (2011), en la CABA la proporción de emprendimientos constructivos llevados a cabo por medio de fideicomisos hacia finales de la primera década de los 2000 alcanzó el 85%. La relativa simpleza, beneficio fiscal y fecha de término de la relación contractual constituyeron factores que alimentaron la preponderancia de este recurso, y en consecuencia impulsaron al sector. De allí que casi un 90% de los permisos de construcción solicitados fueron para edificaciones de tipo multivivienda.

Sin embargo, hubo dos elementos que, a nuestro entender, fueron fundamentales en el crecimiento del mercado de la construcción, independientes de aspectos inherentes a la necesidad de vivienda como bien de uso. El primero fue que constituyó un vehículo de transformación alquímica de excedentes de pesos a bienes cotizados en dólares al finalizarse la obra, aspecto que cobró mayor relevancia a partir de la instauración de las medidas de control de cambios en 2011. Aún con la presencia del límite para la compra de divisas, los fideicomisos de comienzos de la primera década de 2010 ofrecían alternativas de acceso a bienes posteriormente dolarizados a través de un pago inicial, que por lo general era en dólares, y cuotas en pesos a lo largo del desarrollo del proyecto. El segundo fue que la cercanía temporal respecto al fenómeno de confiscación de ahorros bancarizados en 2001 y 2002 (lo que se conoció como “corralito” y “corralón”) generó un desincentivo a canalizar inversiones por medio del sistema bancario y el mercado financiero (Andonian, Rocabado y Rabbia, 2017; Socoloff, 2019).

Asimismo, de lo mostrado en el Gráfico IV.1, en conjunción con la evolución alcista de los precios de venta, se puede argumentar que la construcción constituyó un negocio rentable tanto para las personas que desarrollaban el proyecto, como para quienes ingresaban en el momento inicial, hacia la mitad de la obra, e incluso para quienes compraban con la obra recién terminada, aunque no en todos los momentos se obtenía el mismo margen de rentabilidad. En el Anexo V se incluye un detalle de la estructura de costos, precios y rentabilidad de un proyecto de tipo fideicomiso al costo en el barrio de Parque Chas, donde la rentabilidad estimada para una obra que efectivamente se desarrolló en el plazo de doce meses fue del 20.32%, valor que no refleja del todo la magnitud del negocio, dado que la

participación de los costos en pesos representó una participación cercana al 50%. Allí puede verse que este cálculo, para el año 2011, consideró un precio por metro cuadrado de venta del orden de los 1900 USD/m²⁴⁰.

Sobre esto, es interesante reflexionar respecto al rol que se le ubica al alquiler en este proceso de consolidación de los proyectos de construcción de edificios como alternativa de inversión. Aunque seguramente constituyeron alternativas de acceso a una primera vivienda para algunas personas, los precios de las cuotas fueron significativamente más altos que los de un alquiler, de forma que un hogar locatario, para acceder a la vivienda en propiedad por esta vía, tenía que contar con ahorros suficientes para ingresar al proyecto y posteriormente destinar una parte de sus ingresos al alquiler y una parte adicional al pago de las cuotas. En el Anexo VI se muestra otro ejemplo de esto, con un proyecto que se realizó entre mayo de 2017 y mayo de 2019, donde para el inicio del proyecto las cuotas de un departamento de dos ambientes representaban cuatro veces el precio de alquiler promedio de una unidad similar en el mismo barrio, pero ya hacia fines de 2018 equivalía a más de seis veces el precio de oferta de un alquiler equivalente.

Por este motivo, aunque en algún caso pueda haber sido un medio de acceso a una primera vivienda, consideramos que en realidad representó una alternativa de inversión de interés para personas de medios-altos y altos ingresos, a causa de distintos factores, a saber: la propia rentabilidad de los proyectos, que como se mencionó, pudo llegar a alcanzar los dos dígitos anuales sobre el capital invertido⁴¹; la posibilidad de dolarizar capital en moneda local, a causa del carácter dolarizado del mercado inmobiliario de venta; y, por último, la propia evolución del precio por metro cuadrado ofertado en la ciudad, que entre 2003 y 2019 pasó, en promedio, de 600 dólares a casi 3000. Y en esta configuración de los proyectos de construcción reside el factor que explica la canalización de la inversión en esta dirección, con independencia de que, comparativamente, el alquiler tuviera baja rentabilidad. Para las personas que ingresaron en estos fideicomisos el alquiler puede haber sido considerado un

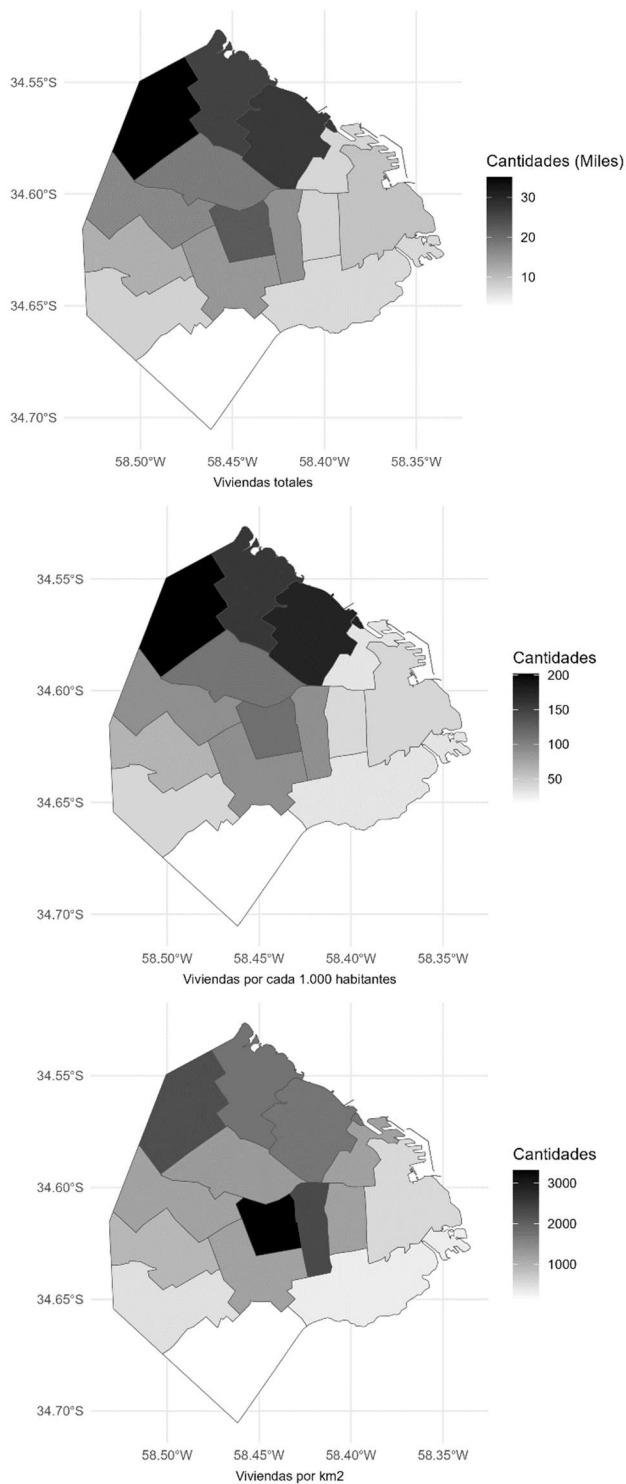
⁴⁰ Según datos de Reporte Inmobiliario, para febrero de 2013 el precio promedio por metro cuadrado ya superaba los 2000 USD/m². Cuatro años más tarde alcanzaba los 2200 USD/m² (febrero de 2017) y el pico máximo lo registra en agosto de 2018, con 2440 USD/m².

⁴¹ Como referencia, la tasa de interés de los bonos a 10 años de la reserva federal de Estados Unidos se ha ubicado entre el 1.5% y el 5% durante el período 2002-2020

elemento extra, marginal en el contexto de una inversión de construcción de alta rentabilidad, y puede ser un elemento que contribuya a explicar los registros de vivienda vacía en la ciudad.

Tal fue el crecimiento del sector y de lo atractivo de la inversión que incluso al día de hoy nos encontramos en presencia de un parque inmobiliario con una proporción no despreciable de viviendas vacías. De acuerdo al IVC (2019), las zonas con mayor actividad constructiva fueron las del corredor norte, en particular las comunas 12, 13 y 14, además de la 1, donde también se construyó intensamente. Esto se muestra con mayor claridad en los Mapas IV.1, donde se muestra la distribución de las viviendas nuevas con permiso de construcción por comuna de acuerdo a tres métricas: la totalidad de viviendas (en miles); la cantidad de viviendas por cada mil habitantes, y la cantidad de viviendas por cada kilómetro cuadrado de superficie de la comuna.

Mapas IV.1.- Distribución de las viviendas nuevas totales, por cada mil habitantes y por kilómetro cuadrado, según comunas en base a permisos de construcción. Período 2002-2019.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro

Es significativo observar que la creación de nuevas viviendas, a pesar de lo podría esperarse, no redundó en una caída del precio por metro cuadrado. De hecho, los precios ofertados en dólares corrientes tuvieron una dinámica alcista persistente entre 2002 y 2012, donde el precio por metro cuadrado más que se triplicó. Luego, entre 2012 y 2015 permanecieron relativamente constantes, y entre 2016 y 2019 vuelven a crecer, llevando el promedio de la ciudad de 2200 dólares por metro cuadrado a por encima de los 2900 dólares.

Con respecto al patrón espacial representado en los mapas anteriores, cabe destacar la concentración espacial en el sector norte de la ciudad y su fuerte contraste con el corredor sur, donde la actividad de construcción parece tener menor incidencia. En parte por sus deficiencias en términos de transporte e infraestructura, esa zona de la ciudad ha sido tradicionalmente postergada.

De hecho, parte del proceso de aumento de precios de inmuebles se retroalimenta porque las viviendas antiguas y deterioradas se empiezan a cotizar por su valor potencial de demolición y construcción, como fuera introducido en el capítulo II. Asociado a esto, como introduciremos en el apartado IV.3, las nuevas zonificaciones y regulaciones que permiten mayor altura a los edificios elevan el rédito potencial de todos los terrenos, y en consecuencia el de todas las casas que podrían demolerse.

En relación a la idea de cotizarse por su valor potencial, esto se relaciona con la internalización de los cambios futuros sobre el valor presente de las propiedades. Así como en el apartado II.3 se trató con atención los motivos que pueden explicar los precios de oferta de las viviendas por parte de propietarios a potenciales compradores y desarrolladores, en realidad existe cierto límite en la justificación de las previsiones al momento de la negociación. Dicho de otro modo, consideramos que es claro el motivo por el cual un propietario de una parcela con espacio construido intentará percibir el precio de venta asociado al mayor y mejor uso que puede darse al terreno portante, incorporando elementos de localización absoluta y relativa. Lo que es menos evidente, y puede dar lugar a disputa en la negociación, es el efecto de una alta probabilidad de ocurrencia de una transformación urbana futura. El interrogante es hasta qué punto es posible internalizar estos elementos. Se tratará este punto en detalle en el capítulo VII de la tesis.

IV.3.- Regulación del mercado inmobiliario

Uno de los aspectos que sobresalen al realizar una caracterización del sector es una laxa regulación que imperó sobre él durante nuestro período de análisis, comparativamente con otros momentos del siglo XX, y que tiene manifestaciones disímiles en cuanto al submercado de venta y de alquiler, con efectos sobre las condiciones de vida de la sociedad. De allí que la calidad constructiva de los nuevos edificios contrasta significativamente en dimensiones y prestaciones respecto a las unidades desarrolladas en el pasado reciente. La evidencia que presentaremos aquí intentará ejemplificar aquello que habíamos introducido en la motivación de esta tesis respecto a la existencia de un problema generacional, de una cuestión que afecta a una porción cada vez mayor de la sociedad, que, al mismo tiempo, debe enfrentarse a un mercado que, o bien hace sus propias reglas, o bien no cumple las existentes, pero no se aplican sanciones por parte de los organismos reguladores.

En un mercado que define su propio proceder es esperable que los actores hagan usufructo de aquellos elementos regulatorios que se encuentran alineados con sus propios intereses, al tiempo que omitan los que van en una dirección opuesta. Un ejemplo de esto se relaciona con la sanción del nuevo código urbanístico y el nuevo código de edificación, vigente a partir del 27 de diciembre de 2018. Previo a su segunda instancia de votación se realizaron cuatro audiencias públicas donde en numerosas oportunidades se hizo un llamado de atención respecto a las potenciales consecuencias perniciosas en términos de precios del suelo urbano⁴². Distintos aspectos del mismo comenzaron a tomar protagonismo en el mercado. Los siguientes son algunos ejemplos en los cuales los avisos de venta destacan cualidades otorgadas a partir de la sanción de la nueva legislación:

“El departamento está en un 6° piso en el contrafrente y nunca se ha construido nada detrás y nunca se va a construir en el futuro porque el nuevo código de planeamiento urbano prohíbe más de tres pisos en esta zona”.
(Zonaprop, 2018). Consultado el 21 de septiembre de 2018.

⁴² Disponibles en sus versiones taquigráficas en <https://www.legislatura.gov.ar/audiencia/19>. Consultado el 05/08/2019.

“Muy importante: de acuerdo al nuevo código de planeamiento (corredor medio) cualquier construcción vecina futura quedara por debajo de la vista del departamento”. (Zonaprop, 2019a). Consultado el 9 de agosto de 2019.

“Edificado sobre una sólida construcción característico de la época (año 1935) de acuerdo al nuevo código urbano, el terreno se ubica en Área Usab 2, que le otorga una altura máxima de 11,20m, equivalentes a planta baja + 3 pisos y adicionalmente permite un 4to piso retirado del frente para espacios de uso común del edificio. En función de ello, el edificio cuenta con la capacidad de sumar dos nuevas plantas (2do y 3er piso) más un potencial 4to piso retirado”. (Zonaprop, 2019b). Consultado el 31 de mayo de 2019.

“Ubicado en el área central del barrio de villa devoto, a solo tres cuadras de la plaza arenales, a dos cuadras de la estación (SM), cuatro cuadras de avenida Beiró y dentro de la exclusiva área de protección histórica delimitada por el nuevo código urbanístico de la ciudad”. (Zonaprop, 2019c). Consultado el 14 de junio de 2019.

En lo relativo a la relación entre los propietarios de los terrenos y los desarrolladores, la disputa por el diferencial constructivo asociado al nuevo código urbanístico aún no ha tenido un ganador definido. Sin embargo, todo indica que los primeros tienen todas las herramientas necesarias para valorizar las diferencias entre el código antiguo y el nuevo. Los ejemplos introducidos más arriba no solo dan cuenta de una incorporación selectiva de la nueva regulación en función del alineamiento de intereses y objetivos, sino que además en algunos casos se refleja una internalización de tales cambios en una instancia previa a la sanción del nuevo código. Esto nos remite a la discusión respecto a la temporalidad en la incorporación al valor presente de eventos probables mas no realizados.

Si bien la sanción de los códigos representa un hecho importante en términos de definición de reglas para el desarrollo del sector, el mercado inmobiliario presenta elementos esenciales que carecen de regulación, tales como el precio y la duración de los contratos, en el caso del alquiler, o el carácter dolarizado de la oferta de venta. Tanto en el mercado de venta como en el de alquiler nos enfrentamos a condiciones o cuestiones que se han tornado normales y

habituales –en especial para la CABA– pero que no forman parte de ningún marco regulatorio.

Antes de enumerar los distintos aspectos que se encuentran por fuera de una regulación, reseñaremos brevemente algunos hechos históricos de la cuestión a fin de mostrar la existencia de precedentes y sus consecuencias. Entre 1943 y 1976 existió un conjunto de intervenciones sobre el mercado inmobiliario, en particular sobre el de alquiler formal, a través de las cuales se intentó responder a una situación de profunda desigualdad en términos de vivienda. Para el año 1947, por caso, la locación representaba en la Ciudad de Buenos Aires el 82,4% del total de las formas de tenencia de vivienda (Gazzoli, 2006). Si bien durante todo este período se fueron sucediendo diferentes medidas tendientes a liberalizar parcialmente las actividades dentro del mercado, no es sino hasta el gobierno de facto iniciado en 1976 que se inicia un recorrido en dirección hacia la desregulación total del mercado (Oszlak, 1991).

Con el regreso a la democracia en 1983 se sometió a los contratos de locación a las disposiciones del Código Civil, y a raíz de la inestabilidad económica hacia fines del Gobierno de Alfonsín la situación del mercado se tornó severamente perjudicial hacia los inquilinos. Esto desembocó en la sanción de la Ley N° 23.680 en 1989 a través de la cual se declaró la Emergencia Locativa por tres meses y se reglamentó una serie de descuentos en los alquileres y posteriores compensaciones por parte del Estado contra la presentación tanto del contrato como del título de propiedad. Resulta interesante tener presente este antecedente dada la informalidad imperante en el mercado en la actualidad, a lo que haremos referencia más adelante. Desde entonces, el mercado ha continuado por el camino de la no regulación, y en la actualidad no parece haber indicios de un cambio en este paradigma.

El caso más evidente y transversal es el de la nominación en dólares de las transacciones de compra-venta. Como se ha mencionado, la dolarización de las transacciones inmobiliarias en la ciudad ha imperado desde hace varias décadas. Ante esta situación, los precios del espacio construido no siguen ningún tipo de criterio de precio de producción. En última instancia, esto se traslada del espacio construido al suelo urbano, de modo que constituye un beneficio para los dueños de la tierra.

Por otra parte, si bien se trata de bienes registrados en el sentido de que existe una titularidad, no existen datos públicos respecto a la concentración de la propiedad, ni un seguimiento a nivel interno de la estructura relacional de propietarios. Esto permitiría identificar grupos vinculados que siguen estrategias de acumulación que profundizan las desigualdades, y en donde el Estado no tiene la capacidad de intervenir.

En el caso de los alquileres, las prácticas por fuera de lo regulado son múltiples. No obstante, el hecho principal que vertebra al resto de las cuestiones asociadas con el alquiler es que la práctica se encuentra casi totalmente efectuada bajo el manto de la informalidad. De acuerdo a la Encuesta Nacional de Inquilinos de 2019, en la CABA el 84,5% de los locatarios no percibió una factura al momento de pagar el alquiler. Aún en los casos en los que existe la intermediación de una inmobiliaria, los locatarios no perciben factura ni están habilitados a hacer transferencias a fin de acreditar la existencia de una relación comercial normal y habitual. Esto les impide, por ejemplo, deducir el gasto de alquiler de vivienda del pago de impuestos.

Dentro de las prácticas concretas, la exigencia de una garantía propietaria a los inquilinos es una de las más frecuentes. El hecho de que se haya convertido en algo normal y habitual configura una situación de desamparo que hasta la fecha no ha tenido ningún tipo de control por parte del Estado. Por el contrario, una de las políticas públicas destinadas al sector de alquileres formales se concentró en brindar asistencia a la demanda para cumplir este requisito. Paradójicamente, en lugar de regular la práctica, el programa “Alquilar se puede” se diseñó para el segmento de trabajadores no registrados o estudiantes, ofreciendo un apoyo para cumplir los requisitos impuestos por la parte locadora.

Esto da cuenta del fuerte desequilibrio entre la oferta y la demanda de departamentos en alquiler, tanto así que los locadores se permiten el lujo de restringir entre las potenciales personas locatarias solo a aquellas en cuyo entorno (en ocasiones, estrictamente familiar e incluso circunscripto a la CABA) existan personas propietarias. Y lo más contraproducente de la cuestión es que tal respaldo no constituye una salvaguarda real y práctica para el caso de existir cesación de pagos por parte del inquilino. De acuerdo con el IVC, poner una propiedad en garantía en un contrato de alquiler no genera un impedimento legal para venderla o hipotecarla, del mismo modo en que, en el caso de estar habitada, se requiere el

desalojo y posterior ejecución de la propiedad, todo para acceder a un monto que representa una pequeña fracción del valor de la misma.

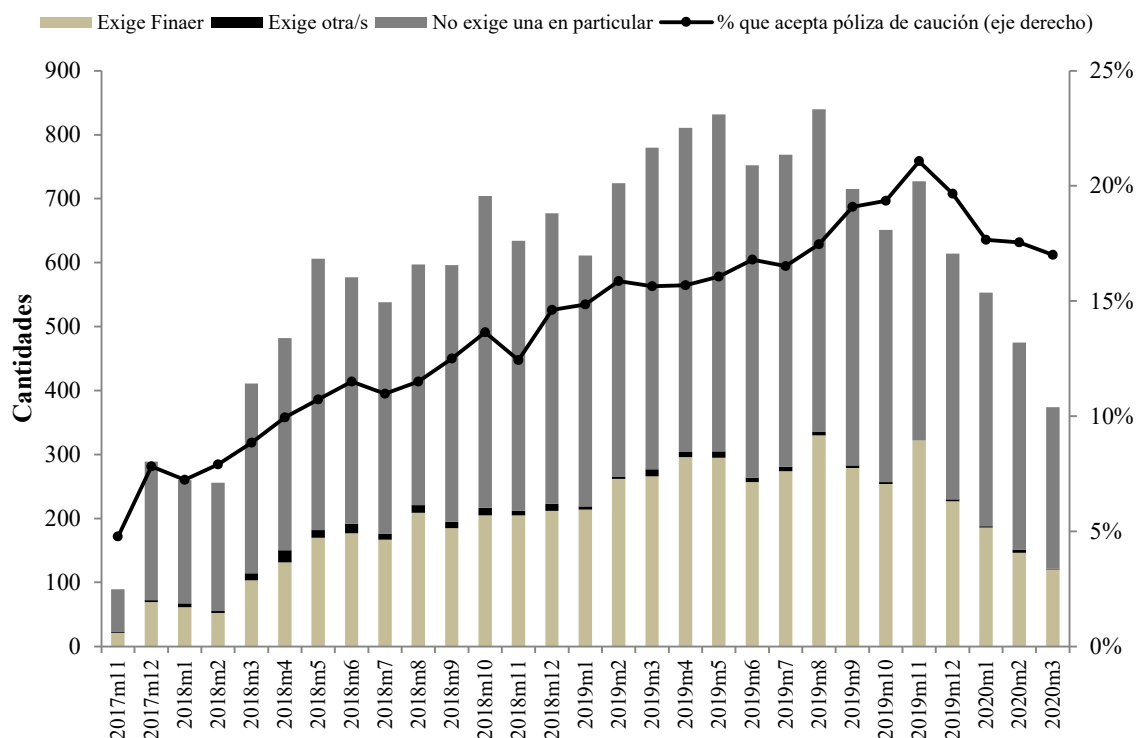
En los últimos años se ha registrado un cambio en este aspecto, a juzgar por la creciente participación de los seguros de caución en el mercado inmobiliario. Éstos presentan facilidades en términos de costos y practicidad, dado que, ante una mora en el pago, la compañía se hace cargo de las erogaciones correspondientes al inquilino, para luego iniciar acciones contra este último a fin de obtener su resarcimiento. Por el lado del asegurado, en cambio, el beneficio principal es que no tiene una barrera a la entrada tan grande como la adquisición de una propiedad, dado que los precios para contratar el servicio se ubicaron en 2019 entre un mes y un mes y medio del monto del alquiler.

En el caso del mercado de alquileres de CABA, asimismo, se observa una particularidad, que es la de que una porción significativa de los avisos de oferta de alquiler que aceptan el seguro de caución instan al inquilino a contratarlo con la empresa Finaer. En el Gráfico IV.3 se presenta la participación de oferentes que aceptan inquilinos con seguro de caución sobre el total de avisos de alquiler⁴³.

Respecto a este gráfico, debemos resaltar lo significativo de no solo la exigencia de una serie de requisitos sino el hecho de que incluso se dé una indicación de ciertos operadores con los que trabaja el locador y/o la inmobiliaria. La consecuencia de ello es, entre otras, la imposibilidad por parte de los potenciales locatarios de realizar una comparativa de precios.

⁴³ El cambio en la tendencia en diciembre de 2019 se puede explicar a raíz de la acción de la Superintendencia de Seguros de la Nación, a través de la resolución 2019/1083 multó e inhabilitó la comercialización de la garantía de daños por dos años a la mencionada compañía por ofrecer seguros de caución encubiertos.

Gráfico IV.3.- Evolución de la aceptación de pólizas de caución en el mercado de alquileres. CABA.



Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios

Entre otros ejemplos podemos mencionar el caso del depósito al momento de la firma del contrato, el cual encuentra regulado por el Código Civil y Comercial de la Nación, y establece un monto equivalente a un mes de alquiler por cada año de contrato. Sin embargo, lo que no se encuentra especificado es qué mes elegir en caso de haber consignado aumentos en los valores. Es así que, en línea con la evolución de la inflación, nos encontramos con exigencias de depósito equivalente a dos meses de alquiler, pero del valor del último mes del contrato. Monto que, en caso de ser devuelto, habrá perdido parte de su poder adquisitivo. En ocasiones se llegan a exigir tres meses de depósito o directamente el abono del mismo en moneda extranjera⁴⁴.

Otros ejemplos incluyen la exigencia de demostración de ingresos de acuerdo al criterio del propietario, el pago de la comisión inmobiliaria, la renovación del contrato. Todos ellos

⁴⁴ Este aspecto fue posteriormente regulado por la Ley N° 27.551 (Ley de Alquileres).

constituyen instancias de conflicto en las cuales la resolución se termina dando en base a la necesidad de cada parte y de acuerdo a su poder de negociación.

En cuanto a la regulación de la vivienda ociosa, cabe destacar primeramente que no todas se tratan de edificaciones antiguas y abandonadas. Según el motivo de vacancia de la vivienda, resulta (o no) posible diseñar una estrategia para fomentar su inclusión en la oferta. El objetivo ulterior es descomprimir las tensiones entre la oferta y la demanda a fin de reducir el precio de alquiler. Desde luego, algunos causales de vivienda vacía no son pasibles de ser intervenidos por la acción pública. Lo que se busca es intentar identificar aquellas unidades que tengan mayor probabilidad de encontrarse desocupadas por motivos de especulación inmobiliaria. Las causas por las cuales una vivienda puede estar vacía se detallan en el Cuadro IV.1, a continuación.

Para ello, en primer lugar, es necesario poder identificar esas viviendas, lo cual no es tan simple. Una estrategia utilizada en varias ciudades es la de tomar los datos del censo e inferir que cuando nadie responde el día de la encuesta, esa vivienda se puede considerar como vacía. Lo problemático de este método es que nada dice respecto de la condición de ocupación el resto de los días, por lo cual no resulta un camino válido para tomar una decisión concluyente.

Una segunda estrategia que ha tenido cierto consenso dentro de las estimaciones de vivienda vacante es la de hacer uso de los registros administrativos de consumos eléctricos. Este método consiste en verificar la cantidad de electricidad consumida a lo largo de cierta cantidad de meses o años y compararlo con una cota inferior de consumo mínimo –v.g. el consumo de una heladera–, considerado como una condición de vida necesaria y relativamente homogénea entre los habitantes de las ciudades. En los casos en los cuales el consumo de agua se encuentra medido, también constituye un complemento para mejorar la estimación. Algunas ciudades definen a la vivienda ociosa a aquella que permanece deshabitada por dos años consecutivos.

Cuadro IV.1.- Tipología de perfiles de vivienda vacante

Perfil	Detalle	Descripción
Abandono	Herencia vacante	Viviendas vacantes sin herederos legítimos
	Imposibilidad de rehabilitar	Viviendas vacantes con falta de mantenimiento, impedidas de entrar en el mercado
	Obsolescencia	Viviendas vacantes debido a que por sus características tipológicas se encuentran desfasadas de las demandas actuales de los hogares
Especulación	Reserva de valor	Viviendas vacantes en áreas de bajo valor inmobiliario
	Especulación urbana	Viviendas vacantes en áreas de alto valor inmobiliario
Judicialización		Viviendas vacantes impedidas de ingresar al mercado por motivos judiciales (divorcio, sucesiones)
Rotación	Alquiler	Viviendas vacantes a la espera de nuevos inquilinos
	Venta	Viviendas vacantes a la espera de nuevos propietarios
	Construcción	Viviendas nuevas en construcción
Subocupación	Uso temporal	Viviendas sin residentes pero de uso temporal
	Uso estacional	Viviendas sin residentes pero de uso estacional
En demolición		Viviendas en demolición

Fuente: IVC (2019)

Este tipo de métodos tienen la ventaja de que permiten seguir a lo largo del tiempo a un mismo hogar, de modo que es posible incluso diferenciar entre categorías de vacancia (temporal, permanente, estacional). Una vez identificadas las unidades vacantes, en la medida de lo posible se cruza la información con otras bases de datos a fin de determinar los casos de disputa judicial, procesos de demolición y construcción, mora impositiva, etc. Asimismo, en algunos casos se realizan estudios de campo para complementar la caracterización de cada inmueble en particular.

De acuerdo con el informe del IVC (2019) varias ciudades y países que padecen una problemática de vivienda han implementado mecanismos impositivos de penalidad (v.g. Uruguay, con una duplicación en la contribución inmobiliaria; pero también ciudades como Melbourne, París, Oakland, Vancouver, entre muchos otros). Otras medidas alternativas incluyen la expropiación del uso –es decir, sin cambio de titularidad– e inclusión dentro del parque de vivienda de alquiler social (Barcelona); la aceptación compulsiva de inquilinos luego de 180 días de vivienda ociosa (Dinamarca) o la emisión de una orden de venta compulsiva (Inglaterra) (Wilson *et al.*, 2019; Cappa, Campana y Rosanovich, 2023).

En algunos casos, este tipo de regulaciones logran incrementar la oferta de vivienda en alquiler (Segú y Vignolles, 2018), aunque no necesariamente ello redundará en una caída en los precios. En los casos de metrópolis muy densamente pobladas, la demanda de alquiler excede holgadamente a la oferta. De todos modos, la regulación impositiva tiene la ventaja de que es focalizada estrictamente en aquella parte de la sociedad que se permite el lujo de tener una vivienda y no alquilarla ni habitar en ella, por lo cual la resistencia a este tipo de políticas no resulta muy extendida en el resto de la sociedad.

En el caso de la CABA, esta iniciativa se encuentra en instancias preliminares. En agosto de 2019 se realizó por primera vez una estimación de la vivienda ociosa por el método de la medición del consumo eléctrico. Los resultados indicaron que 9,2% de las viviendas residenciales se encuentran desocupadas (138.328 unidades), concentrándose en su mayoría en el corredor norte de la ciudad. En ellas, los consumos eléctricos durante el año previo fueron menores a 50 kwh mensuales (IVC, 2019). Luego, en 2023, se estimó un crecimiento de las viviendas vacías de acuerdo a la misma metodología, dando un registro de un 12,5%, o 200.000 viviendas (CEDESU, 2023). Estos diagnósticos coexisten con un déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de 132.480 hogares, es decir, tanto hogares que requieren acceder a una vivienda nueva como aquellos que residen en viviendas precarias pero recuperables. Nuevamente, la distribución espacial de las viviendas se concentra notoriamente en el corredor norte.

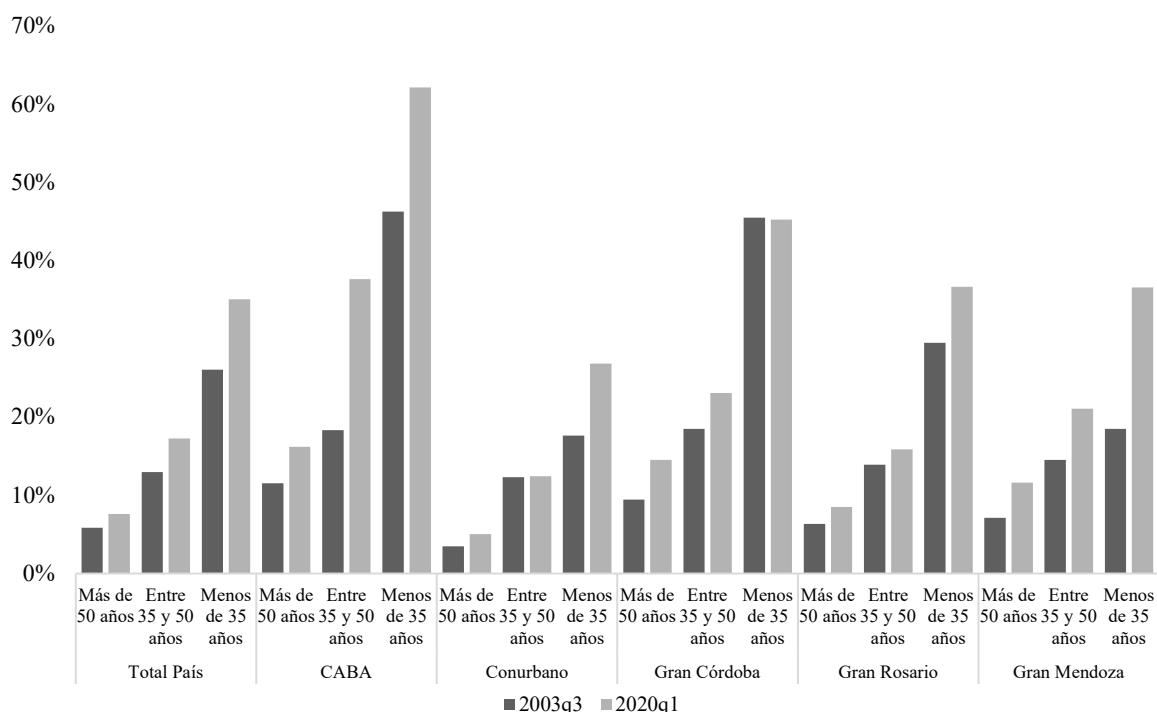
IV.4.- Heterogeneidades en el mercado de suelo urbano

Todos los elementos que hemos mencionado —la densidad constructiva, los precios espacialmente relativos, el grado de regulación en el mercado inmobiliario— contribuyen a definir una ciudad de tipo heterogénea, con múltiples y profundas inequidades que se encarnan en diferentes realidades. El dato que mencionábamos en la introducción respecto a un aumento de la población inquilina en la ciudad entre 2003 (19%) y 2020 (31%) es solo la manifestación más superficial. Se puede ver cómo esto tiene una evolución divergente para los diferentes rangos etarios a lo largo de todo nuestro período de estudio. En el Gráfico IV.4 se muestra cómo fue incrementándose el nivel de inquilinización en los principales aglomerados urbanos del país, pero cómo en la Ciudad de Buenos Aires este proceso se manifiesta con mucha más intensidad.

Es notorio que incluso ante una dinámica de acceso a la vivienda en alquiler que en algunos segmentos de la sociedad ya constituye una parte mayoritaria, aun así, este fenómeno coexista con la construcción conceptual de la libre negociación entre las partes. En el capítulo VI trabajaremos respecto a los incentivos hacia la concentración de la propiedad, pero resulta evidente que la combinación entre lo mostrado en el Gráfico IV.4, el Gráfico IV.2 y la Tabla IV.1 configuran un escenario en el cual las personas que construyen los edificios no son las que los habitan, reflexión compatible con la medición de vivienda vacía ya comentada, y en línea con las tendencias observadas en otras ciudades del mundo (Cappa, Campana y Rosanovich, 2023).

De lo anterior emergen dos posibles explicaciones no excluyentes: a) que el aumento del espacio construido esté aumentando la concentración de la propiedad, lo cual se condice con la creciente población inquilina en el marco de un total de habitantes constante; y b) una caída de la población media en cada hogar, compatible con la proliferación de viviendas de un ambiente. Asimismo, no debemos perder de vista la existencia de una porción significativa de viviendas vacías, aunque los reportes preliminares indiquen que la participación es similar a la de otras metrópolis. Si bien se tratará más en detalle la afirmación (a) en el capítulo VI, este análisis se realizará de manera indirecta dada la carencia de la información necesaria para probarlo.

Gráfico IV.4.- Porcentaje de población inquilina por aglomerado urbano y rango etario del Jefe o Jefa de hogar

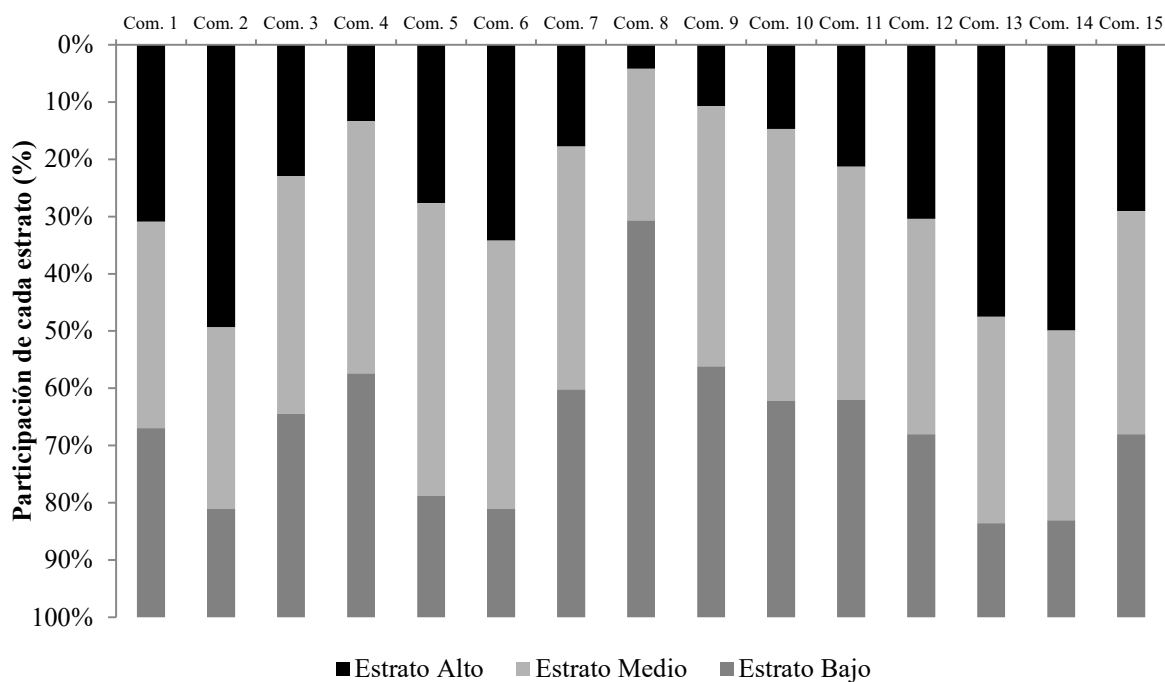


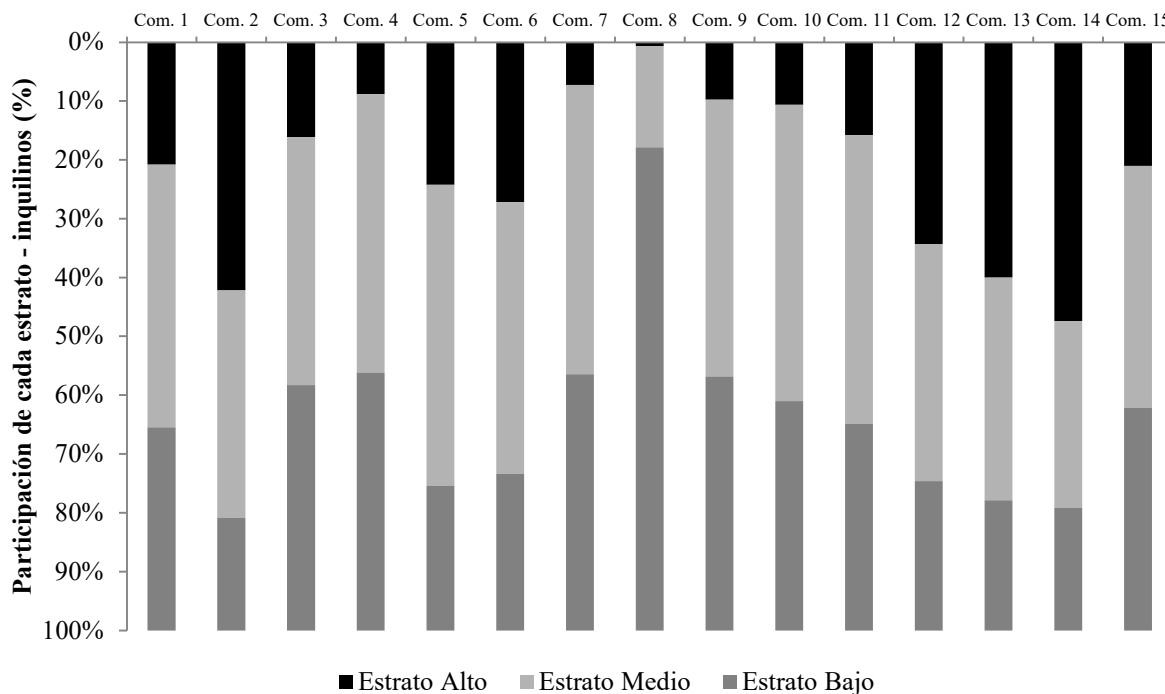
Fuente: Elaboración propia en base a la EPH.

Resulta posible profundizar este nivel de análisis teniendo en cuenta la distribución espacial de la población en términos socio-económicos, como se presenta en el Gráfico IV.5. Allí se incluyen dos grupos de composiciones. En primer lugar, la representación espacial de la distribución de los habitantes pertenecientes a distintos segmentos de ingresos. En segundo lugar, lo propio se realiza para los habitantes que alquilan la vivienda, con la salvedad de que hemos mantenido la composición de los deciles de ingresos del total de los habitantes. Esto se realiza a fin de mostrar un rasgo que es a todas luces evidente: quienes alquilan se encuentran en una menor proporción entre los hogares de altos ingresos que en el resto de la distribución. Ahora bien, lo que es menos evidente y que se desprende de los gráficos, es que una porción no poco significativa de los hogares de altos ingresos alquila la propiedad en la que vive. Y ello es curioso, cuando menos, dado que *a priori* deberían ser los que se encuentran en mejores condiciones para comprar una propiedad. También cabe la posibilidad, por otra parte, de que sean simultáneamente propietarios e inquilinos, de forma que este único corte es insuficiente para hacer una distinción socio-económica.

Esta dinámica en espejo entre Comunas de elevado y bajo nivel socio-económico se constata al analizar la dispersión espacial de la población incluida en cada decil de ingresos per cápita familiares para el agregado de la CABA: el 10% de menores ingresos reside centralmente en las Comunas 7 (Flores y Parque Chacabuco), 8 (Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Lugano) y 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda); mientras que el 10% de ingresos altos, se localiza fundamentalmente en las Comunas 2 (Recoleta), 6 (Caballito), 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón), 13 (Núñez, Belgrano y Colegiales) y 14 (Palermo).

Gráfico IV.5.- Composición socio-económica de los habitantes y de los inquilinos en Comunas, según estrato de ingresos de habitantes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2018.



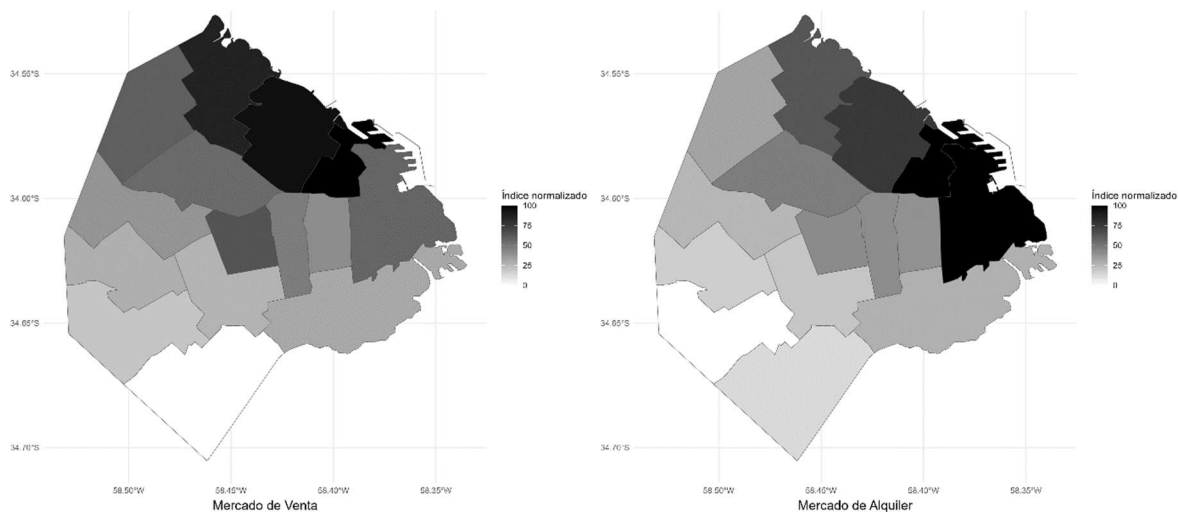


Fuente: Elaboración propia en base a la EAH.

Nota: Estrato bajo incluye al 30% de la población de menores ingresos, el Estrato Medio incluye al 40% de ingresos medios, y el Estrato Alto, al 30% de la población de mayores ingresos.

Asimismo, cabe reflexionar respecto a si esta distribución podría ocurrir de otra manera ante la configuración de los precios del mercado inmobiliario. En diversas investigaciones se documenta la evolución desde el año 2001 de la capacidad de adquisición de vivienda formal en la ciudad y se destaca que la misma fue deteriorándose con el correr de los años (Baer, 2011). No obstante, es evidente que al interior de la ciudad coexisten realidades contrastantes en términos de precios de alquiler y venta residencial formal, como se observa en los Mapas IV.2. Allí, no se muestran los precios por metro cuadrado de ese momento sino su normalización. Es decir, los valores bajos representan los menores precios por metro cuadrado y los valores altos del índice normalizado los mayores precios por metro cuadrado. Así, es posible apreciar las heterogeneidades que configuran los mercados de venta y alquiler al interior de la ciudad, y que a su vez contribuyen a construir precios espacialmente relativos.

