

FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN UNA SOCIEDAD PETROLERA: CONDICIONAMIENTO PARA LOS SECTORES POPULARES

OPERATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN AN OIL SOCIETY: CONDITIONING FOR THE POPULAR SECTORS

Santiago Bachiller, Natalia Usach, Magali Elizabeth Chanampa y Bianca Vanesa Freddo

Resumen

Uno de los factores clave para explicar las tomas de tierras y la expansión de los asentamientos informales en América Latina en general, y en sociedades rentistas particularmente, es el modo en que funciona el mercado formal de inmuebles. Estudiando el caso de la ciudad de Comodoro Rivadavia (Patagonia Argentina) bajo una metodología cualitativa basada en entrevistas semiestructuradas efectuadas a los principales agentes del mercado inmobiliario, el trabajo muestra las singularidades de este mercado que limitan y condicionan el acceso al suelo urbano y a la vivienda por parte de amplios grupos sociales; siendo una condición fundamental en los procesos de tomas de tierras. A través de este análisis, examinamos el modelo de acumulación y crecimiento urbano propio de una ciudad cuya economía gira en torno a la extracción de hidrocarburos.

Palabras clave: toma de tierras, acceso al suelo y la vivienda, asentamientos informales

Abstract

One of the key factors in explaining land seizures and the expansion of informal settlements in Latin America in general, and in rentier societies in particular, is the way in which the formal real estate market works. Studying the case of the city of Comodoro Rivadavia (Patagonia Argentina) under a qualitative methodology based on semi-structured interviews conducted to the main agents of the real estate market, the work shows the singularities of this market that limit and condition access to urban land and housing by broad social groups; being a fundamental condition in the processes of taking of earth. Through this analysis, we examine the urban accumulation and growth model of a city whose economy revolves around hydrocarbon extraction.

Keywords: land occupations, access to land and housing, informal settlements

Introducción

El artículo se inscribe en una investigación más amplia centrada en las dificultades de acceso al suelo urbano y los procesos de tomas de tierras en ciudades de la Patagonia Argentina, considerando la interrelación de tres actores: el Estado, el mercado y los protagonistas de las tomas de tierras¹. En ese marco, este trabajo se centra en caracterizar el funcionamiento del mercado formal de suelo en Comodoro Rivadavia (en adelante CR) durante el periodo 2005-2018, pues entendemos que dichas dinámicas representan una condición de base fundamental para comprender los procesos de tomas de tierras.

En CR es posible advertir que el acceso a la tierra guarda una estrecha relación con un modelo de acumulación dependiente de la explotación de recursos naturales, tal el caso del petróleo, haciendo de esta una sociedad rentista. Desde principios del siglo XX, especialmente en etapas de alza del precio internacional del petróleo, el despliegue de la actividad extractiva en el territorio generó la atracción de miles de migrantes; dichas dinámicas demográficas se desplegaron en un contexto de ausencia o debilidad de políticas de vivienda social, de regulación del suelo y de planificación urbana. En el artículo constataremos que el correlato de dichas dinámicas ha sido la consolidación de un mercado inmobiliario destinado a satisfacer la demanda de los sectores de altos ingresos, la especulación inmobiliaria, el agravamiento de problemas habitacionales crónicos, y las tomas de tierras por parte de los sectores excluidos del mercado formal. En definitiva, entendemos al mercado inmobiliario como un elemento fundamental para comprender los límites al acceso a la tierra y la vivienda que, a su vez, en CR se encuentra condicionado por las particularidades específicas de una sociedad rentista.