Mapas IV.2.- Heterogeneidades espaciales de los mercados inmobiliarios de venta y alquiler formal residencial. CABA. Enero a abril de 2018



Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios

El acceso a la vivienda formal por medio del alquiler se encuentra lejos de estar desacoplado del mercado de venta. En una investigación previa hemos indagado respecto a la naturaleza del vínculo entre los montos de alquiler y los de venta (Rosanovich y Di Giovambattista, 2020). Observando con atención los movimientos de ambas magnitudes a lo largo de un período de volatilidad macroeconómica hemos ahondado respecto a si el nexo se explicaba por un objetivo de mantener una renta en moneda local constante, una renta fija en moneda extranjera o una proporción constante respecto del valor de venta. La evidencia presentada allí daba cuenta de una decisión en dirección a la primera alternativa, puesto que, si bien los alquileres seguían la evolución de ciertas variables, se rechazó la hipótesis de que a nivel general existiera un comportamiento asociado ni a mantener el valor en divisas de los alquileres ni a fijarlo en una proporción constante respecto del valor de venta. Por el contrario, la evolución del mercado formal de alquiler indica que lo que se busca es conservar el poder adquisitivo de la renta.

En este sentido, la parte de la sociedad que no pueda conservar el poder adquisitivo de sus ingresos tenderá a perder la capacidad de vivir en ciertas zonas de la ciudad, lo cual reforzará la distribución espacial de los patrones socio-económicos presentados en el Gráfico IV.5.

Como las alternativas de resignar metros cuadrados o calidad de la vivienda tienen un límite inferior, es factible razonar que, en última instancia, podría acontecer una tendencia hacia la redistribución espacial de la sociedad. En consecuencia, una hipótesis que podemos enunciar –aunque no exista manera de probarla en esta tesis– es que en realidad la distribución parecería indicar una tendencia de mayor desigualdad, asumiendo en un mediano plazo cada vez más la forma de las comunas 8 y 14, que poseen una baja participación de alguno de los estratos. Más aún, imaginamos que en un largo plazo esto podría culminar en una segregación total, expulsando de los límites de la ciudad formal al actual estrato bajo de la población. Va de suyo que siempre podrá dividirse a una población en tres estratos, pero tenderemos a percibir una reducción de ciertas desigualdades, no a causa de una mejor distribución del ingreso sino lisa y llanamente a raíz de una expulsión de parte de la sociedad a una jurisdicción diferente.

Podemos vincular esta reflexión con el concepto de renta absoluta urbana, presentado en el capítulo II, para pensar que, en realidad, lo que lentamente comienza a suceder es un aumento del costo mínimo de vivir en la ciudad. El correlato de este aumento de la renta para la parte propietaria es una intensificación del proceso de elitización urbana en la ciudad. Tanto en el caso del mercado de venta como en el de alquiler, los valores de los inmuebles sólo pueden ser afrontados por los segmentos de mayor poder adquisitivo, expulsando al resto de la población hacia barrios cada vez más alejados de los centros comerciales y laborales de la ciudad, e incluso fuera de ella (Ciccolella y Mignaqui, 2008). Pero, además, paulatinamente se modifica la importancia de ciertos atributos de localización. Durante la primera mitad del siglo XX, los barrios del sur y del oeste de la ciudad eran considerados periféricos, alejados y de bajo valor, motivo por el cual fueron objeto de creación de barrios obreros con casas baratas, como por ejemplo en lo que actualmente es Parque Chacabuco (Barrios Butteler, Cafferata, Emilio Mitre) o Liniers (Barrios Falcón y Tellier) (SSPLAN, 2009; Crevino, 2016). Hoy en día la renovación urbana por demolición, junto con el aumento de la renta absoluta urbana lleva a que las nuevas viviendas en lugares otrora considerados periféricos tengan cotizaciones similares a las de barrios más caros y con mejor conectividad.

Desde luego que la situación actual está lejos de constituir una regularidad en la totalidad del territorio como para sostener la culminación del proceso. De hecho, de la observación de los

Mapas IV.2 no parecería desprenderse tal resultado, dado que, con matices, parecería persistir la existencia de tres zonas diferenciadas, que pueden o no remitir a los corredores norte, centro y sur. Pero una aproximación pormenorizada al interior de la propia heterogeneidad de los barrios nos indica un resultado considerablemente diferente.

El ejemplo del barrio de Liniers puede servir para ilustrar este incipiente proceso: hacia el año 2003 el precio de venta por metro cuadrado en el barrio, aún en la zona más cara (cerca del límite con el barrio de Villa Luro, en la intersección de las calles Ramón Falcón y Albariño) se encontraba por debajo de la mediana de un gran conjunto de barrios, tanto turísticos como tradicionales⁴⁵. Sin embargo, hacia fines de 2019 esa diferencia solo se mantiene para Belgrano, Núñez, Palermo, Puerto Madero, Recoleta y Retiro. Algo similar ocurre en las cercanías del Club Vélez Sarsfield, en el barrio de Versalles: entre el mismo período desaparecieron esas mismas diferencias respecto a los barrios de Caballito, Colegiales, San Nicolás y Parque Chacabuco⁴⁶. Desde luego, también cabe la posibilidad de que, en distintos barrios de la ciudad, se manifiesten diferentes negociaciones y que la diferencia entre el valor de oferta y el valor de transacción sea mayor en tanto más alto sea el valor de la propiedad en relación al promedio del barrio.

IV.5.- Comentarios finales

En este capítulo iniciamos la presentación de una serie de atributos que caracterizaron a la Ciudad de Buenos Aires principalmente durante nuestro recorte temporal. Constituyen aspectos que necesitamos tener presentes antes de presentar los capítulos relacionados a políticas públicas transversales, dado que nos permitirán contextualizar los próximos resultados con la evolución de la ciudad durante la posconvertibilidad. Es de este modo como nos encontramos frente a una ciudad heterogénea, que conserva la existencia de disparidades a lo largo y a lo ancho de su territorio. En un primer nivel de análisis, la división por comunas nos permite dar cuenta de elementos relativos a la actividad constructiva que se articulan con transformaciones de precios espacialmente relativos. Anteriormente hemos sostenido nuestro

⁴⁵ Almagro, Balvanera, Belgrano, Caballito, Coghlan, Colegiales, Núñez, Palermo, Parque Chacabuco, Puerto Madero, Recoleta, Retiro, San Nicolás, Villa Crespo, Villa Devoto, Villa Ortúzar y Villa Urquiza.

⁴⁶ Es posible que este resultado se relacione con una externalidad positiva del desarrollo del sistema de Metrobus que une Palermo con Liniers desde 2011. No obstante, el único antecedente aplicado al caso (Orduna *et al.*, op. cit.) reporta un efecto negativo sobre los precios del suelo urbano.

parecer de que la ciudad podría continuar su transformación en tal sentido, tanto en la cuestión estrictamente económica como en el aspecto social, asociado a quiénes podrían habitarla. La evidencia que hemos presentado en este capítulo muestra que, lejos de consolidarse una configuración del suelo urbano, nuestro período de análisis constituye uno de los más transformadores de los últimos años.

Primero, debido a la intensidad de la creación de nuevas viviendas y su consecuente evolución en términos de precios, trayectoria que ha puesto de manifiesto un comportamiento singular de crecimiento de la oferta en paralelo a un crecimiento del precio. Recuperaremos este hecho en el último capítulo de esta tesis. Segundo, a causa de la coexistencia de un parque habitacional cada vez más denso con un nivel de población estable, lo cual ha generado un interés incipiente en la medición de la vivienda vacía como corolario del uso de la construcción de edificios como vehículo de inversión separado del sistema financiero. Tercero, dado el nivel de inquilinización general de la ciudad, que creció en más de un 50% (del 19% al 31%), y que se duplicó para los hogares con una jefatura de hogar de entre 35 y 50 años (de 18% a 37%), al tiempo que ya supera el 60% para los hogares con una jefatura de menos de 35 años. Y cuarto, por los cambios en la heterogeneidad espacial de precios, que configura valores relativamente similares de oferta entre un mayor número de barrios que en el pasado.

En paralelo, recuperamos los rasgos más destacados del grado de regulación en el mercado de alquileres en materia de precios, mecanismos de actualización o ajuste, condiciones de ingreso, depósitos, introducidos en relación a la discusión sobre el nivel de negociación y la capacidad de internalización en los precios de cambios en la ciudad o en los códigos regulatorios. Estos elementos serán discutidos en profundidad en el capítulo VII.

Por consiguiente, el contexto en el cual se desarrolla la implementación de las políticas públicas que analizaremos en los próximos capítulos es relevante para realizar una lectura adecuada de sus efectos. En cierta medida, incluso, posiblemente exista una interrelación – indirecta– entre tales transformaciones y las medidas tomadas por el Estado. En las siguientes páginas abordaremos este interrogante, así como también sus consecuencias en términos de acceso formal a la vivienda.

Capítulo V.- El Estado como mediador indirecto en el marco de la política de control de la inflación

En los capítulos anteriores argumentamos la existencia de una vacancia teórica en relación al estudio de las políticas públicas y sus efectos sobre el mercado inmobiliario, poniendo el foco en particular sobre una clase de acciones que no tienen entre sus objetivos de diseño un impacto esperado sobre este mercado, y en consecuencia, sobre las posibilidades de acceder a la vivienda por medio de la adquisición o el alquiler.

El caso de la interacción entre el resultado de la política de control de la inflación y el mercado inmobiliario constituye uno de los vínculos escasamente explorados a los que hacíamos referencia en el capítulo I. Para Argentina, esto solo ha sido mencionado al caracterizar la crisis hiperinflacionaria de finales de la década de 1980, aunque no fue analizado en profundidad (Gazzoli, 2006:55). La evidencia que presentaremos en este capítulo nos permitirá mostrar que no es necesario llegar a esa situación extrema para identificar ciertos canales de transmisión entre el manejo de lo que hemos llamado política de control de la inflación –con una multiplicidad de vínculos respecto a herramientas y variables macroeconómicas– y un mercado de vivienda que, como hemos visto, presenta características peculiares entre los segmentos de venta y de alquiler. Por ello, en las próximas páginas no solo daremos cuenta de tales canales de transmisión y las manifestaciones concretas que han acontecido a lo largo de nuestro recorte temporal, sino que también realizaremos una caracterización de cómo estos impactos afectan de manera diferenciada a la parte locadora y la parte locataria en el mercado de alquileres. Una de las conclusiones centrales del argumento y la evidencia presentados a continuación será que no resulta una condición necesaria la existencia de una alta inflación para que operen estos canales.

La relevancia de este tópico en el análisis del mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda radica en la centralidad de los cambios de precios relativos en la configuración de los principales segmentos de la economía, los cuales inciden en los comportamientos de los actores del sector. Por otra parte, en vista del carácter acumulativo de los efectos y la inelasticidad de la demanda de vivienda, resulta necesario dar cuenta de la magnitud del resultado distributivo en términos temporales y espaciales a fin de comprender algunas de las transformaciones asociadas al déficit habitacional en la ciudad de Buenos Aires.

Para ello, nuestro estudio, por una parte, pondrá en relieve este nexo poco explorado, pero por otra, también propondrá la creación de un instrumento de análisis cuantitativo basado en las herramientas que hoy en día existen a disposición del Estado. Mediante la combinación de estos dos elementos, en este capítulo argumentaremos sobre la necesidad de una política pública enfocada en la atención de la problemática de la vivienda en alquiler en función de criterios espaciales y distributivos.

En este marco, en las siguientes páginas daremos cuenta de la evolución de este problema a lo largo de nuestro período de estudio y mostraremos evidencia respecto de la configuración de un mercado y un Estado que excluyen, ya sea por acción o por omisión, a una parte de la sociedad de la posibilidad de habitar en la ciudad.

V.1.- Inflación y la pérdida de poder adquisitivo

A continuación, pasaremos en lo sucesivo a analizar los efectos indirectos sobre el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda. Como ha sido presentado en el capítulo IV, nos encontramos ante un mercado en el cual las ventas están nominadas en moneda extranjera, mientras que los alquileres se pactan en moneda local. Esto ha tenido una serie de consecuencias relacionadas a nuestro tópico de interés, ya que la construcción y compra de inmuebles se ha constituido como una opción de inversión a mediano y largo plazo ajena a los vaivenes inflacionarios. Esto fue particularmente relevante luego de la crisis del 2001-2002, con la devaluación y el consecuente efecto riqueza destinado hacia el mercado inmobiliario (Porta, Santarcangelo y Schteingart, 2017:109). En consecuencia, los vínculos entre los precios de compra en moneda extranjera, los alquileres y los salarios en moneda local son sumamente importantes, dado que la vivienda es un bien de baja elasticidad precio. En este sentido, el conjunto de servicios habitacionales –considerando también los servicios públicos- constituyen una canasta de bienes y servicios de primera necesidad, con lo cual los aumentos de los mismos conllevan pérdidas de salario real.

En períodos extensos de altas tasas de inflación, la evolución dispar de precios de distintos grupos de bienes y servicios configura instancias de revisión de los patrones de consumo y ahorro, dado el presupuesto de los hogares (Helman, Roiter y Yoguel, 1984). Es decir, las familias se ven en la disyuntiva de disminuir los niveles de ahorro o sustituir consumo. La

primera de las estrategias en debate ha sido explorada para el caso argentino en investigaciones previas bajo la categoría de pérdida de poder adquisitivo (PPA), calculando la asimetría en la distribución de los efectos derivados de los aumentos de precios, considerando que cada hogar mantiene su patrón de consumo, sin realizar sustituciones entre bienes (Panigo *et al.*, 2016). Cabe destacar que la configuración de estructuras de gasto presenta diferencias significativas tanto entre regiones como también al interior de la sociedad, y esto es un elemento sumamente relevante. Por ejemplo, en el peso diferencial que tienen los bienes de baja elasticidad ingreso en los presupuestos de los quintiles primero y quinto de gasto, donde los gastos destinados a alimentos más que duplican la participación en el presupuesto entre grupos (Rosanovich, 2017:8). El contexto macroeconómico reciente en Argentina fuerza a que una importante proporción de la sociedad –imposibilitada de apelar a la alternativa de disminuir ahorro– deba sustituir o modificar sus hábitos de consumo. Ahora bien, ¿qué rubro de la estructura de gastos puede considerarse más esencial en el presupuesto del hogar que el de la vivienda?

A continuación, presentaremos evidencia de los efectos indirectos asociados al resultado de la política de control de la inflación a fin de tenerlos presentes al momento de definir la política pública. Para tal fin, analizaremos las estructuras de gasto de las familias a través de la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares (ENGHO), que presenta una desagregación completa y detallada de los bienes y servicios que consumen las familias. Dado que las estructuras de gasto varían en relación al conjunto de la sociedad, los impactos asociados a la inflación en términos de PPA son diferentes. Allí radica la riqueza del análisis sectorial y desagregado de un fenómeno general. Tal como fuera abordado en la introducción, dos fenómenos conjuntos motivan este análisis: por un lado, el proceso sostenido de aumento del valor de las propiedades en arrendamiento (Gobierno de la Ciudad, 2018), y, por otro, el alza de la proporción de hogares inquilinos sobre el total de hogares (Cosacov, 2012).

En una primera mirada, *grosso modo*, es posible realizar observaciones generales de lo acontecido en un plazo largo en relación a los aumentos de precios de alquileres en la CABA, así como también lo ocurrido con la evolución de los ingresos. Sin embargo, un segundo nivel de análisis más en detalle pretenderá echar luz sobre especificidades espaciales y temporales que se pasan por alto a primera vista. Además de proporcionar una actualización

de las estructuras de gasto de acuerdo a la nueva ENGHO 2017/2018, realizaremos un análisis de la pérdida de poder adquisitivo asociada al mercado de alquileres por medio de un análisis georreferenciado a fin de identificar espacialmente las heterogeneidades del impacto indirecto. Siguiendo nuestro estudio inicial exploratorio (Di Giovambattista y Rosanovich, 2020), es posible realizar un vínculo entre tres fuentes de información: ENGHO, EAH y precios de alquileres a fin de distinguir quiénes son los que viven en una determinada zona de la ciudad, cuál es el aumento del alquiler en ese mismo territorio y qué pérdida de poder adquisitivo representa para esos hogares. El detalle de la metodología se encuentra desarrollado en el apartado III.3.1. Complementariamente, a partir del procesamiento de las condiciones de alquiler ofertadas –que consideraremos una buena aproximación de lo efectivamente firmado–, analizaremos los resultados en términos de ganancia o pérdida real de la parte locadora al momento de proyectar la evolución futura de los precios. Esto nos permitirá obtener un primer hallazgo importante para nuestra pregunta de investigación, dado que los resultados en su conjunto son reflejo de relaciones de poder entre las partes locadora y locataria. Ambas miradas son relevantes, empero, dado que nos permiten dar cuenta de procesos diferentes.

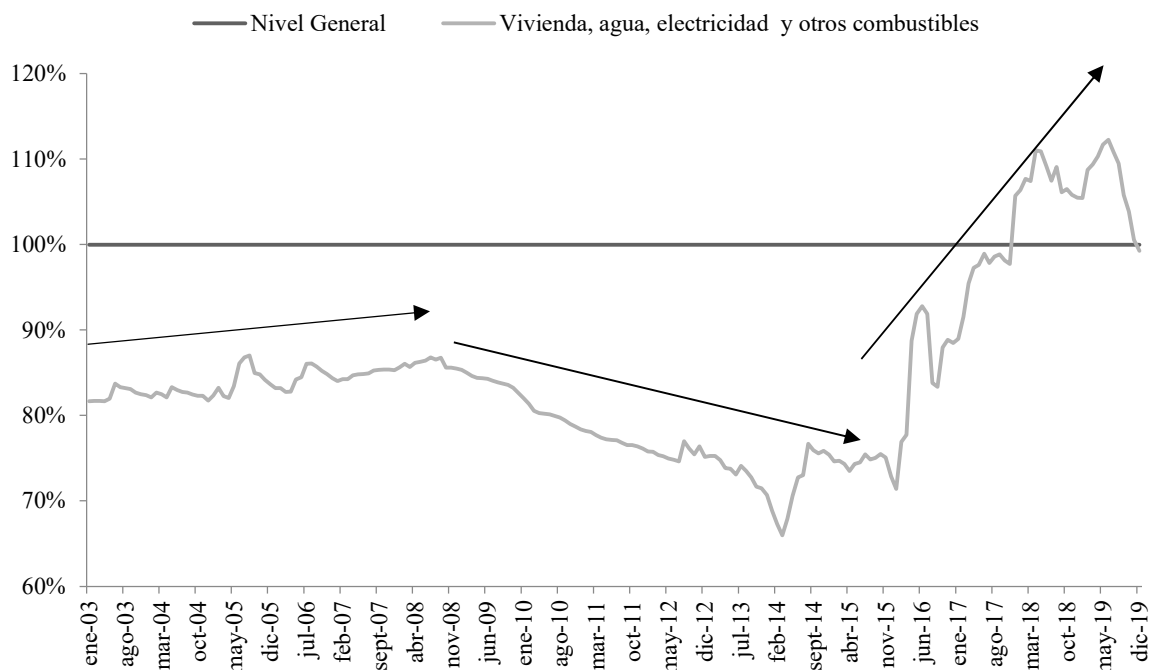
V.2.- Inflación y las personas locatarias

A partir del año 2003 se inicia un período de crecimiento económico y cambios en la distribución del ingreso significativamente contrastantes con la erosión de los niveles de vida hacia finales de la década anterior, que culminaron con una tasa de desempleo y una tasa de pobreza récord (Arakaki *et al.*, 2018). Entre los estudios abocados a analizar el desempeño económico durante el período 2003-2015, normalmente se distinguen dos etapas: la primera, entre 2003 y 2007, caracterizada por altas tasas de crecimiento, recuperación de los salarios reales junto con su participación en el producto y fuerte reducción del desempleo y la pobreza; y la segunda, entre 2008 y 2015, donde se evidencia un proceso de crecimiento moderado, retorna el conflicto distributivo, la inflación y la restricción externa (Pérez y Fernández Massi, 2015; Piva, 2018). Algunos autores marcan el punto de inflexión en 2011, considerando la fase posterior como de estancamiento (Arakaki *et al.*, 2018).

Al interior del período de análisis es posible distinguir, a primera vista, diferentes fases en lo concerniente a los precios relativos de los servicios habitacionales, lo cual observaremos con

mayor precisión al trabajar con las ENGH0. Las fases descriptas pueden, asimismo, encontrarse a través del análisis de la evolución de los precios relativos a lo largo del período. En el Gráfico V.1, a continuación, se puede observar la relación entre la variación del nivel general de precios y la del rubro de vivienda y servicios públicos.

Gráfico V.1.- Evolución del capítulo de Vivienda y servicios habitacionales del Índice de Precios de la CABA como participación de la evolución del IPC. Base 100 = enero 2002.



Nota: el IPCBA se publica desde el año 2012, de manera que fue empalmado con las tasas de variación mensuales el IPC GBA.

Fuente: elaboración propia en base a INDEC y BA Data

Tal como describimos anteriormente, y en línea con las posiciones mencionadas, se puede determinar un quiebre en la relación entre ambos grupos de precios hacia el año 2008. Dentro del primer período, caracterizado por una inflación baja o moderada, los precios relativos entre el capítulo de vivienda y el IPC general se mantuvieron relativamente estables, representando entre un 81% y un 87%. A partir de ese momento, y con posterioridad al conflicto entre el gobierno y el sector agropecuario por la Resolución 125/08 de creación de retenciones móviles, la política macroeconómica se enfocó en la combinación de apreciación cambiaria y políticas de ingresos para compensar la puja salarial (Abeles, Pastrana y Toledo, 2011). En este marco, como vemos en el gráfico, los precios relativos de la vivienda caen significativamente desde un 85% hasta valores en torno a 72%, con picos mínimos luego de

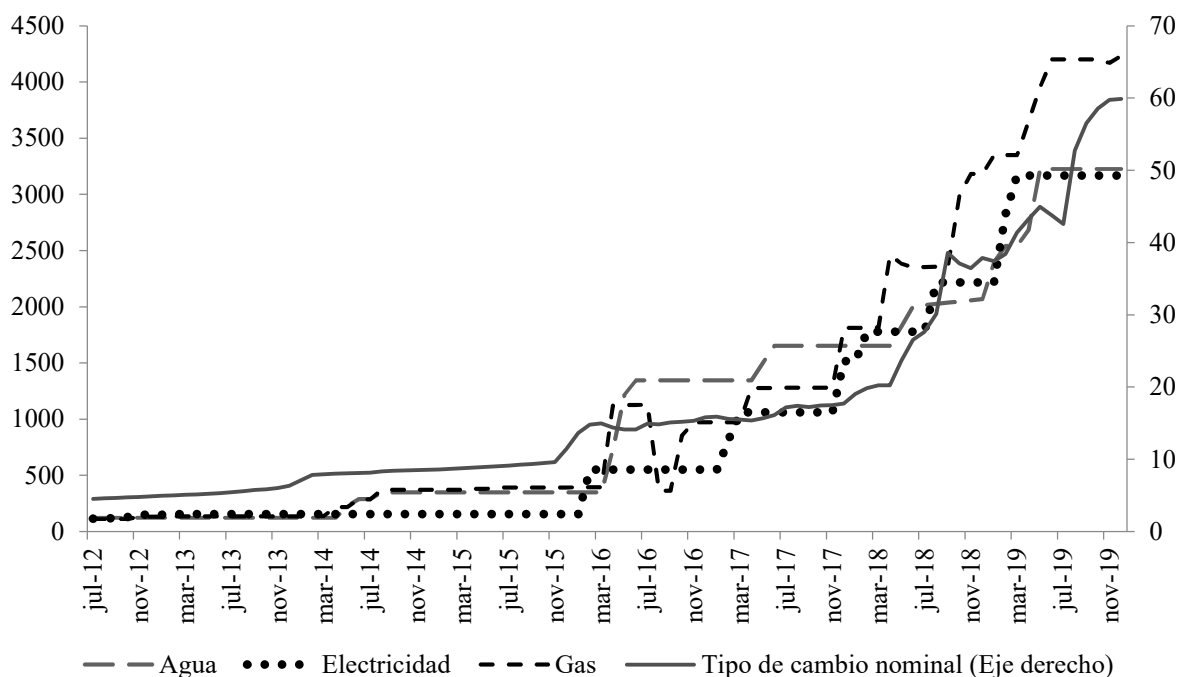
la devaluación de principios de 2014, cuando llegó a 66%. Cabe señalar que esta estrategia de combinación de políticas es el resultado de un diagnóstico respecto a los causales de inflación y de los métodos para mantener el poder adquisitivo aún bajo un contexto inflacionario, en línea con lo presentado en el apartado II.5.1.

A partir de diciembre de 2015, tras el cambio de gobierno, la configuración macroeconómica se transforma radicalmente, dando por finalizada la estrategia de salario indirecto por medio de la reducción real de las tarifas. Este cambio fue de tal magnitud que se invirtieron por primera vez en nuestro recorte temporal los roles relativos entre el rubro vivienda y el nivel general de precios, pasando de 71% en enero de 2016 hasta 112% en junio de 2019. Un detalle de esto puede apreciarse en el Gráfico V.2, donde la indexación de los servicios públicos al tipo de cambio conllevó a una dinámica de alta volatilidad.

Por otra parte, esta diferenciación entre la trayectoria de los precios de alquileres y los servicios públicos puede identificarse con mayor claridad a partir de la observación desagregada de los precios de los primeros, representados en el Gráfico V.3 para departamentos de un ambiente, caracterizados por ser los más volátiles y altos por metro cuadrado. Allí podemos descomponer en el tiempo el cambio de precios relativos entre ambas magnitudes y ver que, aun realizando la comparación con el segmento más volátil de la oferta de alquileres, el incremento se encuentra impulsado por los precios de los servicios públicos, que llegan incluso a desacoplarse en una magnitud superior al 50% para comienzos de 2018.

Si observamos atentamente la evolución de las distintas magnitudes, podemos incluso concluir que hacia el fin del período mejoran –para la parte locataria– los precios relativos de los alquileres respecto del conjunto de los bienes y servicios incluidos en el IPC. Sin embargo, considerando en sentido amplio al rubro de vivienda, incluyendo servicios habitacionales, la imagen cambia por completo. Esto, justamente, se explica por los aumentos en los servicios de electricidad, agua y gas, cuyas tarifas se ataron a la evolución del tipo de cambio a partir de 2016, como se ve en el Gráfico V.2. Un aspecto interesante de esto es que se trata de un nuevo elemento que queda indexado a la moneda extranjera en un contexto de fuerte inflación.

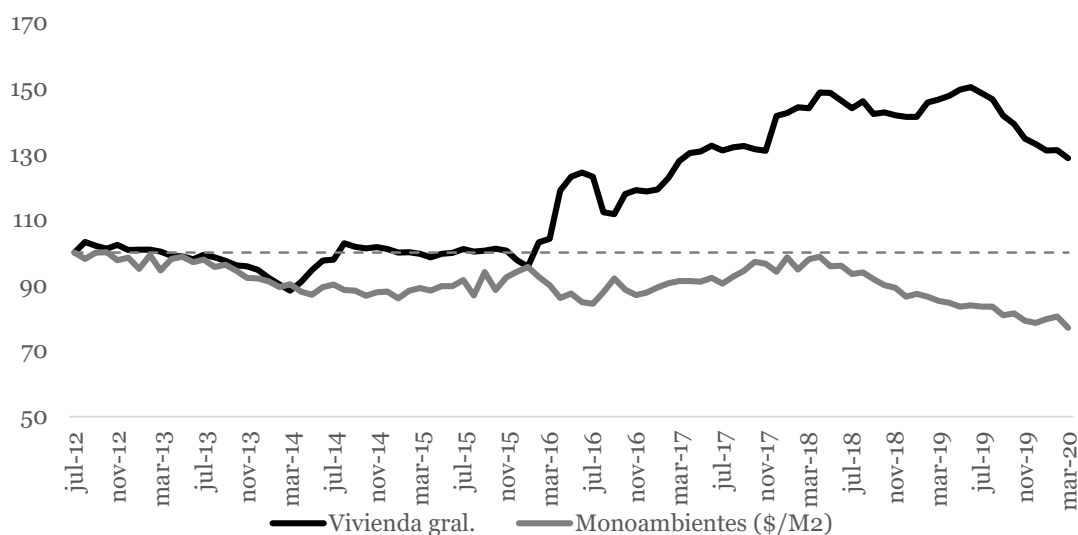
Gráfico V.2.- Índices de precios de los principales servicios públicos y tipo de cambio nominal. Capital Federal. Período 2012-2019. Eje izquierdo (Base 100 = julio 2011 - junio 2012).



Nota: los índices de precios de servicios públicos resultan del cálculo de las tarifas medias de cada tramo de consumo, ponderadas por la cantidad de usuarios en cada una de ellas (DGEyC, 2013a)

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos y BCRA.

Gráfico V.3.- Evolución del capítulo de Vivienda y servicios habitacionales y los precios de alquiler por metro cuadrado promedio de monoambientes, deflactados por el Índice de Precios al Consumidor de la CABA. Base 100 = junio 2012.



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA).

Lo que es posible verificar es si los cambios de precios relativos señalados tienen un correlato en el presupuesto de los hogares. Esto se puede identificar a partir del análisis de la ENGHO, que para el caso argentino en el período de estudio presenta tres versiones: la 2004/2005, la 2012/2013 y la 2017/2018.

Tabla V.1.- Ponderadores de gasto promedio sobre vivienda y servicios en hogares inquilinos. Porcentaje total y desagregado para el primer y quinto quintil de ingresos.

	2004/2005		2012/2013		2017/2018	
Total de hogares inquilinos	29.46%		34.36%		32.91%	
	1°	5°	1°	5°	1°	5°
Quintil de ingresos de hogares inquilinos	33.02%	26.00%	31.23%	33.08%	34.72%	28.13%

Fuente: elaboración propia en base a ENGHO 2004/2005, 2012/2013 y 2017/2018⁴⁷

A diferencia de lo que inicialmente habíamos esperado, en la Tabla V.1 no se registran grandes cambios en la participación de este rubro de gasto sobre el total del presupuesto familiar. Aunque se aprecia un leve aumento de la misma entre el comienzo y el final de nuestro recorte temporal, quizás habría que ir más atrás en el tiempo para encontrar una diferencia más significativa⁴⁸. De todos modos, sí es posible observar algunos cambios en la composición de la participación del gasto general de vivienda al interior de la población, como se describe a través de los ponderadores de gasto del primer y quinto quintil de hogares inquilinos. Estos cambios constituyen el correlato de la evolución de los salarios reales y la distribución del ingreso, que durante el período 2003-2019 ha sufrido vastas transformaciones. A medida que aumenta la participación de los bienes y servicios de primera necesidad en el presupuesto de las familias, cae la capacidad de ahorro y la calidad de vida.

Al margen de este punto, la ausencia de efectos presupuestarios se condice con las exigencias del sector inmobiliario –inmobiliarias, dueños y empresas proveedoras de pólizas de caución–, respecto a que el monto del alquiler no debe superar un tercio de los ingresos del hogar inquilino, como se refleja en las condiciones exigidas explícitamente en los avisos de

⁴⁷ Rubros seleccionados: alquileres y expensas por vivienda o pensión principal de uso permanente, abono para mantenimiento de vivienda y servicios (agua, electricidad, gas y otros combustibles).

⁴⁸ Por ejemplo, la participación del gasto en alquiler respecto a los ingresos de un obrero industrial de bajos ingresos pasó del 25% en 1933 a 18.2% en 1943, 2.7% en 1957, 3% en 1960 y 3.4% en 1970 (Marshall, 1981).

oferta de alquileres. De hecho, incluso desde el propio Estado se aplica este criterio, por ejemplo, en los requisitos para acceder a los programas “Alquilar se puede” y “Garantías BA”⁴⁹.

Estos cambios en los precios relativos nos llevan a reflexionar acerca de las posibilidades concretas de la población de, por una parte, mantenerse por encima de la línea de pobreza, pero también de continuar viviendo en el territorio⁵⁰. En otras palabras, ya en una primera aproximación, con un bajo grado de especificidad territorial, se puede ver que existe una parte de la sociedad para la cual la combinación de políticas de control de la inflación y políticas de ingreso configura un contexto en el que cada vez más se enfrentan a la posibilidad de la exclusión.

Asimismo, esta demanda de alquiler, junto con la evidencia presentada en este capítulo, nos lleva a pensar que probablemente la variable de ajuste se asocie con otro tipo de atributos de la vivienda, como la localización relativa o los atributos físicos de la misma. Adicionalmente, desde el lado de la oferta, también existen estrategias de adaptación, como por ejemplo la reducción de la superficie en alquiler, acompañada por una mayor oferta de mono (y micro) ambientes, en línea con lo promovido a partir del nuevo Código Urbanístico de la CABA, que redujo la superficie mínima autorizada⁵¹. Esto configura un proceso de elitización urbana, en tanto los valores de mercado de inmuebles en arrendamiento sólo pueden ser afrontados por los segmentos de mayor poder adquisitivo. Como se expuso en el capítulo II, con la consecuencia de una expulsión del resto de la población hacia barrios cada vez más alejados de los centros comerciales y laborales de la ciudad, e incluso fuera de ella. Las observaciones que hemos realizado en un primer nivel de análisis nos permiten tener una mirada amplia sobre lo acontecido a lo largo de los últimos casi veinte años. Sin embargo,

⁴⁹ Véase: <https://www.buenosaires.gob.ar/institutodevivienda/acceso-a-la-vivienda/alquilar> y <https://www.buenosaires.gob.ar/laciudad/noticias/garantia-ba-20-respuestas-para-los-vecinos-que-quieran-aprovechar-un-buen-alquiler> (Accedido el 8/10/2020).

⁵⁰ Por caso, desde el Programa de Atención a Inquilinos de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se informó el crecimiento de consultas vinculadas a las formas de rescisión anticipada de contratos de alquiler, como resultado del creciente peso del gasto en alquiler y expensas sobre los ingresos (Defensoría del Pueblo de la CABA, 2019).

⁵¹ Más allá de esta estrategia de adaptación, existe desde el lado de la oferta un vínculo con el aspecto financiero del direccionamiento de capitales hacia la construcción de departamentos. Si bien este rasgo no será particularmente explorado en esta tesis, la literatura reciente lo ha abordado con atención (v.g. Aalbers, 2017, 2019, Socoloff, 2020).

nada dicen respecto a la naturaleza diversa de los cambios al interior del mercado inmobiliario. Sobre ello profundizaremos en el próximo apartado.

V.3.- Elasticidad-precio de la pérdida de poder adquisitivo

El abordaje que se propone a continuación nos permite ahondar en las manifestaciones espacialmente heterogéneas del resultado del control de la inflación en el territorio de la CABA. A través de esta nueva dimensión de análisis se puede explorar de manera más precisa el impacto indirecto de una política pública. Si, además, resulta más claro cuál de todos los factores tuvo incidencia sobre la inflación, será posible ir más allá del efecto de la inflación en el acceso a la vivienda y acercarnos a describir un efecto de segundo o tercer orden de una herramienta de política.

Por poner un ejemplo, el período en torno a 2018 es muy interesante dado que permite tener una aislación más o menos clara de cuáles fueron los factores que tuvieron mayor preponderancia en la inestabilidad nominal. Este período se encontró decisivamente influenciado por una inflación de tipo cambiaria. De acuerdo a lo que hemos explicado en las páginas precedentes, la dolarización de ciertos precios transversales a toda la economía conllevó a que la dinámica de precios se acelerara a partir del movimiento del tipo de cambio. De este modo, la inflación de este período se explicaría por el aumento de los costos. Sin perjuicio de lo anterior, algunos autores han resaltado el rol de la política monetaria fuertemente contractiva, definida a partir de un régimen de metas de inflación con altas tasas de interés, como un factor igualmente nocivo en términos de control de los precios (Vanoli, Cibils y Allami, 2019)⁵².

Tales manifestaciones pueden observarse en los Mapas V.1 a continuación, en el cual realizamos un corte espacial en distintos momentos del tiempo. Recordamos que, tal como fuera explicado en el apartado III.1.1, los precios presentados se encuentran homogeneizados y reflejan evoluciones de valor por metro cuadrado con independencia de cambios en la composición de las observaciones. Los guarismos condensan la información ponderada a lo largo de ventanas móviles de tres quincenas a fin de reducir algún tipo de volatilidad en la

⁵² En octubre de 2018 la autoridad monetaria determinó el cambio de objetivo de metas de inflación a uno de agregados monetarios, que durante el siguiente año se mantuvieron inalterados. Sin embargo, ello tuvo poco éxito como política de control de la inflación, en vista que el 2019 alcanzó un 53.8% de variación interanual.

representatividad de cada barrio al interior de las comunas y se muestran con un gradiente que representa un mayor precio para el color más oscuro.

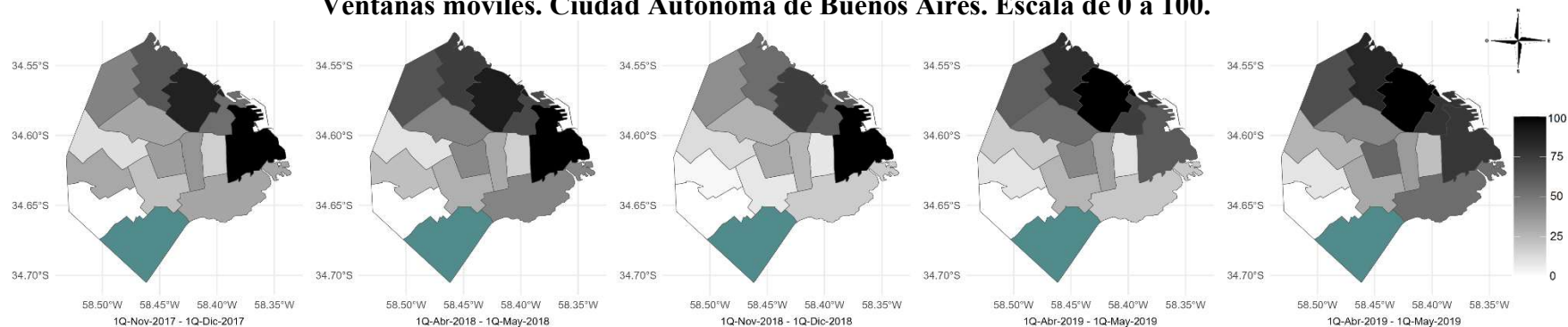
Lo que se muestra es la evolución de valores exigidos por el mercado para el alquiler de departamentos en distintos momentos del tiempo, identificándose notorias heterogeneidades al interior de la ciudad. Incluso en barrios alejados del centro comercial, como Liniers (Comuna 9) o Parque Patricios (Comuna 4), las nuevas construcciones vienen asociadas a precios de alquiler similares a los de departamentos ubicados en barrios con conectividad más densa⁵³. Este hecho refuerza los indicios del proceso de elitización urbana señalado, en relación a una intensa valorización de áreas históricamente ligadas a sectores poblacionales de bajos ingresos⁵⁴.

La disímil dinámica reciente de los valores del metro cuadrado de inmuebles en alquiler se expone a partir de la consideración de diferentes momentos puntuales al interior del período de análisis: a) 1° ventana móvil al inicio de la muestra; b) 11° ventana móvil en torno a la segunda quincena de abril 2018 –previo a la devaluación que llevó al tipo de cambio de 18 \$/USD a valores que llegaron a duplicar tal número–; c) 25° ventana móvil en torno a la segunda quincena de noviembre de 2018, con un tipo de cambio promedio de 37,95 \$/USD; d) 35° ventana móvil en abril de 2019; y e) 44° ventana móvil, con posterioridad a las elecciones primarias de agosto de ese año.

⁵³ A diferencia del submercado de venta, los precios de oferta de alquileres parecen reflejar el monto final de firma de contrato, a juzgar por la duración de los avisos y sus republicaciones. De acuerdo a nuestros relevamientos, un 67% de los anuncios digitales de alquiler no vuelve a republicarse, mientras que, del grupo restante, el 40% consiste en republicaciones no mayores a treinta días –80% con el mismo precio, de lo cual inferimos que existe una demanda latente. Por este motivo, consideramos que los precios de oferta deberían ser muy similares a los precios de concertación.

⁵⁴ De acuerdo a la Encuesta Anual de Hogares, entre 2006 y 2018 aumentó en diez puntos porcentuales la cantidad de viviendas habitadas por inquilinos en las Comunas 8 y 9, donde mayormente habita la población agrupada en el primer quintil de ingresos.

**Mapas V.1.- Dispersión de precios homogeneizados de alquileres espacialmente relativos por m2, por Comuna.
Ventanas móviles. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Escala de 0 a 100.**



Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios.

*Se excluye la Comuna 8: Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo, por no contar con un número representativo de avisos.

A partir de esta evidencia se identifica que *no solo existe un aumento sostenido y significativo de los alquileres –aumento que de modo alguno ha tenido un correlato en la evolución de los salarios, que hacia julio de 2019 registraron una caída del 11% interanual en términos reales para el segmento formal–, sino que además ha devenido en un cambio de precios espacialmente relativos*. Analizando agrupamientos por comunas observamos claros ejemplos de esto, como los constituyen la Comuna 10, que parece haber perdido peso relativo respecto a su preponderancia hacia fines de 2017; o la Comuna 5, que también presenta signos de retracción frente a zonas cercanas de conectividad similar tales como el barrio de Caballito (Comuna 6) y el de Parque Patricios (Comuna 4).

Para el agregado de la Capital Federal, el aumento interanual del valor promedio del metro cuadrado ofertado de alquiler hacia septiembre de 2019 ascendió al 25%, notoriamente por debajo del índice de precios al consumidor, que para el mismo mes arrojó una variación interanual de alrededor del 55%. El precio promedio del metro cuadrado para la ciudad pasa de \$281,6 a \$352,2 en términos interanuales. Sin embargo, la dispersión espacial es significativa: en la Comuna 1 la variación es de un 7% mientras que en la Comuna 4 alcanza un 35%⁵⁵. A nivel barrio se puede apreciar cierto grado de detalle que se escapa del nivel de comuna, como por ejemplo una estabilidad aparente del precio por metro cuadrado de alquiler en la zona de Puerto Madero, lo cual coexiste con un intenso crecimiento de los precios en San Telmo (45,2%), ambos pertenecientes a la Comuna 1. Llamativamente, uno de los barrios donde se evidencia una mayor suba del precio de los alquileres es Villa Santa Rita, un pequeño barrio de la Comuna 11. Estas manifestaciones espacialmente heterogéneas son coincidentes con la reacción de los precios de venta luego del fin de la convertibilidad, elemento que habíamos introducido en el capítulo anterior.

En este contexto, cabe preguntarse a quiénes afectan estos cambios de precios. Si bien hemos hecho mención de ciertos efectos indirectos entre el manejo de la política inflacionaria y el mercado inmobiliario, no resulta aún claro cómo ello impacta sobre la parte locadora y la parte locataria en esta correlación de fuerzas permanente en este mercado. Los restantes

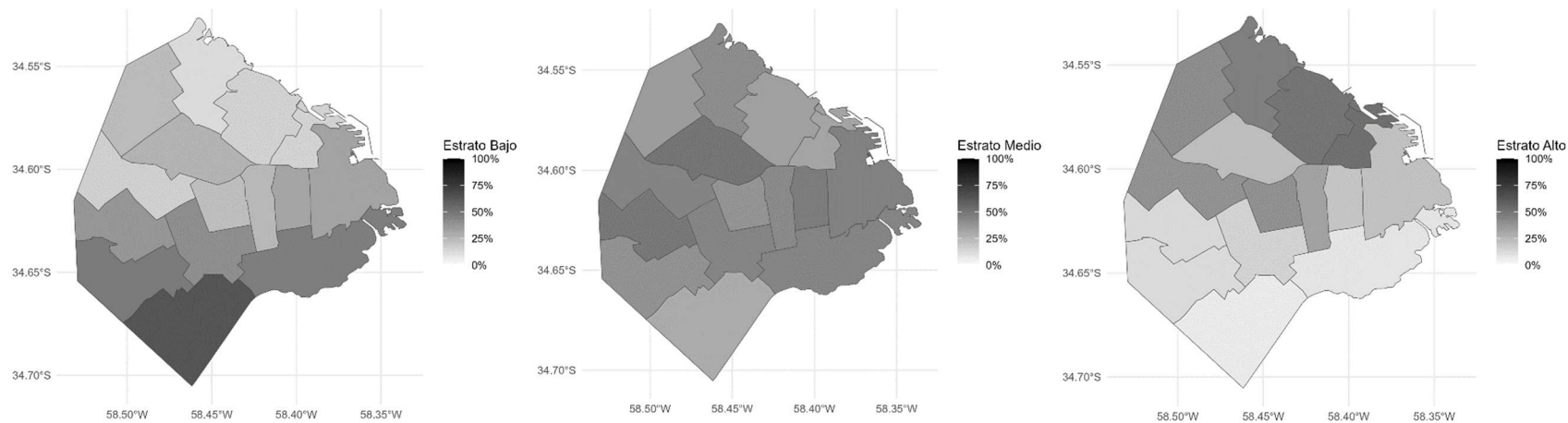
⁵⁵ Respecto a este punto, uno de los inconvenientes de la división por Comunas se vincula con la delimitación de las mismas. La evolución de los precios de la Comuna 1 no responde tanto a un cambio de precios espacialmente relativos sino a que los barrios incluidos en su demarcación son Puerto Madero, Constitución, San Telmo, Retiro, San Nicolás y Montserrat.

elementos de trabajo permiten incorporar al análisis la distribución espacial de la población en función de sus ingresos y la participación del alquiler en el presupuesto de los hogares. En los Mapas V.2 y Mapas V.3 se presenta, respectivamente: a) la participación, por comuna, de cada estrato, medido a través del ingreso per cápita familiar; y b) la distribución espacial de la población de cada estrato de ingreso per cápita familiar de la CABA. En ambos casos se trata de ingresos de hogares inquilinos. El detalle de la distribución por deciles se incluye en el Anexo VII.

Los Mapas V.2 miden la desigualdad al interior de cada comuna, es decir, qué porcentaje de sus habitantes pertenece al grupo de población de distintos estratos de ingresos; y los Mapas V.3 la dispersión espacial de la población en función al ingreso per cápita familiar. En otras palabras, aporta información respecto a la posible existencia de un patrón de concentración espacial basado en el estatus de ingresos totales⁵⁶.

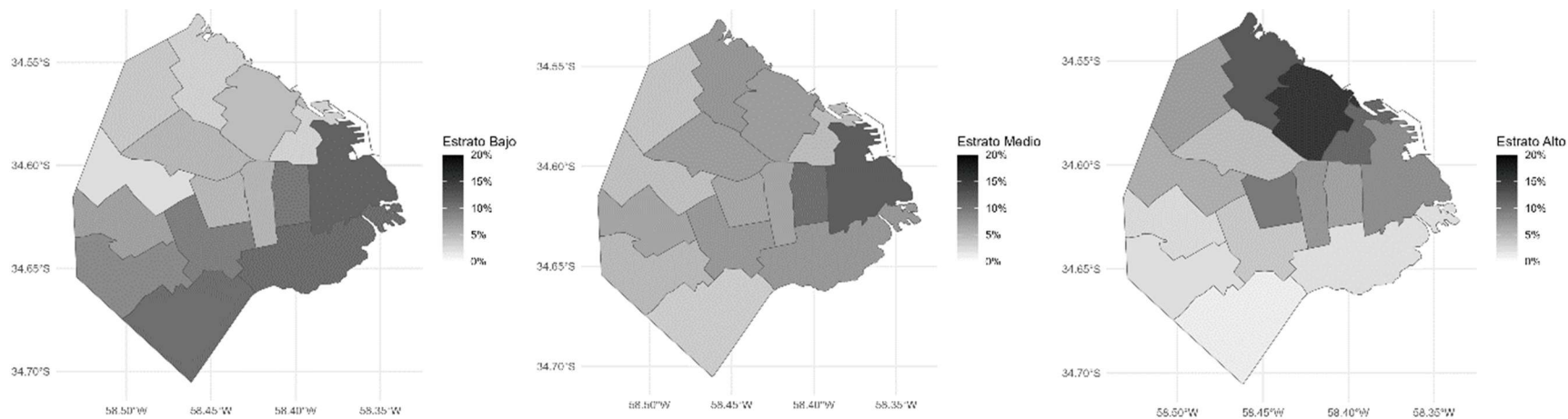
⁵⁶ Un estudio inicial en esta dirección puede encontrarse en Di Giovambattista y Rosanovich (2020).

Mapas V.2.- Participación, por comuna, de los estratos de ingreso per cápita familiar de personas inquilinas. Año 2018



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA 2018

Mapas V.3.- Distribución espacial de los estratos de ingreso per cápita familiar de personas inquilinas. Año 2018



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA 2018

A efectos de facilitar la interpretación de los datos, cabe destacar que los Mapas V.2 muestran el detalle espacial respecto a las decisiones –o posibilidades– habitacionales de los hogares que integran cada estrato de ingresos. En términos generales, no se verifican notables concentraciones de inquilinos que, en base a la distribución por ingreso per cápita familiar, se ubiquen en los extremos de la distribución en una misma Comuna. Así, en la Comuna 8 (Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Lugano) se constata una fuerte presencia de población inquilina de bajos ingresos –i.e. del total de personas inquilinas de esa comuna, un 63% la constituye el 30% de menores ingresos– en simultaneidad con un bajo grado de residencia por parte de los estratos de ingresos más elevados. Y, como contrapartida, la Comuna 14 (Palermo) exhibe una configuración de su población que resulta opuesta, siendo mayor el nivel de participación de población residente de altos ingresos. Aunque los territorios aludidos constituyen casos más extremos, el análisis de cada una de las comunas expone que las familias de menores ingresos no tienen de vecinos a las familias más acaudaladas, lo que pone de manifiesto la presencia de segregación residencial (Abramo, 2009).

En consecuencia, se producen dos grupos de resultados asociados a la PPA sectorial del rubro de alquileres, producto de la política inflacionaria: en primer lugar, aquella referida a la distribución de ingresos al interior de cada comuna. Es decir, que nos permite ver cómo podría ser la PPA en cada comuna, teniendo en cuenta la distribución de sus habitantes. Como la unidad de comparación es territorial, se puede utilizar este resultado para estimar en qué partes de la ciudad podría resentirse con mayor intensidad el poder adquisitivo.

En segundo lugar, como complemento, tenemos el resultado que considera la distribución espacial de cada uno de los estratos de ingreso per cápita familiar de hogares inquilinos de la CABA⁵⁷. En este caso tenemos la unidad de análisis centrada en cada grupo poblacional, y adquirimos una dimensión de la distribución territorial de este sector.

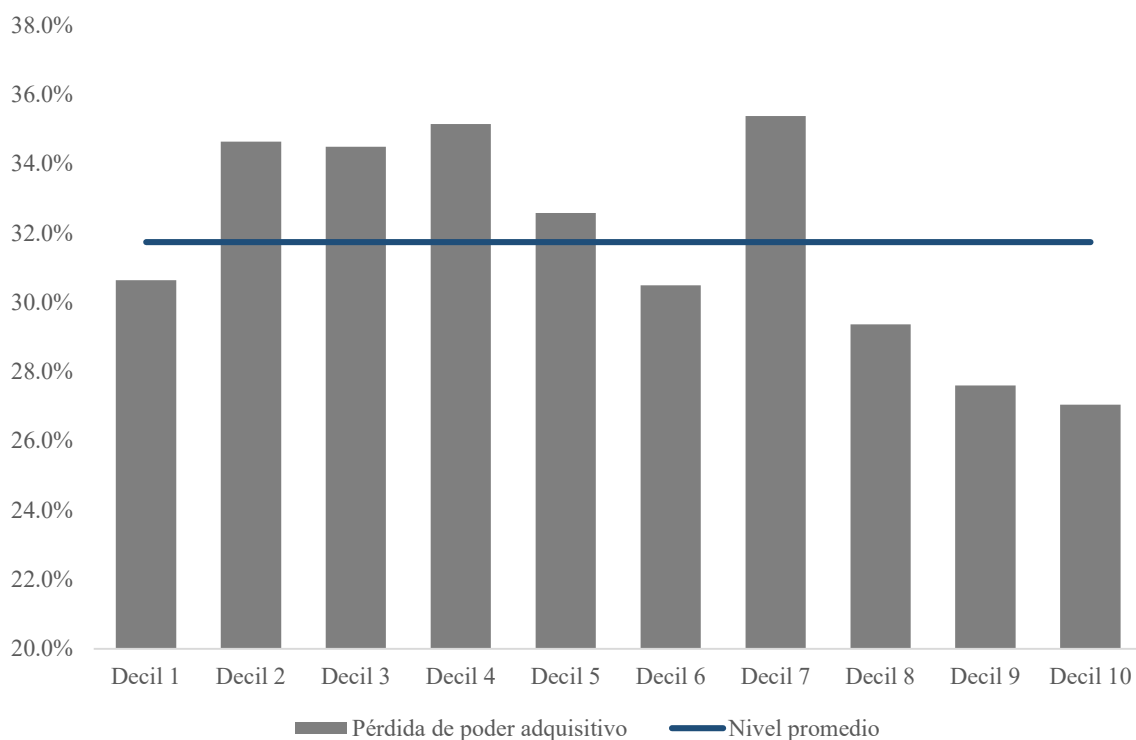
Los Gráficos V.4 y V.5 muestran los resultados de las dos especificaciones mencionadas, en donde se multiplicó la distribución de la población, de acuerdo a deciles e ingresos, por su ponderador de gasto en vivienda, separado por deciles de ingreso de inquilinos. Este cálculo nos permite disponer de un análisis más general que el presentado inicialmente en Di Giovambattista y Rosanovich (2020), dado que estos resultados se pueden interpretar como

⁵⁷ Los detalles metodológicos fueron abordados en el apartado III.1.1 de la presente tesis.

elasticidades, con independencia del período temporal que se use y la evolución de precios acontecida. Además, presenta potencialidad en tanto herramienta para realizar algún tipo de evaluación de impacto. El Gráfico V.4 estima la elasticidad precio del poder adquisitivo de los ingresos de los inquilinos por comuna. Esto nos permite tener una mirada espacial de la problemática, y dado que en principio hablamos de un tipo de gasto de baja elasticidad, nos sirve para proyectar espacialmente dónde podrían resentirse otros sectores. Dado que los resultados de variación de precio, en especial en el mercado inmobiliario, se presentan de forma espacial, los datos individuales por decil podrían ser los más relevantes y de interpretación más clara. Sin embargo, sin pérdida de generalidad para el argumento, y a los efectos de simplificar la lectura, las tablas con los resultados compartimentados por comuna y decil se incluyen en el Anexo VIII. Al incorporar esta clase de datos al análisis, entonces, podríamos estimar la PPA sectorial de vivienda por comuna, considerando la distribución decíllica de ingresos al interior de cada unidad territorial.

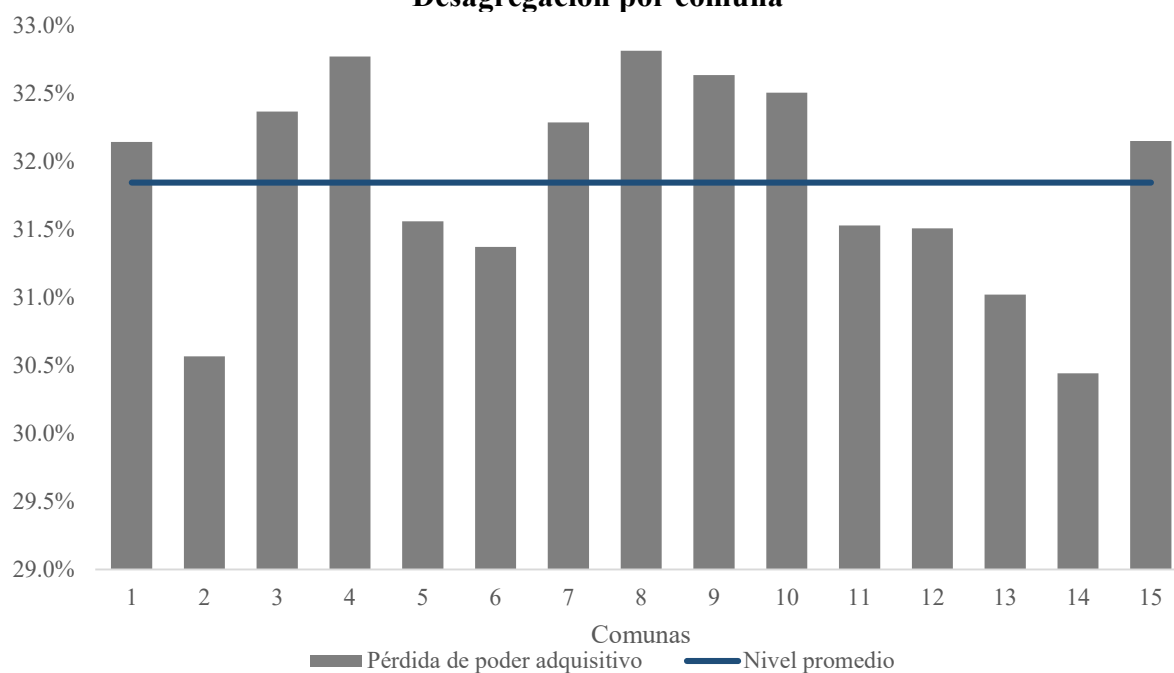
El Gráfico V.5, mientras tanto, brinda elementos para analizar la distribución espacial de la elasticidad precio de la pérdida de poder adquisitivo por decil. Este podría considerarse un complemento del resultado anterior, salvo que tuviéramos datos relevados por decil de ingresos y nos interesara observar su impacto espacial. En este caso, los agregados nos devuelven la ponderación de gasto en vivienda sobre el decil de ingresos de inquilinos.

**Gráfico V.4.- Elasticidad de la pérdida de poder adquisitivo asociada al alquiler.
Desagregación por deciles de ingreso/gasto**



Fuente: elaboración propia en base a EAH y ENGHO 2017/2018

**Gráfico V.5.- Elasticidad de la pérdida de poder adquisitivo asociada al alquiler.
Desagregación por comuna**



Fuente: elaboración propia en base a EAH y ENGHO 2017/2018

La combinación de estos dos grupos de resultados se puede plasmar a través de los Mapas V.4, donde encontramos la distribución espacial de la elasticidad-precio de la pérdida de poder adquisitivo asociada al alquiler para tres agrupamientos de la población inquilina. Los estratos bajo, medio y alto no solo muestran una heterogeneidad espacial al interior de la Ciudad de Buenos Aires, sino que también reflejan la intensidad del efecto para cada grupo. Dentro de este análisis, donde exploramos las lógicas del mercado formal de alquileres, el estrato medio es el que con mayor intensidad tiene la potencia de ser afectado al respecto de este tema en función de una variación de precios de los alquileres.

En otras palabras, si de un momento a otro se impusiera, por poner un ejemplo, una obligación de pagar una suma fija en concepto de ingreso a un alquiler, esto tendría un resultado más fuerte respecto a este grupo socioeconómico. Fuera de este caso hipotético, en realidad la heterogeneidad de los cambios de precio sería el factor determinante para conocer el resultado final de la PPA efectiva en un momento determinado. Es decir, podría ocurrir que aumentos más intensos en las comunas y sectores con menor elasticidad de la PPA redundara en una PPA efectiva mayor para ese sector de la sociedad.

Los resultados expuestos ponen de manifiesto una creciente dificultad para el acceso a la vivienda por medio del arrendamiento formal que se da en simultaneidad con la expansión de oferta de propiedades, como señalamos en el capítulo anterior. Esta dificultad aludida se vincula con el aumento del precio mínimo requerido por el mercado para el alquiler de unidades habitacionales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: aún con las heterogeneidades espaciales señaladas, se encuentra que el valor del metro cuadrado base de edificios nuevos en zonas tradicionalmente más asequibles presenta una dinámica alcista durante el período.

Mapas V.4.- Desagregación por comuna de la elasticidad de la pérdida de poder adquisitivo asociada al alquiler, división por estratos de ingresos de personas inquilinas



Fuente: elaboración propia en base a EAH y ENGHO 2017/2018

De modo que, por medio de estas herramientas se puede corroborar, como anunciamos al comienzo del presente capítulo, que no resulta necesario llegar a los extremos de una espiral hiperinflacionaria para encontrar efectos sobre la población en términos de acceso a la vivienda. Por el contrario, los elementos presentados nos permiten dar cuenta de un riesgo, común a otros bienes y servicios inelásticos, que se presenta con mayor severidad en los estratos más vulnerables de la sociedad. Y si bien la situación parecería haber fluctuado en términos generales durante nuestro recorte temporal, aconteciendo una elasticidad mayor hacia mediados del mismo, no debemos dejar de considerar el resto de los elementos que hemos presentado en este capítulo, a saber: a) la variación de precios de la vivienda para alquiler, que a todas luces se han acrecentado con mayor fuerza hacia fines de la década de 2010; b) el cambio en los precios relativos, tan relevante como la variación nominal de precios generales, contenida a través de políticas de ingreso; c) la diferencia en la composición de los ponderadores de gasto de los hogares al interior de la distribución del ingreso, donde el estrato más vulnerable ha visto empeorada su situación entre los relevamientos de 2012/2013 y 2017/2018.

Por otra parte, estos hallazgos contribuyen al argumento central de este texto, que consiste en dar cuenta de la existencia y manifestaciones concretas de efectos en el acceso a la vivienda producto de políticas públicas que no necesariamente se implementaron para tal fin. Lo presentado aquí constituye solo un canal, que puede profundizarse, dado que únicamente hemos dado cuenta del nexo entre el acceso a la vivienda y el resultado de la combinación de políticas públicas que tienen efectos sobre la inflación. Sería posible explorar mecanismos más específicos de análisis, objetivo que hemos iniciado como investigación por fuera de los límites de esta tesis (v.g. Rosanovich y Di Giovambattista, 2020, donde exploramos los efectos sectoriales de una variación del tipo de cambio).

Cabe remarcar dos puntos adicionales: por una parte, hemos visto que la participación de este tipo de erogaciones en el presupuesto de las familias inquilinas se ha mantenido relativamente constante a lo largo de nuestro período de análisis. Por otra, desde la perspectiva de la oferta hemos encontrado sobrada evidencia de que tanto el mercado como el Estado tienden a descartar las posibilidades de que los hogares locatarios accedan a la vivienda si la participación supera el tercio de sus ingresos. Uniendo ambos elementos, podemos pensar

que la decisión de las personas locatarias es acceder a la mejor de las posibilidades –ya sea en términos de atributos físicos o de localización relativa– dada su restricción presupuestaria. Si a esto adicionamos el carácter inelástico de la demanda de vivienda en sentido amplio, considerando los servicios habitacionales, el resultado constituye un riesgo real de la generalización de efectos de expulsión de la población.

V.4.- Inflación y personas locadoras

Antes de terminar el presente capítulo, quisiéramos señalar que las observaciones realizadas deben ser entendidas como una caracterización parcial del mercado de alquileres, dado que hasta ahora nos hemos enfrentado ante la manifestación de una parte de este mercado, en la forma de las variaciones en los valores de oferta de alquiler y su efecto sobre los hogares locatarios. Siguiendo este punto, una de las hipótesis secundarias de esta tesis consideraba que los efectos indirectos tendían a impactar solo sobre una parte de los actores involucrados. Si bien la evidencia muestra que los efectos existen y son relevantes para los hogares locatarios, a partir de lo que trabajaremos en esta sección mostraremos que existen efectos considerables para los hogares locadores, de modo que resulta necesario conocer estas manifestaciones para tener mejores herramientas para incidir en el acceso a la vivienda.

Parte de la explicación de los movimientos en los valores de los alquileres se relaciona con la diferencia entre la expectativa inflacionaria al momento de realizar el contrato y lo acontecido luego del período de dos años⁵⁸. Ante subestimaciones en la evolución de los precios, vemos que se intenta recomponer la pérdida real al momento de la renovación (Defensoría del Pueblo de la Ciudad, 2019), lo cual parecería abonar la hipótesis de que existe un deseo de mantener el valor real de los alquileres, comportamiento también observado en Rosanovich y Di Giovambattista (2020), donde se trabajaron las consecuencias sectoriales de una devaluación del tipo de cambio.

Por este motivo, en la lógica de la construcción del precio de locación creemos que es muy relevante tener presente la distinción presentada en el apartado II.4, referida a los tipos de precios de alquiler. En lo sucesivo, expondremos un argumento similar al presentado en un

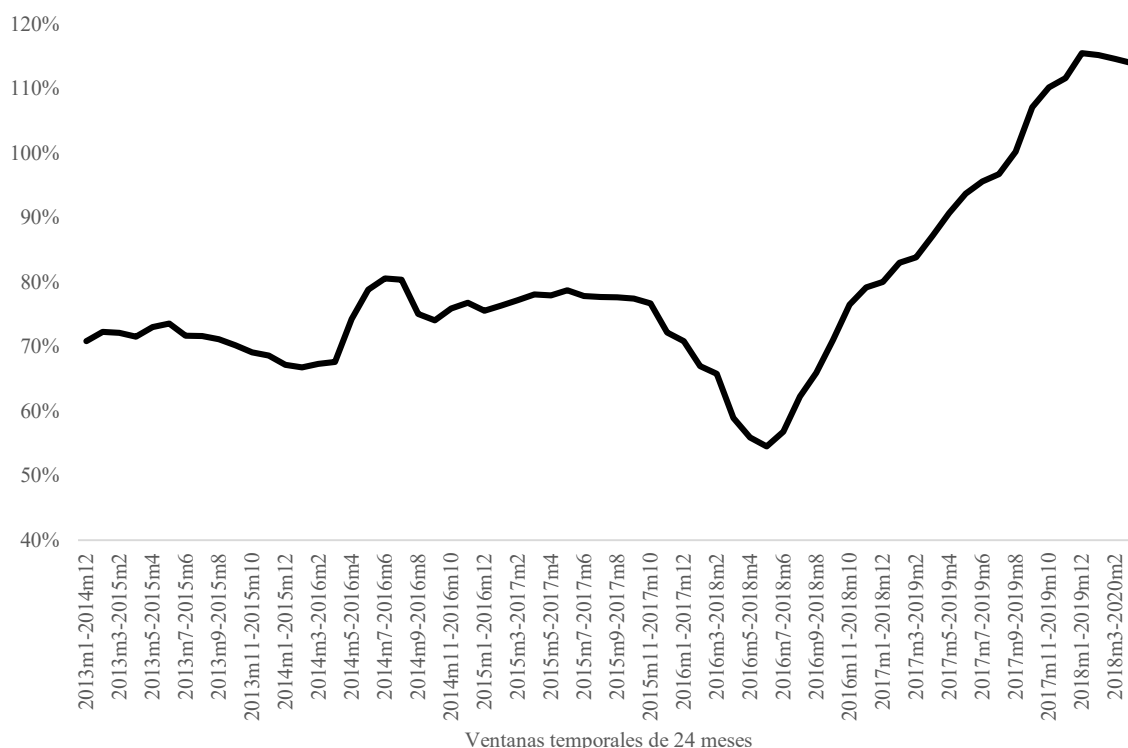
⁵⁸ De acuerdo a la normativa vigente durante nuestro recorte temporal. A partir de julio de 2020 entró en vigencia una nueva ley de regulación de alquileres (Ley N° 27.551).

artículo reciente (Rosanovich, 2022), pero allí donde aquella investigación se abocó al análisis posterior a la pandemia del Covid-19, aquí nos limitaremos a trabajar dentro de nuestro recorte temporal. No obstante, el argumento comparte los elementos principales.

En base a la distinción entre tres tipos de precios de alquiler, tanto la norma como los usos y costumbres durante nuestro período de análisis indicaban que la celebración de contratos de alquiler se hacía de acuerdo a una expectativa de la evolución futura de la inflación para los siguientes dos años. Y, como consecuencia, tanto al momento de renovar un contrato como al reponer la vivienda en alquiler en el mercado, el resultado previo constituía un elemento clave para determinar las condiciones del nuevo contrato. Esto ha sido conceptualmente tenido en cuenta en los debates respecto a la Ley N° 27.551 (Ley de Alquileres), pero a nuestro entender existe un momento en particular donde este fenómeno se intensifica.

Dado que los contratos de alquiler residencial debían tener como mínimo dos años, es importante tener presente la evolución de la inflación bienal acumulada a fin de considerar este análisis. Esto se muestra en el Gráfico V.6, con la evolución de esta medida a lo largo del período 2012-2020.

Gráfico V.6.- Evolución de la inflación bienal acumulada para la CABA. Período 2012-2020



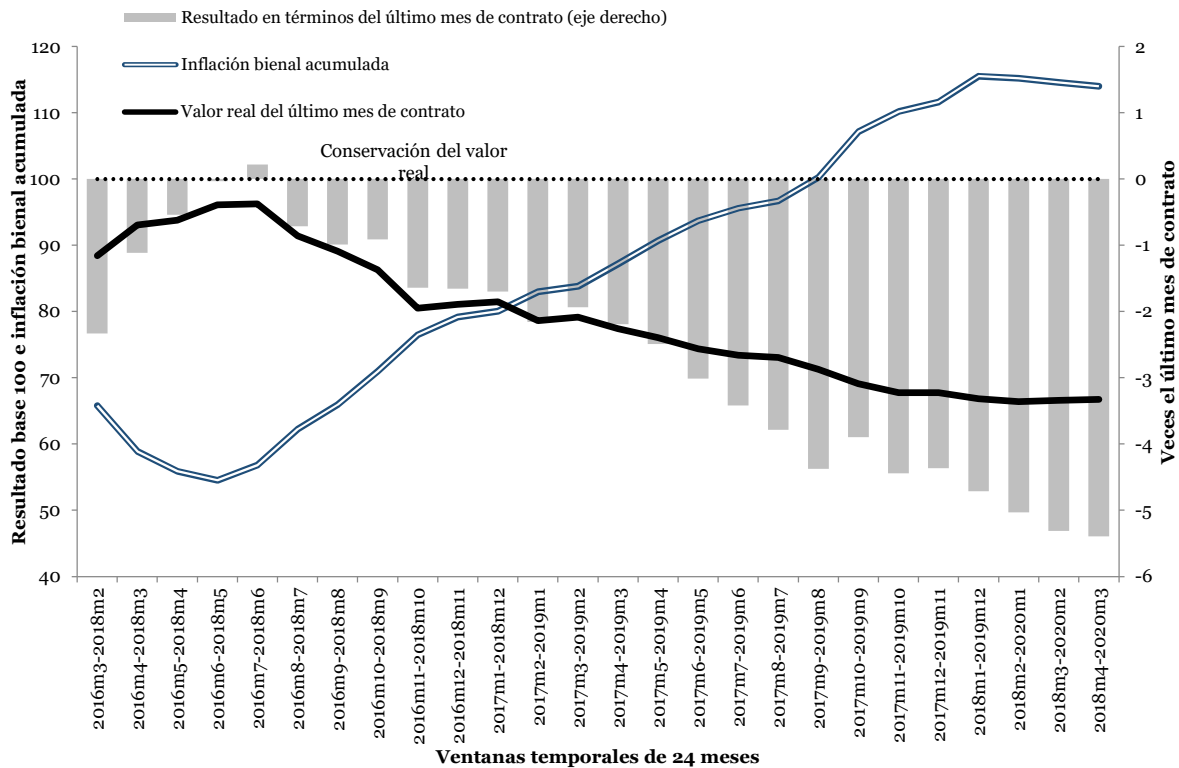
Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos

Salvo en el año 2002, luego de la devaluación del tipo de cambio, en términos de la inflación bienal no encontramos grandes aspectos de volatilidad. Esto no significa que no hubiera inflación, sino que esta fue, en alguna medida, predecible, o se mantuvo dentro de ciertos márgenes. Esto se muestra con un poco más de detalle en el gráfico anterior a partir de 2012, pero una trayectoria similar puede reconstruirse más atrás en el tiempo. Del gráfico anterior se destaca lo acontecido a partir de finales de 2016, cuando comienza a acelerarse la inflación bienal acumulada de manera muy abrupta y sin freno hasta finales de 2019, donde se registra que la ventana temporal de dos años entre enero de 2018 y diciembre de 2019 alcanzó el 115%.

Los efectos sobre las personas locadoras pueden estimarse a partir del análisis de las condiciones de los contratos, reflejadas a través de las descripciones de los avisos de oferta. En base a la caracterización conceptual del mercado de alquileres, discutida en el capítulo II, consideramos que las condiciones de oferta tienen poco margen para ser negociadas cuando un alquiler ingresa al mercado.

El Gráfico V.7 muestra la evolución espejada de la inflación acumulada y el valor real del último mes de contrato (líneas gris y negra, respectivamente) y en donde se observa que los resultados de la renta asociada al alquiler empezaron a deteriorarse significativamente hacia finales del período analizado. Las barras grises, por su parte, reflejan un resultado más completo, dado que registran, en términos del último mes de contrato, el resultado real del mismo, teniendo en cuenta todos los resultados acumulados a lo largo de dos años.

**Gráfico V.7.- Inflación acumulada y resultado promedio de los contratos de alquiler.
Ventanas temporales de 2 años. Período 2016-2020**



Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios, Properati y DGEyC

Esto último constituye uno de los elementos más importantes para refutar nuestra hipótesis secundaria, donde se expresaba que las pérdidas resultantes se concentraban únicamente en la parte locataria. Por medio de este análisis es posible estimar la existencia y magnitud de los efectos, en términos de pérdida del alquiler esperado, que se generaron sobre la parte locadora. Este tipo de estudio permite dar una respuesta mucho más completa tanto a las causas de la evolución de los precios de oferta como también completar una caracterización de los diferentes precios de alquiler que coexisten en todo momento.

Como se puede ver en el gráfico, para un contrato de 24 meses, la pérdida acumulada en los momentos más severos de la inflación supera el monto equivalente a 5 meses de contrato. Resultado que, a nuestro entender, contribuye significativamente a explicar la posterior evolución del mercado de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires. Si bien este punto no será explorado en esta tesis, consideramos que este factor—invisible para un análisis cuantitativo basado meramente en los precios de oferta de cada momento— pudo haber incidido

significativamente en los considerables aumentos de los precios de los alquileres acaecidos en el año 2020.

De manera concomitante, estas diferencias forman parte del resultado de la correlación de fuerzas entre las partes locadora y locataria, y en consecuencia del tipo de competencia que existe en este mercado. Este es un resultado coincidente con aquel que describimos en cuanto a los hogares inquilinos. Ambas partes parecen perder terreno frente a una evolución de precios generales. En un mercado en donde hemos observado numerosos indicios de un desequilibrio entre las posiciones de los locadores y los locatarios—a juzgar por el variado grupo de requerimientos por fuera de la normativa exigidos a todo aquel que desee firmar un contrato formal de alquiler—, la pérdida real de la renta no parecería poder asociarse al resultado de una negociación entre partes⁵⁹.

V.5.- Conclusiones parciales

En este capítulo hemos analizado efectos indirectos de políticas públicas en cuyo diseño probablemente no se haya tenido en cuenta el efecto potencial sobre el acceso a la vivienda. Para tal fin, sorteamos diversos obstáculos necesarios para encontrar evidencia del proceso que deseábamos describir. El primero de ellos fue tener alguna medida de la evolución de los precios que fuera independiente de cambios en la composición de la muestra. A través de esto fue posible dar cuenta de cambios espacialmente relativos al interior del territorio analizado.

En suma, del presente capítulo recuperamos los siguientes resultados centrales. Primero, no existe la necesidad de un contexto de alta o hiperinflación para detectar efectos distributivos asociados al acceso a la vivienda. Segundo, a diferencia de lo que esperábamos, identificamos resultados negativos tanto para la parte locadora como para la parte locataria, aunque resulta necesario diferenciar entre una pérdida de poder adquisitivo asociada a un servicio no sustituible en contraste con una caída del valor real de una renta. Tercero, hemos logrado describir un rasgo particular del acceso a la vivienda a través del alquiler formal, que

⁵⁹ Si bien no incluiremos en nuestro análisis a la nueva Ley de Alquileres, cabe destacar que en ella se legitima el derecho de la parte propietaria de mantener el valor real de la renta, al menos en una ponderación del 50% respecto a la evolución de los salarios formales. Para un abordaje *in extenso* sobre este tema, véase Rosanovich (2022).

complementa al resultado anterior en la caracterización de la pérdida de poder adquisitivo, asociado a la participación del gasto de vivienda en los ingresos del hogar. De la evidencia presentada concluimos que, en general, se alquila la mejor opción posible sujeta a dos restricciones: una *de facto*, en lo que constituye la imposición del mercado en cuanto a las condiciones que deben cumplir los inquilinos; y una *de iure*, asociada a la institucionalidad de las condiciones de acceso a programas públicos de asistencia en el alquiler. Cuarto, construimos una herramienta de análisis de carácter espacial y con una desagregación por impacto socioeconómico que permitiría un mejor diseño de la política pública a fin de prever consecuencias distributivas y crear mecanismos de compensación. De ello, por ejemplo, observamos que la elasticidad-precio de la pérdida de poder adquisitivo asociada al gasto de vivienda tiene un efecto acumulado más intenso para el estrato de ingresos medios que para aquellos de los extremos de la distribución.

También podemos mencionar algunos resultados complementarios, como el seguimiento de dos tipos de precios relativos: a) la evolución de los precios relativos al nivel de precios de la economía (Gráfico V.1), donde se ven claramente tres etapas: 2003-2008, 2008-2015 y 2015-2019, que nos permitieron dar cuenta no solo de una caracterización de los subperíodos, sino, por otra parte, discernir contextos en los que incluso con resultados negativos en términos del control de la inflación existieron medidas compensatorias que contuvieron estos efectos distributivos; y b) los precios relativos a la espacialidad del mercado inmobiliario (Mapas V.1), donde pudimos apreciar la transformación de la ciudad en los últimos años, a partir de lo cual observamos que, por ejemplo, los alquileres en nuevas construcciones tienen montos similares a los de departamentos ubicados en barrios con conectividad más densa. Este último resultado complementa a aquél incluido en el capítulo anterior (Gráfico IV.5), en el que describimos la distribución socioeconómica de quienes habitan en cada territorio de la ciudad. En el próximo capítulo, estos dos resultados podrán integrarse con una tercera característica de la espacialidad, que se relaciona tanto con la densidad edilicia, la antigüedad y los efectos de la política tributaria.

Capítulo VI.- El mercado inmobiliario residencial y los efectos de la política tributaria

En las páginas anteriores hemos presentado evidencia respecto de las diferentes manifestaciones acontecidas en cuanto al vínculo entre el resultado de la política pública de control de la inflación, el mercado inmobiliario y, en consecuencia, sobre el acceso a la vivienda. De acuerdo a lo desarrollado, los efectos son dispares, pero altamente relevantes en lo relacionado a actores sujetos a la política económica implementada por el Estado, habiéndose detallado una heterogeneidad en las consecuencias en términos de división socioeconómica y territorial.

En contraste con ello, en el presente capítulo abordaremos la configuración de la política tributaria bajo la hipótesis de que existe un efecto concreto en una única dirección, a favor de las personas propietarias de inmuebles en general, y un incentivo para la concentración de la propiedad en particular. La relevancia de la política tributaria como objeto de análisis reside en una serie de consideraciones, a saber: a) la transversalidad de los efectos a partir del manejo de las herramientas disponibles desde el Estado, b) la potencialidad del desarrollo de un esquema tributario segmentado, habida cuenta del profundo y detallado grado de conocimiento de la estructura patrimonial de los inmuebles como bienes registrales, y c) la ausencia de un conocimiento específico de las magnitudes que explican las trayectorias de la recaudación por materia gravada en general, y particularmente en lo relacionado a la propiedad. Dicho esto, la consideración final remite a la hipótesis general de esta tesis: la evolución del mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda se explican parcialmente por políticas públicas transversales. En otras palabras, creemos que es tanto en el resultado de la política de control de la inflación, como vimos en el capítulo anterior, como en el diseño de la política tributaria, donde debemos indagar acerca de las causas de algunas de las transformaciones que han acontecido en este sector.

La investigación que guía este capítulo se inscribe en una línea de trabajo parcialmente explorada en la literatura especializada, en la cual la política tributaria es abordada a partir del análisis de las valuaciones de las propiedades. Es decir, si bien existe un análisis general de la política tributaria como un sistema generador de incentivos y con la potencia de inducir cambios en el comportamiento de la sociedad, los trabajos de Macón (2007), Silberkasten (2012), Fortes (2016) y Baer *et al.* (2019) ponen el foco en la especificidad de los gravámenes

patrimoniales y las valuaciones como un espacio de análisis que merece ser recuperado. Siguiendo estos antecedentes, realizaremos el recorte y el foco tanto en esta porción de la política tributaria, y presentaremos evidencia que nos permitirá ir más allá de lo alcanzado por estos trabajos previos, permitiendo ofrecer una explicación complementaria y, a nuestro juicio, ausente en los debates respecto al mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda.

En términos de la operacionalización de las variables que nos permitirán explorar esta problemática, nos concentraremos particularmente en el impuesto a los bienes personales y el impuesto inmobiliario, dos gravámenes que, como veremos, se encuentran vinculados entre sí en el cálculo de su base imponible. Asimismo, el vacío que se pretende llenar consiste en dar cuenta de los tres elementos característicos de esta política pública antes mencionados: la transversalidad, la potencialidad de la segmentación y la ausencia de un conocimiento transparente de las magnitudes que intervienen en esta problemática. En base a estos ejes, la discusión que pretendemos resaltar es, por una parte, que el análisis de la recaudación y la estructura de alícuotas es insuficiente para explicar las transformaciones del mercado inmobiliario y que parte de sus causas obedecen a una configuración de incentivos direccionados a favor de la adquisición de inmuebles.

Sobre este último punto, si bien a lo largo del presente capítulo daremos cuenta de un diseño de la política pública que favorece esta tendencia, hemos de notar que ni la confirmación de ello ni la estimación de su magnitud son posibles de obtener sin desentrañar una arquitectura de ocultamiento de la situación patrimonial de las familias y grupos económicos⁶⁰. En otras palabras, aun si se contara con un registro público de información sobre la titularidad de las propiedades, ello no sería condición suficiente para ofrecer un diagnóstico del nivel de concentración de la propiedad, ni tampoco de la distribución espacial de la misma⁶¹. Por lo tanto, esto quedará fuera de las metas de la presente tesis. No obstante, la estructuración de

⁶⁰ De acuerdo a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal se contabilizan 33.897 personas jurídicas titulares de dominios para mayo de 2021, aunque no se informa su estructura patrimonial, de modo que podrían ser titulares de una o varias propiedades.

⁶¹ Si bien queda por fuera de nuestro recorte temporal, en el año 2023 la AGIP respondió un pedido de acceso a la información proporcionando la base de datos de titulares de ABL de la totalidad de unidades funcionales en la Capital Federal, con las partidas y cuils anonimizados. Efectivamente, es posible constatar que aun teniendo esa base solo se puede estimar un piso de concentración, debido a que no es posible identificar a grupos económicos o núcleos familiares vinculados (ACIJ, 2024). Por último, cabe destacar que en un 19% de los casos no se cuenta con los datos de la titularidad.

la política tributaria sí puede aportar información relevante en torno a la distribución de ciertas cargas económicas en la sociedad, particularmente en los términos de construcción de incentivos, como se discutió en el capítulo II. Precisamente en relación con aquella discusión, en las páginas siguientes identificaremos algunos elementos en el marco de una política pública transversal de tipo complejo. Esto es, poniendo bajo la lente una estructura herramental –la política tributaria– en su conjunto.

Dentro de nuestro período de análisis existieron reformas en la Ley Tarifaria y en el Código Fiscal aplicadas a la propiedad. En particular, debemos mencionar la relevancia de las reformas del año 2007 y 2012. Para ello, la evidencia con la que trabajaremos provendrá del análisis documental, mientras que el estudio en base a datos posteriores a la última reforma se realizará con información propia. De este modo, si bien el presente capítulo se inscribe en términos generales en el marco del análisis de los efectos indirectos de las políticas públicas transversales, continúa una línea de trabajo previamente iniciada respecto al análisis de las valuaciones fiscales en el contexto de una política tributaria general. Respecto a ello, en primer lugar, resulta pertinente señalar que los efectos a considerar tienen asidero tanto en la composición de la carga impositiva nacional como también en la de la propia jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires. Esto ocurre ya que en ambos casos la tributación sobre la propiedad se realiza en base a las mismas fundamentaciones, como veremos más adelante.

En lo que constituye la organización del capítulo, en primer término, presentaremos la evolución del resultado impositivo según materia gravada, con el objetivo de mostrar en qué medida fue construido un escenario de baja imposición hacia la propiedad. Asimismo, introduciremos algunos conceptos útiles para el análisis de la distribución de la carga tributaria. En segundo término, intentaremos responder cuáles son los orígenes de esta estructura tributaria. Para ello, avanzaremos sobre dos elementos que tienen incidencia en ella: el esquema de alícuotas y las valuaciones fiscales. Al primero de estos análisis lo llamaremos *ex post*, haciendo referencia al análisis de resultados, mientras que al segundo lo denominaremos *ex ante*, dado que indagaremos sobre el diseño de la política tributaria, previo a su cobro.

VI.1.- Una primera aproximación a la distribución de la carga impositiva (*ex post*)

La distribución de la carga impositiva forma parte de la Constitución Nacional desde 1853 bajo la noción de que la igualdad es la base de los impuestos y las cargas públicas. De acuerdo a Macón (2007:67), si bien esto parece sugerir un sistema de capitación –*i.e.* división del gasto público por el número de habitantes y que cada uno pague su porción– “existe jurisprudencia consolidada que señala que igualdad implica igualdad en igualdad de circunstancias”. En otras palabras, que aquellos que son iguales en algún sentido relevante para la tributación deben pagar igual, lo cual se resume en el concepto de equidad horizontal. Según esta idea, quienes poseen lo mismo, ganan lo mismo o consumen lo mismo, deben tributar lo mismo.

Ese principio de igualdad o equidad horizontal es fundamental para el enfoque de la capacidad contributiva, que requiere una imposición igual a aquellos con equivalente capacidad de pago. Siguiendo a Musgrave (1959:166), la equidad horizontal y la equidad vertical son dos caras de la misma moneda, en el sentido de que, si no se discrimina la imposición entre individuos con diferentes capacidades contributivas, cómo podría justificarse tal discriminación entre sujetos con capacidades equivalentes. El enfoque basado en la capacidad de pago se asocia con una instancia redistributiva.

De manera similar, otros enfoques, como el del beneficio, estructuran la carga impositiva en función del uso de servicios públicos, pero se enfrentan a limitaciones similares en términos del conocimiento de la información necesaria de tales usos. No obstante, aunque la aplicación como principio rector de la política tributaria es difícil, en ocasiones encontramos aplicaciones específicas asociadas a determinados bienes o servicios sobre cuyo consumo se configura un impuesto.

De acuerdo a la estructuración de los tributos bajo estas categorías es posible realizar una caracterización general del sistema tributario en términos de progresividad y regresividad. Para ello, es necesario conocer cómo se distribuyen las cargas en relación a la equidad vertical. En otras palabras, cómo constituir un sistema de tributación entre individuos desiguales. Estas categorías, empero, son discutibles, dado que su consecución requiere un

conjunto de información que muchas veces se encuentra más allá de los alcances de quien define la política tributaria.

En definitiva, lo que sí puede apreciarse es que la estructura impositiva afecta más intensamente a ciertas actividades que a otras, de modo que a partir de la observación de qué parte de la sociedad es la que realiza esas actividades es posible ponderar las decisiones distributivas implementadas. En la Tabla VI.1 se presenta la distribución de la recaudación nacional de acuerdo a las distintas fuentes impositivas. De allí podemos observar cómo se consolida la imposición interna sobre los bienes y servicios, que para el año 2018 alcanzó el 38% de la recaudación total. El impuesto al valor agregado (IVA) es el de mayor relevancia, aportando el 30% de los ingresos tributarios. Si comparamos estos valores con aquéllos vigentes en otros países los resultados son muy significativos: la región de América Latina posee un peso relativo en la recaudación de los impuestos al valor agregado y otros impuestos sobre bienes y servicios superior a los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OECD) y los del continente africano (OECD, 2018). De los 23 países en los cuales la participación de los impuestos a los ingresos es dominante, 17 de ellos pertenecen a la OECD.

Por otra parte, la Tabla VI.1 nos muestra que esta composición se verifica relativamente constante en lo relativo a la centralidad en torno a los impuestos sobre bienes y servicios sobre la recaudación total a largo del período considerado. En una cuantía mucho menos significativa se encuentran los impuestos sobre la propiedad. Si pasamos a considerar la estructura impositiva de la Ciudad de Buenos Aires, la situación es similar (Tabla VI.2), con casi tres cuartos de la recaudación provenientes de impuestos sobre producción y consumo de bienes y servicios. Nuevamente, el formato resulta persistente a lo largo del período considerado.

**Tabla VI.1.- Distribución de la recaudación tributaria nacional según materia gravada.
Período 2002-2019.**

Año	Sobre la renta, utilidades y ganancias del capital	Contribuciones a la Seguridad Social	Sobre la propiedad	Internos sobre Bienes y Servicios	Sobre el comercio y las transacciones internacionales	Otros	Total
2002	18.4%	16.0%	10.6%	42.2%	12.3%	0.6%	100
2003	21.9%	13.4%	10.4%	38.6%	15.3%	0.4%	100
2004	23.5%	13.3%	9.5%	39.7%	13.5%	0.5%	100
2005	23.9%	14.1%	9.4%	38.6%	13.3%	0.6%	100
2006	22.7%	16.1%	9.1%	38.1%	13.0%	0.9%	100
2007	21.8%	17.8%	8.9%	37.3%	13.6%	0.6%	100
2008	20.0%	19.0%	8.6%	35.2%	16.5%	0.7%	100
2009	18.4%	25.1%	8.3%	34.5%	12.9%	0.8%	100
2010	18.9%	24.6%	7.9%	34.3%	13.8%	0.6%	100
2011	20.1%	25.0%	7.8%	33.8%	12.6%	0.7%	100
2012	20.4%	26.1%	7.6%	33.7%	11.4%	0.7%	100
2013	21.3%	27.0%	7.8%	34.4%	9.1%	0.4%	100
2014	22.7%	25.7%	7.7%	33.7%	9.6%	0.5%	100
2015	24.6%	26.6%	7.5%	33.7%	7.2%	0.4%	100
2016	20.8%	26.2%	7.3%	33.9%	6.1%	5.6%	100
2017	21.3%	27.6%	7.6%	36.1%	5.2%	2.2%	100
2018	21.7%	26.3%	7.4%	38.0%	6.5%	0.2%	100
2019	21.7%	23.8%	7.6%	35.5%	11.1%	0.4%	100

Fuente: AFIP (2019)

**Tabla VI.2.- Distribución de la recaudación tributaria de la Ciudad de Buenos Aires
según materia gravada. Período 2002-2019.**

Período	Impuesto sobre los ingresos brutos	Alum., barrido y limpieza	Impuesto de Patentes de vehículos en general	Impuesto de sellos	Planes de facilidades de pago	Contribución por publicidad	Gravámenes varios y otros
2002	67.6%	18.5%	7.8%	0.0%	5.6%	0.3%	0.2%
2003	67.4%	17.0%	9.1%	0.7%	5.3%	0.3%	0.2%
2004	67.6%	15.0%	8.0%	1.9%	7.1%	0.3%	0.2%
2005	70.9%	12.8%	7.6%	3.0%	5.1%	0.3%	0.3%
2006	72.7%	10.2%	7.9%	3.3%	5.4%	0.2%	0.2%
2007	74.0%	8.5%	8.2%	3.6%	5.2%	0.3%	0.2%
2008	71.9%	12.2%	8.0%	3.0%	4.3%	0.4%	0.2%
2009	70.2%	10.4%	8.0%	6.3%	4.0%	0.4%	0.7%
2010	70.7%	8.4%	6.8%	8.0%	5.3%	0.3%	0.6%
2011	75.2%	6.8%	6.5%	7.9%	2.7%	0.2%	0.6%
2012	75.1%	9.8%	6.0%	6.4%	2.1%	0.2%	0.4%
2013	74.7%	10.0%	5.5%	7.4%	1.7%	0.2%	0.5%
2014	74.0%	10.1%	5.6%	7.8%	1.8%	0.2%	0.5%
2015	73.3%	10.1%	5.9%	8.1%	1.9%	0.2%	0.5%
2016	72.8%	10.4%	5.6%	8.3%	2.2%	0.1%	0.6%
2017	71.0%	10.0%	5.4%	9.9%	2.8%	0.1%	0.7%
2018	73.4%	9.5%	4.5%	9.7%	2.1%	0.1%	0.7%
2019	75.2%	9.0%	5.2%	8.1%	1.8%	0.1%	0.7%

Fuente: elaboración propia en base a datos de AGIP

La configuración del sistema impositivo a nivel nacional genera incentivos hacia el direccionamiento de ciertas actividades con menor nivel de gravamen. Destaca en este sentido la tributación al comercio exterior, la cual se utiliza como mecanismo de intervención en el proceso de arbitraje entre vender en el mercado interno y exportar. En el caso argentino esto es muy común para el sector agropecuario, donde coexisten distintos niveles de imposición a la exportación de acuerdo al cultivo y al grado de procesamiento del mismo (Wahren, 2019). Cuando esta estructura no se encuentra debidamente articulada, funciona como un esquema implícito de incentivos que los productores toman en cuenta para las decisiones de producción de un cultivo en lugar de otro. Otros casos, como la ley de promoción a la industria del software (Ley N° 25.922), configuran un escenario de exenciones impositivas para aquellas entidades que destinen esfuerzos en pos del desarrollo económico local, la investigación y la exportación de servicios.