En el primer apartado se describe la metodología de investigación; la misma se basa en un diseño cualitativo, donde la observación directa y la realización de entrevistas semiestructuradas han permitido reconocer las prácticas y representaciones sociales de informantes claves. Adicionalmente, se considera una serie de datos cualitativos provenientes de estadísticas oficiales y de otra fuente de datos privados, tal como el informe Reporte Inmobiliario. En un apartado posterior se presenta el marco teórico que sustenta la investigación. Se trata de una perspectiva arraigada en los estudios críticos sobre la urbanización capitalista, la cual posibilita el análisis de las dificultades de acceso al suelo y su relación con el mercado de la construcción e inmobiliario en una sociedad rentista. El tercer apartado expone, de manera sucinta, una caracterización de CR, explicando el vínculo histórico entre el mercado del suelo, la expansión urbana, y la principal actividad económica de la ciudad: la explotación petrolera. Seguidamente, se caracteriza al mercado inmobiliario formal de esta ciudad, su funcionamiento, los principales agentes involucrados, sus prácticas y representaciones, así como el proceso de formación del valor del suelo. Finalmente se repasan los principales hallazgos obtenidos reflexionando sobre la importancia de la regulación estatal en este tipo de mercados.

¹ PICT N° 1293/2015 (Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica) centrado sobre la temática de hábitat popular en Patagonia.

Metodología

El estudio responde a un abordaje metodológico cualitativo, mientras que el recorte temporal comienza en el 2005 y finaliza en el 2018 (incluyendo tanto una época de crecimiento económico nacional y *boom* petrolero local, como de retraimiento económico del país y caída de los precios internacionales del petróleo). Mediante la observación directa y la realización de entrevistas semiestructuradas a actores claves que operan en el mercado constructor e inmobiliario (16 entrevistas a empresarios de la construcción, a agentes inmobiliarios y a miembros de la Cámara Inmobiliaria local) se ha recolectado información primaria que posteriormente ha sido combinada con otros datos de origen secundario. Para ampliar y complejizar esta información, se han efectuado entrevistas a empleados de dos bancos estatales con incidencia significativa en el mercado (Bancos Nación y del Chubut) y a agentes de la banca privada. De las entrevistas realizadas a funcionarios estatales, en este artículo recuperamos las protagonizadas por el director de Obras Particulares, el Subsecretario de Hábitat y a los responsables, en diferentes períodos, de la Dirección de Catastro, todos del municipio de CR. Incluimos también la entrevista al director del Registro de la Propiedad Inmueble (entidad provincial con delegación en CR).

Debemos mencionar la opacidad del mercado inmobiliario y los obstáculos puestos al momento de facilitar información. A diferencia de lo que ocurriera con las entrevistas llevadas a cabo con personas que protagonizaron tomas de tierras, o a funcionarios estatales, los agentes del mercado inmobiliario tienden a desplegar un velo informativo sobre sus propias actividades. Durante el trabajo de campo resultó nulo obtener datos acerca del volumen de lo construido/comercializado, sobre el tamaño de la empresa (la cantidad de operarios, la cantidad de viviendas construidas o comercializadas por año y/o en los últimos años, así como los precios de mercado de tales inmuebles). En tal sentido, un expresidente de la Cámara Inmobiliaria explicaba que no existen datos sobre la evolución de los precios, ni las cantidades de unidades comercializadas, ya que las distintas empresas sistemáticamente se niegan a entregar esta información. La desconfianza también se ha expresado en las dificultades a la hora de realizar entrevistas: en algunos casos nos pidieron la lectura previa del guion de entrevista, en otros solicitaron no grabar la misma e incluso hubo quienes reclamaron borrar el audio grabado.

Por lo expuesto, la información cualitativa recolectada ha sido complementada con otra serie de datos cuantitativos provenientes de estadísticas oficiales, tales como los censos nacionales de población del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) y las bases de datos del Ministerio de Trabajo. En cuanto a las fuentes secundarias privadas, se han considerado los relevamientos de precios de alquiler y de venta efectuados por Reporte Inmobiliario en el interior del país.