Uno de los puntos que tienen en común estas dos acciones es que buscan traccionar una industria, lo cual genera consecuencias en ámbitos por fuera de la producción. No resulta extraño pensar que más allá de la búsqueda de transformar el trabajo al interior de las empresas existentes, pueda haber un objetivo ulterior asociado a la creación de nuevas compañías dedicadas a una actividad. De manera similar, una externalidad posible podría acontecer en el sector educativo, si ante una mayor y persistente demanda de profesionales dedicados a la actividad se comienza a observar un aumento del interés por carreras específicas de la temática.

Los efectos antes señalados resultan a todas luces evidentes cuando nos referimos a exenciones e incentivos explícitos. En estos casos, las consecuencias directas e indirectas son relativamente simples de imaginar. Sin embargo, poco evidente resulta la explicación de distintos cambios cuando los incentivos son implícitos. Y las consecuencias de ello no solo radican en la cuestión de los incentivos, sino que, en función de cada caso, contribuyen a profundizar la progresividad o regresividad del esquema tributario. Desafortunadamente, la observación de la evolución *ex post* de la recaudación nos impide dilucidar los orígenes de la distribución de la materia gravada. Por ello, es necesario ir más allá de este primer nivel de análisis y ahondar en el diseño de la estructura tributaria.

VI.2.- Análisis *ex ante*

El objetivo de este apartado es mostrar cómo el diseño de la estructura tributaria resulta de carácter regresivo en más dimensiones que lo que la información ligada a la recaudación puede mostrar. Al mismo tiempo, lo que pretendemos discutir es que la tributación a la propiedad tiene un diseño regresivo más allá de su apariencia de progresividad. En la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, desde el año 2012, el impuesto a la propiedad llamado ABL (Alumbrado, Barrido y Limpieza) comprende el impuesto inmobiliario y la tasa retributiva de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros. La base imponible es la multiplicación de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) por la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC), considerando que la primera no puede superar el 20% del valor de mercado de la propiedad y que la segunda se ha mantenido de manera constante en el valor de 4.

VI.2.1.- Alícuotas impositivas

Cuando tenemos en consideración el esquema de alícuotas vigentes entre 2012 y 2020 (Tabla VI.3), en una primera aproximación encontramos que, en línea con el concepto de un impuesto progresivo, a mayor valuación, mayor monto de impuesto.

**Tabla VI.3.- Impuesto inmobiliario y Tasa retributiva de ABL.
Esquema de alícuotas. Período 2012-2020**

VFH X USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite inferior
Desde \$	Hasta \$	\$	%
0	200,000	0	0.40
200,000	400,000	800	0.45
400,000	600,000	1,700	0.50
600,000	800,000	2,700	0.55
800,000	1,000,000	3,800	0.60
1,000,000	1,200,000	5,000	0.65
1,200,000	En adelante	6,300	0.70

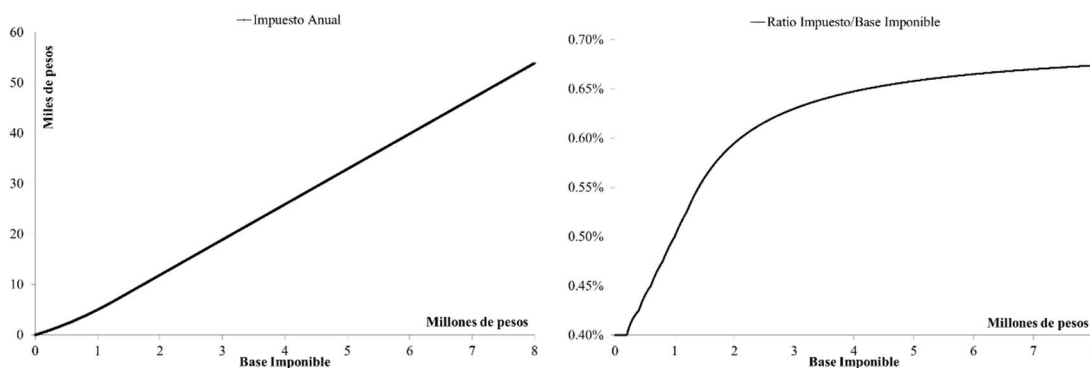
Fuente: elaboración propia en base a Leyes Tarifarias 2012-2019 de CABA

Pero una observación más detallada, presentada en los gráficos a continuación, nos muestra que: a) la relación entre ambas magnitudes es aproximadamente lineal, b) el gravamen representa una parte exigua de la base imponible (entre 0.4% y 0.67%), c) este ratio crece de manera mucho más pronunciada entre las propiedades de menor valor (menos de 500 mil

pesos de VFH, para el año 2019). Para ello diseñamos un simulador del comportamiento de los gravámenes en presencia de 100 mil observaciones con valuaciones diversas. Un esquema de estos comportamientos se presenta en los Gráficos VI.1.

De manera complementaria, debemos advertir que tanto los montos fijos como los límites inferior y superior de las escalas se han mantenido inalterados desde su introducción en el año 2012, dando como resultado sistema de segmentación de las propiedades actualmente poco representativo. Por ejemplo, de acuerdo a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC, 2013b), la VFH promedio de la ciudad se correspondía con la segunda categoría de la escala de alícuotas –considerando que la base imponible es la VFH multiplicada por la USC–. Más adelante presentaremos en detalle dónde se ubicaría actualmente tal VFH promedio.

Gráficos VI.1.- Impuesto Inmobiliario y Tasa retributiva de ABL. Comportamiento del impuesto y su participación respecto a la base imponible frente a distintos valores de VFH.



Fuente: elaboración propia en base a Leyes Tarifarias 2012-2019 de CABA

Por su parte, la estructura tributaria nacional ha abordado el problema desde el impuesto a los bienes personales, aunque los regímenes de alícuotas han variado a lo largo de nuestro período de análisis. La evolución de las alícuotas indica que durante los primeros ocho años de vigencia del tributo (1991-1999) no existió estratificación alguna. De ese modo, observamos que entre los años 1991 y 1994 la alícuota fue de 1%, mientras que entre 1995 y 1998 se redujo a 0.5%. A partir del año 1999 comienza un período de diferenciación de alícuotas en base a las valuaciones, cuyo detalle se presenta en la Tabla VI.4.

Tabla VI.4.- Impuesto sobre Bienes Personales. Esquema de alícuotas. Período 1999-2020

	Base imponible		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite inferior	Mínimo exento / no imponible
	Desde \$	Hasta \$	\$	%	\$
1999- 2006	0	200,000	-	0.5	102,300
	200,000	en adelante	-	0.75	
2007- 2015	305,000	750,000	-	0.50	305,000
	750,000	2,000,000	-	0.75	
	2,000,000	5,000,000	-	1.00	
	5,000,000	en adelante	-	1.25	
2016	800,000	en adelante	-	0.75	800,000
2017	950,000	en adelante	-	0.50	950,000
2018	1,050,000	en adelante	-	0.25	1,050,000
2019	0	3,000,000	0	0.25	2,000,000 y 18,000,000, para inmuebles destinados a casa-habitación
	3,000,000	18,000,000	7,500	0.50	
	18,000,000	en adelante	82,500	0.75	
2020	0	3,000,000	0	0.50	2,000,000 y 18,000,000, para inmuebles destinados a casa-habitación
	3,000,000	6,500,000	15,000	0.75	
	6,500,000	18,000,000	41,250	1.00	
	18,000,000	en adelante	156,250	1.25	

Fuente: elaboración propia en base a las Leyes N° 25.239, 26.317, 27.260, 27.480 y 27.541

De aquí se desprenden varias cuestiones respecto a la aplicación de este impuesto, algunas tendientes a la progresividad y otras a la regresividad. En primer lugar, el mantenimiento de las escalas entre 2007 y 2015, un contexto en el cual las valuaciones en moneda local se actualizaban por inflación debió conllevar a un aumento de la proporción de inmuebles que vieron incrementada su valuación, cada vez más cerca del mínimo no imponible, y luego superándolo. En segundo término, hacia el final de nuestro período de análisis observamos un cambio en la estructura de las alícuotas, tal como fue descripto, a partir de lo cual se redujo la progresividad del tributo al asignar una única alícuota a los valores excedentes al mínimo para el período 2016-2018. Y en ese sentido, además, con una reducción secuencial del valor, de modo que no debería sorprendernos que ello haya desencadenado una reducción de la participación de bienes personales respecto al PBI de casi un 58% para ese mismo período (AFIP, 2019).

Asimismo, si realizamos un análisis de la evolución del ratio impuesto/base imponible, análogo al efectuado para el caso del impuesto inmobiliario, obtenemos trayectorias similares a las mostradas en los Gráficos VI.1, de modo que aunque quien tiene más tributa más, la relación de tal monto respecto al patrimonio tiene un incremento cada vez menor a medida que crece la riqueza. Pero un elemento diferenciador de este caso es que existe una sumatoria de patrimonio, por lo cual ya no se trata de casos inusuales o aislados, como ocurre con el impuesto inmobiliario, de propiedades con características particulares, sino que el efecto puede ser aplicado para un cúmulo de pequeñas propiedades.

VI.2.2.- Valuaciones fiscales

No obstante, nuestro objetivo en este capítulo es ir más allá de este análisis y explorar una segunda fuente de regresividad del impuesto, a efectos de considerar sus posibles consecuencias. Según Gómez Fornes y González (2015:46) la puesta en práctica del impuesto tiene como principal dificultad la valuación de bienes suntuarios. Es conveniente recordar este punto dado que presentaremos evidencia del comportamiento de las valuaciones a lo largo de toda la distribución.

La valuación de los inmuebles para el cálculo de la base imponible del impuesto a los bienes personales se realiza a partir de una comparación entre dos magnitudes: el valor residual del inmueble y la base imponible del impuesto inmobiliario, previamente explicada⁶². La primera de ellas surge de aplicar una amortización del 2% anual al valor de adquisición –o valor del suelo más costo de construcción en caso de inmuebles edificados– actualizado en función del año de ingreso al patrimonio. En contraste, la segunda de ellas corresponde a la estimación realizada por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), y desde el año 2012 tiene como elemento central a la valuación fiscal homogénea. Desde la introducción de esa reforma, coexisten tres valuaciones que es necesario discriminar:

⁶² Cabe reseñar una discusión técnica al interior de la AFIP en lo relativo a esta segunda magnitud. La Dirección de Asesoría Técnica (DAT, 2013) emitió en 2013 su Dictamen N° 12/2013 en el cual concluye que la base imponible para el cálculo del impuesto inmobiliario es la que surge de la multiplicación entre la VFH y la USC. En contraste, la Dirección de Asesoría Legal Impositiva y de los Recursos de la Seguridad Social, emitió en 2018 el Dictamen N° 1/2018, donde considera que el importe que se debe considerar como base imponible de comparación es únicamente el registrado como VFH (DI ALIR, 2018).

- 1) *Valuación fiscal*: utilizada hasta el año 2011, posteriormente mantenida para calcular montos topes en exenciones impositivas, se desdobra en la valuación del terreno y la valuación de la construcción.
- 2) *Valor inmobiliario de referencia*: se utiliza para el cálculo de impuesto de sellos y aranceles notariales en operaciones inmobiliarias. Es un valor que toma en cuenta la ubicación en términos de barrio o zona, el destino constructivo, sus características arquitectónicas, estado general, antigüedad, el potencial de edificabilidad, entre otros.
- 3) *Valuación fiscal homogénea*: introducida en la reforma de 2012, estimada de manera similar al caso (1), a partir de los atributos físicos de la parcela y del espacio construido, así como también los atributos de localización, cercanía a centros comerciales, espacios verdes, entre otros. Se ha estipulado desde el Código Fiscal de 2012 que no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades⁶³.

La evidencia que pretendemos mostrar tiene su antecedente directo en el estudio de Macón (2007), quien se dedicó a analizar para el caso de la ciudad de La Plata el ratio entre valuación fiscal y de mercado a fin de obtener indicios respecto de su volatilidad. Tal como haremos aquí, la conformación de una muestra es necesaria a causa de la imposibilidad de acceder a la totalidad de datos catastrales en formato de base de datos, y de la carencia de las valuaciones de mercado de las propiedades. En el estudio resulta llamativo el siguiente pasaje: el autor afirma que “la razón examinada resultó estar (...) en una magnitud que en este trabajo es un dato poco importante” (Macón, 2007:66), y posteriormente se aboca a comentar cómo había encontrado una alta dispersión (entre el 60% y el 80%) en los casos analizados. Si bien esta dispersión es la evidencia de que la equidad horizontal se encuentra ausente de la estructura impositiva de la Provincia de Buenos Aires, hubiese sido útil a fines comparativos tener un antecedente de este guarismo.

Cabe destacar una aseveración del autor, mencionada al momento de encarar la problemática de la subvaluación, cuando afirma que “en realidad la importancia tributaria del punto era poco significativa, a partir de que con una valuación baja se puede pagar un impuesto alto y viceversa porque depende de las alícuotas que se fijan por separado”. De acuerdo a

⁶³ La metodología completa se detalla en el Anexo I de la Resolución N° 46/2019 de AGIP.

Silberkasten (2012), quien se aboca justamente a analizar si la regresividad de las valuaciones fiscales puede ser más que compensada a partir de la configuración de las alícuotas del impuesto inmobiliario en la CABA, los resultados no son concluyentes. Algunos de los tests muestran progresividad y otros, regresividad. Nuestra impresión es que si bien las alícuotas tienen la potencia de compensar una situación de regresividad en las valuaciones, cuando las primeras se encuentran dadas –y no precisamente de forma que se compense la subvaluación– el cambio o corrección de la valuación constituye una medida de mucha mayor facilidad para su puesta en práctica. Y, además, dada la dificultad de realizar este tipo de estudios comparativos, lo ideal sería mantener una valuación correcta y acorde a la ley. Justamente, lo que nos proponemos mostrar es que la problemática de la subvaluación se ha extendido a lo largo de todo nuestro período de estudio, considerando las investigaciones realizadas previamente a la reforma de 2012, y nuestro propio relevamiento para el período 2012-2020.

Recuadro VI.1.- Diseño muestral y representatividad de los datos

El recorrido realizado para ello tuvo una serie de etapas, ya que lo que se busca comparar es la valuación de mercado con la valuación fiscal homogénea. La primera constó en la recolección de los valores de mercado de las propiedades, junto con su dirección y geolocalización. Para ello fue utilizada la base de propiedades en venta, cuyo armado fue detallado en el apartado III.1.1.

El segundo paso requirió identificar la parcela en la que se encontrara la vivienda a partir de la combinación entre dirección, geolocalización e imágenes de las fachadas provistas por la Dirección General de Planeamiento Urbano y también a través del servicio de *Google StreetView*. Una vez identificada la parcela, se procedió a incorporar su información catastral proveniente de la base de datos descripta en el apartado III.1.2, de la cual obtuvimos el número de partida de la unidad funcional. Dado que no en todos los casos se obtuvo la información necesaria para realizar una identificación de la unidad funcional, varios registros fueron descartados para este estudio, aun cuando fueran relevantes para los elementos analizados en los capítulos IV, V y VII.

Como se comenta en el apartado III.1.2, una vez identificada la unidad funcional se incorporó la valuación fiscal para los períodos 2012 y 2020 a través de los accesos públicos

de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos para la muestra de 184 observaciones. A continuación, en la Tabla VI.5 se presenta la distribución de principales atributos de las propiedades analizadas. Se buscó que la composición de la muestra siguiera lo más fielmente posible la estratificación por comunas del censo 2010 a fin de reflejar de manera más precisa las características de la población a representar dentro de nuestro recorte temporal.

Tabla VI.5.- Composición de la muestra

	Observaciones	Estratificación muestral	Estratificación censal	Precio medio por metro cuadrado (USD)	Superficie total media (m2)	Antigüedad media (años)	Cantidad media de ambientes
Com. 1	13	7.07%	7.12%	2347	87	47	3.3
Com. 2	10	5.43%	5.46%	3122	96	60	3.6
Com. 3	12	6.52%	6.49%	2110	50	45	2.2
Com. 4	14	7.61%	7.55%	1759	71	49	3.1
Com. 5	11	5.98%	6.19%	2333	63	43	2.5
Com. 6	11	5.98%	6.09%	2202	86	42	3.4
Com. 7	14	7.61%	7.63%	2211	114	38	3.9
Com. 8	12	6.52%	6.48%	1006	151	43	3.4
Com. 9	10	5.43%	5.60%	1459	83	38	3.2
Com. 10	11	5.98%	5.74%	1489	110	45	2.9
Com. 11	12	6.52%	6.57%	1989	105	38	3.3
Com. 12	13	7.07%	6.92%	2845	63	31	2.6
Com. 13	15	8.15%	8.00%	2693	117	32	2.9
Com. 14	14	7.61%	7.82%	2992	66	39	2.7
Com. 15	12	6.52%	6.32%	2230	79	39	3.1
Total CABA	184	100%	100%	2204	89	42	3.1

Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios e INDEC

Al considerar las observaciones seleccionadas se realizaron diversos controles respecto a la consistencia de la información, producto de lo cual se detectaron algunas reducciones en el precio de mercado originalmente publicado (6 observaciones de 184). En tales casos se tomó el último valor –en todos los casos, menor al inicialmente reportado– a fin de evitar computar una sobrevaluación. En ese mismo sentido, se verificó que la muestra no presentara un sesgo de selección a favor de las unidades más caras, lo cual podría haber subestimado el cálculo de la comparación con la valuación fiscal homogénea.

En la Tabla VI.6 se reporta la comparación entre el precio de mercado y la valuación fiscal homogénea coincidente con el año de ingreso de la propiedad al mercado. Para considerar ambas magnitudes, se requiere del uso del tipo de cambio bilateral peso argentino/dólar de Estados Unidos. A fin de dotar de cierta robustez del resultado tomamos tanto el tipo de cambio al comienzo del año –momento en el que se calcula la nueva valuación fiscal– como el valor promedio del año correspondiente. El 95% de las observaciones de la comparación corresponden al año 2019, mientras que el 5% restante pertenecen al año 2020. Como se verá más adelante, la elección del año no parece tener especial relevancia, dado que si analizamos las valuaciones fiscales para años previos éstas son significativamente menores, siguiendo la volatilidad nominal imperante durante el período de análisis.

Tabla VI.6.- Comparación entre valores de mercado y valuación fiscal

	Estratificación muestral	Precio promedio de mercado	VFH promedio	Participación al Tipo de cambio promedio del año	Participación al Tipo de cambio del inicio del año
Com. 1	7.07%	USD 210,231	ARS 452,569	4.39%	5.67%
Com. 2	5.43%	USD 315,300	ARS 921,776	5.68%	7.32%
Com. 3	6.52%	USD 103,158	ARS 215,572	4.13%	5.32%
Com. 4	7.61%	USD 122,279	ARS 304,370	4.37%	5.34%
Com. 5	5.98%	USD 144,664	ARS 257,817	3.53%	4.55%
Com. 6	5.98%	USD 182,182	ARS 361,076	3.97%	5.12%
Com. 7	7.61%	USD 237,993	ARS 460,221	3.65%	4.71%
Com. 8	6.52%	USD 126,083	ARS 307,839	3.84%	4.65%
Com. 9	5.43%	USD 113,100	ARS 226,177	3.81%	4.92%
Com. 10	5.98%	USD 149,673	ARS 272,764	3.63%	4.69%
Com. 11	6.52%	USD 181,492	ARS 384,402	4.20%	5.42%
Com. 12	7.07%	USD 169,423	ARS 297,165	3.48%	4.49%
Com. 13	8.15%	USD 264,933	ARS 538,763	3.93%	5.07%
Com. 14	7.61%	USD 197,643	ARS 436,832	4.36%	5.62%
Com. 15	6.52%	USD 170,208	ARS 346,430	4.28%	5.52%
Total CABA	100%	USD 179,224	ARS 385,585	4.07%	5.21%

Fuente: elaboración propia en base a datos de avisos inmobiliarios, BCRA, AGIP e INDEC

Lo que se muestra a través de estos resultados es que *aun considerando las mejores condiciones para el cálculo, la valuación fiscal homogénea es de, como máximo, alrededor de un 5% del valor de mercado*⁶⁴. ¿Por qué esto es un problema? En primer término, porque

⁶⁴ Incluso considerando una reducción de entre un 8% y un 10% de los valores de mercado (representando tal magnitud la diferencia presuntamente existente entre el valor ofertado y el valor final de venta) las proporciones

en el contexto general de la política tributaria conforma un esquema de tributación regresivo en un tributo diseñado con un objetivo opuesto. Nótese que el efecto resulta pertinente en los casos en los que, previo a la corrección de AFIP de 2018, se consideraba al producto entre VFH y USC como la base imponible del impuesto inmobiliario. Como adelantábamos, difícilmente un esquema de alícuotas –por más escalonado y progresivo que sea– pueda compensar un escenario caracterizado por tal subvaluación.

En segundo lugar, porque sienta las bases para una profundización de las heterogeneidades entre distintas zonas de la ciudad, dado que los barrios con propiedades de mayor antigüedad presentan una situación de beneficio relativo derivado de este esquema producto de la tendencia a prevalecer la valuación fiscal en la comparación con el valor residual, al formar parte de los patrimonios por mucho más tiempo. Comunas relativamente consolidadas en la construcción de media y alta densidad, tales como la 1, 2 y 3⁶⁵ (destacándose particularmente los barrios de Retiro y Recoleta, donde la proporción de este tipo de construcciones supera el 95%) detentan un beneficio extra que tiende a profundizar estas diferencias en la tributación. A pesar de no existir un registro público georreferenciado de cambios de titularidad a vivienda, a partir de la observación de propiedades a la venta por barrio y las escrituras efectivamente realizadas se puede estimar una tasa de comercialización⁶⁶.

En tercer lugar –y esta es la conclusión central de lo que nos propusimos investigar al interior de la tributación patrimonial– porque el resultado está definido de antemano, que es a lo que nos referíamos unas páginas atrás cuando distinguíamos entre los análisis *ex ante* y *ex post*. El corolario de esta situación es *una configuración de incentivos a favor de la concentración patrimonial, esquema que fue particularmente conveniente durante los años en los cuales se unificaron y redujeron las alícuotas (2016-2018)*. En otras palabras, la evidencia presentada

no varían significativamente. A lo sumo representaría un incremento de medio punto porcentual. Sobre este tópico, de escasa información pública, véase Remax (2020).

⁶⁵ Por otra parte, estas comunas justamente experimentaron una dinámica constructiva mucho menor que el promedio de la ciudad durante el período 2002-2018 (último dato disponible de una serie, discontinuada, de permisos de construcción por barrios, de la DGEyC), representando tan solo un cuarto de lo construido en la comuna con más permisos de construcción (Comuna 12). Para un detalle de estos guarismos véase el Anexo VIII y IX.

⁶⁶ Por ejemplo, para el caso de Recoleta, tomando en consideración la distribución de avisos de venta, los cambios de titularidad por ventas concretadas, las transferencias de dominio y la cantidad de viviendas existentes del censo 2010, estimamos una tasa de comercialización de un 4%, consistente con una permanencia alta en el patrimonio.

aquí permite sustentar con mayor firmeza la hipótesis de que a través de la estructura de alícuotas no es posible ir en contra de la regresividad de la estructura tributaria patrimonial. Y en relación a este punto, no es menor que esta configuración respecto a la valuación se encuentre cubierta bajo un manto de incertidumbre, donde no se indaga desde el Estado respecto a las causas de la caída en términos reales de la recaudación sobre el patrimonio, y sus potenciales consecuencias.

Un ejemplo puede contribuir a ilustrar con más precisión el origen del problema que estamos describiendo. Imaginemos la adquisición en un año de una propiedad por un valor de 100.000 unidades monetarias (u.m.). Luego del ingreso al patrimonio, se la debe amortizar a razón de un 2% por año⁶⁷, a fin de que se complete este proceso al cabo de 50 años. En la Tabla VI.7 se exponen dos casos: uno donde los precios de las propiedades se mantienen constantes y otro donde se observa un aumento del precio de las propiedades.

Tabla VI.7.- Simulación de la evolución de la valuación de una propiedad. Valores en miles.

Precios de mercado constantes	Años	1	2	5	10	15	20	25	30	40	50
Valor de Mercado	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Valor residual	100	98.4	96.8	92	84	76	68	60	52	36	20
Valor residual/Valor de Mercado	100%	98.4%	96.8%	92%	84%	76%	68%	60%	52%	36%	20%
VFH estimada	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Base Imp. Estimada (VFH x 4)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
VFH s/Máx. Ley	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Base Imp. s/Máx. Ley	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Precios de mercado variables	Años	1	2	5	10	15	20	25	30	40	50
Valor de Mercado	100	100	100	100	120	150	180	200	230	250	300
Valor residual	100	98.4	96.8	92	84	76	68	60	52	36	20
Valor residual/Valor de Mercado	100%	98%	97%	92%	70%	51%	38%	30%	23%	14%	7%
VFH estimada	6	6	6	6	7.2	9	10.8	12	13.8	15	18
Base Imp. Estimada (VFH x 4)	24	24	24	24	28.8	36	43.2	48	55.2	60	72
VFH s/Máx. Ley	20	20	20	20	24	30	36	40	46	50	60
Base Imp. s/Máx. Ley	80	80	80	80	96	120	144	160	184	200	240

Fuente: elaboración propia

⁶⁷ En rigor, según la Ley 23.966 sobre el Impuesto sobre los Bienes Personales, la proporción atribuible al terreno no posee amortización, salvo casos excepcionales. En base a consultas a profesionales, para este ejemplo consideraremos una porción no amortizable del 20% de acuerdo al criterio contable a implementar en ausencia de información.

En ambos casos puede apreciarse aquello que fuera plasmado en la legislación, a saber: la magnitud asociada al valor residual decrece de manera constante hasta un punto en donde ésta deviene inferior a la base imponible del impuesto inmobiliario, que para la CABA se calcula multiplicando por 4 la VFH. Dado que esta última no puede superar el 20% del valor de mercado de la propiedad, la base imponible del impuesto inmobiliario no puede superar el 80% de dicho valor. De acuerdo a lo que hemos visto, se debe comparar el valor residual y la base imponible del impuesto inmobiliario y usar el máximo entre aquellos valores para calcular los tributos.

Considerando el ejemplo numérico, bajo precios de mercado constantes, se puede destacar que a partir de los doce años estos dos guarismos pueden coincidir. De hecho, entre los doce y los quince años desde el ingreso al patrimonio, nos encontramos en la región compatible con una VFH de entre 17.5% y 20% del valor de mercado. De este modo, entendemos que el objetivo de la legislación consistió en mantener una base de tributación que nunca bajara de una proporción de entre un 80% y un 70% del valor de mercado.

Sin embargo, los hallazgos presentados en este capítulo nos permiten demostrar que, a raíz de una subestimación de la VFH la base de tributación es decreciente en el tiempo, ya que el valor residual se constituye como el mayor valor de la comparación en el tiempo. En nuestro ejemplo, recién luego de 47 años la base de tributación deja de decrecer, al comenzar a considerarse la base imponible del impuesto inmobiliario. En consecuencia, la base de tributación no solo decrece en el tiempo, sino que en los casos de propiedades antiguas y en un mismo patrimonio, converge en torno a un 24% por ciento del valor de mercado.

Antes de culminar esta sección, consideraremos cómo fue el impacto específico tomando como base un ejemplo más representativo de lo acontecido para la CABA, donde los precios de las propiedades durante los últimos veinte años han aumentado significativamente (Gráfico IV.1), observaremos un resultado donde este mecanismo se acelera. Dado que el valor residual se calcula en base a la amortización de la parte construida respecto al valor registrado de escritura, el posterior incremento de la valorización conlleva a que los valores amortizados representen una fracción cada vez más pequeña del valor de mercado actual. En nuestro ejemplo, consideramos una evolución de precios conservadora, de triplicación del

precio al cabo de 50 años, notoriamente inferior a lo sucedido para el caso de la CABA, donde una evolución de estas características se dio entre 2005 y 2018.

Así, destacamos dos resultados: a) la equiparación de los valores residuales y el de la base imponible ocurre mucho antes que, en el ejemplo anterior, aproximadamente a los 28 años desde el ingreso al patrimonio; y b) durante el período en el que domina el valor residual, la tasa de caída de la base de tributación es inversamente proporcional a la evolución del precio de mercado. Frente a esto, aunque podría considerarse positivo que la base de tributación deje de caer en un lapso más corto (28 contra 47 años), en ambos casos la convergencia es en una fracción del valor de mercado (24%), desde el punto de vista de la recaudación y la construcción de incentivos fiscales el resultado es negativo.

Si vamos más allá del ejemplo numérico representativo y observamos la evolución real de los precios de las propiedades en la CABA, el efecto descrito en el párrafo anterior ocurrió de una manera mucho más veloz y acentuada durante nuestro recorte temporal. Incluso sin considerar la disrupción en los precios luego de la crisis del año 2001-2002, si tomamos los precios de 2005 como base, su evolución media durante nuestro período de estudio considerado nos lleva a concluir que aun cuando la amortización se realiza año a año a una tasa del 2%, la caída de este valor en términos del precio de mercado sucedió de manera mucho más violenta. A partir de los 14 años luego del ingreso al patrimonio en el año 2005, una propiedad promedio ya calcula su base de tributación en relación a la base imponible del impuesto inmobiliario (en torno a un 24% del valor de mercado)⁶⁸.

En resumen, si la VFH no estuviera tan severamente subestimada, la evolución de los precios de mercado solo tendría como consecuencia que las propiedades convergerían en su base de tributación a la base imponible del impuesto inmobiliario en momentos diferentes desde su ingreso al patrimonio. Pero, en todos los casos, lo harían considerando una base imponible de, como máximo, un 80% de su valor de mercado, como entendemos que estaba diseñado el sistema. En otras palabras, el diseño de la política tributaria basada en la comparación entre el valor residual y la base imponible del impuesto inmobiliario prevé una solución y un

⁶⁸ Cabe destacar que todo esto está planteado sin considerar una escrituración por un valor menor al de mercado, y suponiendo que la VFH mantiene una cierta proporción constante del 6%, como resultado de nuestra muestra, incorporando una estimación de la diferencia entre el valor de oferta y el valor de transacción. Es posible que los resultados para casos reales se vean exacerbados en comparación a lo descrito aquí.

objetivo de gravar incluso aunque existan movimientos en los precios de mercado de las propiedades. Sin embargo, no parece existir una previsión respecto a la subestimación de la VFH. De hecho, en contraste, el límite estipulado en las leyes tarifarias siempre hace referencia a la cota superior, que los tributos no pueden exceder el 1% del valor de mercado (Leyes N° 2568 (2008); N° 2998 (2009); N° 4040 (2012); N° 5494 (2016); N° 6067 (2019), entre otras) pero no existen indicaciones referidas a los límites inferiores.

VI.2.3.- Territorialidad y temporalidad del incentivo

Existe un punto adicional a considerar. Acabamos de explicar que, en función de la evolución de los precios de mercado, se trata de una exención parcial cuyo beneficio tiende a afectar a las propiedades más antiguas (o, al menos, sabemos que no puede ocurrir en unidades nuevas, ya que forzosamente deben tener poca antigüedad en el patrimonio), lo cual tendría un efecto relativamente general en términos de impuesto inmobiliario.

Sin embargo, en lo concerniente al impuesto a los Bienes Personales el beneficio no tiene la misma profundidad, ya que quienes por una cuestión de cantidad de bienes registrables se encuentran por debajo del mínimo no imponible no podrían hacer uso de este beneficio. Como mencionamos anteriormente, las personas contribuyentes con una vivienda única tienen un mínimo no imponible superior a quienes poseen más de un inmueble. A la luz de los resultados presentados en este capítulo, cabe preguntarse quiénes son los más favorecidos con el mínimo no imponible de 18 millones de pesos en 2019 sobre la casa habitación. Considerando la base imponible del impuesto inmobiliario y los resultados presentados en este capítulo, las propiedades que tributan en base a tal base imponible se corresponden, en promedio, únicamente con viviendas con un valor de mercado superior al percentil 99 de la distribución de precios de nuestra base de datos de precios de propiedades. Si la cuestión es conceptual, tal vez sería más pertinente la exención de la casa-habitación con independencia de la valuación⁶⁹.

No obstante, una segunda dimensión que debemos resaltar es que la asimetría en este impuesto también es posible que presente un efecto territorial si tenemos en cuenta lo

⁶⁹ Una posibilidad es que este nuevo mínimo no imponible para casa-habitación, en lugar de eximir al equivalente al 99% de las viviendas de la CABA, fuera diseñado como complemento de la creación del Organismo Federal de Valuaciones de Inmuebles. Véase nota 71.

observado en el Gráfico IV.5 para el caso de inquilinos. La distribución socio-espacial no es igual entre territorios, y sigue un patrón similar para la población no inquilina y la población total. Los hogares del estrato alto –definido como los tres deciles más elevados– viven justamente en territorios donde las propiedades tienen: a) mayor antigüedad; y b) mayor densidad constructiva⁷⁰. Y, por lo tanto, probablemente se encuentren sujetos a una mayor exención impositiva a nivel territorial, coadyuvante hacia un incentivo (y un contexto económico de estos hogares) propicio para la compra de otras propiedades. Paulatinamente, se verán beneficiadas por esta exención parcial que hemos mostrado, a medida que, con el paso del tiempo, prime la valuación fiscal homogénea por sobre la amortización del valor de escritura.

Aunque quedará por fuera de los objetivos de esta tesis la prueba concluyente de una creciente concentración patrimonial, cabe recuperar una serie de aspectos relacionados a este tópico, varios de los cuales se han ido introduciendo en los capítulos anteriores, y que retomaremos en las conclusiones generales. Hemos visto cinco elementos que nos llevan a pensar en esta dirección: a) la población residente en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires, relativamente constante en torno a tres millones de personas (Tabla IV.1); b) la construcción, entre 2002 y 2020, de 200 mil unidades habitacionales nuevas, de acuerdo a datos de la DGEyC; c) el crecimiento de la proporción de personas inquilinas a lo largo del período considerado, según la EAH y por la EPH; d) la reducción de la cantidad de personas por hogar entre 2001 y 2010, de 2.7 a 2.5, y a 2.4 en 2019, de acuerdo a datos del censo nacional, y la EAH; e) la cantidad de viviendas ociosas en 2019 alcanzó las 138.328 (IVC, 2019).

Como adelantamos en el apartado IV.4, lo que se observa es que hay una mayor cantidad de unidades y una mayor proporción de inquilinos, frente a una población total relativamente constante. Y si bien esto es compatible con hogares de menor cantidad de personas, lo cual se condice con la información relevada, la reducción ha sido mínima entre 2001 y 2019. Con lo cual, simultáneamente tenemos más viviendas en manos de menos propietarios.

⁷⁰ Por ejemplo, la Comuna 13 (Belgrano, Nuñez y Colegiales) y la Comuna 2 (Recoleta), donde se duplica y más que triplica, respectivamente, la proporción de propietarios del estrato alto respecto al medio y al bajo. También se ha mostrado esto en el capítulo anterior (Mapas V.2 y Mapas V.3).

Lo que hemos visto en este capítulo es que este resultado no es casual, sino que obedece a un comportamiento propiciado a través de una configuración de incentivos impositivos que se aplican a favor de la propiedad. Asimismo, considerando la existencia de incentivos y pensando la pregunta referida a la concentración, creemos que es poco probable que, aun existiendo esquemas inmobiliarios concentrados, los mismos se encuentren en cabeza de una persona física concreta. De acuerdo al Dictamen 60/2003 de la DAT de la AFIP (DAT, 2003), la tributación en cabeza de una sociedad contempla el cálculo del patrimonio neto como base de cálculo; es decir, considerando los activos y pasivos expuestos en los estados contables. En contraste, en la tributación sobre personas físicas la misma se realiza en base a activos y solo en algunos casos es posible deducir deudas por créditos hipotecarios.

Es posible complementar este análisis con uno que aborde la evolución temporal de la problemática, a fin de constatar la persistencia del resultado aquí obtenido o la dependencia del mismo al período bajo análisis. Existen dos maneras de llevar a cabo este contraste: por un lado, por medio de diferentes muestreos de propiedades a la venta en distintos años y comparar tales magnitudes con la VFH. Por otro, un segundo abordaje podría basarse en mantener el muestreo presentado para 2019, computar las valuaciones fiscales de los años anteriores y comparar estos movimientos con la evolución de algún índice de precios de propiedades y tipo de cambio.

Lo que obtenemos al realizar este último procedimiento es que los ajustes anuales realizados en las valuaciones fiscales ni siquiera alcanzaron a mantener su valor a precios constantes. Entre 2012 y 2019 las valuaciones fiscales promedio de la muestra sufrieron una depreciación en términos reales de un 19%. Pero si consideramos la magnitud frente a la cual debía mantener cierta proporción –la valuación de mercado–, encontramos que las propiedades y el tipo de cambio crecieron en el mismo tiempo. De acuerdo a la evolución del precio por metro cuadrado promedio de Reporte Inmobiliario, durante el mismo período las propiedades experimentaron un incremento del 26% en dólares al tiempo que el tipo de cambio se multiplicó por 7.5. Y con respecto al período anterior, si nos guiamos por los trabajos citados al comienzo del capítulo –Macón (2007) y Silberkasten (2012) – quienes trabajan con evidencia de la década previa, cuando existía una metodología diferente, podemos concluir

que esta problemática no es reciente sino que se ha perpetuado a lo largo de nuestro período de análisis^{71 72}.

VI.3.- Conclusiones parciales

El complejo entramado de motivaciones e incentivos que explican la trayectoria del mercado inmobiliario y con su consecuente efecto sobre el acceso a la vivienda pueden analizarse a la luz de la evidencia presentada en este capítulo. A partir de la misma, resulta relevante destacar lo siguiente: independientemente de la evolución al alza de los precios del suelo urbano y los inmuebles en la CABA, parte de lo que explica el crecimiento exponencial de la orientación de ahorros, riqueza e inversión hacia el mercado inmobiliario es esta configuración de incentivos ocultos asociados a la valuación fiscal de las propiedades.

En relación a este punto, logramos demostrar que para explicar la caída en la tributación sobre la propiedad no alcanza con observar los cambios en las alícuotas de los impuestos, sino que debemos explorar un conjunto de elementos que no se encuentran disponibles a primera vista y que en esta tesis se muestran por primera vez con un detalle de observaciones individuales y su correspondiente distribución entre comunas.

Al comenzar este capítulo presentamos la hipótesis de que, a diferencia de los resultados obtenidos en el capítulo V, los efectos indirectos de la política tributaria habrían sido unidireccionales, en particular hacia una configuración que beneficiaba únicamente a los propietarios. Sin embargo, si bien teníamos una intuición de que esto sentaría las bases para un incentivo a la concentración, el desarrollo de la investigación nos permitió dilucidar que había cierta especificidad dentro de los beneficios hacia las personas propietarias. Así, hemos presentado evidencia a favor de que no todo este grupo se encuentra en las mismas

⁷¹ Lo llamativo es que no parece ser éste el único lugar donde se plantea este problema. Tanto en la Ley 27.429 de Consenso Fiscal, como en el Decreto 938/2018, a través del cual se crea el Organismo Federal de Valuaciones de Inmuebles, se enuncia la necesidad de que éstas tiendan a reflejar la realidad del mercado inmobiliario. De hecho, entre los considerandos del decreto, se establece que el Estado asumió el compromiso de “objeto de lograr que las valuaciones fiscales de los inmuebles tiendan a reflejar la realidad del mercado inmobiliario y la dinámica territorial”. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-938-2018-315608/texto>

⁷² Esto, sin embargo, no constituye un consenso en la literatura, dado que, por caso, Fortes (2016) sostiene que la relación promedio entre las dos magnitudes comparadas era del 18.5%. En contraste, la investigación de Baer *et al.* (2019) sobre este tópico para el caso del Municipio de San Fernando da cuenta de la extensión de esta misma problemática respecto a las valuaciones fiscales y los valores de mercado, y plantea la necesidad de construir una metodología de actualización que pueda mantener una correlación alta entre ambas magnitudes.

condiciones, de modo que la estructura de esta política pública transversal, aunque tiene la potencia de beneficiarlos, difícilmente lo haga en términos generales. Esta parte de la investigación deja algunas preguntas abiertas que retomaremos en el capítulo VIII.

En suma, hemos provisto evidencia de que existen políticas públicas de tipo complejo que organizan un esquema que incentiva y sostiene comportamientos dirigidos hacia la concentración de la propiedad y a la profundización de la desigualdad. Estas estrategias de acumulación acontecen en connivencia con una estructura tributaria que lo ha promovido – al menos– durante el período considerado.

De la discusión presentada en este capítulo nos interesa retomar y destacar los siguientes puntos. Primero, la estructura tributaria sobre el suelo y la propiedad es regresiva al punto que ni siquiera los cambios en las alícuotas de los impuestos pueden revertir este carácter, lo que se enmarca en los resultados no concluyentes de regresividad y progresividad descriptos por Silberkasten (2012). Segundo, la consecuencia de ello es una profundización de las heterogeneidades espaciales al interior de la ciudad. Desigualdades que tienen diferentes dimensiones, como hemos mostrado en el Gráfico IV.4 respecto a quienes habitan en cada territorio, en los Mapas V.1, referido a los precios espacialmente relativos de los alquileres, y actualmente en la Tabla VI.6, en cuanto a los distintos grados de exención –en montos absolutos y relativos– hallados en cada comuna. Tercero, el propio Estado promueve la concentración de la propiedad desde este diseño descripto. Cuarto, en la particularidad de nuestro recorte espacio-temporal, todos estos efectos fueron exacerbados a causa del aumento del precio del suelo y las propiedades, en especial la antigüedad mínima de la propiedad en un mismo patrimonio para comenzar a detentar esta exención. Quinto, en relación a este último punto, si bien los efectos tienden a beneficiar a los propietarios en general, aquellos que poseen en su patrimonio los bienes por más tiempo y en mayor cantidad son beneficiados en una proporción mayor.

La conformación de una política tributaria general orientada a gravar fuertemente el consumo y escasamente a la propiedad articula un contexto de desigualdad que genera perjuicios al acceso a la vivienda. Si esta estructura de incentivos es omitida, no resulta claro el efecto consecuente sobre el mercado de alquileres. Paulatinamente se observan los efectos de un desequilibrio entre las partes, al punto de imponer exigencias como las descritas en el

capítulo IV, a sabiendas de que siempre existirá otro individuo dispuesto a aceptar las condiciones establecidas. Lo que debemos preguntarnos, por otra parte, es qué rol tiene el Estado en un contexto en el cual estos factores se suman a un mercado que no ha sido regulado a lo largo de varias décadas. La ausencia de regulación es una decisión en sí misma, y sus efectos han sido parcialmente explorados en el capítulo V.

Algunas de las discusiones complementarias que se desprenden de este capítulo, tales como lo presentado respecto a la concentración patrimonial, serán retomadas en el último capítulo de conclusiones generales de la tesis, ya que constituirán preguntas abiertas y objetivos futuros de investigación. Precisamente a esto hacíamos referencia al comienzo de este capítulo cuando adelantábamos que aun al poner al descubierto la estructura de incentivos y exenciones ocultas articuladas desde el Estado, ello no nos permitiría lograr una estimación de la magnitud de sus efectos a causa de la arquitectura de ocultamiento de la situación patrimonial de las familias y grupos económicos.

Finalmente, es importe destacar que la observación de un análisis de primer orden a través de la recaudación no nos hubiese permitido encontrar las exenciones parciales que hemos descripto, y que razonamos que deben tener un efecto territorial y socialmente diferenciado. Ni el Estado ni el mercado, en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires, han sido capaces de desarticular un esquema de exclusión en términos de acceso a la vivienda, sino que se lo ha incentivado, en el caso del primero, y ejecutado, en el caso del segundo.

Capítulo VII.- El mercado inmobiliario residencial y los efectos de la inversión pública urbana

"Este moderno emprendimiento optimiza la ecuación de renovación – ubicación – precio – calidad, constituyendo una excelente opción para vivir o como inversión con proyección de aumento de valorización por el cambio urbanístico de la zona en su conjunto alentado por emprendimientos tanto privados como intervención del espacio público de parte del gobierno". Carpeta de memoria del proyecto de construcción de un edificio en el barrio de Villa Urquiza, año 2017.

Hasta el momento nuestra argumentación ha recorrido dos conjuntos de políticas públicas a fin de demostrar la existencia y relevancia de los efectos indirectos sobre el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda. Del mismo modo en el que las políticas públicas macroeconómicas o tributarias tuvieron efectos sobre el mercado inmobiliario, en este capítulo veremos que la inversión pública urbana también puede hacerlo. Y así como estructuramos los dos capítulos anteriores, discutiremos los efectos sobre el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda pese a que su objetivo planificado haya sido asociado a cambios en los servicios de salud, educación, transporte o medio ambiente. Es decir, transformaciones promovidas por políticas públicas que tienen efectos en el contexto urbano y sus consecuencias ulteriores.

En cierta medida, en contraste con las temáticas presentadas en los capítulos V y VI, que habían sido solo abordadas ocasionalmente, el nexo entre la inversión pública urbana y el acceso a la vivienda ha sido explorado con mayor regularidad, incluso para nuestro caso de estudio, como fuera reseñado en el capítulo I. Asimismo, intentaremos dar algunas respuestas a preguntas que han sido introducidas en el capítulo IV, referidas a la velocidad de reacción o internalización que manifiesta el mercado inmobiliario frente a oportunidades de captación de un mayor nivel de renta.

Respecto a los modos en que los precios internalizan las expectativas de construcción futura hemos dado cuenta de inmuebles cuyo precio parecía determinarse más por las posibilidades de demolición y construcción futura de media y alta densidad (ver apartado IV.2). En

paralelo, mencionamos que también era posible internalizar cambios futuros en la localización relativa, al menos en un intento por negociar el precio de un terreno o de un espacio construido, en el marco de lo introducido conceptualmente como renta diferencial de vivienda. Así como presentamos extractos de avisos de oferta de inmuebles en los cuales se evidenciaba una internalización en el presente de cambios futuros en la legislación –incluso en momentos en los que aún se celebraban audiencias públicas– (ver apartado IV.3), existen motivos para pensar que lo propio puede ocurrir en relación a la inversión pública.

La importancia de esta tercera línea de investigación se basa en: a) la necesidad de adquirir una dimensión comprehensiva de las políticas públicas en tanto generadoras de consecuencias planificadas y no planificadas, directas e indirectas, sobre el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda, y que implican el deber de abordar las problemáticas de la sociedad de una manera no compartimentada; b) el vínculo entre los precios del mercado inmobiliario en los submercados de venta y alquiler, y su relación con la distribución espacial del equipamiento urbano; y c) la complejidad de realizar una separación entre la contribución a los precios de cada atributo de localización así como del diferencial asociado a sus modificaciones.

Por lo general, los estudios que abordan esta temática lo hacen desde el análisis de la identificación de la plusvalía urbana en el valor de la propiedad (v.g. Cervero y Landis, 1995; Gatzlaff y Smith, 1993; Gómez Mera, 1998), dejando en segundo plano lo que acontece en el mercado de alquileres. En paralelo, lo mismo ocurre con la legislación nacional que, si bien tiene presente los efectos sobre los precios de venta de las propiedades, no contempla –ya sea por desconocimiento o por irrelevancia en el momento de la sanción de la norma– los efectos en el mercado de alquileres.

Considerando lo discutido en el capítulo V, para nuestro caso de estudio encontramos evidencia de que los hogares se encuentran de manera relativamente persistente en el límite de participación del gasto de alquiler en el presupuesto, tanto desde el punto de vista de los patrones de consumo efectivos como desde la exigencia de la oferta de mercado. Por este motivo, el análisis de los potenciales impactos de la inversión pública en los precios de venta y alquiler cobra un sentido diferente en un contexto de alto riesgo y vulnerabilidad, donde la regulación es escasa y, además, los incentivos fiscales están direccionados hacia la

reproducción y profundización de las desigualdades, como exploramos en el capítulo anterior.

Uno de los puntos centrales del capítulo será precisamente éste: vincular esta discusión específica –que ya presenta antecedentes parciales en la literatura especializada– con los hallazgos de los capítulos V y VI, a fin de exponer elementos complementarios que surgen de este abordaje múltiple y que no suelen estar presentes en los estudios compartimentados. Pero, además, examinaremos el estado actual del reconocimiento del efecto de las inversiones públicas urbanas sobre el mercado inmobiliario en la legislación vigente a fin de mostrar que: a) existen tipos o clases de inversiones donde no parece existir un consenso claro respecto a los impactos ulteriores sobre la vivienda, y b) en aquel caso donde sí existe un reconocimiento explícito de este impacto, la manifestación concreta en la Ciudad de Buenos Aires no resulta consistente con la evidencia de la literatura reciente.

VII.1.- Efectos asociados a clases de inversiones públicas en la oferta de venta y alquiler

Como se verá en el presente apartado, una primera forma de tratar esta problemática consiste en identificar regularidades empíricas asociadas a tipos o *clases* de inversiones públicas urbanas, a fin de prever cómo los efectos en torno a nuevas inversiones de la misma clase tenderán a replicarse y establecer una interrelación entre los mercados de venta y alquiler. Tal como fue introducido en el apartado III.3.1, el tratamiento empírico a este tipo de problemas debe ejecutarse en el contexto de un modelo de corto plazo.

Siguiendo esta estrategia, la operacionalización del análisis se realizará evaluando los efectos de la proximidad a espacios verdes y a estaciones de subte, avanzando más allá del mercado de venta y extendiéndolo al de alquiler. De allí surgirá un conjunto de resultados, a saber: a) la manifestación concreta que adquiere el mecanismo de asignación de precios en el mercado de venta, lo cual nos permitirá contrastar con aquélla asumida por la ley argentina en términos de recupero de plusvalías urbanas; b) la medición de estos mismos impactos en el mercado de alquileres, que nos servirá no solo para construir una inferencia respecto a la presión que se originará en este submercado, sino que también será de utilidad para estimar, en base a la herramienta de elasticidad-precio de la pérdida de poder adquisitivo presentada en el capítulo

V, cuáles son las zonas en las que este tipo de inversiones públicas podría traer aparejado una presión hacia la segregación urbana.

Como fue introducido en el capítulo I, una significativa porción de las investigaciones comprendidas en esta área se aboca a investigar la inversión pública en transporte –para varias ciudades, Downing (1973), Dornbush (1975), Burkhardt (1976), Damm *et al.* (1980), Bajic (1983), y para el caso de la CABA, Castillo (2008), Fuks *et al.* (2012), Orduna *et al.* (2016) y Rosanovich y Di Giovambattista (2019) –, considerando que dentro de los atributos que pueden contribuir a afectar los precios de la vivienda, la conectividad es uno de los más relevantes. Quizás fundamentado en esta tradición, o tal vez a causa de la magnitud de recursos asociados a tales inversiones, éste constituye un caso en donde existe cierto correlato entre la investigación y la política pública.

Precisamente, a partir de la Ley N° 23.514 de 1987 se creó el Fondo permanente para la ampliación de la red de subterráneos, cuyos recursos se encuentran financiados parcialmente a través de una contribución a cargo de los titulares de inmuebles ubicados en un radio de 400 metros de cada estación de subte que se habilite. Según el artículo 5 de la ley y el Decreto de reglamentación N° 508/1997, el cálculo de la contribución será inversamente proporcional a la distancia entre la propiedad y la estación, y se pagará de manera dividida en hasta cinco ejercicios fiscales. Asimismo, el monto no podrá exceder el 15% del valor fiscal de la propiedad, lo cual nos proporciona un primer elemento para conectar y discutir, hacia el final de este capítulo, cómo se vinculan las políticas públicas de diferentes índoles sobre el mercado inmobiliario.

En relación al diseño de la política pública, cabe señalar que, aunque existe cierto consenso tanto en los efectos positivos asociados a la creación de nuevas estaciones de subte como en la internalización de los mismos por parte del mercado inmobiliario, no hay unanimidad respecto al tamaño del área de influencia ni al carácter inversamente proporcional del efecto en relación a la distancia. Por ejemplo, las no linealidades y la discusión respecto a este último aspecto se encuentran documentadas para la CABA en las investigaciones mencionadas para este caso. En consonancia con tales hallazgos, en Pérsico (2019:75) se da cuenta que la mayor renovación urbana durante el período 2010-2017 se dio, no en el entorno

inmediato a los nodos de transporte (por ejemplo, en un radio de cien metros), sino en las cercanías.

Por otra parte, cabe destacar que la retribución o financiamiento, inspirada en la revaluación positiva de las propiedades en la zona de influencia, opera sin esperar a tener evidencia de que el mercado efectivamente convalide tales efectos. Este es un punto relevante dado que se considera que el mismo, en este caso resultado de una inversión pública, es razonablemente homogéneo, con independencia del resto de atributos que caractericen a la zona. Sin embargo, si esto pudiera no acontecer de esta manera; si existiesen características en el barrio que impidieran la realización de estas expectativas, se estaría incurriendo en una pérdida económica para las personas propietarias de inmuebles en la zona.

En otro orden de inversiones públicas, un ejemplo menos usual pero con efectos igualmente relevantes es la de producción de espacios verdes. Como fue introducido en el capítulo I, en ocasiones la producción de nuevos espacios verdes en una ciudad requiere de la demolición y retiro del espacio construido previo, así como la puesta en condiciones del nuevo predio. El efecto internalizado por el mercado inmobiliario ha sido estudiado por Gómez Mera (1998), quien determinó la existencia de una valoración positiva y decreciente respecto a la proximidad de los espacios verdes. No obstante, y en relación a lo que discutimos respecto al efecto de la presencia de otros atributos del barrio en el caso del subte, en el caso de los espacios verdes esto también puede ocurrir. De hecho, esa investigación contempla tales hipótesis, y corrobora un efecto diferencial en las zonas en las cuales no solo existe cierta proximidad a un espacio verde, sino que también se verifica una alta concentración de esta clase de espacios en el barrio (Gómez Mera, 1998: 20-21). En otras palabras, la multiplicidad de factores que inciden en este tipo de procesos hace necesario un análisis detallado, contemplando la existencia de variables secundarias que puedan estar interactuando en los efectos esperados.

De acuerdo a lo planteado al comienzo del apartado, esta estrategia de análisis nos permite plantear la siguiente argumentación:

- Primero, se observa como regularidad a lo largo de nuestro período de análisis la existencia de efectos distintivos en los precios de las propiedades asociados a la proximidad a la locación de ciertas inversiones públicas.
- Segundo, los mercados de venta y de alquiler, aunque nominados en distintas monedas, tienden a manifestarse de manera acoplada, al menos en los tramos crecientes. Es decir, si se observa un aumento en el precio por metro cuadrado en divisas de las propiedades, el mercado de alquileres tenderá a acompañar y a ponderar de manera similar los atributos que hicieron aumentar el precio ofertado de venta. Sobre este vínculo existe poca evidencia para Argentina, principalmente porque son escasas las investigaciones que se han abocado al estudio de los alquileres residenciales. De hecho, hasta nuestro conocimiento, este es el segundo trabajo que lo efectúa para la Ciudad de Buenos Aires⁷³.
- Tercero, en el caso del subte, este efecto ya se encuentra incluso reflejado en una ley, de forma tal que ni siquiera es considerado necesario esperar a confirmar la realización del efecto en los precios. Por lo tanto, es posible que lo mismo ocurra con otro tipo de intervenciones públicas, como por ejemplo la creación de un espacio verde.

A continuación, se presenta brevemente el resultado de replicar el análisis de Gómez Mera a fin de corroborar la persistencia de los efectos que se documentaron para la muestra del año 1997. En lugar de calcular la proximidad en metros al espacio verde más cercano se construyeron variables dicotómicas para rangos de proximidad cada cien metros. El método usado fue el del cálculo de distancias respecto a un centroide, construido a través de QGIS sobre la base de espacios verdes descripta en el apartado III.2.3. El período utilizado fue enero a agosto de 2019 para ambos segmentos.

Estos resultados nos permiten realizar una identificación de la dimensión espacial de proximidad a los espacios verdes en los precios de oferta en los mercados de venta y alquiler de la Ciudad de Buenos Aires. Tener evidencia de esta conexión nos permite tener elementos para argumentar que cada uno de estos mercados está interconectado y por lo tanto proponer

⁷³ El primero, con el cual contrastaremos algunos de nuestros resultados, es el de Cruces, Ham y Tetaz (2008). Algunas referencias aproximadas en la región las constituyen las investigaciones de Fucks y Bahamondes (2016) y Stumpf y Torres (1997) para las ciudades de Santiago de Chile y Porto Alegre, respectivamente.

una interpretación de la legislación vigente, que omite cualquier referencia al mercado de alquiler. Como decíamos anteriormente, existen pocas investigaciones comparadas entre los submercados de venta y alquiler que, bajo un mismo recorte temporal, permitan analizar las diferencias en el funcionamiento del mercado inmobiliario en términos de asignación de precios. Del mismo modo en que existe una posición de parte del Estado para tener en consideración los efectos de ciertas inversiones públicas por sobre los patrimonios de los propietarios, existe evidencia para pensar que esto se trasladará al mercado de alquileres. Y esto es problemático, principalmente porque este resultado coexiste con lo hallado en el capítulo V, respecto a que los hogares locatarios alquilan en los límites de las restricciones presupuestarias impuestas tanto por el Estado como por el mercado.

Tabla VII.1.- Efectos comparados de la proximidad a espacios verdes sobre los mercados de venta y alquiler de propiedades

Variable	Venta Log(pm2)	Alquiler Log(pm2)
Superficie total	0.0001***	-0.0026***
Dummy: Sup. Mayor a 100 m2	-0.0171***	0.0617***
Dummy: Unidad a estrenar	0.0547***	0.0858***
Dummy: Antigüedad 1 a 10 años	0.1017***	0.0261***
Unidad amueblada	0.1473***	0.2659***
Pileta	0.2455***	0.2367***
Vigilancia	0.1681***	0.0600***
Lavadero	0.0340***	-0.0058*
Cochera	0.0037***	0.0023***
Proximidad espacios verdes: 800 a 900 m.	0.0774***	0.0367
Proximidad espacios verdes: 700 a 800 m.	0.1060***	0.0451
Proximidad espacios verdes: 600 a 700 m.	0.1453***	0.0679
Proximidad espacios verdes: 500 a 600 m.	0.1573***	0.0834*
Proximidad espacios verdes: 400 a 500 m.	0.1943***	0.0929**
Proximidad espacios verdes: 300 a 400 m.	0.1838***	0.0955**
Proximidad espacios verdes: 200 a 300 m.	0.2098***	0.1214***
Proximidad espacios verdes: 100 a 200 m.	0.2507***	0.1308***
Proximidad espacios verdes: 0 a 100 m.	0.2652***	0.1446***
Constante	7.5818***	5.7377***
N	81917	23644
R2 Ajustado	0.2432	0.3168

* p<.1; ** p<.05; *** p<.01

Fuente: elaboración propia

Como se puede apreciar, las variables de control seleccionadas resultan significativas y, en su mayoría, consistentes entre ambos sub-mercados. Por caso, ciertos atributos característicos de edificios de categoría, tales como la existencia de pileta o vigilancia se reflejan positivamente sobre el precio por metro cuadrado de las viviendas. Asimismo, resulta interesante observar que, pese a esto, el efecto parcial (semi-elasticidad) es casi igual en los dos mercados para el caso de la pileta, pero no es igualmente valuado para el caso de la vigilancia.

Por su parte, la variable dependiente (logaritmo del precio por metro cuadrado) se construye a fin de incorporar en el modelo de precios hedónicos la dimensión del tamaño de la vivienda. No obstante, se incluyó también una variable dicotómica para separar a las unidades de más de cien metros cuadrados, que tienden a ofertarse a un precio por metro cuadrado significativamente menor. Con el fin de evitar tal estimación sesgada en el efecto de la superficie total sobre el precio, este efecto fue calculado de manera diferenciada.

Del mismo modo, se verifica una preferencia o un incremento en el valor por metro cuadrado en los departamentos de menor antigüedad. Curiosamente, se aprecia una inversión en la internalización de la antigüedad en las categorías de “departamento a estrenar” y “antigüedad de entre 1 y 10 años”, donde la primera es más cotizada en el submercado de alquileres que en el de venta, lo cual podría interpretarse como una menor valoración de la calidad constructiva de las unidades recién terminadas⁷⁴.

Explicadas las variables de control que nos permiten identificar una categoría base de comparación, podemos definir que la vivienda de base de referencia se encuentra a más de 900 metros de algún espacio verde, no se encuentra en un edificio con las *amenities* descriptas, no es amoblada y posee una antigüedad mayor a diez años. Bajo esta perspectiva, si nos concentramos en las elasticidades parciales de proximidad a los espacios verdes, tanto el mercado de venta como el mercado de alquileres valorizan los atributos de localización de manera similar. Sin embargo, la regularidad de la valorización positiva y decreciente respecto a la distancia parece cortarse en radios de influencia diferentes para ambos mercados. Esto

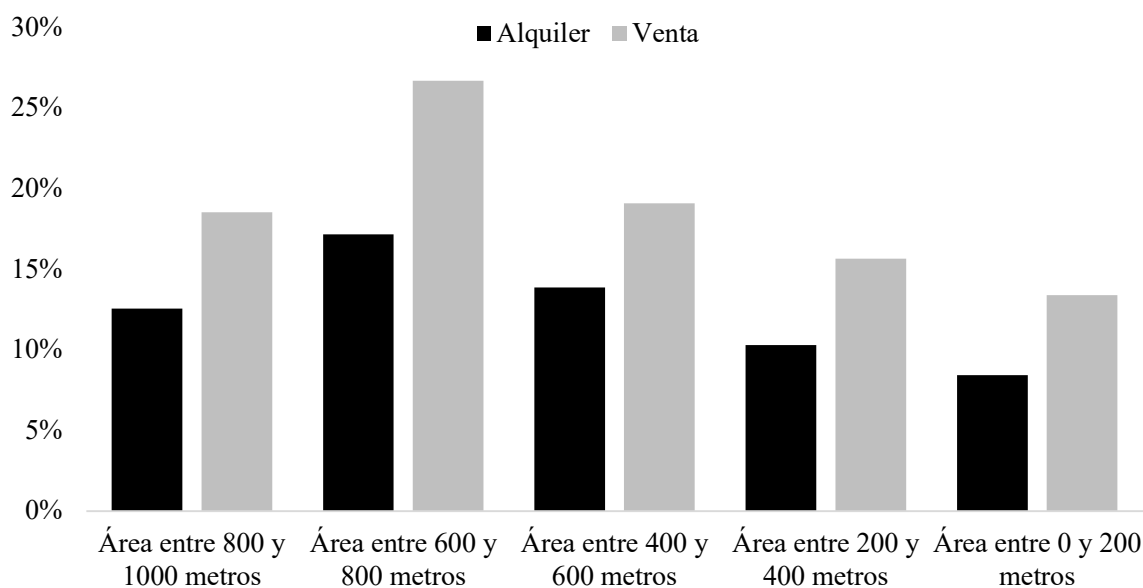
⁷⁴ En el capítulo de conclusiones profundizaremos un poco más respecto a este fenómeno.

puede interpretarse como una imposibilidad de pretender cobrar un valor diferencial de alquiler para propiedades ubicadas a más de 600 metros de distancia.

Asimismo, de manera análoga, lo mismo puede apreciarse en el Gráfico VII.1, donde se presentan los efectos parciales comparados de los mercados de venta y alquiler asociados a la proximidad a las estaciones de subte⁷⁵. Allí pueden verse dos aspectos relevantes para nuestra discusión, a saber: en primer lugar, el análisis comparado nos permite sumar evidencia de que, aun con diferencias en las intensidades de los efectos, *los submercados de venta y alquiler presentan comportamientos de asignación de precios muy similares*. De hecho, resulta interesante que ambos segmentos del mercado inmobiliario destacan con menor fuerza las viviendas inmediatamente próximas a las estaciones de subte que las más alejadas. Y, en segundo lugar, precisamente este aspecto no lineal de los efectos parciales de la proximidad se contradice con lo descripto respecto a la contribución por mejoras dispuesta en la legislación local. Y aún más, de acuerdo a esta evidencia, la legislación carga con mayor intensidad a las viviendas más cercanas, lo cual parece ser contrario a lo que debería suceder, ya que considerando un radio de mil metros alrededor de la estación, las propiedades más cercanas son las que menos se destacan en términos de precios, comparativamente con el resto de los rangos de proximidad.

⁷⁵ En el Anexo XII se reporta la salida de la regresión incluyendo las variables de control, que son las mismas que fueron presentadas y descriptas en la Tabla VII.I, a excepción de dos variables dicotómicas adicionales para controlar el efecto parcial de la ubicación en barrios cuyo promedio de precio por metro cuadrado se ubicara en el 10% superior e inferior de la distribución, a fin de evitar una fuente de sobre estimación del efecto asociado a la proximidad al subterráneo. La interpretación de las variables de control es esencialmente la misma que la efectuada al discutir los efectos parciales de la proximidad a espacios verdes.

Gráfico VII.1.- Efectos comparados de la proximidad a estaciones de subte sobre los mercados de venta y alquiler de propiedades.



Fuente: elaboración propia

Las dos piezas de evidencia presentadas en este apartado nos permiten avanzar en dos direcciones en paralelo. Primero, demostrar que los mercados de venta y alquileres detentan asignaciones similares de precios para atributos característicos de las unidades, los edificios y características de localización relativa. Segundo, corroborar que las regularidades encontradas resultan consistentes con lo reportado en investigaciones que complementan la cobertura temporal que hemos seleccionado. En consecuencia, es coherente pensar que lo propio debería verificarse para el inusual caso en que el Estado invirtiera en la creación de un nuevo espacio verde, que es lo que procederemos a abordar a continuación.

VII.2.- Efectos asociados a casos concretos

En contraste al primer abordaje presentado en el apartado anterior, una aproximación complementaria puede proponerse a través del análisis de la internalización de ejemplos concretos de inversión pública por parte del mercado inmobiliario de venta y de alquiler, a fin de detectar particularidades en tales manifestaciones. Este tipo de análisis nos permitirá profundizar el análisis precedente y dar cuenta de que existe evidencia para sostener la necesidad de un método de trabajo caso por caso.

Para ello, continuaremos trabajando con las proximidades a los espacios verdes y a las estaciones de subte, introducidas en el apartado anterior, con la intención de descomponer los resultados generales presentados. En el primer caso, la descomposición será en el tiempo, y proponemos revisar la evolución de lo acontecido en el entorno de un caso de estudio de creación de un nuevo espacio verde en el barrio de Balvanera, conocido como Manzana 66, entre las calles Moreno, Jujuy, Belgrano y Catamarca. La elección de este caso obedece a que todo su proceso de anuncio, sanción de la ley, llamado a licitación, adjudicación, puesta en marcha de la obra e inauguración, se encuentra comprendido dentro del recorte temporal de nuestra base de datos, que posee un nivel de detalle relevante para este tipo de análisis⁷⁶. En el segundo será una descomposición en el espacio, considerando la relevancia y heterogeneidad de los resultados del subte en función de las distintas líneas.

VII.2.1.- Descomposición en el tiempo

Una de las hipótesis específicas a contrastar en este capítulo se vinculaba con el análisis de la temporalidad en cuanto a la internalización, por parte del mercado inmobiliario, de la inversión pública. Así, nuestro objetivo no constituía únicamente encontrar evidencia de un efecto diferencial positivo respecto a la proximidad de las viviendas a ciertos puntos en los cuales se había hecho una inversión pública. Adicionalmente, buscamos mostrar y argumentar que la incorporación al precio de estos atributos de localización –en instancias de licitación, adjudicación, inicio e inauguración de la obra – podría estar dando cuenta de un poder de negociación o una correlación de fuerzas disímil entre la oferta y demanda, particularmente en el mercado de venta⁷⁷.

Dentro del período de análisis –y particularmente en el subperíodo cubierto por nuestro relevamiento propio– aconteció la transformación del espacio verde que actualmente se conoce como Manzana 66 en el barrio de Balvanera, uno de los de mayor déficit de espacio parquizado. Concretamente, luego de la publicación de la Ley N° 5800 en el Boletín Oficial

⁷⁶ También es un caso de un nuevo espacio verde en la comuna 3, segunda comuna con menor tasa de espacio verde por habitante, con menos de un décimo de la dotación promedio de la ciudad, de acuerdo a la Dirección General de Espacios Verdes del GCBA.

⁷⁷ Establecida la interconexión entre el mercado de venta y alquiler, nos concentraremos en este caso en el análisis del primero, que generalmente posee una mayor cobertura geográfica y representatividad para la diversidad de atributos de las propiedades, e inferiremos que internalizaciones similares deberían ocurrir en la asignación de precios para alquileres.

de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) N° 5122 el 8 de mayo de 2017, el 13 de febrero de 2018 se realizó la licitación para las obras y finalmente el 26 de diciembre del mismo año se inauguró la plaza.

En base a estas fechas nos propusimos replicar el análisis descripto en el apartado VII.1 para este caso particular. Al incorporar la temporalidad, debemos plantear un modelo diferente, más similar a un esquema de tipo *pool* de corte transversal. Por ejemplo, utilizamos variables de control para el segundo, tercer y cuarto trimestre, intentando mantener como categoría base al primer trimestre de cada año. Otra estrategia también consistió en dividir por ventanas temporales más reducidas cada uno de los años e intentar verificar un efecto acumulativo y unidireccional.

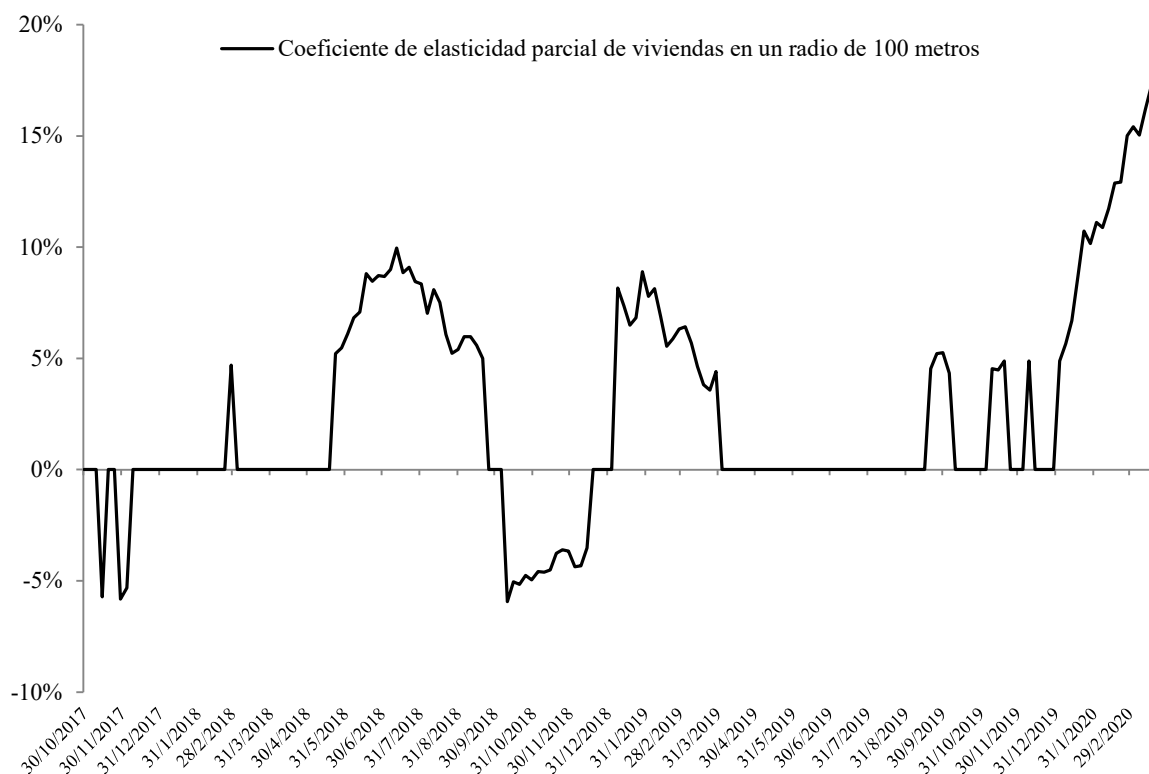
Los resultados no fueron concluyentes ni robustos, puesto que, aunque en algunos modelos parece corroborarse la hipótesis, no encontramos una estabilidad en las variables de control ni una consolidación del resultado bajo ventanas móviles de diferentes temporalidades. No obstante, vale la pena mencionar algunos de ellos. Por ejemplo, en lo que respecta a la evolución temporal del efecto parcial de la proximidad de cien metros al espacio verde, encontramos un efecto negativo y significativo del 5% en ventanas móviles trimestrales hacia fines del año 2017, uno positivo del 4.6% a comienzos del año 2018 y luego una consolidación del efecto –entre rangos del 5% y el 10%– entre abril y octubre de 2018. Es decir, de manera precedente a la inauguración.

Sin embargo, esto luego coexiste con renovadas valuaciones negativas a fines de 2018 (4.4%) y luego positivas durante el primer cuatrimestre de 2019 (6.3%) y finalmente positivas a finales del mismo año y comienzos del 2020, cuando ya parecía consolidarse el efecto positivo en torno a un 10% de incremento del metro cuadrado en viviendas en la proximidad a este nuevo espacio verde. Lo descripto anteriormente puede observarse en el Gráfico VII.2.

De todos modos, estos resultados revisten interés, puesto que podrían estar dando cuenta de un intento infructuoso de valorar positivamente la proximidad a un espacio verde de manera anticipada. Un intento que tal vez pudo no haber sido convalidado sino hacia fines de 2019, cuando no solo el espacio fue inaugurado, sino que, además, la actividad y estado del mismo fue positivamente considerado por parte de la demanda de vivienda. En el caso de este

resultado, esto se mantiene para ventanas temporales de entre 30 y 180 días, de modo que puede asignarse una mayor confianza en la robustez del mismo.

Gráfico VII.2.- Análisis de sensibilidad en el tiempo del coeficiente del efecto parcial de la proximidad al espacio verde Manzana 66. Período 2017-2020.



Nota: el valor cero corresponde a estimaciones no significativas a un nivel de confianza del 90%

Fuente: elaboración propia

Para el análisis anual, por su parte, considerando distintos grados de proximidad, únicamente detectamos una mejora de la valuación asociada a la proximidad de 100 metros (2.1% en 2018 y 2.55% en 2019), una mejora con cambio de signo – aunque no estadísticamente significativa– en un radio de 300 metros (-1% en 2018 y 1.1% en 2019) y una reducción del efecto negativo en un radio de 400 metros (-3.5% en 2018, significativo, y -1.1% en 2019, no significativo). Los resultados completos de estos modelos pueden consultarse en el Anexo XI.

En base a esta evidencia, no parece confirmarse ni un efecto muy claro ni incremental en el sentido de una zona que comienza a incorporar positivamente la valuación de la proximidad al futuro espacio verde y que luego se consolida al inaugurarse, que es lo que inicialmente

habíamos pensado. En los estudios abocados a medir este tipo de impactos se considera importante incluir dentro del recorte temporal el momento del anuncio del inicio del proyecto. En este caso particular, consideramos que el anuncio podría corresponderse con la sanción de la ley que permite llevar a cabo el proyecto de creación del espacio verde. No obstante, como hemos visto, los resultados encontrados abren otros interrogantes respecto al considerable tiempo que pasó desde la inauguración hasta la percepción del efecto positivo, lo cual, como dijimos, nos lleva a pensar que puede existir un tiempo que podríamos llamar “de evaluación” respecto a si el espacio verde se mantiene en condiciones, si se constituye como un lugar para visitar o para evitar^{78 79}.

VII.2.2.- Descomposición en el espacio

Del mismo modo en que acabamos de ver que para un mismo caso particular no resulta claro ni evidente la certidumbre de efectos sobre el mercado inmobiliario a lo largo del tiempo, también podría ocurrir que en algunas zonas el efecto exista y en otras no. Esta no es una conclusión menor, ya que, en consecuencia, el diseño de una política pública que intente tratar esta cuestión debería previamente certificar la existencia de los efectos. Para explorar esta presencia de heterogeneidades al interior de una clase de inversiones públicas urbanas y la posibilidad de los efectos sobre los precios no ocurran, retornamos al caso del subte, ya que la Ley N° 23.514 no espera a constatar la existencia de efectos positivos. De hecho, en la evidencia presentada anteriormente dábamos cuenta de un efecto no lineal, lo cual se encuentra ausente en la aplicación de los gravámenes. Sin embargo, un elemento de mayor importancia es el que hemos mostrado en estos apartados, para el caso de los espacios verdes: ¿podría ocurrir que la existencia de efectos de localización pueda encontrarse supeditada a otras características del barrio? ¿Pueden incidir otros factores en los efectos esperados, de modo que revista de mayor importancia la necesidad de verificar la existencia de tales impactos?

⁷⁸ De hecho, como simple referencia que va más allá de nuestro recorte temporal, esta posibilidad de evaluar el resultado final es consistente con lo que finalmente aconteció en este caso particular, ya que con posterioridad a la inauguración se registraron denuncias por deterioro de este espacio (Sánchez, 2021) y ruidos molestos (Abran Paso, 2021).

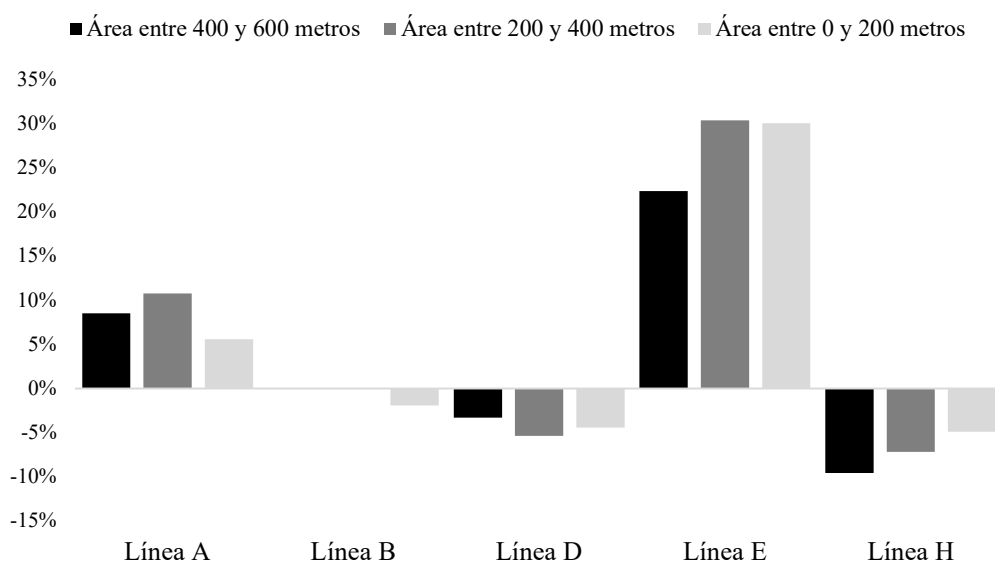
⁷⁹ Esto puede relacionarse con la relevancia de atributos subjetivos reportados por Cruces, Ham y Tetaz (2008:33), cuando por ejemplo encuentran un efecto negativo y significativo en los alquileres de las opiniones o creencias de la presencia de tráfico de drogas en los barrios de Caballito, Palermo y San Cristóbal.

Precisamente, pensando en esta dirección replicamos el análisis presentado junto con el Gráfico VII.1 focalizando en algunas estaciones en particular. Cabe aclarar que al realizar un análisis por línea de subte es necesario adaptar la base de comparación, ya que nos interesa el contraste con grados de proximidad específicos de cada línea. Por este motivo, para los contrastes implementados hemos reducido los rangos de proximidad a fin de tener un balance entre la cantidad de observaciones pertenecientes a la categoría base (entre 600 y 1500 metros de la estación de subte más próxima), mientras que las otras variables dicotómicas intentan identificar el efecto diferencial asociado a tres grados de proximidad. Esto tiene dos significados que es necesario diferenciar: por una parte, que los resultados presentados aquí no son estrictamente comparables con los presentados en el apartado anterior; y por otra, que aquellos resultados no constituyen un promedio del desagregado por líneas que mostraremos a continuación.

Un aspecto adicional de relevancia es que en el análisis se debe descartar un conjunto amplio de observaciones que, al pertenecer a una zona densamente conectada por varias líneas de subte, no cumple con el requisito de que solo exista una estación en las cercanías. Debido a ello, tanto si realizamos un análisis concentrándonos en las líneas como si lo hacemos puntualmente en estaciones particulares, debemos focalizarnos especialmente en las zonas donde no hay más de una línea en la proximidad.

En el Gráfico VII.3 se presenta una desagregación de lo discutido previamente para estaciones pertenecientes a las líneas existentes. La Línea C fue descartada del análisis por dos razones: en primer lugar, ya que gran parte de su recorrido transita por la traza de la Av. 9 de Julio, en una zona mucho más comercial que residencial. En segundo lugar, porque casi todas sus estaciones están ubicadas muy próximas a otras estaciones, lo cual afecta nuestro problema de identificación por los motivos antes señalados. La salida de la regresión con los coeficientes asociados a las variables de control se incluye en el Anexo XII.

Gráfico VII.3.- Efectos comparados por línea de la proximidad a estaciones de subte sobre el mercado de venta de propiedades.



Fuente: elaboración propia

Los resultados nos muestran una constante en lo descripto en la Ciudad de Buenos Aires: que existe una profunda heterogeneidad multidimensional en lo relativo al mercado inmobiliario. Eso no solo nos remite a la diversidad de los efectos analizados en esta tesis en cuanto a políticas públicas sino también a la descripción de la ciudad realizada en el capítulo IV en lo relativo a la distribución de nuevas edificaciones, habitantes entre comunas, precios de venta y alquileres. Esta caracterización nos exige replantearnos la pertinencia de decisiones unificadas para la totalidad del territorio. El efecto sobre los precios de la vivienda frente a un mismo acontecimiento puede no ser el mismo entre diferentes barrios o comunas, e incluso en una misma zona en dos momentos en el tiempo. De hecho, lo interesante de la desagregación no es tanto el hecho de que sea de cierto valor porcentual o que sea positivo o negativo, sino que muestra la necesidad de decidir en base a lo acontecido y no en base a una expectativa de ocurrencia. Y, en función de lo discutido hacia el final del apartado VII.I, es probable que los comportamientos de precio identificados para el segmento de venta tengan una réplica en el segmento de alquiler.

VII.3.- La inversión pública urbana y el precio de la vivienda

Es reconocido, a través de una ley nacional, que el Estado genera consecuencias en el mercado inmobiliario a través de su inversión en transporte. Tal inversión, asimismo, es

considerada como una acción pública y se pretende evitar una apropiación privada de sus efectos. Como hemos visto, estos cobros se realizan independientemente del registro efectivo (contemporáneo o posterior) de incrementos en las propiedades respecto a cada inversión puntual. A través de lo mostrado en los últimos apartados se puede sostener que no es claro ni evidente que efectivamente se vaya a producir este resultado, tanto en términos de inversiones en transporte como con la creación de espacios verdes. No obstante, en las de esta última clase, ya sea por lo inusual de tal inversión pública urbana como por otros motivos, no existe una reglamentación similar, aun cuando los efectos son positivos y significativos.

Sin embargo, creemos que es necesario considerar las siguientes preguntas: ¿cómo es el diseño de esta contraprestación privada por parte de inversiones públicas, habida cuenta de las profundas heterogeneidades descritas en el capítulo IV? Más allá de la linealidad y la temporalidad de los efectos de localización en los mercados, ¿es justo plantear la misma contraprestación en barrios caracterizados por poseer una infraestructura pública que pone en valor las propiedades que en territorios con una menor presencia de la misma? ¿La elección de la zona en la que realizar la inversión pública puede estar mediada por una expectativa de la capacidad de pago de los habitantes del territorio a afectar?

Una posible reflexión podría direccionarse hacia el criterio de la capacidad económica en lugar del criterio del beneficio. Como habíamos explicado en el capítulo anterior, la estructuración de la política tributaria bajo el primer criterio conduce a la configuración de un esquema redistributivo con miras hacia la reducción de la desigualdad. Respecto a las preguntas planteadas en el párrafo precedente, existen algunas experiencias donde esta problemática se encuentra contemplada, como en Chile, donde las comunidades catalogadas como “muy vulnerables” se encuentran exentas del aporte (Borrero y Rojas, 2020:46). En la ciudad de Bogotá ocurre algo similar, teniendo en cuenta los ingresos y la línea de pobreza (Borrero y Montaña, 2012).

En esta dirección, algunas contribuciones sostienen que la población de barrios populares serían los más beneficiados e interesados por atraer la inversión pública, aun en el caso de tener que pagar una fracción del costo de la misma (Borrero y Rojas, 2020:26). Sin embargo, debemos tener en cuenta que la tenencia de una propiedad nos remite a un stock de capital

en concreto, pero no necesariamente viene acompañado de un flujo de ingresos consistente y que posibilite el financiamiento de obras públicas específicas en el territorio. Más pertinente aún resulta esta reflexión si consideramos que el efecto de la inversión pública en barrios populares tiene un efecto superior en términos del precio del suelo y las propiedades, puesto que parten de un nivel inferior al del resto de la ciudad (Borrero, 2013).

Si contextualizamos estas discusiones con lo presentado y discutido en los capítulos V y VI, surge otra serie de elementos para considerar en lo concerniente a la pregunta de investigación de este capítulo, a saber: se ha establecido la relación entre la proximidad a espacios verdes y redes de subterráneos respecto a los mercados de venta y alquileres. Por otra parte, en el capítulo V se halló que, tanto desde la oferta como desde la demanda, e incluso desde el Estado, existe una proporción tácita o implícita en torno al 30% de lo que puede representar el pago de un alquiler en el presupuesto de una familia. Si las inversiones públicas tienen como efectos de segundo orden un incremento en el valor relativo de las propiedades y de los alquileres, ¿cuál es el impacto sobre las decisiones habitacionales de las familias inquilinas al momento de finalizar un contrato? ¿Es posible pensar en una situación en la cual el efecto indirecto pueda devenir en un incremento superior al del mantenimiento del valor del alquiler en términos reales, *i. e.* un aumento en relación a otras viviendas fuera de la zona de influencia?

Según lo mostrado en el apartado VII.1, se puede esperar un cambio de los precios espacialmente relativos a partir de este tipo de acciones públicas en los mercados de venta y alquiler. Por su parte, la evidencia presentada en el capítulo IV para el segmento de venta muestra que existen casos de anticipación e internalización de cambios futuros en la legislación. En contraste, como los contratos de alquiler poseen una duración corta en términos de plazos para lo que se corresponde con el proceso de anuncio, licitación, adjudicación, obra e inauguración de una política pública, creemos que resulta menos probable que exista una internalización del efecto futuro. Allí puede radicar el motivo por el que no hemos encontrado evidencia similar.

En cuanto al segmento de venta, los siguientes son ejemplos en los cuales los avisos de venta destacan la proximidad al espacio verde seleccionado como caso de estudio y a una próxima estación de subte en instancias previas a su inauguración:

“Hermoso departamento de 3 ambientes con gran balcón terraza de 25 m² con vista panorámica, frente a manzana 66, el nuevo parque público de Balvanera”. (Argenprop, 2018). Publicado el 19 de marzo de 2018, 9 meses antes de la inauguración. Consultado el 3 de marzo de 2021.

“A una cuadra de Av. Jujuy y Moreno Próximo nuevo espacio verde que valorizará la zona, Av. Belgrano y todos los medios de comunicación”. (Zonaprop, 2018b). Publicado el 10 de septiembre de 2018, 3 meses antes de la inauguración. Consultado el 21 de septiembre de 2018.

“Esta propiedad tendrá un atractivo único: está ubicada a 50 metros de la manzana 66; un proyecto en marcha del GCBA con similares características a la plaza Las Heras (escuela, plaza, polideportivo) y cuyas obras finalizarán en marzo de 2019”. (Zonaprop, 2018c). Publicado el 28 de septiembre de 2018, 3 meses antes de la inauguración. Consultado el 5 de octubre de 2018.

“...Cercanía inmediata Recoleta Shopping Mall y el Buenos Aires Design. Con acceso inmediato hacia el Microcentro y accesibilidad directa hacia Zona Norte por la Autopista Illia/Av. Figueroa Alcorta. Próximamente nueva Estación Subte Línea H”. (Zonaprop, 2017). Publicado el 2 de abril de 2017, 13 meses antes de la inauguración. Consultado el 7 de noviembre de 2017.

Para el caso de la Manzana 66, las temporalidades descriptas en estos ejemplos, por otra parte, coinciden con momentos del Gráfico VII.2 en los cuales estimamos efectos positivos asociados a la proximidad a este espacio verde. Por lo tanto, por dos métodos diferentes – uno basado en precios y otro en descripciones– encontramos evidencia de que existe un intento por internalizar los efectos futuros de la inversión pública en el segmento de venta. Asimismo, también obtuvimos resultados consistentes respecto a que el cambio en los precios espacialmente relativos se reproduce de una manera similar en el segmento de alquiler (Tabla VII.1 y Gráfico VII.1).

En definitiva, hemos visto que la inversión pública en la creación de espacios verdes también genera efectos sobre el mercado inmobiliario en los segmentos de venta y alquiler, por lo que los efectos sobre el acceso a la vivienda formal también deben ser tenidos en cuenta. Pese a

la multiplicidad de posibilidades de inversión pública que tiene el Estado, solo se encuentra contemplado ese reconocimiento explícito en el caso de la creación de nuevas estaciones de subte, donde desde la ley de 1987 ya se ve plasmado un convencimiento de que existen impactos en los precios de las propiedades que se generan luego de una inversión pública.