Procesos de urbanización capitalistas y sociedades rentistas

La desigual distribución espacial de los diversos grupos sociales en el territorio guarda relación con una contradicción inherente al proceso de urbanización capitalista. La ciudad garantiza los efectos útiles de la aglomeración; es decir, permite la articulación en el espacio de valores de uso que son claves para la vida cotidiana de la población y para la producción y reproducción capitalista: permite las condiciones de reproducción ampliada de la fuerza de trabajo (medios

para su supervivencia), provee medios de producción al capital (básicamente energía), posibilita la conexión espacial entre empresas (la concentración territorial favorece la interdependencia), la provisión pública de servicios e infraestructuras (que disminuyen los costos de circulación del capital, asegurando su subsistencia y ampliación), entre otros. Sin embargo, simultáneamente, una multitud de procesos privados, cada uno determinado por reglas propias de valorización, compiten por la apropiación del espacio. La contradicción aludida consiste en que cada capital privado busca su ganancia, pero, procediendo de tal modo, obstaculizan la formación de los efectos útiles de la aglomeración que proporciona la ciudad (Jaramillo, 2009).

¿Cómo se posiciona el Estado ante dicha contradicción? Para quienes el Estado representa un conjunto de aparatos burocráticos que buscan realizar el interés de la clase dominante (Topalov, 1979), el papel estatal estaría dado por el auxilio al capital garantizando su reproducción y ampliación de diversas maneras: asegurando la existencia de valores de uso imposibles de ser generados por los agentes privados (creación de carreteras y de equipamiento urbano), formando y sosteniendo a quienes ofrecen su fuerza de trabajo a cambio de un salario, construyendo equipamientos colectivos (de salud, educación o vivienda). No obstante, en una sociedad capitalista, el Estado no es la única fuerza que moldea el espacio urbano; por el contrario, el mercado es un mecanismo fundamental de asignación diferencial y de distribución de recursos en la ciudad. En consecuencia, la morfología urbana expresa la tensión entre estas fuerzas y cómo el poder se distribuye. Al decir de Harvey (1979), la división social del espacio refleja la desigual localización de los diferentes grupos en función de su capacidad adquisitiva. Esta afirmación tiene su fundamento en la teoría general de la renta² adaptada a los estudios urbanos contemporáneos. En ese marco interpretativo, la renta es parte del valor producido socialmente que es apropiado por los terratenientes en función de sus derechos de propiedad. La propiedad jurídica del suelo es, por lo tanto, imprescindible para la producción en un sistema capitalista de asignación de recursos. La imposibilidad de repetir su ubicación (localización) hace del suelo un bien atípico y el punto central en el proceso de formación del precio no pasa por la ausencia de terrenos, sino por la insuficiencia de lotes bien ubicados, con servicios e infraestructura. Consecuentemente, la base de la ganancia extraordinaria que supone una renta es la estructura jurídica que permite el dominio sobre un bien irreproducible (Baer, 2008; Del Río et al, 2015).

En el espacio urbano, los precios de la tierra guardan relación directa con su localización y atributos extrínsecos (actividades soportadas, expectativas de valorización), antes que con sus atributos intrínsecos (forma, tamaño, capacidad portante). En la ciudad “fertilidad” es un elemento creado socialmente, determinado por la acción pública y no un atributo intrínseco del suelo, tal y como era concebida en el modelo agrario de la teoría general de la renta. La irreproductibilidad de las condiciones de localización conlleva un desencuentro estructural en el mercado entre oferta y demanda. “Los diversos demandantes del espacio concentran sus preferencias en pocas ubicaciones, pero la creación de localizaciones similares depende de un gran esfuerzo colectivo, lento y costoso. Esto hace que la oferta del suelo resulte estructuralmente escasa” (Del Río et al, 2015, p. 3). Por otra parte, la vivienda es un bien que demanda gran cantidad de trabajo social, y posee una larga vida útil. A diferencia de otras mercancías, conlleva un mayor tiempo de construcción y su período de circulación también es muy prolongado (Jaramillo, 2009).

² Elaborada por Marx y retomada por autores como Harvey y Jaramillo.

Con relación a los agentes que intervienen en el mercado es posible distinguir: propietario original o terrateniente, el constructor, el promotor inmobiliario, agentes de financiamiento y el consumidor final. Los propietarios no son un grupo homogéneo (Topalov 1979), entre ellos hay quienes conciben al suelo como un bien de uso y otros que lo entienden como una inversión. En este caso, el propietario controla un insumo básico indispensable y compite con otros propietarios que poseen terrenos con localización similar, en un esquema de competencia monopolística. Asimismo, no afronta costos de producción ya que se beneficia de la valorización sin realizar ningún esfuerzo laboral ni económico.