Sin embargo, los resultados mostrados en este capítulo ofrecen algunos elementos pertinentes para discutir esta reglamentación en tres direcciones: primero, si no se produce una convalidación por parte del mercado de tal presunto aumento; si la distribución de los efectos convalidados no ocurre de acuerdo a lo estimado en la ley – radio de influencia de 400 metros de proximidad a la estación de subte y ponderación decreciente con la distancia– tal como fue mostrado en los apartados anteriores. Segundo, en caso de impactar adicionalmente en el mercado de alquileres, como fuera establecida su interrelación en este capítulo, no se encuentra del todo clara la conexión con las decisiones públicas de inversión urbana. Y tercero, relacionado a lo presentado en el capítulo VI, la subvaluación fiscal sistemática de las propiedades.

Quizás esto no tenga mayor relevancia precisamente por lo expuesto en el capítulo anterior: es posible que la significativa y persistente subestimación de la valuación fiscal homogénea incida en que el resultado final del gravamen sea poco relevante. No obstante, en caso de corregirse la subestimación –por ejemplo, a través del ya mencionado Organismo Federal de Valuaciones de Inmuebles– este elemento podría cobrar una importancia mayor. En suma, las consecuencias del bajo conocimiento del efecto de la inversión pública sobre el mercado inmobiliario parecen quedar enmascaradas bajo otros efectos indirectos, y de aquí el motivo de presentar este vínculo como último capítulo de esta tesis.

VII.4.- Conclusiones parciales

Al comienzo de este capítulo nos preguntamos por la interrelación entre las inversiones públicas urbanas y el mercado inmobiliario, partiendo de la base de que había cierta evidencia previa que vinculaba un tipo de inversiones y una parte del mercado: las estaciones de subte y el mercado de venta. Con ese punto de partida, decidimos identificar las relaciones existentes entre otro tipo de inversión (espacios verdes), y también ampliar el análisis sobre estaciones de subte, en el mercado inmobiliario tanto de venta como de alquiler. Y, como

segundo paso, continuamos con esos dos casos profundizando en la descomposición en el tiempo y en el espacio de los resultados precedentes a fin de determinar la existencia de heterogeneidades en los momentos de internalización por parte del mercado de los cambios en la ciudad, en la primera, o en las magnitudes en un mismo momento del tiempo, en la segunda.

Este camino nos llevó a establecer relaciones muy similares entre la asignación de precios de los dos mercados para un mismo momento del tiempo, razón por la cual advertimos que al existir efectos sobre el mercado de venta que hasta la propia legislación vigente tiene en cuenta, se debe considerar que lo propio podría acontecer en el mercado de alquileres. Pero también identificamos deficiencias en el modo en el que quedó plasmado en la ley el conocimiento referido a cómo internaliza el mercado inmobiliario estas proximidades.

¿Qué consecuencias se derivan de la no consideración de los efectos aquí presentados? Inicialmente, lo desarrollado respecto a la apropiación privada de un esfuerzo público adolece de limitaciones en cuanto a las herramientas estatales para evitarla. Creemos que deben ser redefinidas en base a nueva evidencia y criterios complementarios, con un doble objetivo: en primer lugar, que la decisión de dónde realizar una inversión pública no quede supeditada a un criterio de capacidad de pago de la población afectada; y segundo, de reconocer que los efectos en el segmento de venta pueden manifestarse con distintos tipos de inversiones, y que tales manifestaciones deben ser medidas para cada caso particular con posterioridad a la realización de la inversión.

El primer objetivo es altamente relevante, en particular si pensamos en una situación en la cual existieran más casos de financiamiento parcial a través de los beneficiarios directos de las inversiones públicas. Si este fuera el método de evaluación de la factibilidad de las decisiones de inversión del Estado, podría resultar razonable dar prioridad a los territorios de mayor densidad constructiva y capacidad de pago, en los cuales la recaudación potencial fuera más alta. Sin embargo, de manera concomitante, y habida cuenta de la subestimación de las valuaciones fiscales, estas construcciones –y en menor medida las más nuevas– se verían beneficiados por la exención oculta descrita en el capítulo anterior, ya no en lo relativo a los incentivos hacia la acumulación, sino en las externalidades positivas de la inversión pública.

Asimismo, del segundo objetivo surgen dos limitantes potenciales: primero, la posibilidad de que las condiciones socio-económicas de la zona en la cual se realiza la inversión pública pudieran estar afectando la manifestación de los efectos sobre el mercado inmobiliario. En otras palabras, las heterogeneidades de la ciudad y del mercado inmobiliario estructuran un ordenamiento de valoración por parte de la sociedad, dentro del cual los precios intentan funcionar como una señal de coordinación. El problema asociado a la convalidación del mercado inmobiliario de las externalidades de las inversiones públicas es que posiblemente se enfrenten a un obstáculo en el ordenamiento de precios intra e inter barrios. En el capítulo III mencionábamos brevemente un aspecto similar de la ciudad cuando dábamos cuenta de la declaración de barrios con mejor reputación y estatus en el caso de propiedades relativamente cercanas al límite entre dos barrios (Labiano, 2024).

El segundo límite potencial se relaciona con las características propias del tipo de inversión pública a considerar. Como hemos remarcado anteriormente, la evidencia que parece encontrarse para un caso general no necesariamente puede extenderse para cada uno de los casos particulares. Y del mismo modo en que para el caso en el que un espacio verde pudiera plantearse la existencia de un período de evaluación, lo propio podría ocurrir en lo referido a otras inversiones públicas. En especial, por ejemplo, esto es difícil de internalizar anticipadamente en los casos en los que se realiza una inversión pública de cierta cualidad por primera vez, como lo destacan Orduna *et al.* (2016:6) para el análisis de la creación del proyecto de transporte de tipo *Bus Rapid Transit* (BRT), denominado “Metrobús”.

Pero, además, otro conjunto de consecuencias remite al nexo establecido entre los dos segmentos del mercado inmobiliario. Si las inversiones públicas pueden generar presiones en el mercado de alquileres, resulta necesaria una mirada integral por parte del Estado, un mejor seguimiento y uso de la información a fin de evitar consecuencias distributivas en perjuicio de las personas locatarias como resultado de la inversión pública urbana. Esto resulta particularmente significativo al tener en consideración los precios relativos de los alquileres y las proporciones sobre el presupuesto de los hogares discutidos en el capítulo V.

En conclusión, son variadas las consecuencias potenciales de una presunción inexacta del modo en el cual la inversión pública puede afectar o no al acceso a la vivienda a través de las reacciones ulteriores en el mercado inmobiliario. Recapitulando lo discutido en este capítulo,

debemos considerar en primer término la existencia de impactos; segundo, la manifestación concreta de los mismos; tercero, cómo, desde el Estado, se intenta recuperar o financiar parte de la inversión; cuarto, cuán relevante es esto último en la decisión de en qué invertir y en dónde; quinto, la posibilidad de un período de evaluación de las externalidades asociadas a la inversión pública; y por último, en lo particular de nuestro caso de estudio, la transformación de las heterogeneidades espaciales y de precios que caracterizan a la ciudad.

Capítulo VIII.- Conclusiones generales

A menudo, el mercado inmobiliario es considerado desde la perspectiva del desarrollo económico como un espacio atravesado por actividades de una alta demanda de empleo directo, un entramado complejo de encadenamientos productivos (Hirschman, 1958; Rodríguez-Clare, 1996), alto valor agregado y, especialmente, por tener bajos requerimientos de insumos importados (Coatz, García Díaz y Woyecheszen, 2013). Así, el incentivo sectorial hacia la construcción se explica por su alta posición en la escala de sectores cuyas inversiones poseen un efecto multiplicador intenso en términos de producto y empleo (Fabris, 2016), lo cual conlleva a la elección de promover esta clase de actividades en el contexto de una economía semi industrializada bajo restricción externa, fundamentalmente en etapas recesivas (Lapelle, López Asencio y Woelflin, 2011).

Sin embargo, a pesar de este profundo conocimiento respecto al vínculo entre el sector y el conjunto de la economía, nuestra investigación se aboca a dilucidar los nexos en la dirección opuesta, concentrándonos particularmente en la acción del Estado, bajo la forma de políticas públicas. Nuestras indagaciones preliminares nos permitieron encontrar una vacancia asociada a los efectos indirectos que pueden producirse en el mercado inmobiliario a partir de políticas públicas transversales, o también lo que la literatura especializada ha denominado como consecuencias no deseadas [*unintended consequences*] de la política pública, y que ha sido explorado en otras oportunidades para programas específicos relacionados con la vivienda, como el caso del Pro.Cre.Ar. pero también para otros aspectos de la economía, como el comercio exterior.

A partir de la combinación de estas dos ideas surge la pregunta de investigación de esta tesis. Nuestro objetivo fue el de problematizar, analizar los impactos y canales de transmisión desde la política pública en general, se manifestaban en consecuencias no explicitadas ni contempladas sobre el mercado inmobiliario y que, ulteriormente, tenían un impacto sobre el acceso a la vivienda. En sí misma, la investigación se propuso en primer lugar dar cuenta de la existencia de tales efectos, y, en segundo lugar, medir su manifestación en el recorte espacio-temporal seleccionado.

Una consideración relevante respecto a la pregunta de investigación se relaciona con la posibilidad de ponderar o contraponer los efectos indirectos de las políticas públicas, que en esta tesis hemos denominado transversales, con los que pudieron surgir a partir de otras decisiones públicas focalizadas en el sector. En este punto, los resultados son relevantes para el diseño y evaluación integral de la política pública, pero es necesaria una corroboración de las manifestaciones en los casos particulares para conocer con precisión su dimensión.

VIII.1.- El mercado inmobiliario al descubierto

Con frecuencia el abordaje sobre la dinámica del mercado inmobiliario se realiza de una manera indirecta, dependiente de producciones de actores del sector, que seleccionan un subconjunto de elementos al momento de publicar la información. En paralelo, el desafío inherente a los problemas de composición en los atributos de las observaciones suele ser resuelto mediante una selección de un elemento representativo, en el mejor de los casos, o la construcción de un indicador sintético en base a una metodología poco clara.

En este contexto, la presente investigación logró avanzar en ambas direcciones al realizar un relevamiento sistematizado y persistente que devino en un acervo de información que va mucho más allá de lo que se disponibiliza en las producciones antes mencionadas, pero que también incluyó una propuesta metodológica que contempla las múltiples heterogeneidades en los atributos de las observaciones.

Por otra parte, este modo de trabajo plasmado en la presente tesis ha sido discutido, pulido y refrendado en investigaciones parciales que nos han permitido llegar a una instancia en la cual la oferta del mercado de venta y de alquiler pueden dialogar en base a variables, metodologías y fuentes coincidentes a lo largo de varios años. Esto nos permitió superar limitaciones mencionadas en los primeros capítulos, donde se toman como base producciones de información incompletas y que carecen de todos los elementos necesarios –v.g. georreferenciación y fecha de publicación– para operacionalizar el análisis de la evolución de un mercado complejo como el inmobiliario. Pudimos enfrentar el problema del cambio de composición de las observaciones y la distribución de atributos. Y de esta forma, poder discernir entre cambios en los precios medios resultantes de nuevos valores y aquellos que correspondían simplemente a un cambio de mayor o menor medida de la participación de

unidades con atributos más caros. Asimismo, el uso de la información georreferenciada fue indispensable para ir más allá de este criterio de clasificación y adentrarnos en resultados complementarios asociados al cambio de escala o agrupamiento.

La estrategia desarrollada para dar cuenta de aspectos otrora inexplorados del tema de investigación comenzó a fines de 2017, con lo cual, si bien el resultado obtenido constituyó un insumo esencial para dar respuesta a problemas no abordados por otras investigaciones, no puede extenderse hacia el pasado para cubrir nuestro recorte temporal. Por este motivo, las fuentes alternativas de información, que para el caso de la CABA son abundantes, se utilizaron junto al análisis documental para completar el análisis descriptivo de la evolución del mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda formal, al tiempo que permitió armonizar la posibilidad de corroborar hallazgos previos con la precisión necesaria para dar cuenta de heterogeneidades y vinculaciones adicionales a tales investigaciones.

Precisamente, este fue el modo de balancear una extensión del recorte temporal de casi veinte años con información primaria con una cobertura parcial, pero que se nutre de otras piezas de evidencia a fin de completar un diagnóstico, descripción e identificación de vinculaciones con acciones de política pública. Es así como la comprobación de la existencia de consecuencias de éstas últimas sobre el mercado inmobiliario nos permite sostener, sin pérdida de generalidad, que es necesario poner atención sobre estos fenómenos en el presente, pero también en el pasado a fin de comprender cómo han operado y hasta qué punto este nuevo conocimiento sirve para explicar las transformaciones recientes de la ciudad.

En relación a las fuentes primarias de información generadas a lo largo del proceso de investigación, así como también en los desarrollos originales diseñados para sortear problemáticas asociadas a los relevamientos implementados, ambos se encuentran en permanente revisión. Tanto los propios comportamientos de los actores al decidir participar en el mercado ofertando para venta o alquiler una propiedad, como la evolución de las heterogeneidades propias de la ciudad deben ser tenidos en cuenta al momento de continuar con el seguimiento de este tópico. Del mismo modo, los accesos públicos del Estado a consultas individualizadas de información relevante se encuentran en constante cambio, lo que demuestra que los pocos resquicios a través de los cuales es posible estudiar estos

fenómenos deben ser aprovechados con velocidad⁸⁰. Este es uno de los motivos por los cuales la publicación de la información utilizada (Rosanovich, 2024) ofrece la posibilidad de producir investigaciones en las cuales se puedan replicar los resultados presentados aquí, evaluar nuevas hipótesis y continuar indagando respecto a las preguntas para las cuales esta tesis no ofrece una respuesta definitiva.

Aunque la heterogeneidad del mercado inmobiliario no constituye un rasgo original a ser destacado, hasta el momento existen pocas investigaciones cuantitativas que permitan explorar los comportamientos de fijación de precios del mercado de alquiler formal y los relacionen directamente con los del mercado de venta. De allí que, por caso, el resultado de una investigación previa relacionada con el vínculo entre la evolución del tipo de cambio y el precio de los alquileres (Rosanovich y Di Giovambattista, 2020) constituyó un primer paso y un punto de partida para las hipótesis asociadas a la política macroeconómica y sus consecuencias sobre este mercado. Asimismo, esperamos que los hechos estilizados descriptos, como la modificación de criterios de exclusión a potenciales inquilinos o requerimientos específicos tales como la obligación de contratar un seguro de caución determinado, se constituyan como un punto de comparación para futuras investigaciones. Dos ejemplos de ello los constituyen los contrastes con los acontecimientos producidos por la pandemia del COVID-19 y por la promulgación de la Ley N° 27.551 (Ley de Alquileres) hacia Julio de 2020, ambos hechos excluidos de nuestro recorte temporal, pero que han sido abordados en otras publicaciones ya reseñadas.

Aunque este conjunto de elementos ha sido fundamental para exponer ciertas características del mercado, lo concreto es que, como hemos visto ampliamente a lo largo de la tesis, quedan innumerables factores ocultos por explorar. ¿Quiénes alquilan? ¿Quiénes compran? ¿A qué valor concretan sus operaciones?⁸¹ ¿Qué es lo que se produce en materia de vivienda y para quién es destinada? Todos ellos son interrogantes que podrían coadyuvar hacia una

⁸⁰ Por ejemplo, a partir de 2021, el acceso inicial a la API de catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (<https://epok.buenosaires.gob.ar/>) presenta un requerimiento de credenciales, inexistente en octubre de 2018. Consultado el 15/03/2021.

⁸¹ Sobre este interrogante, reiteramos lo descripto en el capítulo V de que aproximadamente un 80% de los avisos de oferta de alquileres no se publica nuevamente —o a lo sumo lo hace una vez a lo largo de los siguientes 30 días—, en contraste con lo que acontece en el mercado de venta, donde se observan republicaciones a lo largo de meses o incluso años. De ello, nuevamente, inferimos que no existe margen para la negociación en el mercado de alquileres, de modo que el precio de oferta será representativo del precio final de alquiler.

explicación más completa de los comportamientos de los actores que participan en los mercados. En esta tesis hemos tenido que recurrir a inferencias y respuestas que solo parcialmente nos permiten profundizar en el conocimiento de la dinámica que domina al mercado inmobiliario.

VIII.2.- Cambios en el acceso a la vivienda como efecto no buscado de la política pública

Justamente, en relación a la dinámica de este mercado, la pregunta de investigación que nos ofició de guía consistió en explorar la posibilidad de que el Estado, de manera aparentemente inadvertida, pudiera generar consecuencias en el acceso a la vivienda por medio de políticas públicas planificadas con objetivos distintos. Como punto de partida, planteamos como hecho estilizado un aumento relativamente constante del precio por metro cuadrado de venta para nuestro recorte espacio-temporal y una fluctuación de la capacidad de compra del salario registrado. Esto último, aunque con incrementos significativos entre los años 2009 y 2015, no dejaba de configurar un escenario en el cual la población asalariada, representada por esta medición, tenía bajas posibilidades de acceder a la vivienda a través de la compra.

Con respecto al primer hecho estilizado, cabe señalar que constituye una evidencia que entra en conflicto con la concepción de que se trata de un mercado donde operan las fuerzas de la oferta y la demanda como un modelo de manual de economía. Nada más lejos de ello, hemos visto la coexistencia del incremento en el número de viviendas en conjunción con un aumento de los precios de venta en general, y un incremento de los precios relativos a los salarios en relación al mercado de alquileres. De las consecuencias que podrían desprenderse de ello en términos de inaccesibilidad a la vivienda, una hipótesis resultante consistió en esperar un empeoramiento de la participación del gasto de alquiler sobre el presupuesto de los hogares a lo largo del período 2002-2019, en base a una asociación entre los dos segmentos del mercado inmobiliario.

El punto inicial fue abordado en el capítulo V, mientras que lo último fue trabajado en el capítulo VII. Como resultado, al contrario de nuestra expectativa, la evidencia proveniente de tres ondas de la ENGHO (2004/2005 – 2012/2013 – 2017/2018) mostró dos resultados relevantes: a) un incremento de la participación media del gasto en alquiler y servicios sobre los hogares inquilinos entre la primera y la segunda onda, para luego reducirse en la última;

b) un efecto composición que muestra trayectorias espejadas entre los hogares del primer quintil y el quinto quintil de ingresos de inquilinos, donde los primeros experimentaron una reducción de esta participación en la primera etapa de los relevamientos y luego un aumento, mientras que el segmento de mayores ingresos tuvo un incremento entre la primera y la segunda onda, para luego reducirse en el relevamiento de 2017/2018.

De esto se desprende un tercer resultado, a saber: en términos absolutos las variaciones acontecidas a lo largo de nuestro período de análisis han sido poco significativas, pese a que la inestabilidad nominal ha sido relevante durante esos años. De esto concluimos que la variable de ajuste no fue la presupuestaria, aun cuando la evolución de los precios relativos entre alquileres y salarios formales ha sido dispar. Efectivamente, también hallamos comportamientos de diferentes actores que intervienen en el mercado –personas locadoras, inmobiliarias, empresas proveedoras de pólizas de caución e incluso el Estado–, que exigen de manera explícita para no superar este límite, al menos al comienzo de un contrato. El elemento estatal incorporado al diseño de los programas públicos de asistencia al alquiler implicó que a una restricción *de facto* se sumó una *de iure*.

Estos resultados y reflexiones nos llevaron a explorar el vínculo entre el resultado de la política pública de control de la inflación y el acceso a la vivienda. Partiendo de la concepción inelástica de la demanda de vivienda respecto a su precio y de los elevados costos de transacción asociados al cambio de vivienda e ingreso a un nuevo contrato, concluimos que la inflación de este rubro en particular puede interpretarse de manera directa como una pérdida de poder adquisitivo. En base a ello, construimos una herramienta para dar cuenta de las distintas manifestaciones que tiene este fenómeno en lo que hemos denominado como elasticidad precio de la pérdida de poder adquisitivo. Asimismo, esta herramienta incorpora una dimensión espacial para el caso de la CABA bajo la división de comunas, lo cual brinda la posibilidad de utilizarla como un instrumento de evaluación de impacto. Complementariamente, se expuso cómo no resulta necesario llegar a un escenario de alta o hiperinflación para comprobar efectos en el acceso a la vivienda, y que los mismos tuvieron consecuencias diferentes entre las personas locatarias y locadoras, estas últimas por lo general ausentes en los análisis del mercado inmobiliario.

Sobre este último punto, se expuso una evolución de la renta estimada dentro de los contratos de alquiler entendidos como procesos en el tiempo, normalmente dos años, conformando una explicación más comprehensiva de los movimientos de los precios de oferta de cada momento. Esta parte del proceso distributivo constituye un aporte fundamental para el estudio del mercado de alquileres, y es particularmente contrastante con el modo en el que tradicionalmente se realiza un seguimiento del mismo en informes privados y públicos. Destacamos particularmente el resultado real del bienio 2018-2019, caracterizado por una alta inflación, que implicó que los contratos propuestos con un ajuste semestral promedio de un 13% hacia enero de 2018 culminaran con un último valor del contrato 33% menor en términos reales. Como vimos, la evolución de esta medida de rentabilidad tendió a empeorar de manera inversamente proporcional a la evolución de la inflación bienal acumulada. Desconocer este resultado implica observar este mercado desde una perspectiva de transacciones instantáneas y no de mediano plazo.

Combinando todo lo anterior, podemos caracterizar la situación en el mercado de alquileres de la CABA bajo una nueva luz. El estado del mercado inmobiliario, así como sus actores, imponen una lógica de requerimientos explícitos e implícitos que incluso se encuentran legitimados por el Estado en sus programas públicos. Dado que la variable de ajuste no es la participación del gasto en alquiler sobre el presupuesto del hogar y que a lo largo de nuestro recorte temporal tal participación se encuentra en valores muy cercanos a los límites impuestos por el mercado y por el Estado, la consecuencia necesaria del impacto de la política infructuosa de control de la inflación *es un desplazamiento de los hogares hacia viviendas más baratas*. Esto puede darse bajo la forma de menor espacio, atributos menos atractivos de localización absoluta y relativa, calidad constructiva, estado general de la vivienda, entre otros.

Cabe resaltar que, así como nos resulta claro que el efecto no es lineal, tampoco es evidente que se manifieste en toda ocasión que exista inflación. Al margen de la necesidad de analizar los índices de precios en sus aperturas por grupos de bienes y servicios, también es relevante dar cuenta de la existencia de políticas de ingreso que pueden amortiguar las consecuencias distributivas. En este punto, hemos puesto de manifiesto que la decisión del Estado no es

neutra, y que la evolución de los precios relativos durante el período 2016-2019 fue diametralmente contrastante con la acontecida entre los años 2008-2015.

No obstante, si quisiéramos reflexionar acerca de cuál de los dos grupos de actores resultó mayormente beneficiado por su rol en este mercado, debemos considerar la valuación de capital que exhibieron las propiedades entre 2002 y 2019, así como también la creciente evolución de la cantidad de viviendas construidas en la ciudad. Por ello, pensando en términos de excedente, el volumen de renta asociada a la vivienda urbana, bajo un contexto de aumento de la población que accede a ella a través del alquiler, también se ha visto incrementado significativamente a lo largo de las primeras décadas del siglo XXI.

En relación a ello, la exploración del vínculo entre decisiones públicas del Estado y sus efectos sobre el acceso a la vivienda por medio de la política tributaria, operacionalizada a partir de los impuestos a la propiedad, pero entendida en un sentido amplio como un sistema de coordinación sectorial y de implementación de incentivos desde el Estado, nos permitió avanzar en una dirección infrecuentemente explorada. Allí, partiendo de una baja y decreciente participación de los gravámenes sobre la propiedad en la recaudación total, en línea con lo documentado en otras investigaciones, fuimos más allá de lo que el abordaje de análisis de las alícuotas podía mostrar y hallamos otro tipo de exención, oculta, a través de la cual no solamente se pudo dar una explicación para la evolución de la recaudación por materia gravada, sino que, además, configura un esquema de incentivos relevantes para la evolución de la producción de ciudad⁸².

Efectivamente, logramos probar, para una muestra estratificada y georreferenciada, que existe una severa y persistente subestimación de la valuación fiscal homogénea respecto a los precios de mercado. Las valuaciones consideradas para el cálculo de la base imponible representan aproximadamente un 5% de la valuación del mercado, y este es un resultado bastante homogéneo para toda la ciudad, y extensible para esta misma muestra al menos hasta el año 2012. Asimismo, el análisis documental complementó la caracterización de este

⁸² Desde el punto de vista operativo, el carácter oculto de la exención es literal, puesto que, aunque existen canales públicos para acceder a la evidencia que mostramos en ese capítulo, su consulta a través de pedidos de acceso a la información fue denegada. En perspectiva comparada, cada contribuyente solo conoce su caso particular, de forma que lo reportado en este capítulo solo ha sido especulado ocasionalmente, y forma parte de la agenda de investigación actual del propio Estado (ImpaCT.AR, 2020).

aspecto de la política tributaria, presente durante la primera década de los 2000. Por otra parte, a través del carácter espacial incorporado en nuestro análisis fue posible dar cuenta de que esto se manifestaba con independencia de la comuna o barrio a considerar. Complementariamente, la interpretación de las decisiones del Estado sobre la política tributaria en términos de incentivos exhibió la necesidad de conectar esta evidencia con la evolución del acceso a la vivienda.

No obstante, la reflexión y análisis de los resultados aparentemente regulares en la totalidad del territorio conllevó, en un primer paso, a refutar la hipótesis de que el efecto sería general para la totalidad de las personas propietarias. A partir del estudio de la política tributaria que grava a la propiedad concluimos que los efectos, y por consiguiente los incentivos, existen con mayor intensidad para una parte de este grupo. ¿De quiénes estamos hablando? La respuesta es que esto es endógeno respecto de los precios de la vivienda. Si bajo precios constantes la base de tributación de un 24% del precio de mercado solo se alcanzaba a los 47 años, la evolución de los precios durante nuestro recorte temporal puso de manifiesto que este mismo efecto se aceleraba, para acontecer a los 14 años desde el ingreso al patrimonio.

Considerando estos hallazgos, tenemos nuevos elementos para explicar la intensidad con la que se produjo el impulso del sector de la construcción durante los primeros veinte años del siglo XXI. *No solo se trata de una cuestión cultural, posterior a la crisis del año 2001, y no solo consistió en una inversión de alta rentabilidad, sino que, además, existe desde el Estado una connivencia con esta actividad.* Desde el punto de vista del desarrollo económico, como expresamos más arriba, resulta compatible con la necesidad de incentivar industrias generadoras de empleo y poco demandantes de divisas. Sin embargo, las consecuencias en términos de acceso a la vivienda también deben ser puestas en consideración.

La concentración de la propiedad es uno de los temas de mayor interés genera en torno al análisis de la evolución de las ciudades, particularmente en sus consecuencias en términos de segregación y movilidad residencial. En lo concerniente a la correlación de fuerzas entre actores, como en el alquiler, la propiedad concentrada estructura un poder de negociación alto para los locadores. Y, además, a partir de ciertos niveles de concentración resulta cada vez más factible utilizar la renta para continuar profundizando la acumulación encarnada en propiedades. De manera simultánea, una problemática para el Estado es que los niveles de

concentración no están contemplados en el diseño de políticas públicas, de forma que no resulta posible segmentar las medidas⁸³.

Por otra parte, a través de unas pocas consultas realizadas simplemente para observar un punto de comparación, parecería que los hallazgos presentados en ese capítulo no se circunscriben a la jurisdicción de la CABA, sino que constituye una situación repetida en otras jurisdicciones, tales como las provincias de Córdoba o Buenos Aires. Si bien no nos extenderemos en este punto, cabe destacar como una posible línea de investigación la caracterización para todas las jurisdicciones de la relación entre las valuaciones fiscales y los precios de mercado. Esto tiene, por una parte, una connotación espacialmente distributiva (por ejemplo, considerando el carácter coparticipable del Impuesto a los Bienes Personales), ya que algunas jurisdicciones tendrán incentivos para no pagar el costo político de implementar un revalúo fiscal. Particularmente aquellas que reciben mucho menos de lo que aportan, y también las que tienen una menor dependencia de tales fondos sobre el total de los recursos, como por ejemplo la Provincia de Buenos Aires en el primer caso, y la CABA en el segundo. Pero, por otro lado, como discutimos en el capítulo VI, los incentivos que se generan a través del esquema de tributación conducen a la sobreproducción de ciudad. Es decir, un crecimiento de la densidad de viviendas por km², que puede poner en tensión la infraestructura urbana de los distintos territorios.

En relación a este último punto, la inversión pública urbana tiene un rol central en esas transformaciones de la ciudad. Éstas, además, operan en las asignaciones de precios de los mercados de venta y alquiler, las cuales, a su vez, se resignificaron a la luz de los hallazgos distributivos, de precios relativos y de incentivos tributarios. Estos resultados adquieren una interpretación diferente en el marco de un acceso a la vivienda en propiedad en declive y un mercado inmobiliario fortalecido a través de la propia acción y omisión del Estado.

Así, logramos establecer una correspondencia entre los mercados de venta y alquiler en términos de valorización de los atributos característicos de las viviendas y los de localización relativa. Esto, que en principio podría parecer algo evidente, reviste interés, dado que los

⁸³ Si bien quedó por fuera de nuestro recorte temporal, un ejemplo de esto fue el Decreto 320/20 de congelamiento de alquileres durante la pandemia del COVID19, donde la carga de la prueba de demostrar la dependencia de tales rentas para suplir las necesidades básicas era trasladada a los locadores.

mercados están nominados en distintas monedas y los actores que compran no tienen las mismas características que las personas que alquilan, como exploramos a lo largo de esta tesis. Pero, además, nuestros resultados mostraron que la valorización de atributos es diferente en ciertos casos, lo cual fue interpretado como resultado del hecho de que el segmento de alquileres debe reflejar los intereses y posibilidades de los potenciales locatarios en un período de tiempo acotado al contrato de locación. A través del estudio comparado mostramos evidencia de la correspondencia entre ambos segmentos del mercado inmobiliario, elemento que posteriormente nos permitió extender los aspectos particulares detectados en el mercado de venta, habitualmente con una cantidad de observaciones más alta y una cobertura geográfica más homogénea, al mercado de alquileres.

A partir del análisis de las proximidades a espacios verdes y estaciones de subterráneo planteamos tres problemas, a saber: primero, que las inversiones públicas urbanas tienen un efecto en la valuación de las propiedades, y que esto puede encarnarse en cambios en los precios espacialmente relativos; segundo, que tales cambios en el segmento de venta probablemente tengan un correlato en el mercado de alquileres; y tercero, que estos cambios de precios espacialmente relativos no necesariamente son previsibles, sino que deben ser medidos a fin de actuar en consecuencia desde el Estado. Sobre esto último y la legislación vigente, no solo implica la necesidad de efectivamente evaluar la existencia de cambios persistentes en los precios espacialmente relativos, sino también revisar los patrones de revaluación existentes, dado que esta tesis ha mostrado que éstos no son homogéneos ni lineales.

Sin embargo, más allá de la identificación de estos tres problemas, el último capítulo de la tesis tiene su ubicación allí dado que nos permite trabajar con los fenómenos encontrados y vincularlos con lo presentado en los capítulos previos. Por ello, existen dos conexiones que fueron resaltadas en el capítulo. Por una parte, que los efectos manifestados en el mercado de alquileres deben ser discutidos en el contexto en el que la porción de la sociedad que alquila se encuentra en el límite de la participación de los gastos de alquiler sobre sus ingresos, por lo que mayores incrementos, y en especial aumentos de precios relativos a los ingresos, pueden traer aparejados desplazamientos de la población inquilina. Y, por otra, que el estado actual de la legislación sobre contribución por mejoras coexiste con el problema de

la valuación fiscal a la que están sujetas todas las viviendas que formaron parte de nuestra muestra presentada en el capítulo VI. Respecto a la contribución para la ampliación de subtes, en tanto persista la subvaluación el tope del aporte se mantendrá reducido a una porción ínfima –menor al 1%– respecto al valor de mercado.

En definitiva, este razonamiento muestra el carácter integrado y entrelazado de los fenómenos estudiados, así como también de las injerencias que poseen las políticas públicas de diversa índole. Esto refleja la necesidad de esta clase de análisis, donde se pueda indagar respecto al rol que, de manera inadvertida, pueda tener tanto una política pública concreta y completa, así como también un inciso en la implementación que parecería ser menor. Lo que esta tesis logró exponer es que el mercado inmobiliario, en tanto espacio de transacciones de compras y alquileres de vivienda en un segmento formal, está sujeto a consecuencias concretas incluso ante políticas públicas que, *a priori*, no eran consideradas especialmente relevantes para este mercado.

VIII.3.- ¿De quién es la ciudad?

La transformación de la ciudad transita distintos ejes, algunos de ellos explorados en esta tesis. Desde los cambios en la densidad de viviendas por área, que paulatinamente van configurando una presión en el uso del espacio público y la infraestructura de los barrios, hasta la evolución de los precios relativos, pasando por otros menos abordados aquí, como las vivencias y experiencias de los actores que participan del mercado inmobiliario. Algunas de estas trayectorias evolucionan de manera paralela, conformando un esquema en el cual quizás la reducción del espacio habilitado para la construcción de viviendas pequeñas podría interpretarse en abstracto como una posibilidad más cercana de acceder a una primera vivienda por parte de hogares inquilinos. Sin embargo, en el momento en que este fenómeno es complementado por un alejamiento de la capacidad de compra de los salarios formales en términos de metros cuadrados construidos, o por un incremento de las viviendas vacías, ya no es posible seleccionar elementos aislados y abstraerse del resto de los componentes que caracterizan el acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires.

Desde luego, el razonamiento podría enriquecerse y complementarse incorporando a la discusión si el acceso a la vivienda que se debe considerar es únicamente el acceso a la

vivienda en propiedad. Pero más allá de eso, también el acceso a los alquileres ha mutado, no como pensábamos inicialmente, con un incremento general en la participación de gastos de alquiler sobre los ingresos de los hogares, mas con un fuerte cambio en los precios relativos, tanto en relación a la canasta de consumo de otros bienes y servicios, como también en la espacialidad del territorio.

A pesar de ello, como mencionábamos al comienzo de estas conclusiones, el carácter encadenado de la industria de la construcción, sumado a su baja presión sobre el sector externo para el país, inciden tanto en la decisión de *dejar hacer*, para el caso del direccionamiento de las ganancias del sector agropecuario hacia la construcción de nuevo espacio construido en la ciudad, como también en la decisión de *comenzar por acá*, para el caso de seleccionar un sector para motorizar toda reactivación económica luego de una recesión. Estos elementos se integran, además, con el carácter dolarizado de la vivienda, en conjunción con la posibilidad de constituir un vehículo de transformación de flujos de pesos a un patrimonio en dólares; un proceso alquímico que permite explicar de manera coherente las trayectorias divergentes entre la rentabilidad del alquiler –medida como flujo mensual de pesos sobre el valor de mercado dolarizado– y la cantidad de viviendas nuevas o en construcción en la ciudad.

Y en relación a ello, los problemas de acceso a la vivienda, durante gran parte de nuestro recorte temporal, fueron abordados desde el rol del Estado como constructor y facilitador. En ese marco, la problemática de las personas inquilinas no fue resuelta desde el ámbito público a través de una regulación específica, sino a través de la posibilidad de eliminarla de raíz, pero llevándose también la condición de inquilinos. En otras palabras, los problemas de las personas locatarias se terminan cuando dejan de ser tales.

No obstante, aunque esos problemas se terminen, otros surgen a partir de estas dos tendencias. Tanto al *dejar hacer* al sector privado como al *comenzar por acá*, en relación al sector público, lo que ocurre es que se construye una segunda ciudad dentro del territorio de la primera. Así lo muestra, por una parte, la cantidad de permisos de construcción de viviendas autorizados entre 2002 y 2019, que sumaron 229.385 viviendas nuevas, por lo que la cantidad de viviendas estimadas para 2020 resultó un 56.6% superior a la cantidad de

viviendas ocupadas en 2001 y un 45.8% superior a la cantidad de viviendas ocupadas en 2010⁸⁴.

La combinación entre más inquilinos, más viviendas y precios dolarizados en crecimiento conforma un escenario sobre el cual debemos preguntarnos quién está motorizando este proceso, y cuál es su futuro. ¿Estamos en el camino hacia la propiedad corporativa de la vivienda, donde un grupo de empresas posee una porción significativa del parque residencial? ¿O podemos estar seguros de que la Ciudad de Buenos Aires va en otra dirección? ¿Podría ocurrir que estuviéramos *hoy* en esa situación? A partir de un pedido de acceso a la información sabemos que existen 33.897 personas jurídicas en la base de titulares de dominios de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, de un total de 1.839.941 matrículas totales, incluidas las unidades de propiedad horizontal⁸⁵. En varios pasajes de la tesis mencionamos que, tanto desde los incentivos impositivos como desde la lógica de una población constante, un aumento de la población inquilina y un crecimiento del número de propiedades, existen indicios de que la propiedad debe estar concentrándose con el paso del tiempo. El conocimiento detallado de la distribución de propiedades es claramente una de las futuras líneas de investigación a trabajar.

Sin embargo, aunque es posible que la manifestación local del fenómeno de la concentración tenga particularidades, es necesario el llamado de atención, habida cuenta de experiencias en otras grandes ciudades en las que la vivienda sufrió una transición de la primacía del concepto de bien de uso al de bien de cambio. Esto no solo constituye una necesidad en términos de acceso a la vivienda, sino también a fin de dotar al Estado de las capacidades para diseñar, monitorear y hacer cumplir políticas públicas segmentadas por nivel de concentración de la persona propietaria, carácter de persona física o jurídica, nacionalidad, entre otros^{86 87}. Para

⁸⁴ Por otra parte, el informe de viviendas vacías publicado por el IVC en 2019 las estimaba en 138.328 en base a los consumos eléctricos, representando un 9.2% de los usuarios residenciales de energía eléctrica (IVC, 2019:29).

⁸⁵ Expediente EX-2021-33113368, respondido el 7 de mayo de 2021. Pedido realizado por la socióloga Florencia Labiano.

⁸⁶ Por caso, en la sanción del Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020, en su artículo 10, si bien se estipulaba la excepción al congelamiento de los alquileres para los casos de partes locadoras en situación de vulnerabilidad, imponía la carga de la prueba de la demostración de tal condición.

⁸⁷ Este tópico es objeto de la investigación “*Cities for rent. Investigating corporate landlords across Europe*” por parte de un colectivo de periodistas llamado *Arena for Journalism in Europe*. A partir de la misma se detectó

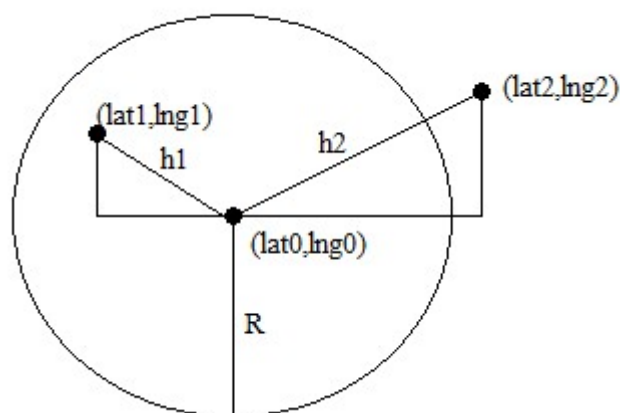
ello, esperamos que los resultados que aquí fueron plasmados constituyan un insumo para el diseño de nuevas políticas públicas que contemplen la posibilidad de ocurrencia de efectos análogos a los descriptos para nuestro recorte espacio-temporal.

En definitiva, lo que esta investigación permite concluir es que existe la necesidad de un estudio más focalizado de la cuestión habitacional desde una perspectiva económica, no subsumida en un rol secundario bajo la idea de que la construcción resuelve paulatinamente la problemática en tanto y en cuanto exista decisión política. El período estudiado nos permitió atestiguar que incluso con un incremento de la oferta de espacio construido existe un conjunto de necesidades que no se resolvieron y que deben ser abordadas desde el Estado. Con ello, no solo nos referimos a la relación entre las decisiones públicas y las reacciones del mercado inmobiliario, sino también a la necesidad del sector público de redefinir con mayor precisión sus políticas públicas asociadas, al menos, a los espacios de intervención seleccionados en esta investigación. El caso de la Ciudad de Buenos Aires muestra que las condiciones de posibilidad para la intensificación de la segregación urbana y la reducción de los espacios en los que vivir constituyen un llamado de atención ante los cambios de los precios relativos, tanto en la espacialidad inherente al mercado inmobiliario como también en términos de otros bienes y servicios –principalmente, los ingresos–, y en especial por su nominación en pesos frente a la vivienda dolarizada.

un incremento de la inversión en vivienda residencial de un 700% en Europa, así como la presencia de locadores corporativos tales como Akelius, con 44 mil departamentos y presencia en París, Londres, Copenhague y Berlín, o Heimstaden, con 103 mil departamentos y presencia en seis países europeos (Beltermann *et al.*, 2021).

Anexo I

Cálculo de las distancias respecto a un centroide



$$h_1 = \sqrt{(lat_1 - lat_0)^2 + (lng_1 - lng_0)^2}$$

$$h_2 = \sqrt{(lat_2 - lat_0)^2 + (lng_2 - lng_0)^2}$$

Si $h_1 < R \rightarrow$ Pertenece a ese barrio

Si $h_2 > R \rightarrow$ No pertenece a ese barrio

Fuente: elaboración propia

Anexo II

Coordenadas de los centroides y radio de las circunferencias asociadas a barrios. CABA

Barrio	Latitud	Longitud	Radio	Barrio	Latitud	Longitud	Radio
Agromía	-34.594738	-58.485867	0.0109051	Parque Avellaneda	-34.647708	-58.481744	0.0108269
	-34.615562	-58.418071	0.0068665	Parque Centenario	-34.606662	-58.435525	0.0075
Almagro	-34.608883	-58.418778	0.0027095	Parque Chacabuco	-34.635687	-58.444729	0.0096525
	-34.603742	-58.416273	0.0085266		-34.637016	-58.435202	0.0063252
	-34.600221	-58.422209	0.0014851		-34.582489	-58.479027	0.0037924
Bajo Flores	-34.650002	-58.45488	0.0121005	Parque Chas	-34.584062	-58.484338	0.0029259
	-34.649215	-58.379339	0.0130102		-34.58689	-58.476379	0.0037219
Barracas	-34.635822	-58.381925	0.0067693	Parque Patricios	-34.636247	-58.400147	0.0093809
	-34.635919	-58.373567	0.0035479		-34.604324	-58.470302	0.0092692
	-34.629536	-58.374597	0.0037412		-34.601775	-58.459397	0.0042229
	-34.557283	-58.457846	0.006494	Paternal	-34.604066	-58.453781	0.0032648
Belgrano	-34.554438	-58.466944	0.0030256		-34.601902	-58.45201	0.0022064
	-34.559087	-58.466756	0.0020902		-34.599442	-58.455287	0.0022649
	-34.5653	-58.44782	0.0085935		-34.655447	-58.411585	0.0172597
Belgrano r	-34.569572	-58.466906	0.0095943	Nueva Pompeya	-34.649635	-58.43384	0.0091644
	-34.628795	-58.363648	0.00582084		-34.643286	-58.426472	0.0023699
Boca	-34.633616	-58.356589	0.0047429	Puerto Madero	-34.603543	-58.35885	0.0059526

	-34.637608	-58.36449	0.0053482		-34.615494	-58.357082	0.01146223
	-34.64423	-58.362784	0.0052583	Recoleta	-34.587124	-58.399748	0.01392217
	-34.624306	-58.417831	0.0051934	Retiro	-34.58995	-58.374599	0.0100442
Boedo	-34.622681	-58.423904	0.00385737		-34.5495	-58.482756	0.0073852
	-34.634497	-58.417927	0.008184	Saavedra	-34.55669	-58.495386	0.0119467
	-34.635665	-58.424634	0.00407852		-34.540365	-58.487035	0.0109259
Caballito	-34.622015	-58.437451	0.00950708	San Cristóbal	-34.622881	-58.404525	0.00619071
Chacarita	-34.590049	-58.460508	0.0112811	San Telmo	-34.617389	-58.375295	0.00417332
	-34.587224	-58.44693	0.0035248		-34.621512	-58.373111	0.00251238
Coghlan	-34.559631	-58.476294	0.0075467	Tribunales	-34.597566	-58.384647	0.0032097
Colegiales	-34.578129	-58.451452	0.0072407	Versalles	-34.627715	-58.520596	0.0081673
Congreso	-34.606131	-58.394478	0.005804		-34.597835	-58.448731	0.0037956
Constitución	-34.62422	-58.385846	0.0055909		-34.594574	-58.444309	0.0052403
Flores	-34.633679	-58.465375	0.015141		-34.590074	-58.441138	0.0018507
Floresta	-34.628861	-58.487464	0.0093916	Villa crespo	-34.59223	-58.436309	0.0034238
Las cañitas	-34.567559	-58.432015	0.005634		-34.594774	-58.431417	0.0021008
Liniers	-34.643424	-58.519229	0.0103586		-34.597585	-58.424299	0.0019484
Lugano y	-34.675233	-58.46608	0.0215448		-34.59543	-58.428484	0.0028481
Soldati	-34.664953	-58.437007	0.0102244	Villa del Parque	-34.605568	-58.492943	0.0087059
Mataderos	-34.657921	-58.502406	0.0112685		-34.605132	-58.482033	0.0036456
Microcentro	-34.604496	-58.376377	0.0075892	Villa Devoto	-34.601601	-58.511131	0.0097651
Monserrat	-34.613612	-58.384639	0.0052691		-34.609846	-58.516983	0.0037455
	-34.61577	-58.394009	0.0042941	Villa Luro	-34.636908	-58.503117	0.0078821
Monte Castro	-34.619162	-58.504709	0.0116484	Villa Mitre	-34.615812	-58.460009	0.0128604
Núñez	-34.5426114	-58.4629902	0.0132676		-34.582399	-58.470521	0.0030717
	-34.551875	-58.444176	0.0088317	Villa Ortúzar	-34.577963	-58.472368	0.0035416
Once	-34.611459	-58.405183	0.0071402		-34.57901	-58.464674	0.0042251
Palermo	-34.574848	-58.420968	0.0055516		-34.592936	-58.500624	0.0094068
	-34.577958	-58.41272	0.00403	Villa Pueyrredón	-34.585958	-58.496068	0.005278
	-34.578456	-58.436055	0.0063074		-34.581237	-58.509286	0.0121773
Palermo	-34.583178	-58.443688	0.002116	Villa Real	-34.615502	-58.52312	0.0062516
Hollywood	-34.586427	-58.43841	0.0039764	Villa Santa Rita	-34.615661	-58.481596	0.0114695
	-34.586937	-58.424512	0.0100079		-34.569497	-58.502001	0.0053275
Palermo Soho	-34.59467	-58.418229	0.0049689	Villa Urquiza	-34.572341	-58.486374	0.0109442

Fuente: elaboración propia

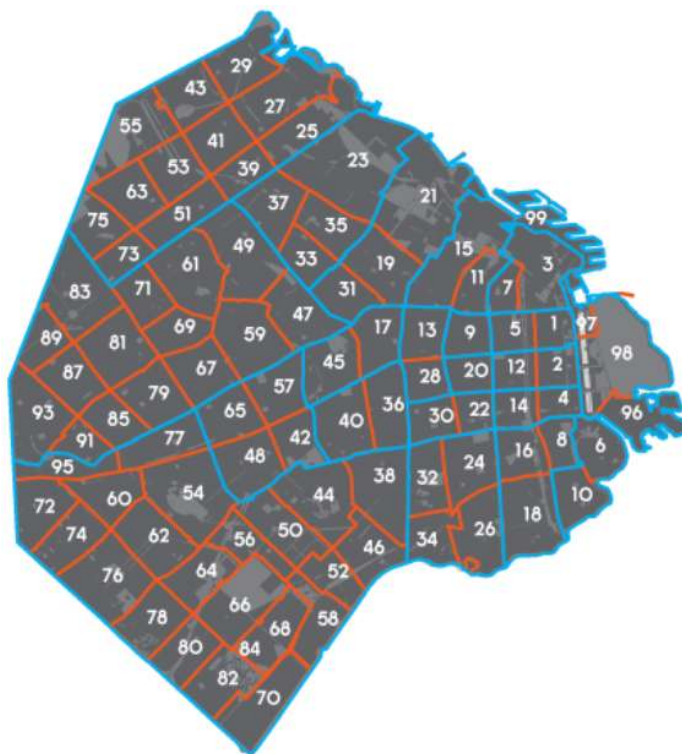
Anexo III

Mapa de la Ciudad de Buenos Aires con la división de circunscripciones



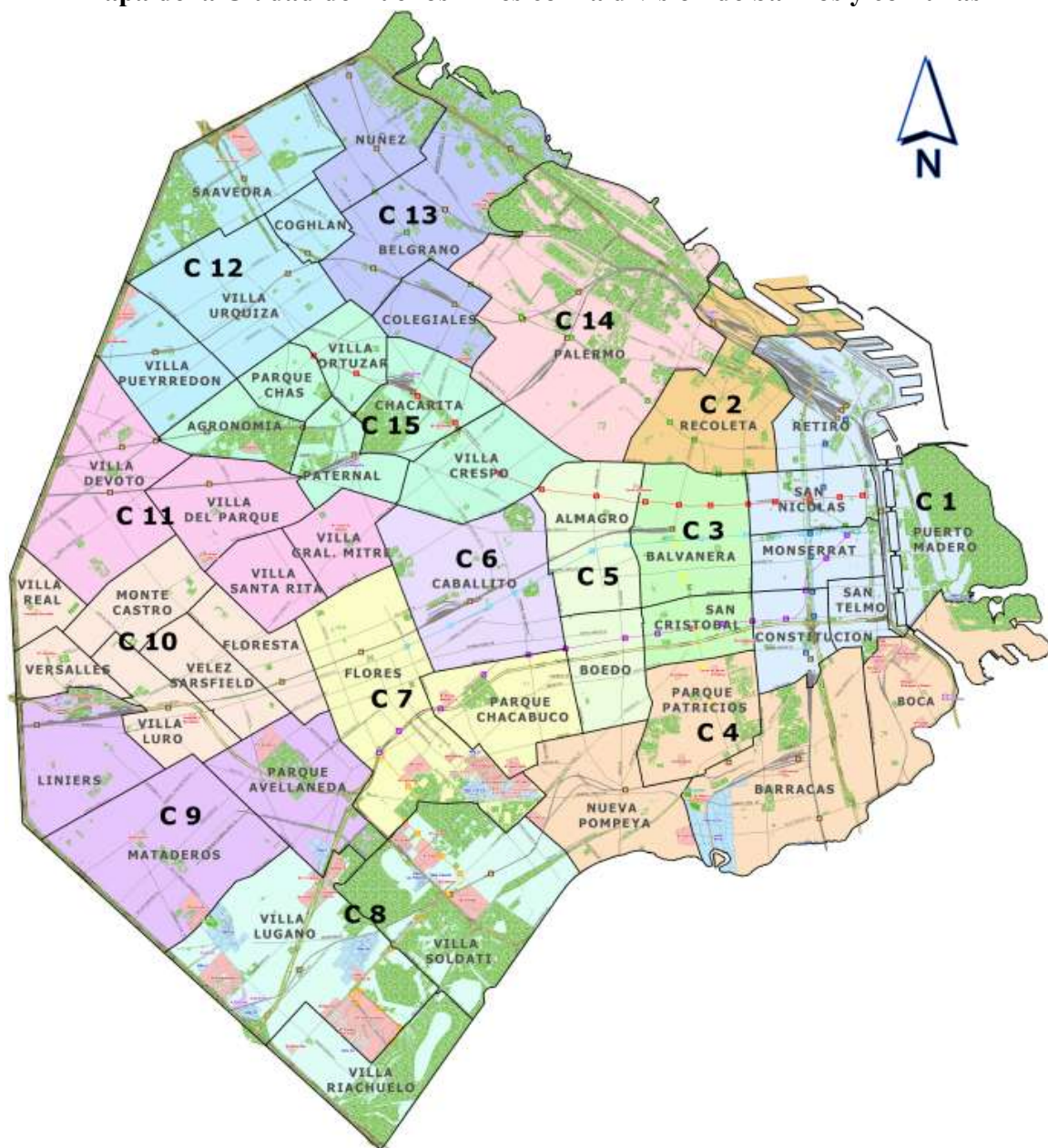
Fuente: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Consultado el 15/04/2020.

Mapa de la Ciudad de Buenos Aires con la división de secciones



Fuente: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Consultado el 15/04/2020.

Mapa de la Ciudad de Buenos Aires con la división de barrios y comunas



Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires

Anexo IV

Detalle de la Red de Subterráneos de la Ciudad de Buenos Aires.

Línea	Año	Recorrido inicial	Recorrido actual	Duración (min)	Longitud (km)	Estaciones
A	1913	Plaza de Mayo - Plaza Once	Plaza de Mayo - San Pedrito	26	9,8	18
B	1930	Callao – F. Lacroze	Leandro N. Alem – J. M de Rosas	27	11,9	17
C	1934	C. Pellegrini - Constitución	Retiro - Constitución	13	4,5	9
D	1937	Florida - Tribunales	Catedral – C. de Tucumán	26	10,4	16
E	1944	Constitución – Gral. Urquiza	Bolívar – Plaza de los Virreyes	24	11,9	18
H	2007	Once – Caseros	Las Heras - Hospitales	18	7,5	11

Fuente: Elaboración propia en base a Metrovías

Anexo V

Memoria de costos. Proyecto en el barrio de Parque Chas. Año 2011

PISO	CANTIDAD	SUPERFICIES					PRECIO / m2 u\$s	PRECIO u\$s	%	COSTO u\$s
		CUBIER m2	SEMICU m2	DESCUBI m2		TOTAL COMPUTADA P/CALCULO COSTO/VENTA				
PB	2A FTE.	45,55	3,51	0	49,06	47,31	1.800,	85.158,0	11,44	70.790,2
	3A CTRFR.	59,55	2,96	24,12	86,63	67,06	1.800,	120.708,	16,21	100.306,
P1	1A FTE.	30,22	2,96	0	33,18	31,70	1.850,	58.645,0	7,88	48.761,0
	2A FTE.	37,49	6,24	0	43,73	40,61	1.850,	75.128,5	10,09	62.436,4
	2A CTRFR.	37,00	2,96	0	39,96	38,48	1.850,	71.188,0	9,56	59.156,8
	1A CTRFR.	30,17	1,18	0	31,35	30,76	1.850,	56.906,0	7,64	47.275,9
P2	1A FTE.	23,34	10,60	18,35	52,29	30,48	1.900,	57.912,0	7,78	48.142,2
	2A FTE.	27,50	16,34	19,09	62,93	37,58	1.900,	71.402,0	9,59	59.342,4
	2A CTRFR.	40,01	2,96	17,9	60,87	46,86	1.900,	89.034,0	11,96	74.007,9
	1A CTRFR.	30,17	1,18	0	31,35	30,76	1.900,	58.444,0	7,85	48.575,4
TOTAL		361	50,89	79,46	491,35	401,6		744.525,	100,0	618.795,

Fuente: carpeta de memoria de proyecto

Anexo VI

Memoria de costos. Proyecto en el barrio de Villa Urquiza. Año 2017

		Metros	Forma de pago USD				
		Cubiertos	BALCONES	TERRAZAS	M2 TOTALES	Anticipo	Saldo 24 cuotas
1	A	41.65	7	14.52	53.49	44,800	2.800
1	B	34.78		14.52	38.86	34,000	2.125
1	C	48.22		32.94	59.2	49,400	3.088
2	A	41.65	7		48.65	40,800	2.550
2	B	34.78	4.92		39.7	33,200	2.075
2	C	43.77	3.53		47.3	39,600	2.475
3	B	34.4		32.97	45.39	38,000	2.375
3	C	46.94		38.82	59.88	50,000	3.125
PB	COCHERA 1					6.000	500
PB	COCHERA 2					6.000	500
PB	COCHERA 3					6.000	500
PB	COCHERA 4					6.000	500
PB	COCHERA 5					6.000	500
PB	COCHERA 6					6.000	500
PB	COCHERA 7					6.000	500
PB	COCHERA 8					6.000	500

Fuente: carpeta de memoria de proyecto

Anexo VII

Distribución por deciles de ingresos de los inquilinos de cada comuna y distribución espacial de los inquilinos de cada decil, respectivamente. Año 2018. CABA

		Comuna														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Decil de ingresos	1	9.6%	3.2%	7.8%	16.3%	9.9%	6.0%	18.0%	30.0%	15.3%	14.3%	1.8%	1.7%	3.8%	5.3%	12.4%
	2	9.0%	3.6%	12.9%	12.9%	7.4%	5.7%	14.2%	17.3%	20.9%	18.1%	4.8%	10.3%	6.7%	6.0%	3.2%
	3	13.9%	8.6%	11.3%	17.6%	7.6%	10.8%	8.2%	16.1%	12.3%	5.0%	9.9%	11.7%	2.1%	4.7%	11.1%
	4	12.8%	3.6%	14.0%	13.4%	7.1%	5.5%	12.8%	18.2%	9.8%	9.0%	15.4%	4.3%	10.2%	5.7%	15.0%
	5	15.2%	6.7%	7.9%	11.8%	9.0%	13.2%	10.9%	4.1%	12.5%	15.7%	5.4%	7.6%	7.1%	3.9%	10.4%
	6	10.2%	7.6%	14.3%	11.7%	12.9%	7.9%	13.6%	4.8%	10.1%	12.3%	12.8%	6.5%	6.7%	10.4%	10.6%
	7	7.7%	14.3%	11.4%	7.3%	13.2%	11.7%	6.6%	2.5%	6.6%	12.0%	10.9%	17.0%	17.1%	13.8%	14.3%
	8	5.8%	11.2%	7.0%	3.9%	15.7%	17.6%	9.7%	3.8%	5.7%	6.1%	14.6%	10.0%	9.3%	5.8%	7.6%
	9	7.4%	21.7%	8.7%	3.5%	11.6%	8.8%	4.1%	2.9%	5.2%	6.0%	16.2%	19.0%	15.4%	17.3%	12.3%
	10	8.4%	19.5%	4.7%	1.6%	5.8%	12.8%	1.7%	0.2%	1.6%	1.4%	8.2%	11.8%	21.5%	27.3%	3.0%
		Comuna														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Decil de ingresos	1	10.1%	2.0%	7.1%	11.2%	6.3%	4.1%	12.3%	15.0%	7.9%	7.7%	0.8%	0.8%	2.9%	4.6%	7.1%
	2	9.6%	2.2%	11.9%	8.9%	4.7%	3.9%	9.8%	8.7%	10.9%	9.9%	2.0%	5.1%	5.2%	5.3%	1.8%
	3	14.8%	5.3%	10.5%	12.2%	4.8%	7.4%	5.7%	8.1%	6.4%	2.7%	4.1%	5.8%	1.6%	4.1%	6.4%
	4	13.1%	2.2%	12.4%	8.9%	4.3%	3.6%	8.4%	8.8%	4.9%	4.7%	6.1%	2.1%	7.5%	4.8%	8.3%
	5	16.9%	4.3%	7.6%	8.5%	5.9%	9.4%	7.8%	2.1%	6.8%	8.9%	2.4%	3.9%	5.7%	3.6%	6.3%
	6	10.5%	4.6%	12.8%	7.9%	7.9%	5.2%	9.1%	2.3%	5.1%	6.5%	5.2%	3.1%	5.0%	8.9%	5.9%
	7	7.3%	7.9%	9.5%	4.6%	7.5%	7.2%	4.1%	1.1%	3.1%	5.9%	4.1%	7.5%	11.8%	10.9%	7.4%
	8	7.2%	7.9%	7.5%	3.1%	11.5%	13.9%	7.7%	2.2%	3.4%	3.8%	7.0%	5.7%	8.2%	5.9%	5.0%
	9	7.5%	12.6%	7.6%	2.3%	6.9%	5.7%	2.7%	1.4%	2.6%	3.1%	6.4%	8.9%	11.2%	14.4%	6.7%
	10	9.6%	12.9%	4.6%	1.2%	3.9%	9.4%	1.3%	0.1%	0.9%	0.8%	3.7%	6.2%	17.7%	25.8%	1.8%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA 2018.

Anexo VIII

Elasticidad precio de la pérdida de poder adquisitivo asociada gasto en vivienda, por comuna y decil de ingreso per cápita familiar de inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires

		Comuna															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Decil de ingresos	Decil 1	2.9%	1.0%	2.4%	5.0%	3.0%	1.8%	5.5%	9.2%	4.7%	4.4%	0.6%	0.5%	1.2%	1.6%	3.8%	
	Decil 2	3.1%	1.2%	4.5%	4.5%	2.6%	2.0%	4.9%	6.0%	7.2%	6.3%	1.7%	3.6%	2.3%	2.1%	1.1%	
	Decil 3	4.8%	3.0%	3.9%	6.1%	2.6%	3.7%	2.8%	5.6%	4.2%	1.7%	3.4%	4.0%	0.7%	1.6%	3.8%	
	Decil 4	4.5%	1.3%	4.9%	4.7%	2.5%	1.9%	4.5%	6.4%	3.4%	3.2%	5.4%	1.5%	3.6%	2.0%	5.3%	
	Decil 5	5.0%	2.2%	2.6%	3.8%	2.9%	4.3%	3.6%	1.3%	4.1%	5.1%	1.8%	2.5%	2.3%	1.3%	3.4%	
	Decil 6	3.1%	2.3%	4.3%	3.6%	3.9%	2.4%	4.2%	1.5%	3.1%	3.7%	3.9%	2.0%	2.0%	3.2%	3.2%	
	Decil 7	2.7%	5.1%	4.0%	2.6%	4.7%	4.2%	2.4%	0.9%	2.3%	4.3%	3.9%	6.0%	6.0%	4.9%	5.0%	
	Decil 8	1.7%	3.3%	2.1%	1.2%	4.6%	5.2%	2.9%	1.1%	1.7%	1.8%	4.3%	2.9%	2.7%	1.7%	2.2%	
	Decil 9	2.1%	6.0%	2.4%	1.0%	3.2%	2.4%	1.1%	0.8%	1.4%	1.6%	4.5%	5.3%	4.3%	4.8%	3.4%	
	Decil 10	2.3%	5.3%	1.3%	0.4%	1.6%	3.5%	0.5%	0.1%	0.4%	0.4%	2.2%	3.2%	5.8%	7.4%	0.8%	
Acumulado		32.1%	30.6%	32.4%	32.8%	31.6%	31.4%	32.3%	32.8%	32.6%	32.5%	31.5%	31.5%	31.0%	30.4%	32.2%	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Acumulado
Decil de ingresos	Decil 1	3.1%	0.6%	2.2%	3.4%	1.9%	1.2%	3.8%	4.6%	2.4%	2.4%	0.2%	0.3%	0.9%	1.4%	2.2%	30.6%
	Decil 2	3.3%	0.8%	4.1%	3.1%	1.6%	1.4%	3.4%	3.0%	3.8%	3.4%	0.7%	1.8%	1.8%	1.8%	0.6%	34.6%
	Decil 3	5.1%	1.8%	3.6%	4.2%	1.7%	2.6%	2.0%	2.8%	2.2%	0.9%	1.4%	2.0%	0.6%	1.4%	2.2%	34.5%
	Decil 4	4.6%	0.8%	4.4%	3.1%	1.5%	1.3%	3.0%	3.1%	1.7%	1.7%	2.2%	0.7%	2.6%	1.7%	2.9%	35.1%
	Decil 5	5.5%	1.4%	2.5%	2.8%	1.9%	3.1%	2.5%	0.7%	2.2%	2.9%	0.8%	1.3%	1.9%	1.2%	2.0%	32.6%
	Decil 6	3.2%	1.4%	3.9%	2.4%	2.4%	1.6%	2.8%	0.7%	1.6%	2.0%	1.6%	1.0%	1.5%	2.7%	1.8%	30.5%
	Decil 7	2.6%	2.8%	3.4%	1.6%	2.7%	2.6%	1.5%	0.4%	1.1%	2.1%	1.4%	2.7%	4.2%	3.9%	2.6%	35.4%
	Decil 8	2.1%	2.3%	2.2%	0.9%	3.4%	4.1%	2.3%	0.6%	1.0%	1.1%	2.1%	1.7%	2.4%	1.7%	1.5%	29.4%
	Decil 9	2.1%	3.5%	2.1%	0.6%	1.9%	1.6%	0.7%	0.4%	0.7%	0.8%	1.8%	2.5%	3.1%	4.0%	1.8%	27.6%
	Decil 10	2.6%	3.5%	1.3%	0.3%	1.1%	2.6%	0.3%	0.0%	0.2%	0.2%	1.0%	1.7%	4.8%	7.0%	0.5%	27.0%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA 2018

Anexo IX

Permisos de construcción por Comuna (Unidades) 2002-2018

	Comuna															Total por año
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
2002	30	20	73	27	42	79	68	24	116	84	124	303	177	165	143	1475
2003	523	483	95	513	756	1143	525	32	201	277	507	966	1430	1182	349	8982
2004	346	353	95	176	595	890	466	73	239	363	439	1528	1170	1555	409	8697
2005	1579	501	655	270	749	1181	656	55	320	580	656	2313	1531	2429	720	14195
2006	848	758	810	631	1259	3235	1251	402	623	912	1364	3904	2586	3235	1489	23307
2007	1087	745	613	476	1766	2817	1318	648	721	770	1625	3528	2680	2347	2138	23279
2008	1046	418	680	1011	1326	1929	1267	115	538	762	1186	2528	1901	2362	1342	18411
2009	243	585	595	173	825	930	714	72	453	601	1116	2526	973	1479	1087	12372
2010	318	162	343	192	539	949	728	47	415	969	857	2332	1133	1213	554	10751
2011	655	363	733	409	1476	1279	1420	65	751	1088	1600	2403	2010	1763	1684	17699
2012	327	437	359	570	1204	1543	968	85	482	766	1284	2212	1584	1277	1821	14919
2013	93	126	259	253	342	308	322	34	299	414	428	969	747	511	490	5595
2014	122	83	214	116	198	504	511	64	164	488	499	809	531	533	524	5360
2015	24	108	224	223	332	332	289	16	227	350	416	624	478	452	361	4456
2016	325	326	273	199	638	514	871	6	377	490	543	804	1112	887	597	7962
2017	354	591	285	439	606	1213	881	513	450	615	802	1306	1353	972	1056	11436
2018	208	197	266	274	633	469	308	8	293	591	692	961	698	1014	851	7463
Total por comuna	8129	6258	6575	5956	13291	19321	12570	2267	6678	10130	14149	30028	22107	23390	15630	196359

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro

Anexo X

Permisos de construcción por barrio (Unidades) 2002-2018

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total por Barrio
Agronomía	19	73	64	107	103	67	236	99	18	98	50	7	0	11	44	18	5	1019
Almagro	38	536	412	588	1044	1388	1015	719	406	1028	829	282	127	129	424	504	495	9964
Balvanera	0	56	48	541	341	456	312	367	176	314	132	178	141	140	71	95	116	3484
Barracas	0	52	54	77	297	214	798	102	97	274	252	33	57	134	0	215	76	2732
Belgrano	69	874	554	805	1320	1391	860	365	506	1167	934	535	239	253	375	353	346	10946
Boca	0	76	4	42	150	24	47	28	0	49	17	49	12	36	62	49	163	808
Boedo	4	220	183	161	215	378	311	106	133	448	375	60	71	203	214	102	138	3322
Caballito	79	1143	890	1181	3235	2817	1929	930	949	1279	1543	308	504	332	514	1213	469	19315
Chacarita	9	78	109	143	450	468	266	242	98	458	187	77	78	91	55	252	81	3142
Coghlan	23	98	102	215	302	311	191	78	100	117	106	135	62	55	85	94	161	2235
Colegiales	54	191	234	240	466	423	306	197	304	282	310	53	121	82	144	757	127	4291
Constitución	19	14	13	111	141	315	273	101	0	255	44	0	40	24	14	101	85	1550
Flores	21	302	249	485	967	779	827	515	490	1016	678	206	346	194	593	458	261	8387
Floresta	0	66	9	90	143	69	131	150	219	134	105	18	32	0	41	35	130	1372
Liniers	55	99	111	201	325	365	340	204	174	404	261	111	83	65	231	277	177	3483
Mataderos	38	70	65	98	200	292	150	179	219	201	148	117	62	119	122	144	112	2336
Monte castro	23	49	147	158	190	316	263	152	274	291	239	195	151	116	134	198	121	3017
Montserrat	0	31	100	91	76	437	53	104	0	67	88	11	0	0	25	180	21	1284
Nueva Pompeya	15	29	61	56	52	18	43	14	30	7	164	19	16	0	16	23	0	563
Núñez	54	365	382	486	800	866	735	411	323	561	340	159	171	143	593	243	225	6857

Palermo	165	1182	1555	2429	3235	2347	2362	1479	1213	1763	1277	511	533	452	887	972	1014	23376
Parque avellaneda	23	32	63	21	98	64	48	70	22	146	73	71	19	43	24	29	4	850
Parque Chacabuco	47	223	217	171	284	539	440	199	238	404	290	116	165	95	278	423	47	4176
Parque chas	0	0	.	0	77	194	163	130	36	148	328	43	113	29	70	64	79	1474
Parque patricios	12	356	57	95	132	220	123	29	65	79	137	152	31	53	121	152	35	1849
Paternal	0	19	5	37	16	434	6	104	12	86	27	72	0	22	43	30	252	1165
Puerto madero	0	463	162	1245	572	240	513	0	0	216	0	0	0	0	272	0	0	3683
Recoleta	20	483	353	501	758	745	418	585	162	363	437	126	83	108	326	591	197	6256
Retiro	0	0	45	71	0	15	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	32	198
Saavedra	87	144	330	219	451	612	352	393	423	351	484	181	102	124	134	311	269	4967
San Cristóbal	73	39	47	114	469	157	368	228	167	419	227	81	73	84	202	190	150	3088
San Nicolás	0	0	0	32	0	0	149	0	152	42	0	0	37	0	0	0	17	429
San Telmo	11	15	26	29	59	80	58	38	166	75	195	47	45	0	14	73	53	984
Santa Rita	27	154	64	166	234	299	314	193	211	141	411	117	70	113	146	150	129	2939
Soldati	0	0	12	0	0	4	40	0	2	0	0	5	0	0	0	0	0	63
Urquiza	178	588	907	1600	2305	2077	1249	1328	1312	1504	1415	580	585	398	501	761	437	17725
Velez Sarsfield	17	27	50	130	227	145	117	96	67	145	110	56	70	121	106	119	63	1666
Versalles	0	29	27	29	36	4	21	24	133	31	40	46	24	56	28	61	6	595
Villa Crespo	115	112	190	376	583	803	530	405	289	603	1084	166	291	165	346	579	295	6932
Villa del Parque	41	177	189	168	547	649	329	428	256	544	360	91	158	36	154	328	183	4638
Villa Devoto	41	160	125	242	475	585	470	390	245	770	478	218	186	125	181	249	271	5211

Villa Gral. Mitre	15	16	61	80	108	92	73	105	145	145	35	2	85	142	62	75	109	1350
Villa Lugano	4	16	18	51	320	247	29	56	10	46	30	11	45	16	3	456	8	1366
Villa Luro	36	89	95	158	269	202	200	154	229	417	252	86	196	53	172	188	257	3053
Villa Ortúzar	0	67	41	57	260	172	141	107	101	291	145	125	42	43	39	113	139	1883
Villa Pueyrredón	15	136	189	279	846	528	736	727	497	431	207	73	60	47	84	140	94	5089
Villa real	8	17	35	15	47	34	30	25	47	70	20	13	15	4	9	14	14	417
Villa Riachuelo	20	16	43	4	82	397	46	16	35	19	55	18	19	0	3	57	0	830
Total por año	1475	8982	8697	14195	23307	23279	18411	12372	10751	17699	14919	5595	5360	4456	7962	11436	7463	196359

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro

Anexo XI

Análisis de sensibilidad del efecto parcial del precio por metro cuadrado de venta respecto a la proximidad a la Manzana 66.

Variable	Log(pm2) 2018	Log(pm2) 2019	Log(pm2) 2018	Log(pm2) 2019	Log(pm2) 2018	Log(pm2) 2019	Log(pm2) 2018	Log(pm2) 2019
	Especificación 1		Especificación 2		Especificación 3		Especificación 4	
Superficie total	-0.0027***	-0.0026***	-0.0026***	-0.0026***	-0.0026***	-0.0026***	-0.0026***	-0.0026***
Unidad amueblada	0.1293***	0.0321	0.1284***	0.0301	0.1299***	0.0309	0.1261***	0.0248
Pileta	0.0131	0.0782***	0.0059	0.0781***	0.007	0.0762***	0.0076	0.0778***
Vigilancia	-0.0444**	0.0334**	-0.0432**	0.0315**	-0.0431**	0.0338**	-0.0454***	0.0318**
lavadero	0.0347***	0.0106	0.0351***	0.0116	0.0356***	0.011	0.0312***	0.0122
Dummy: 4° trimestre	0.0497***	-0.0372***	0.0550***	-0.0374***	0.0484***	-0.0375***	0.0551***	-0.0371***
Dummy: 3° trimestre	0.0747***	-0.0362***	0.0778***	-0.0361***	0.0745***	-0.0362***	0.0778***	-0.0360***
Dummy: 3° trimestre	0.0548***	-0.0388***	0.0557***	-0.0384***	0.0539***	-0.0390***	0.0570***	-0.0385***
Gimnasio	0.1500***	-0.0790***	0.1582***	-0.0691***	0.1503***	-0.0775***	0.1597***	-0.0595**
Cochera	0.1126***	0.1276***	0.1104***	0.1246***	0.1137***	0.1274***	0.1072***	0.1199***
Frente	0.0041	0.0212**	0.0074	0.0240***	0.0032	0.0213**	0.0073	0.0265***
Reciclado	0.0459***	0.0096	0.0458***	0.0074	0.0468***	0.0093	0.0437**	0.0049
Dummy: unidad a estrenar	-0.01	0.0356*	-0.0141	0.0352*	-0.0156	0.0347*	-0.009	0.0317
Dummy: Antigüedad 1 a 10 años	0.0985***	0.1320***	0.0959***	0.1274***	0.1018***	0.1328***	0.0928***	0.1232***
Dummy: Sup. Mayor a 100 m2	0.0119	-0.0107	0.0039	-0.0116	0.0053	-0.012	-0.0012	-0.0142
Proximidad menor a 100 metros de Plaza Miserere	0.0266*	0.0454***	0.0184	0.0420***	0.022	0.0435***	0.0253*	0.0393***
Proximidad menor a 100 metros de Plaza Velasco	-0.0292*	-0.0611***	-0.0296*	-0.0657***	-0.0205	-0.0582***	-0.0272*	-0.0633***
Proximidad Manzana 66: 0 a 100 m.	0.0210*	0.0255**			0.0133	0.0230**		
Proximidad Manzana 66: 0 a 300 m.			-0.0099	0.0111				
Proximidad Manzana 66: 100 a 300 m.					-0.0497***	-0.0169		
Proximidad Manzana 66: 0 a 400 m.							-0.0353***	-0.0117
Constante	7.6881***	7.7536***	7.6905***	7.7535***	7.6959***	7.7557***	7.7135***	7.7628***
N	2065	2389	2065	2389	2065	2389	2065	2389
R2 Ajustado	0.5236	0.5862	0.5231	0.5855	0.526	0.5863	0.5259	0.5855

* p<.1; ** p<.05; *** p<.01

Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios

Anexo XII

Detalle de las regresiones hedónicas respecto a la proximidad a estaciones de subte

Variable	Venta Log(pm2)	Alquiler Log(pm2)
Superficie total	-0.0001**	-0.0025***
Dummy: Sup. Mayor a 100 m2	-0.0279***	0.0474***
Dummy: Unidad a estrenar	0.0610***	0.0891***
Dummy: Antigüedad 1 a 10 años	0.0965***	0.0314***
Unidad amueblada	0.0806***	0.2444***
Pileta	0.1954***	0.2043***
Vigilancia	0.1481***	0.0509***
Lavadero	0.0283***	-0.0071**
Cochera	0.0029***	0.0018***
Proximidad subtes: 800 a 1000 m.	0.1851***	0.1255***
Proximidad subtes: 600 a 800 m.	0.2666***	0.1714***
Proximidad subtes: 400 a 600 m.	0.1908***	0.1385***
Proximidad subtes: 200 a 400 m.	0.1563***	0.1028***
Proximidad subtes: 0 a 200 m.	0.1338***	0.0841***
Dummy: barrio de Puerto Madero	0.6127***	0.3633***
Dummy: barrio de Villa Lugano	-0.4967***	-0.2436***
Constante	7.6730***	5.7506***
N	78036	27313
R2 ajustado	0.3241	0.3613

Fuente: elaboración propia en base a avisos inmobiliarios

Abreviaturas

ABL – Alumbrado, Barrido y Limpieza

AFIP – Administración Federal de Ingresos Públicos

AGIP – Administración Gubernamental de Ingresos Públicos

BCRA – Banco Central de la República Argentina

CABA – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

DGEyC – Dirección General de Estadísticas y Censos

EAH – Encuesta Anual de Hogares

ENGHO – Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares

EPH – Encuesta Permanente de Hogares

FONAVI - Fondo Nacional de la Vivienda

INDEC – Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

IVC – Instituto de Vivienda de la Ciudad

PFCV - Plan Federal de Construcción de Viviendas

PPA – Pérdida de Poder Adquisitivo

Pro.Cre.Ar. - Programa de Crédito Argentino del Bicentenario

USC - Unidad de Sustentabilidad Contributiva

UVA – Unidad de Valor Adquisitivo

VFH - Valuación Fiscal Homogénea

Bibliografía

Aalbers, M. (2017). “The variegated financialization of housing”. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 41, N° 4, pp. 542–554.

----- (2018). Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate. *Progress in Human Geography*. Progress report, pp. 1-12.

----- (2019). Financial geography III: The financialization of the city. *Progress in Human Geography*. Progress report, pp. 1-13.

Abeles, M., Pastrana, F. y Toledo, F. (2011). “Política macroeconómica y políticas de ingreso”, *Revista Trabajo, Ocupación y Empleo*, N° 10.

Abramo, P. (2009). “La ciudad caleidoscópica”, *Apuntes del CENES*, Vol. XXVIII, N° 48, pp. 125-196.

----- (2012). “La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas”, *Eure*, Vol. 38, N° 114, pp. 35-69.

Abran Paso. (2021, enero 13). Vecinos denuncian ruidos molestos en Manzana 66. Abran Paso. <https://www.abranpasoradio.com.ar/vecinos-denuncian-ruidos-molestos-en-manzana-66/>

ACIJ (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia) (2024). “Los dueños de la ciudad. Concentración inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires”. Disponible en: <https://acij.org.ar/wp-content/uploads/2024/05/Informe-ACIJ-Concentracion-CABA.pdf>

AFIP (Administración Federal de Ingresos Públicos) (2019). Estadísticas tributarias 2019. Consultado el 24/02/2021. Disponible en: <https://www.afip.gob.ar/institucional/estudios/archivos/estadisticasTributarias/Public2019.zip>

Aguilar Luzón, M., Carmona-Moya, B. y Calvo Salguero, A. (2020). “Espacios verdes en casa: efectos positivos para la salud mental durante el confinamiento por COVID-19”, *Universitas Psychologica*, Vol. 19.

Alfie Cohen, M. y Salinas Castillo, O. (2017). “Ruido en la ciudad. Contaminación auditiva y ciudad caminable”, *Estudios demográficos y urbanos*, Vol. 32, N° 1 (94), pp. 65-96.

Alonso, W. (1964). *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.

Amendola, G. (2000[1997]). *La ciudad postmoderna. Magia y miedo de la metrópolis contemporánea*. Celeste Ediciones.

American Planning Association (2002). “How cities use parks for Economic Development”, *City Parks Forum Briefing Papers*, N° 03. Consultado el 23/08/2019. Disponible en: <http://web.archive.org/web/20130912082054/https://www.planning.org/cityparks/briefingpapers/pdf/economicdevelopment.pdf>

Amico, F. (2008). “Argentina 2002-2008: ciclo económico, inflación y crecimiento”. *OIKOS*, Vol. 7, N° 2.

----- (2013). “Crecimiento, distribución y restricción externa en Argentina”, *Circus, Revista Argentina de Economía*, N° 5, pp. 31-80.

Amoretti, L. (2023). “Dificultades para el acceso a la vivienda en La Plata”, *Instituto Bonaerense para el Desarrollo y la Igualdad*, Informe #1.

Andonian, O., Rocabado, N. y Rabbia, E. (2017). “Fideicomiso inmobiliario: una alternativa de inversión”, *XXXVIII Jornadas Nacionales de Profesores Universitarios de Matemática Financiera*, San Juan, pp. 1-16.

Angeletti, K. (2000). “Contaminación del aire y del ruido en la ciudad de La Plata”, Tesis de Maestría en Finanzas Públicas Provinciales y Municipales, Universidad Nacional de La Plata.

Anselin, L. (1988). *Spatial econometrics: methods and models*, Kluwer Academic Publishers, Holanda.

Antweiler, W. y Frank, M. Z. (2004). “Is all that talk just noise? The information content of internet stock message boards”, *The Journal of finance*, Vol. 59, N° 3, pp. 1259-1294.

Aparicio, D. y Bertolotto, M. (2020). “Forecasting inflation with online prices”, *International Journal of Forecasting*, Vol. 36, N° 2, pp. 232-247.

Arakaki, A., Graña, J., Kennedy, D. y Sánchez, M. (2018). “El mercado laboral argentino en la posconvertibilidad (2003-2015): entre la crisis neoliberal y los límites estructurales de la economía”, *Semestre Económico*, Vol. 21, N° 47, abril-junio, pp. 229-257.

Arreortua, L. (2023). “Estado intervencionista, Estado facilitador y Estado financiarizado en México”. En: Arreortua, L., Carmona, M. y Castillo, O. [Coords.], *Periferias urbanas en América Latina. Desafíos teóricos y metodológicos para la acción sociopolítica*. Ediciones Monosílabo.

Arrighi, G. y Silver, B. (2001). *Caos y orden en el sistema mundo moderno*. Ediciones Akal.

Asiain, A. (2010). “Tipo de cambio, precios internacionales y retenciones en un modelo estructuralista de corto plazo”, *Economía*, XXXV, enero-junio, pp. 57-78.

----- (2012). “Trayectoria del tipo de cambio y los salarios: Un análisis para la economía argentina (2001-2010)”, *Desarrollo Económico*, pp. 419-443.

AySA (Agua y Saneamientos Argentinos) (2019). “Informe anual 2018”. Consultado el 23/08/2019. Disponible en: https://www.aysa.com.ar/media-library/usuarios/informacion_util/informes_anuales/Informe_Anual_2018.pdf

Baer, L. (2011) *Mercados de suelo, desarrollo inmobiliario y acceso residencial. El caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el proceso de valorización inmobiliaria en el período 2003-2008*. Tesis de Maestría. Universidad Di Tella.

Baer, L., Del Río, J., Duarte, J. y Basilio, C. (2019). “Inequidad urbana en la tributación inmobiliaria. El caso de la tasa general de servicios en San Fernando”. *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura y sociedad*. Vol. 26, N° 26, junio, pp. 31-48.

Baer, L. y D'Alessio, F. (2022). “Subasta de inmuebles del Estado, selectividad de la obra pública y adecuación de la normativa urbana: claves para pensar la política de suelo en Argentina y la Ciudad de Buenos Aires entre 2015 y 2019”. *Medio Ambiente y Urbanización*, Vol. 96, N° 1, pp. 87-108.

Baer, L., y Garay Santaló, P. (2017). “Reflexiones sobre el proyecto del código urbanístico de Buenos Aires”. *Secretaría de Investigación-Facultad de Filosofía y Letras*. Disponible en: http://investigacion.filo.uba.ar/sites/investigacion.filo.uba.ar/files/u6/Filo%20Debate_Baer_Santalo.pdf.

Baer, L., y Kauw, M. (2016). “Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013”, *EURE*, Vol. 42, N° 126, pp. 5-25.

Bajari, P. y Hortacsu, A. (2003). “The Winner’s Curse, Reserve Prices, and Endogenous Entry: Empirical Insights from eBay Auctions”, *RAND Journal of Economics*, Vol. 34, N° 2, pp. 329–55.

Bajic, V. (1983). “The effects of a new subway line on housing prices in metropolitan Toronto”, *Urban studies*, Vol. 20, No. 2, pp. 147-158.

Baldiviezo, J. y Sánchez, S. (2018). “La subasta de terrenos del Tiro Federal Argentino El entorno ribereño para los negocios inmobiliarios”. *Informe del Observatorio del Derecho a la Ciudad*. Consultado el 17/01/2020. Disponible en: <https://shorturl.at/ruS14>

Banco Mundial (1993). “*Housing: enabling markets to work*”, *Documento de política del Banco Mundial*, Washington.

Banzas, A. y Fernández, L. (2007). “El financiamiento de la vivienda en Argentina. Historia reciente, situación actual y desafíos”, *Documento de trabajo N° 18*, CEFID-AR, septiembre.

Barenboim, C. y Elinbaum, P. (2017). “Plan Pro.Cre.Ar. como instrumento de política habitacional e inclusión social a través del acceso a la vivienda. El caso del Área Metropolitana Rosario, Argentina”

Barreto, M. (2012). “Cambios y continuidades en la política de vivienda argentina (2003-2007)”, *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 5, N° 9, enero-junio.

----- (2017). Retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina. Mirada comparada con periodos recientes. *Revista Pensum*, Vol. 3, diciembre, pp. 1-21.

----- (2018). “La política habitacional de Cambiemos: el retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina”, *Estudios demográficos y urbanos*, Vol. 33, N° 2, pp. 401-436.

BCRA (Banco Central de la República Argentina) (2019). “Información de Entidades Financieras”, *Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias*, abril. Disponible en: <http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/PublicacionesEstadisticas/Entidades/201904e.pdf>.

Beltermann, E., Brandhofer, B., Gennies, S., Lehmann, H., Kostrzynski, M., Meidinger, D., Thewalt, A., Wienert, M., Wittlich, H. y Zöller, N. (28 de abril de 2021). Der nächste Berliner Wohnungsriese. *Tagesspiegel*. <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/wohnungskonzern-heimstaden-der-naechste-berliner-wohnungsgriese/>

Boeing, G., y Waddell, P. (2017). “New insights into rental housing markets across the United States: web scraping and analyzing craigslist rental listings”, *Journal of Planning Education and Research*, Vol. 37, N° 4, pp. 457-476.

Borrero, O. (2013). “Contribución de valorización o mejoras en Colombia. Análisis de la experiencia colombiana”, *Land Institute of Economic Policy*, Documento de trabajo.

Borrero, O., y Montaña, M. (2012). “Contribución de valorización. Análisis de cinco ciudades colombianas”. *Simposio sobre Contribución de valorización en Colombia*, Bogotá.

Borrero, O., y Rojas, J. (2020). “Contribución de mejoras en América Latina. Experiencias, desafíos y oportunidades”. *Lincoln Institute of Land Policy*.

Brufman, J., Trajtenberg, L. y Donaldson, M. (2017). “Modelos autorregresivos con umbral: estimando el pass-through del tipo de cambio a precios domésticos”. *Cuadernos del CIMBAGE*, N° 19, pp. 67-85.

Brunstein, J. (2023) “El crédito hipotecario en la Argentina”. [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella]. Disponible en: <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/12055>.

Burkhardt, R. (1976). “Summary of Research: Joint Development Study”. *Administration and Managerial Research Association*, New York.

Calvo, M. (2018). “Análisis del Sistema Ecobici en la Ciudad de Buenos Aires”, *Trabajo final*. Especialización en Ciencia de Datos. Instituto Tecnológico de Buenos Aires. Consultado el 23/08/2019. Disponible en: <https://ri.itba.edu.ar/handle/123456789/1703>.

Canavese, A. J. (1979). “La hipótesis estructural en la teoría de la inflación”. *Ensayos económicos*, N° 11, pp. 29-46.

Cappa, A., Campana, J. y Rosanovich, S. (2023). “Políticas de ingreso y regulación del mercado inmobiliario. Un análisis comparado”, *Fundación Friedrich Ebert Stiftung*, agosto.

Carbajal, R. (2003). “Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo”, *Revista Argentina de Sociología*, Vol. 1, pp. 94-109.

Castillo, M. (2008)[2001]. “Efecto de la cercanía a las estaciones de Subte y valor de la propiedad residencial en Buenos Aires”. *Café de las Ciudades*, Año 10, No. 101.

CEDESU (Centro de Estudios para el Desarrollo Económico y Social Urbano) (2023). “La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en Buenos Aires”. Disponible en: <https://www.cedesu.com/single-post/informe-vivienda-en-la-ciudad-de-buenos-aires>.

----- (2024).
“Vigencia y limitaciones de las políticas públicas de crédito inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires”.

CEPA (Centro de Economía Política Argentina) (2018). “La rentabilidad del sector inmobiliario: un análisis sobre la etapa reciente”. Consultado el 11/08/2021. Disponible en: <https://centrocepa.com.ar/informes/82-la-rentabilidad-del-sector-inmobiliario-un-analisis-sobre-la-etapa-reciente>

----- (2019). “Préstamos hipotecarios UVA
Análisis de la situación actual de los hipotecados y evolución del mercado”. Informe, mayo.

Cervero, R. y Landis, J. (1995). “Development impacts of urban transport: a US perspective”, en: D. Banister (ed.), *Transport and urban development*, E & FN Spon, Londres, pp. 136-156.

CESBA (Consejo Económico y Social de la CABA) (2015). “La ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA”. Consultado el 12/05/2020. Disponible en: <http://www.bdigital.cesba.gob.ar/bitstream/handle/123456789/90/ciudad%2520inquilinizada.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Cetrángolo, O. y Gómez Sabaini, J. (2007) “La tributación directa en América Latina y los desafíos a la imposición sobre la renta”. *CEPAL*.

Chena, P. (2014). “Balance-of-payments-constrained growth in Argentina (1976-2006)”, *Journal of Post Keynesian Economics*, Vol. 36, N° 4, pp. 699-718.

Chevalier, J. y Goolsbee, A. (2003). “Measuring Prices and Price Competition Online: Amazon.com vs. BarnesandNoble.com”, *Quantitative Marketing and Economics*, Vol. 1, N° 2, pp. 203–222.

Ciccolella, P., y Mignaqui, I. (2008). “Metrópolis latinoamericanas: fragilidad del Estado, proyecto hegemónico y demandas ciudadanas Algunas reflexiones a partir del caso de Buenos Aires”, *Cuadernos del CENDES*, Vol. 25, N° 69, pp. 47-68.

CIH (Coalición Internacional del Hábitat) (2016). “Habitat I, Habitat II, Habitat III”. Consultado el 19/05/2020. Disponible en: http://hic-gs.org/content/HIC_Habitat%201976%202016%20ES.pdf

Clemente, A. y Roffler, E. (2017). “Adecuaciones y rupturas. Notas para el diseño de las políticas territoriales”, en: A. Clemente [coord.], *El abordaje integral como paradigma de la política social*, Espacio Editorial.

Clichevsky, N. (1998). “Algunas reflexiones sobre el Estado y el mercado de tierras urbano”, *Polis*, Vol. 1, N° 2, pp. 30-35.

----- (2001). La captación de plusvalías urbanas en la Argentina: ¿futuro instrumento de equidad social. Recuperación de plusvalías en América Latina, pp. 1-35.