La demanda de suelo urbano deriva del uso que se le pueda dar y está vinculada con la demanda de productos inmobiliarios finales (Morales Schechinger, 2007) consumidos por las familias. Esto implica que para transformar el suelo en unidades de vivienda interviene el constructor, antes mencionado, y también empresas financieras e inmobiliarias. Los promotores inmobiliarios operan como intermediarios entre los propietarios originales y los usuarios finales, compitiendo por la apropiación de suelo para desarrollar sus proyectos, ocupándose de garantizar las condiciones necesarias para el proceso de acumulación en la construcción (Del Río et al, 2015). Pero este urbanizador no posee la capacidad para influir en la oferta de tierras. Por el contrario, debido a la competencia entre demandantes y al poder del propietario de administrar la escasez de su bien, el propietario es quien suele capturar el mayor porcentaje de ganancia; dicha sobreganancia es, precisamente, la renta del suelo (Morales Schechinger, 2007). La situación privilegiada de los propietarios también se asocia con su capacidad de especular, reteniendo el bien y esperando una mayor valorización mediante la creación estatal de servicios urbanos. Así, la tendencia general al alza de los precios en el mercado de la tierra conlleva que los agentes constantemente busquen apoderarse de los incrementos de los precios. Consecuentemente, la especulación no es una práctica coyuntural, sino una característica inherente al mercado del suelo (Jaramillo, 2009).

La literatura especializada coincide en que, dada la inelasticidad de la oferta en el corto y mediano plazo, la composición de la demanda es fundamental en la formación del precio del suelo (Baer, 2008). Como se dijo antes, la demanda de suelo deriva de la actividad que los potenciales compradores pretenden generar en él, por lo cual la renta que determina el precio no será la del uso actual, sino que se relaciona con las expectativas de su máximo y mejor uso futuro, que varía en función de su localización y del tipo e intensidad de uso admitido (en términos normativos y de rentabilidad económica esperada). Es así que los terrenos vacantes de una ciudad no se venden de acuerdo a la renta que se obtiene de su uso actual (que, en el caso de un terreno baldío, es nulo), sino de la renta que se infiere de un uso potencial (el cual ya presupone una edificación) (Morales Schechinger, 2007).

En la ciudad, las distintas modalidades de rentas se presentan en múltiples combinaciones; en todo caso, el punto central a recordar es que la localización constituye el factor principal de conformación de renta en el ámbito urbano: si existe renta del suelo es porque existe sobreganancia de localización, y el origen de la misma consiste en los efectos útiles de aglomeración que no son reproducibles, mientras que su acceso es monopolizado por la propiedad del suelo.

En suma, el mercado de suelo opera bajo reglas distintas a las de otras mercancías, ya que sus características no permiten una oferta y una demanda plenamente competitiva. Esto implica que el mercado del suelo es un "mercado de localizaciones monopolizadas por los propietarios

sobre el cual se proyectan expectativas de ganancia económica, ventajas de uso y/o status que son las que habilitan la aparición de la renta” (Del Río et al 2015, p. 4). Además, la manera en que cada capital compite por la apropiación del espacio, explica las diversas estructuras y los perfiles resultantes de precios del suelo de las ciudades.

En el caso de Argentina, investigadores como Barenboin, Baer o Del Río han analizado el período posterior a la crisis del 2001, poniendo en evidencia la siguiente paradoja: el significativo crecimiento económico del periodo coexistió con un fuerte incremento en las dificultades de acceso a la vivienda y al suelo. Dicha paradoja respondería a la particularidad de los créditos hipotecarios, la gran liquidez en pesos y en dólares de los sectores ligados con la generación de *commodities*, las estrategias de los desarrolladores urbanos y de los propietarios del suelo que optaron por un uso patrimonialista de la propiedad en tanto inversión y reserva de valor frente a un sistema bancario desacreditado, etc. En resumidas cuentas, buena parte del excedente generado en el período que siguió a la crisis ha sido absorbido por la lógica rentista, pues la inversión en suelo se convirtió en uno de los negocios más rentables. Como destacan Del Río *et al* (2014), en el período 2001-2010, los depósitos a plazo fijo tuvieron una variación porcentual en pesos de 164%, el dólar de 296%, la inflación acumulada ascendió a 454%, mientras que el incremento del precio promedio del m² en la ciudad de Buenos Aires fue del 502%. Como veremos luego, en CR el panorama ha sido aún más acuciante, ya que el aumento de los precios de los inmuebles fue disociándose cada vez más de los ingresos de la mayoría de la población.

Petróleo, ciudad y renta

En una ciudad como CR, el análisis sobre los procesos de urbanización capitalista, la formación de precios y las dificultades de acceso al suelo no pueden limitarse al funcionamiento del mercado constructor e inmobiliario. Por el contrario, otros sectores productivos, como el petróleo en el caso de CR, históricamente compitieron exitosamente por la apropiación del suelo.

Es significativo que los debates sobre el petróleo también hayan apelado a la teoría de la renta como fuente de explicación. En este caso, la sociedad rentista es definida como aquella donde su economía, estructura social e institucionalidad política dependen de una fuente de ingresos cuyo origen no responde a una inversión de capital o a un esfuerzo laboral, sino al mero derecho de propiedad. Una sociedad rentista no está sujeta a la necesidad capitalista de reinversión continua, sino que se encuentra a disposición del disfrute de unos pocos beneficiarios (Peters, 2016).

Son escasos los antecedentes de estudios enfocados en el impacto urbano de este tipo de industria extractiva³; asimismo, dichas investigaciones no han abordado cómo la configuración de tales ciudades en gran medida responde a las disputas por la apropiación del territorio por parte de dos modalidades de renta diferentes: la petrolera frente a la inmobiliaria. En tal sentido, veremos que las particularidades urbanísticas de CR se ligan con una renta petrolera que históricamente consumió grandes extensiones de suelo, relegando al mercado constructor e

³ Casado Izquierdo y Sánchez Salazar (2013) estudian el caso de Coatzacoalcos, en México, donde a partir del descubrimiento del petróleo se experimentó una proliferación de asentamientos irregulares en zonas de riesgo. Dureau y Gouëset (2001) investigaron el impacto urbano que generó el auge económico petrolero en tres ciudades colombianas.

inmobiliario. Más aún: la morfología urbana comodorense no puede explicarse únicamente apelando a la capacidad diferencial de generar valor económico por parte de la renta petrolera respecto de la inmobiliaria, sino también por definiciones geopolíticas del gobierno nacional de turno. Por lo menos hasta el proceso de privatización de la empresa Yacimientos Petrolíferos Fiscales (YPF) en la década de 1990, los usos históricos del suelo que hoy en día determinan una ciudad fragmentada y con grandes extensiones inutilizables, no pueden comprenderse sin tener en cuenta la prioridad que el Estado federal otorgó al petróleo de la región como un recurso fundamental para garantizar la soberanía nacional.