----- (2004). Algunos instrumentos para la captación de plusvalías. Ciudad y territorio Estudios Territoriales, vol. 36, n° 140, pp. 459-460.

Clockston, R. y Rojas-Rueda, D. (2021). “Health impacts of bike-sharing systems in the U.S.”, *Environmental Research*, Vol 202, noviembre, pp. 1-9.

Coatz, D., García Díaz, F., y Woyecheszen, S. (2013). “Desafíos para la densidad industrial en Argentina: un análisis exploratorio a partir de la matriz insumo producto”, *Revista Ensayos sobre Economía Política y Desarrollo*.

Conte Grand, M. (2001). “Una primera aproximación a la valuación hedónica de la contaminación en Buenos Aires”, *Serie Documentos de Trabajo*, Universidad del CEMA, N° 207, pp. 1-21.

Corti, H. (2017). “Derecho a la vivienda: síntesis de jurisprudencia”, *Res Editorial*, Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires.

Cosacov, N. (2012). “Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía”. *Informe de vivienda y hábitat*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.

Cosacov, N. y Segura, R. (2017). “Pro.Cre.Ar. Bicentenario: azar, temporalidades, sentidos. La política pública desde sus beneficiarios”, en: *Bordes. Revista de Política, Derecho y Sociedad*. Vol. 6, pp. 147-156. Disponible en: <http://revistabordes.com.ar/la-politica-publica-desde-sus-beneficiarios/>

Costantino, A. (2015). *La extranjerización de la tierra y el modo de desarrollo en Argentina, 2002-2013*. Tesis Doctoral. FLACSO-México. Consultado el 15/01/2020. Disponible en: https://flacso.repositorioinstitucional.mx/jspui/bitstream/1026/31/1/Costantino_MA.pdf

Cravino, C. (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Ediciones UNGS.

----- (2012). *Construyendo barrios. Transformaciones socioterritoriales a partir de los Programas Federales de Vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires (2004-2009)*, Buenos Aires, ciccus / UNGS.

----- (2018). “Evolución cuantitativa y transformaciones cualitativas de los asentamientos populares del Área Metropolitana de Buenos Aires (1980-2015)”, en: *La*

ciudad (re)negada. Aproximaciones al estudio de asentamientos populares en nueve ciudades argentinas. M. Cravino [org.]. Ediciones UNGS.

Crawford, G. y Young, L. (2005). "Change of support: an inter-disciplinary challenge". En: *Geostatistics for environmental applications*. P. Renard, H. Demougeot-Renard y R. Froidevaux [eds.], Springer, pp. 1-13.

Crespo, A. (1889) *Censo general de población, edificación, comercio e industrias de la Ciudad de Buenos Aires*, Compañía Sudamericana de Billetes de Banco, Tomo 2, pp. 5-620.

Crevino, A. (2016). "Historia de la vivienda social. Primera parte: del conventillo a las casas baratas", *Vivienda & Ciudad*, Vol. 3, diciembre, pp. 7-24.

Cristini, M. y Moya, R. (2004). "Las instituciones de financiamiento de la vivienda en Argentina". *Working paper N° 498*, Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Investigación, Washington.

Crook, S., Davison, A. y Plesser, H. (2013). "Learning from the past: Approaches for reproducibility in computational neuroscience", en: *20 Years in Computational Neuroscience*; Bower, J.M. [Ed]. Springer, pp. 73–102.

Cruces, G., Ham, A. y Tetaz, M. (2008). "Quality of life in Buenos Aires neighborhoods: hedonic price regressions and the life satisfaction approach", *Research network working paper N° R-559*. Banco Interamericano de Desarrollo.

CSJN (2007). "Ruben Amleto Bezzi y otro v. Sixto Carlos Valentin y otro", 11 de septiembre, Fallos: 330:4008, disponible en: www.csjn.gov.ar.

----- (2012). "Q. C. S. Y. c/Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y otros", 24 de abril, Fallos: 335:452, disponible en: www.csjn.gov.ar.

Cuenya, B. (2015). "Qué ciudad construye la política federal de vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires?", en: M. Barreto y M. Lentini [comp.], *Hacia una política integral del hábitat: aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina*. Café de las Ciudades, pp. 389-416.

Cuenya, B. y Corral, M. (2011). “Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires”, *Eure (Santiago)*, Vol. 37, N° 111, pp. 25-45.

D’Acci, L. (2014). “Monetary, Subjective and Quantitative Approaches to Assess Urban Quality of Life and Pleasantness in Cities (Hedonic Price, Willingness-to-Pay, Positional Value, Life Satisfaction, Isobenefit Lines)”, *Social Indicators Research*, Vol. 115, N° 2, pp. 531–559.

D’Alessio, F. (2022a). “Agentes y dinámicas en la subasta de tierra pública vacante en la Ciudad de Buenos Aires entre 2016 y 2019”, Observatorio Metropolitano, Concejo Profesional de Ciencias Económicas.

----- (2022b). *Las políticas públicas de movilización y apropiación de suelo público vacante. Un análisis de la Agencia de Administración de Bienes del Estado entre 2012 y 2019*. Tesis de Maestría en Sociología Económica, IDAES-UNSAM. Disponible en: https://ri.unsam.edu.ar/bitstream/123456789/1982/1/TMAG_IDAES_2022_DF.pdf

----- (2024). “Privatización de inmuebles públicos y financiarización inmobiliaria en Buenos Aires entre 2015 y 2019”, *Revista INVI*, Vol. 39, N° 112, pp. 90-111.

Dahan, M. y Nisan, U. (2007). “Unintended consequences of increasing block tariffs pricing policy in urban water”, *Water Resources Research*, Vol. 43, N° 3.

Damill, M. y Frenkel, R. (2013). “La economía argentina bajo los Kirchner: una historia de dos lustros”, *Repositorio CEDES*. Consultado el 09/10/2019. Disponible en: http://repositorio.cedes.org/bitstream/123456789/4245/1/91_2013.pdf.

Damm, D., Lerman, S. R., Lerner-Lam, E., y Young, J. (1980). “Response of urban real estate values in anticipation of the Washington Metro”, *Journal of Transport Economics and Policy*, Vol. 14, N° 3, pp. 315-336.

DAT (Dirección de Asesoría Técnica) (2003). “Impuesto sobre los bienes personales. Artículo incorporado a continuación del 25 de la ley. Base imponible del gravamen.

Valuación de las acciones y participaciones societarias”. Consultado el 11/3/2021. Disponible en: http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/DID_T_000060_2003_09_01.

DAT (Dirección de Asesoría Técnica) (2013). “Impuesto sobre los bienes personales - Valuación fiscal de inmuebles. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.” Consultado el 25/9/2020. Disponible en: http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/DID_T_000012_2013_04_11

De Cesare, C. (2010). “Panorama del impuesto predial en América Latina”, *Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy*.

De Cesare, C. y Lazo Marín, J. (2008). “Impuestos a los patrimonios en América Latina”, *Serie Macroeconomía para el Desarrollo*, N° 66.

Defensoría del Pueblo de la CABA (2019). “Cuatro de cada diez inquilinos tiene problemas para pagar el alquiler”. Disponible en: <http://www.defensoria.org.ar/noticias/cuatro-de-cada-10-inquilinos-tienen-dificultades-para-pagar-el-alquiler/>. Consultado el 21/10/2019.

Del Río, J. (2016). “Tensiones entre hipoteca, suelo y política urbana. El caso del Pro.Cre.Ar. en el partido de La Plata, provincia de Buenos Aires”. *Estudios Socioterritoriales*, N° 19, enero-junio, pp. 131-151.

Del Río, J., Langard, F. y Arturi, D. J. (2014). “La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista”, *Realidad Económica*, N° 283, pp. 77-101.

Del Río, J. y Reilli Ugartamendía, M. (2013). “Concentración de la oferta inmobiliaria y nuevos agentes en el Gran La Plata”, *IV Congreso Nacional de Geografía de Universidades Públicas y XI Jornadas Cuyanas de Geografía*, 23, 24 y 25 de octubre, Mendoza, Argentina. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.12552/ev.12552.pdf

Delgado Godoy, L. (2009). *Documentación sobre gerencia pública*. Madrid.

Delgado Jiménez, A. (2011). “De la crisis fordista a la crisis de la financiarización. La centralidad del espacio en la crisis actual. Madrid, 1985-2007”, *Polis. Revista Latinoamericana*, Vol. 28.

Derdoy, J. (2016). *Evolución de la vivienda en París, Buenos Aires y La Plata*. Tesis Doctoral. Universidad de Buenos Aires. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

DGEyC (Dirección General de Estadísticas y Censos) (2013a). “Índice de precios al consumidor. Principales aspectos metodológicos”, mayo.

----- (2013b). “Impuesto Inmobiliario y Tasa retributiva de Alumbrado, Barrido y Limpieza de la Ciudad de Buenos Aires Análisis en términos económicos y de recaudación potencial por comuna. Año 2012”. Disponible en: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2015/04/ir_2013_538.pdf

----- (2019). “Dinámica del mercado de venta de departamentos. 1er trimestre de 2019”, *Informe de resultados 1366*. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, junio.

DI ALIR (Dirección de Asesoría Legal Impositiva y de los Recursos de la Seguridad Social) (2018). “Impuesto sobre los Bienes Personales. Valuación de inmuebles. Base imponible del impuesto inmobiliario. Ciudad de Buenos Aires. Valuación de automotores.” *Dictamen N° 1/2018*. Consultado el 25/9/2020. Disponible en: http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/did_k_000001_2018_05_08.

Di Giovambattista, A. y Rosanovich, S. (2020). “¿Alquilar se puede? Gentrificación y pérdida de poder adquisitivo en la ciudad autónoma de buenos aires en 2018”, *Revista Quid16*, N° 13, junio - noviembre. Disponible en: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/3410/pdf>.

Di Virgilio, M., Arqueros Mejica, M. y Guevara, T. (2010). “Veinte años no es nada: procesos de regularización de villas y asentamientos informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires”, *Scripta Nova*, Vol. XIV, N° 331(53), pp. 1-19.

Diamand, M. (1972). “La estructura productiva desequilibrada argentina y el tipo de cambio”, *Desarrollo económico*, Vol. 12, N° 45, pp. 25-47.

Diamand, M. (1984). “El pendulo argentino: ¿Hasta cuándo?”, *Centro de Estudios de la Realidad Económica y Social*.

Diez, F. (1997). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Editorial de Belgrano, Buenos Aires, pp. 1-195.

Doherty, J., De Decker, P., Busch-Geertsema, V., O'Sullivan, E., Sahlin, I., Tosi, A., ... y Kärkkäinen, S. (2005). "The Changing Role of the State: welfare Delivery in the Neoliberal Era", *European Federation of National Organisations Working with the Homeless*.

Doling, J. (1997). *Comparative housing policy. Government and housing in advanced industrialized countries*. MacMillan Press. Gran Bretaña.

Dornbush, D. (1975). "BART-Induced Changes in Property Values and Rents, in Land Use and Urban Development Projects: Phase I, BART Impact Study", *U.S. Department of Housing and Urban Development and U.S. Department of Transportation*.

Downing, P. (1973). "Factors affecting commercial land values: an empirical study of Milwaukee, Wisconsin", *Land Economics*, Vol. 49, N° 1, pp. 44-56.

Edelman, B. (2012). "Using Internet Data for Economic Research", *Journal of Economic Perspectives*. Vol. 26. N° 2, pp. 189-206.

Eiglsperger, M., y Haine, W. (2009). EU housing statistics. IFC Bulletins chapters, N° 31, pp. 111-120.

Elinbaum, P. y Barenboim, C. (2018). "Efectos metropolitanos de una política de vivienda mixta. El caso del ProCreAr", en: *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, Vol. 11, N° 21, pp. 1-21. Disponible en: <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/22093>.

Etchichury, H. (2013). "Un techo razonable: el derecho a la vivienda en un fallo de la corte suprema argentina", *Estudios constitucionales*, Vol. 11, N° 2, pp. 737-768.

Fabris, J. (2016). "Multiplicadores y encadenamientos de la economía argentina. Un análisis a partir de la matriz de insumo producto", *Revista de Investigación en Modelos Matemáticos Aplicados a la Gestión y la Economía*. Año 3, N° 3, pp. 201-233.

Fortes, A. (2016). "El potencial recaudatorio del Impuesto Inmobiliario en Argentina: una propuesta desde el diseño de las políticas tributarias". *V Jornadas Iberoamericanas de Financiación Local*, 5 y 6 de octubre.

Frenkel, R. (2008). “Tipo de cambio real competitivo, inflación y política monetaria”, *Revista de la CEPAL*.

Frenkel, R. y Friedheim, D. (2016). “La inflación en Argentina en los años 2000”, *Iniciativa para la Transparencia Financiera*.

Friedman, M. (1968). “The role of monetary policy”, *American Economic Review*, Vol. 58, N° 1, pp. 1-17.

Fujita, M., Krugman, P., Venables, A. (1999). *Economía Espacial: Las Ciudades, Las Regiones y el Comercio Internacional*. Barcelona: Ariel Economía.

Fucks, E. y Bahamondes, C. (2016). “Impacto de la inauguración de Estaciones de Metro, sobre los Precios Hedónicos en el Mercado de Alquileres de Viviendas en Santiago, un enfoque cuasi experimental (2000-2013)”. Consultado el 23/06/2021. Disponible en: https://www.sociedadpoliticaspUBLICAS.cl/archivos/octavo/desarrollourbanoti/DESARROLLO_Fucks_Emiliano.pdf.

Fuks, A., Senderovsky, D. y Suez, M. (2012). *Los determinantes del precio de la propiedad en la Ciudad de Buenos Aires*, Tesis de Maestría. Universidad Torcuato Di Tella. Disponible en: https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/carpeta/Tesis_Fuks_Suez_Senderovsky_DITELLA.pdf.

Furtado, F. (1999). *Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina: debilidade na implementação, ambigüidades na interpretação*. Tesis de doctorado. São Paulo: FAUUSP

Gaggero, A. y Nemiña, P. (2013). "El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina". Disponible en: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/socialesendebate/article/download/3323/2722>. Consultado el 06/05/2019.

Gargarella, R. y Maurino, G. (2011). “Vivir en la calle. El derecho a la vivienda en la jurisprudencia del TSJC”, *Lecciones y Ensayos*, N° 89, pp. 329-350.

Gasparini, L. y Sosa Escudero, W. (2004). “Implicit Rents from Own-Housing and Income Distribution: Econometric Estimates for Greater Buenos Aires”, *Working Papers 0014*, CEDLAS, Universidad Nacional de La Plata.

Gatzlaff, D. y Smith, M. (1993). “The Impact of the Miami Metrorail on the Value of Residences near Station Locations”, *Land Economics*, Vol. 69, N° 1, pp. 54-66.

Gazzoli, R. (2006). “Submercado de viviendas en alquiler”. *Medio Ambiente y Urbanización*, Vol. 65, N° 1, pp. 49-62.

Gjerstad, S. y Smith, V. L. (2009). “Monetary policy, credit extension, and housing bubbles: 2008 and 1929”, *Critical Review*, Vol. 21, N° 2 y 3, pp. 269-300.

Goicoechea, M. (2016). *Distritos creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. Tesis Doctoral. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.

Gómez Fornes, V. y González, M. (2015). “El patrimonio en la argentina, ¿un blanco fácil? Evolución de su imposición. Casos prácticos de aplicación”. *Universidad Nacional de Cuyo*.

Gómez Mera, M. (1998) *El valor social de las plazas*. Tesis de Maestría. Universidad de San Andrés. Consultado el 23/08/2019. Disponible en: <http://repositorio.udesa.edu.ar/jspui/bitstream/10908/197/1/%5bP%5d%5bW%5d%20T.L.%20Eco.%20Mar%3%ada%20Laura%20G%3%b3mez%20Mera.pdf>.

Goodman, A. (1978). “Hedonic prices, price indices and housing markets”, *Journal of urban economics*, Vol. 5, N° 4, pp. 471-484.

Greco, M. y Magno, P. (2016). “La coyuntura fiscal en materia de los impuestos a las ganancias, sobre los bienes personales y monotributo”, *18° Simposio sobre legislación tributaria argentina*. CABA, 7 al 9 de septiembre.

Griliches, Z. (1961). “Hedonic Price Indexes for Automobiles: An Econometric of Quality Change”. *NBER Staff paper 3*, pp. 173-196. Consultado el 07/01/2021. Disponible en: <https://www.nber.org/system/files/chapters/c6492/c6492.pdf>

- Hagman, D. y Misczynski, D. (1978) *Winfalls for Wipeouts: Land Value Capture and Compensation*. Washington, D.C.: American Planning Association.
- Haig, R. (1926). "Toward an understanding of the Metropolis: II. The assignment of activities to areas in urban regions", *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 40, N° 3, pp. 402-434.
- Harris, J. C. (1989). "The effect of real rates of interest on housing prices", *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 2, N° 1, pp. 47-60.
- Harvey, D. (1989) "From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism", *Human Geography*, Vol. 71, N° 1, pp. 3-17.
- Helman, H., Roiter, D. y Yoguel, G. (1984). "Inflación, variación de precios relativos e inflexibilidad de precios". *Desarrollo económico*, Vol. 24, N° 95, pp. 415-430.
- Herrera, M. (2018). "Fundamentos de econometría espacial aplicada", en: H. Ahumada... [et al.], *Una nueva econometría: automatización, big data, econometría espacial y estructural*, Editorial de la Universidad Nacional del Sur, Ediuns, pp. 107-156.
- Heymann, D. y Ramos, A. (2010). "An Unfinished Transition. Inflation and Macroeconomic Policies in Argentina Post-Convertibility", *Working Papers 104*, Universidad de San Andres, Departamento de Economía.
- Hill, R. y Sholz, M. (2018). "Can geospatial data improve house price indexes? A hedonic imputation approach with splines", *Review of Income and Wealth*, Series 64, N° 4, diciembre.
- Hirschman, A. (1958). *The strategy of economic development*. New Haven: Yale University Press.
- Höffler, J. (2017). "ReplicationWiki: Improving transparency in social sciences research", *D-Lib Magazine*, Vol. 23, N° 3.
- Hsiao, C. (2014). *Analysis of panel data*. Cambridge university press.
- Imerito, P. (2017). *Análisis de la situación actual de las operaciones de compraventa de inmuebles en la Capital Federal*. Tesis de Maestría. Universidad Torcuato Di Tella.

ImpaCT.AR (2020). “Desafío N° 16”. Organismo Provincial de Integración Social y Urbana. Consultado el 25/03/2021. Disponible en: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/16-_re-2021-10508734-apn-ddygdmt.pdf.

Isard, W. (1956). *Location and Space-Economy*. John Wiley & Sons, New York.

IVC (Instituto de Vivienda de la Ciudad) (2019). “Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA”. *Mesa de estudio de viviendas vacías*, mayo. Disponible en: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/viviendavacias>.

Jaramillo, S. (2001). “La experiencia colombiana en la recuperación estatal de los incrementos del precio del suelo. La Contribución de Valorización y la Participación en Plusvalías”, en: M. Smolka y F. Furtado [eds.], *Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano*.

----- (2006). Recuperación de plusvalías en Colombia. Reflexiones sobre su desarrollo histórico. *Cadernos IPPUR*, N° 9.

----- (2009[1977]). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Colombia: Ediciones Uniandes-Universidad de los Andes.

Kau, J. y Keenan, D. (1980). “The theory of housing and interest rates”, *Journal of financial and quantitative analysis*, Vol. 15, N° 4, pp. 833-847.

Kim, J. y Ewing, R. (2024). “Impact of “light” bus rapid transit (BRT-light) on traffic and emissions in a travel corridor”, *Transport policy*, Vol, 146, febrero, pp. 215-226.

Kozak, D. (2011). “Construcción y transformaciones en el Abasto, 1889-1998”, *Anales del IAA*, N° 44, pp. 213-229.

Labiano, F. (2023). “On rent ‘eating first’: households’ money in the private rental market in the City of Buenos Aires”. Ponencia presentada en la 35° Conferencia Annual de la Society for the Advancement of Socio-Economics (SASE), Río de Janeiro, Brasil.

Labiano, F. (2024). “El mercado como hacedor de ciudad: límites barriales percibidos y disputados en el mercado de alquileres de la Ciudad de Buenos Aires”, *Papeles de Trabajo*, Vol. 18, N° 33, Universidad Nacional de San Martín.

Lapelle, H., López Asensio, G., y Woelflin, M. (2011). “El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001”, *Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística*, noviembre.

Lasswell, H. (1951). “The policy orientation”, en: D. Lerner y H. Lasswell [Eds.], *The Policy Sciences*, Stanford University Press, pp. 3-15.

Lefebvre, H. (1991)[1974]. *The production of space*. Blackwell

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2018). “Versión taquigráfica de las audiencias públicas llevadas adelante por la Comisión de Planeamiento”. Buenos Aires.

Lekerman, V. (2005). “Procesos informales de ocupación de tierras en la Ciudad de Buenos Aires. ¿Villas o asentamientos? El caso del asentamiento Costanera Sur. Los excluidos del sueño”, *Cuadernos de Antropología Social*, N° 22, pp. 115-135.

Levín, S. (2000). “La ciudadanía social argentina en los umbrales del siglo XXI”, en: Hintze, S. [comp.] *Estado y Sociedad. Las políticas sociales en los umbrales del siglo XXI*. Buenos Aires: Editorial Eudeba.

Losano, G. (2018). “Los nuevos créditos hipotecarios UVA y el acceso a la vivienda en el mercado inmobiliario platense”, en: *Jornadas Platenses de Geografía y XX Jornadas de Investigación y Enseñanza en Geografía (Ensenada, 17 al 19 de octubre de 2018)*, pp. 1-13.

Macón, J. (2007). “Equidad horizontal. Una debilidad de la literatura fiscal argentina”, *Revista del Instituto de Estudios Tributarios, Aduaneros y de los Recursos de la Seguridad Social*, AFIP.

Manzanelli, P. y Schorr, M. (2013). “Aproximación al proceso de formación de precios en la industria argentina en la posconvertibilidad”, *Realidad Económica*, N° 273, pp. 25-52.

- Merayo Rodríguez, J., Serrano Fuentes, N. y Marqués Sánchez, P. (2016). “Influencia de los espacios verdes urbanos en la salud mental”, *Metas enferm*, pp. 20-26.
- Marisquerena, S., Artola, M. y Conde, G. (2018). “Créditos hipotecarios UVA y su efecto en el poder adquisitivo de los consumidores”, *XXXIX Jornadas Nacionales de Profesores Universitarios de Matemática Financiera*, pp. 271-279. Disponible en: <http://nulan.mdp.edu.ar/3017/1/marisquerena-et-al-2018.pdf>. Consultado el 06/05/2019.
- Marongiu, F. (2004). “Devaluación e Inflación en Argentina después de la Convertibilidad”. *Novenas Jornadas de Economía Monetaria e Internacional*, La Plata, 6 y 7 de mayo.
- Marshall, A. (1981). “La composición del consumo de los obreros industriales de Buenos Aires, 1930-1980”, *Desarrollo Económico*, Vol. 21, N° 83, pp. 351-374.
- Metelli, M. A. y Pizarro, L. (2019). Evaluación de los créditos UVA en la Argentina. Proyecciones y riesgos. *Boletín de la Universidad del Museo Social Argentino*, Vol. 54, N° 11.
- Mitchell, R. (2015). *Web Scraping with Python. Collecting data from the modern web*. O'Reilly Media, Estados Unidos.
- Montero, J. y Larraz, B. (2011). “Interpolation methods for geographical data: housing and commercial establishment markets” *Journal of Real Estate Research*, Vol. 33, N° 2, pp. 233-244.
- Musgrave, R. (1959). *The theory of public finance. A study in public economy*. McGraw-Hill.
- Myers, D. (1994). “Change of support and transformations”. En: *Geostatistics for the next century*. R. Dimitrakopoulos [ed.], Springer, pp. 253-258.
- Natanson, J. (2018). Mauricio Macri en su ratonera. El fin de la utopía gradualista. *Nueva Sociedad*, N° 276, julio-agosto.
- OECD, (2018). “Domestic Revenue Mobilisation: a new database on tax levels and structures in 80 countries”, *OECD Taxation Working Papers*, N° 36.
- Olivera, J. (1977). *Economía clásica actual*, Editorial Macchi, Buenos Aires.

----- (1986). “Inflexibilidad descendente de los precios monetarios”, *Desarrollo Económico*, Vol. 25, N° 100, enero-marzo.

ONU (Organización de las Naciones Unidas) (1976). “Report of Habitat: United Nations conference on human settlements”. A/CONF.70/15. Vancouver. Consultado el 19/05/2020. Disponible en: <https://undocs.org/A/CONF.70/15>

Orduna, M. B., Tomasi, F., Constantinidis, B., Otero, M. de los Á., Buján, D., y Lozano Paredes, L. (2016). “Impacto del metrobús sobre el corredor Juan B. Justo de Buenos Aires”. *Observatorio de Sostenibilidad Urbana*.

Ortiz, F. y Spirtu, N. (2013), “El Metrobus en la Avenida 9 de Julio: mejoras vs. soluciones. Otra oportunidad desaprovechada”, *Revista Transporte y Territorio*, N° 9, julio-diciembre.

Ostuni, F. (2010a). “Políticas nacionales y escenarios locales. Reflexiones sobre la implementación del Programa Federal de Construcción de Viviendas en la Ciudad de Buenos Aires”, *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. Vol. 3, N° 5, pp. 12 – 33.

----- (2010b). *Políticas habitacionales nacionales y escenarios locales. Aproximaciones a la implementación del programa federal de construcción de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires*, Tesis de Maestría. Maestría en Administración Pública.

Oszlak, O. (1983). “Los sectores populares y el derecho al espacio urbano”, *Punto de vista*, Vol. 16, N° 5, pp. 15-20.

----- (1991). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*. Cedes.

Otero, I., Nieuwenhuijsena, M. y Rojas-Rueda, D. (2018). “Health impacts of bike sharing systems in Europe”, *Environmental International*, Vol. 115, junio, pp. 387-394.

Otzen, T. y Manterola, C. (2017). “Técnicas de Muestreo sobre una Población a Estudio”, *International Journal of Morphology*, Vol. 35, N° 1, pp. 227-232.

Page, E. (2006). “The origins of policy”, en: M. Moran, M. Rein y R. Godin [Eds.], *The Oxford Handbook of Public Policy*. Oxford University Press, pp. 207-227.

Panigo, D., Rosanovich, S., García Díaz, F. y Monteagudo, P. (2016). “El impacto asimétrico de la aceleración inflacionaria en Argentina (2015-2016)”, *Realidad Económica*, N° 306, pp. 47-76.

Pecurul, M., Cristóbal, R. y Moscoso, D. (2006). “La contribución de los espacios verdes y los bosques a la mejora de la salud y al bienestar”, *IESA Working paper series 0706*.

Penders, B., Hoolbrook, B. y De Rijcke, S. (2019). “Rinse and repeat: understanding the value of replication across different ways of knowing”. *Publications*, Vol. 7, No. 3.

Pérez, P. y Fernández Massi, M. (2015). “Crecimiento económico, empleo y salarios en la Argentina post neoliberal”, *Revista Lavboratorio*, N° 26, pp. 39-50.

Pérsico, M. E. (2019). “Renovación urbana y transformaciones territoriales: El caso de la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires durante el período 2010-2017”, Torcuato Di Tella.

Pertierra Cánepa, F. y Pantanetti, M. (2011). “El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino”. *Serie Documentos de Trabajo*, N° 451, Universidad del CEMA. Disponible en: <http://www.ucema.edu.ar/publicaciones/download/documentos/451.pdf> (Consultado el 24/10/2019).

Petrelli, H. (2012). “Instrumentos jurídicos para una política pública local sobre alquileres”. Informe del Laboratorio de Políticas Públicas.

Pírez, P. (1999). “Buenos Aires o la expansión metropolitana sin gobierno”. En: OECD (1999) *Memoria de la Conferencia Internacional sobre control de la expansión urbana*. México.

----- (2016). “Buenos Aires: la orientación neoliberal de la urbanización metropolitana”. *Sociologías*, Vol. 18, N° 42, pp. 90-118.

Piva, A. (2018). “Política económica y modo de acumulación en la Argentina de la posconvertibilidad”, *Perfiles latinoamericanos*, Vol. 26, N° 52, México, julio-diciembre, pp. 1-26.

Porta, F., Santarcángelo, J., y Schteingart, D. (2017). “Un proyecto político con objetivos económicos. Los límites de la estrategia kirchnerista”, en: Pucciarelli, A. y Castellani, A.

[eds.] *Los años del kirchnerismo. La disputa hegemónica tras la crisis del orden neoliberal*, pp. 99-143.

Poterba, J. (1984). "Tax subsidies to owner-occupied housing: an asset-market approach". *The quarterly journal of economics*, Vol. 99, N° 4, pp. 729-752.

----- (1990). "Taxation and housing markets: Preliminary evidence on the effects of recent tax reforms", *National Bureau of Economic Research*, N° w3270.

----- (1992). "Taxation and housing: Old questions, new answers". *National Bureau of Economic Research*, N° 3963.

Poterba, J., Weil, D. N. y Shiller, R. (1991). "House price dynamics: the role of tax policy and demography", *Brookings Papers on Economic Activity*, N° 2, pp. 143-203.

Pozdena, R. (1980). "Inflation expectations and the housing market". *Economic Review*, otoño, pp. 29-47.

Prévôt Shapira, M. (2002). "Buenos Aires en los años 90: metropolización y desigualdades", *Revista EURE*, Vol. 28, N° 85, pp. 31-50.

Puebla, C. (2010). *El estado y la promoción de vivienda en México (1970-2010)*. Tesis para obtener el título de Doctora en Ciencias Sociales con especialidad en sociedad y territorio. Universidad Autónoma Metropolitana. México.

Raspall, T. (2017). "Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. Un análisis de la oferta de vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad", *Cuaderno Urbano*, Vol. 23, N° 23, pp. 7-32.

Reese, E., Almansi, F., Del Valle, J. y Juan, A. (2014). "Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina", en: A. Blanco, V. Cibils y A. Muñoz [Eds.], *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Banco Interamericano de Desarrollo.

Remax (2020). "Negociación de precios. Estudio sobre el movimiento de precios en Argentina". Disponible en: <https://tinyurl.com/y23ayy7o>.

Reporte Inmobiliario (2003-2021). Bases de datos del mercado inmobiliario. [Conjunto de datos]. Disponible en: <https://www.reporteinmobiliario.com>

Repossini, M. (1963). “Torres en Buenos Aires”, *Revista Nueva Arquitectura*, N° 398, enero, pp. 28-29.

Ricardo, D. (1817). *On the Principles of Political Economy and Taxation*, Londres.

Rice Center (1987). “Assessment of Changes in Property Values in Transit Areas”, *Joint Center for Urban Mobility Research*. Prepared for the Urban Mass Transit Administration.

Ricci, M. (2015). “Bike Sharing: a review of evidence on impacts and processes of implementation and operation”. *Research in Transportation Business & Management*, Vol. 15, pp. 28-38.

Ridker, R. y Henning, J. (1967). “The determinants of residential property values with special reference to air pollution”, *The review of Economics and Statistics*, Vol. 49, pp. 246-257.

Ringold, D. (2002). Boomerang effects in response to public health interventions: Some unintended consequences in the alcoholic beverage market. *Journal of Consumer Policy*, Vol. 25, N° 1, pp. 27-63.

Roitman, A. (2019). “Proyectos urbanos en contextos de desigualdad: La Villa Olímpica y la Villa 20 de Buenos Aires, Argentina”, *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*.

Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., y Zapata, M. C. (2018). “Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en Villas de Buenos Aires, Argentina”, *Revista INVI*, Vol. 33, N° 93, pp. 125-150.

Rodríguez-Clare, A., (1996). “Multinationals, Linkages and Economic Development”, *The American Economic Review*, Vol. 86, N° 4, septiembre, pp. 852-873.

Romanchuck, A. (2012). *El efecto de la renta implícita en la distribución del ingreso: Estudio basado en la ENGH 2004/2005*. Trabajo de Licenciatura en Economía. Universidad de San Andrés. Disponible en: <http://repositorio.udes.edu.ar/jspui/handle/10908/2532>

Roncaglia, A. (2006). *La riqueza de las ideas: una historia del pensamiento*. Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza.

Rosanovich, S. (2017). “Efectos distributivos de la aceleración inflacionaria en Argentina (2015-2017)”, *Propuestas para el Desarrollo*, N° 1, pp. 1-14.

----- (2022). “Expectativa y realidad: Los efectos de la Ley de Alquileres en un contexto de pandemia e inflación en Argentina”, *Quid 16*, N° 17, junio-noviembre, pp. 121-140.

----- (2024). Dataset de mercado inmobiliario en CABA. Venta y alquiler [Data set]. Zenodo. Disponible en: <https://doi.org/10.5281/zenodo.13826379>

Rosanovich, S. y Di Giovambattista, A. (2019). “Inversión pública y plusvalías urbanas. Análisis espacial y efectos no lineales de la proximidad de la red de subterráneos sobre los precios de la vivienda en Buenos Aires”, *Revista Transporte y Territorio*, N° 20, pp. 296-326.

----- (2020). “Exchange rate pass-through to house rental prices in a semi-dollarized market. Evidence from Buenos Aires”, *Revista INVI*, Vol. 35, N° 99, pp. 130-147.

Rosen, S. (1974) “Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition”, *Journal of Political Economy*; Vol. 82, N° 1, pp. 34–55.

Rowthorn, R. (1977). “Conflict, inflation and money”, *Cambridge Journal of Economics*, Vol. 1, pp. 215-229.

Rozados, J., Gómez Picasso, G. y Ulivi, R. (2004). “Devaluation and Real Estate Values: The Argentine Case”, *Real Estate Issues*, Vol. 29, N° 2, National Association of Realtors, Chicago.

Sabsay, D. (2012). “El acceso a la vivienda digna en un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación”, *Pensar en Derecho*, Vol. 1, N° s0.

Sáenz, P. y Rachid, M. (2017). “Reflexiones sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial”, *Revista del notariado*, N° 927, pp. 85-112.

Salerno, B. (2012). “Una aproximación a la oferta de transporte público en las urbanizaciones informales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, *Revista Transporte y Territorio*, N° 6, Universidad de Buenos Aires. pp. 84-105.

Sánchez, N. (2021, enero 25). “Los vecinos de Manzana 66 otra vez en pie de guerra: Denuncian que la plaza por la que tanto lucharon está deteriorada”, https://www.clarin.com/ciudades/vecinos-manzana-66-vez-pie-guerra-denuncian-plaza-lucharon-deteriorada_0_L4jtS_6oS.html.

Sandroni, P. (2001). “Plusvalías urbanas en Brasil: creación, recuperación y apropiación en la ciudad de São Paulo”, en: M. Smolka y F. Furtado [eds.], *Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano*.

Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.

Schultze, C. (1977). *The public use of private interest*. Brookings Institution Press.

Schwartz, H. y Seabrooke, L. (2008). “Varieties of residential capitalism in the international political economy: Old welfare states and the new politics of housing”, *Comparative European Politics*, N° 6, pp. 237–261.

Seamans, R. y Zhu, F. (2010). “Technology Shocks in Multi-Sided Markets: The Impact of Craigslist on Local Newspapers.” *NET Institute Working Paper 10-11*.

Segú, M. y Vignolles, B. (2018). “Taxing vacant dwellings: can fiscal policy reduce vacancy?” *MPRA paper n° 85508*, marzo.

Segura, R. y Cosacov, N. (2019). “Políticas públicas de vivienda: impactos y limitaciones del Programa ProCreAr”, *Ciencia, Tecnología y Política*. Año 2, N° 2, enero-junio. Disponible en: http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/75335/Documento_completo.pdf?sequence=1

Shoup, D. (1994). “Is Under-Investment in Public Infrastructure an Anomaly?”, en: G. Jones y P. Ward [eds.], *Methodology for Land and Housing Market Analysis*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, pp. 236-250.

Silberkasten, C. (2012). *Equidad del impuesto inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Análisis y apuntes para su reforma*. Tesis para obtener el título de Magíster en Economía de la Universidad de Buenos Aires.

Slemrod, J. (1982). “Down-payment constraints: tax policy effects in a growing economy with rental and owner-occupied housing”, *Public Finance Quarterly*, Vol. 10, N° 2, pp. 193-217.

Smith, A. (2007 [1776]). *La riqueza de las naciones*. Madrid: Alianza.

Smith, J., y Gihring, T. (2006). “Financing transit systems through value capture: An annotated bibliography”. *American Journal of Economics and Sociology*, Vol. 65, N° 3, pp. 751-786.

Smolka, M., y Amborski, D. (2003). “Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana”. *EURE* (Santiago), Vol. 29, N° 88, pp. 55-77.

Socoloff, I. (2019). “Financiarización variada de la producción inmobiliaria en argentina. El caso del boom inmobiliario en buenos aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015)”. *Scripta nova*. Vol. XXII, N° 616, pp. 1-26.

----- (2020). “Subordinate Financialization and Housing Finance: The Case of Indexed Mortgage Loans’ Coalition in Argentina”, *Housing Policy Debate*, Vol. 30, N° 4, pp. 585-605.

Soffer, Y. (2006). “Exchange rate pass-through to the consumer price index: a micro approach”. *Bank of Israel Foreign Exchange Discussion Paper Series*, 2.

Sosa Escudero, W. (2018). “Big data y aprendizaje automático: Ideas y desafíos para economistas”, en: H. Ahumada... [et al.], *Una nueva econometría: automatización, big data, econometría espacial y estructural*, Editorial de la Universidad Nacional del Sur, Ediuns, pp. 157-202.

SSDUyV (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) (2007). “La política federal de vivienda. Balance de cuatro años de gestión”, Recuperado el 30 de mayo de 2023, de <http://is.gd/qJv4SM>.

SSPLAN (Subsecretaría de Planeamiento) (2009). *Modelo Territorial Buenos Aires 2010/2060*. Ministerio de Desarrollo Urbano.

Stumpf, M. y Torres, C. (1997). “Estimación de modelos de precios hedónicos para alquileres residenciales”. *Cuadernos de Economía*, Año 34, N° 101, pp. 71-86.

Szajnberg, D. (2006). *El proceso de densificación del tejido residencial en Buenos Aires desde los años noventa*, Tesis de maestría. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UBA, Buenos Aires, Argentina.

Taylor, L., Schroeder, R. y Meyer, E. (2014). “Emerging practices and perspectives on Big Data analysis in economics: Bigger and better or more of the same?” *Big Data & Society*, julio-diciembre, pp. 1-10.

Teubal, M. (2012). “La renta de la tierra en la economía política clásica: David Ricardo”, *Revista Nera*, Vol. 8, pp. 122-132.

Thirlwall, A. P. (1979). “The balance of payments constraint as an explanation of the international growth rate differences”, *PSL Quarterly Review*, Vol. 32, N° 128.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol

Troy, A., y Grove, J. (2008). “Property values, parks, and crime: A hedonic analysis in Baltimore, MD”, *Landscape and urban planning*, Vol. 87, N° 3, pp. 233-245.

Tse, R. (1996). “Relationship between Hong Kong house prices and mortgage flows under deposit-rate ceiling and linked exchange rate”, *Journal of Property Finance*, Vol. 7, No. 4, pp. 54-63.

Vanoli, A., Cibils, A. y Allami, C. (2019). “¿Timba o tambo? Política financiera, monetaria y cambiaria para el desarrollo”, *Márgenes Revista de Economía Política*, Ediciones UNGS, N° 5, septiembre, pp. 9-20.

Varesi, G. (2016). “Tiempos de restauración. Balance y caracterización del gobierno de Macri en sus primeros meses”, *Realidad Económica*, N° 302, pp. 6-34.

Vecino-Ortiz, A. y Hyder, A. (2015). “Road Safety Effects of Bus Rapid Transit (BRT) Systems: a Call for Evidence”, *Journal of Urban Health*, Vol. 92, pp. 940-946.

Vera Belli, L. (2018). “La comisión inmobiliaria a cargo del propietario. Análisis descriptivo respecto a las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler”, *Quid 16*, Vol. 9, pp. 197-213.

Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Editorial Dunken.

Von Thünen, J. (1826). *Isolated State*. Londres: Pergamon press, 1966.

Wachter, S., y Gillen, K. (2006). “Public investment strategies: How they matter for neighborhoods in Philadelphia”. Reporte inédito de la Wharton School of the University of Pennsylvania.

Wahren, P. (2019). *Determinantes de los costos en el nuevo agro Argentino. Aportes para la discusión de política económica desde un análisis sectorial*. Tesis para obtener el título de Magíster en Desarrollo Económico de la Universidad Nacional de San Martín.

Wijburg, G. (2018). “Privatised Keynesianism and the state-enhanced diversification of credit: The case of the French housing market”. *International Journal of Housing Policy*, Vol. 19, N° 2, pp. 143-164.

Wilson, W., Cromarty, H. y Barton, C. (2019). “Empty housing (England). House of Commons Library”, *Briefing paper 3012*, mayo.

Wirasinghe, S., Kattan, L., Rahman, M, Hubbell, J, Thilakaratne, R. y Anowar, S. (2013). “Bus rapid transit – a review”, *International Journal of Urban Sciences*, Vol. 17, N° 1, pp. 1-31.

Yang, X., Cheng, Z., Chen, G., Wang, L, Ruan, Z. y Zheng, Y. (2018). “The impact of a public bicycle-sharing system on urban public transport networks”, *Transportation research part A: policy and practice*, Vol. 107, enero, pp. 246-256.

Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*. Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires.

Yun Joe Wong, T., Man Eddie Hui, C. y Seabrooke, W. (2003). “The impact of interest rates upon housing prices: an empirical study of Hong Kong’s market”, *Property Management*, Vol. 21, N° 2, pp. 153-170.

Zapata, M. (s/f). “Acerca de los Planes de vivienda en la Villa 21-24. Centro de Investigaciones para el desarrollo”, Disponible en: <http://cidac.filo.uba.ar/sites/cidac.filo.uba.ar/files/revistas/adjuntos/Clase%203%20-%20Acerca%20de%20los%20planes%20de%20vivienda%20en%20la%20Villa%2021-24.pdf>

Zeolla, N., Gómez Lira, M. y Socoloff, I. (2021). “Financiarización fallida: El crédito hipotecario en Argentina 2016-19”. *Olafinanciera*, Vol. 14, N° 39, mayo-agosto, pp. 152-171.

Zonaprop (2019). “Informe de Mercado. Buenos Aires, primer cuatrimestre 2019”. Disponible en: <https://www.zonaprop.com.ar/noticias/zonapropindex/primer-cuatrimstre-2019-todos-los-numeros-del-mercado-inmobiliario-en-buenos-aires/>. Acceso: 19/07/2019.

----- (2020). “Informe de mercado Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2020”. Recuperado de: https://www.zonaprop.com.ar/noticias/wp-content/uploads/2019/10/INDEX_CABA_REPORTE_2020-12.pdf.

Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., y Loukaitou-Sideris, A. (2018). “Gentrification, displacement, and the role of public investment”. *Journal of Planning Literature*, Vol. 33, N° 1, pp. 31-44.

Avisos inmobiliarios

Argenprop (2018). “Departamento en Venta de 3 ambientes en Balvanera – Argenprop”. Recuperado de: <https://www.argenprop.com/departamento-venta-barrio-balvanera-3-ambientes>

Zonaprop (2017). “Departamento · 343m² · 7 Ambientes · 1 Cochera”. Recuperado de: [https:// www.zonaprop.com.ar/propiedades/frances-arq-bustillo-imponente-7-ambs-depcias-con-42091079.html](https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/frances-arq-bustillo-imponente-7-ambs-depcias-con-42091079.html).

----- (2018). “Depto. 3 ambientes muy luminoso”. <https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/depto-3-amb-muy-luminoso-impresionante-seve-hasta-43786625.html>. Consultado el 21 de septiembre de 2018

----- (2018b). “63 m, Balcón Terraza Muy Buen Edificio Todo Luz, Capital Federal”. Recuperado de: <https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/balcon-terraza-muy-buen-edificio-todo-luz-43763576.html>

----- (2018c). “Ideal Inversor – Venta en Pozo – Balvanera”. Recuperado de: <https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/ideal-inversor-venta-en-pozo-balvanera-43830265.html>

----- (2019a). <https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/piso-alto-vista-abierta.-superluminoso.-edificio-con-44916018.html>. Consultado el 9 de agosto de 2019.

----- (2019b). <https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/ph-en-venta-4-amb-patio-terraza-2-suites-44190475.html>. Consultado el 31 de mayo de 2019.

----- (2019c). <https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/penthouse-de-4-dorm.-terraza-con-parrilla.-1-cochera.-44700508.html>. Consultado el 14 de junio de 2019.

Leyes

Ley N° 104, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 600, Argentina, 29 de diciembre de 1998.

Ley N° 2568, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 2840, Argentina, 28 de diciembre de 2007.

Ley N° 2998, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 3092, Argentina, 9 de enero de 2009.

Ley N° 4040, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 3824, Argentina, 3 de enero de 2012.

Ley N° 4472, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 4064, Argentina, 19 de diciembre de 2012.

Ley N° 5494, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 4792, Argentina, 4 de enero de 2015.

Ley N° 5800, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 5122, Argentina, 5 de mayo de 2017.

Ley N° 6067, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 5524, Argentina, 21 de diciembre de 2018.

Ley N° 23.514, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 10 de julio de 1987.

Ley N° 23.680, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 3 de julio de 1989.

Ley N° 25.239, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 30 de diciembre de 1999.

Ley N° 25.922, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 9 de septiembre de 2004.

Ley N° 26.317, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 21 de noviembre de 2007.

Ley N° 26.899, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 13 de noviembre de 2013.

Ley N° 27.260, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 22 de julio de 2016.

Ley N° 27.480, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 21 de diciembre de 2018.

Ley N° 27.541, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 23 de diciembre de 2019.

Ley N° 27.551, Honorable Congreso de la Nación Argentina, Argentina, 30 de junio de 2020.