Expansión urbana y petróleo: el caso comodorense

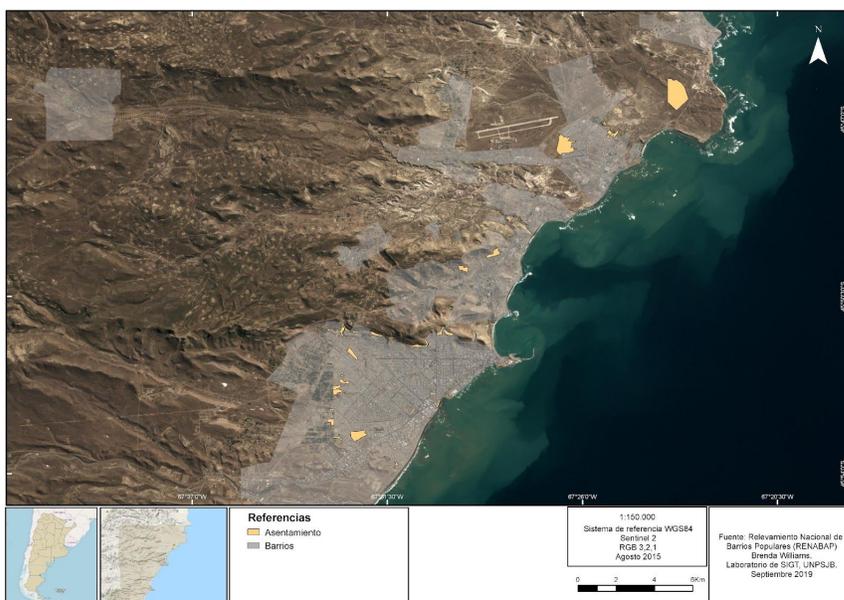
Comodoro Rivadavia se localiza en el sureste de la provincia de Chubut (Figura 1). La relevancia de la actividad petrolera queda clara al recordar que, en el 2018, esta región fue responsable del 30,4% del petróleo extraído en todo el país (Dirección General de Estadísticas del Chubut, 2018). Más allá de este tipo de “datos duros”, las pautas de funcionamiento del petróleo han modelado los estilos de vida y las relaciones con el mundo del trabajo, así como alteraron la estructura social y los patrones de crecimiento y configuración urbana. En otras publicaciones apelamos a la noción de “espacio de los flujos” para analizar cómo la desigualdad social se expresa en el espacio urbano comodorense (Bachiller et al, 2015). En un contexto de intensificación del proceso de globalización, este concepto destaca la organización de la sociedad contemporánea en torno a una serie de redes de producción que conectan en una escala planetaria al capital, a las informaciones estratégicas, y a los miembros de una elite cosmopolita (Castells en Bachiller et al, 2015). La red que aquí interesa destacar se encuentra determinada por la producción mundial de petróleo e inscribe a Comodoro Rivadavia como uno de sus múltiples nodos.

Con el descubrimiento del petróleo en 1907, CR comenzó a expandirse principalmente en la zona norte, gracias a los campamentos empresariales construidos alrededor de los primeros pozos de extracción. Si hoy en día la ciudad cuenta con uno de los ejidos municipales más extensos del país (su superficie es de 548,2 km²), en buena parte es debido a un sello de origen marcado por la proliferación de tales campamentos en forma de manchas de aceite desconectadas entre sí (Figura 1).

La planificación es otro elemento que permite comprender el peso que la extracción de hidrocarburos ha tenido en la historia local. En la zona norte de la ciudad existió cierta planificación de los campamentos luego devenidos en barrios, aunque la misma fue empresarial (ya sea de compañías privadas o estatales como YPF) antes que urbana. Por otra parte, probablemente la Gobernación Militar (1943-1955) haya sido la etapa donde el poder político impuso mayores condiciones a la industria petrolera (Carrizo en Bachiller et al, 2015). No obstante, la Gobernación Militar no se apartó de dos elementos recurrentes en la historia local: las decisiones centrales se tomaban desde el gobierno nacional y, sobre todo, la producción de petróleo ha sido el criterio dominante a partir del cual se articularon las políticas de turno. Es decir, la planificación que dicha Gobernación Militar impuso nunca giró en torno a una preocupación urbana, sino que respondió a motivos de geopolítica nacional. Las dificultades por lograr cierta planificación urbana se deben en gran medida a la dinámica de los ritmos de la producción de hidrocarburos que exceden la temporalidad local e incluso, en ocasiones, la

nacional. Las oscilaciones de los precios internacionales del barril de petróleo tienen un impacto directo en la ciudad, determinando un péndulo entre etapas de estancamiento y/o crisis, con otras rachas de *boom* petrolero marcadas por un crecimiento vertiginoso y acelerado que supera la capacidad de reacción estatal. En definitiva, en algunos contextos el nexo entre petróleo y planificación pudo haber apuntado a garantizar la rentabilidad empresarial, en otros tal vez a preservar las fuentes de empleo; en todo caso, el denominador común de esta historia ha sido priorizar la extracción y circulación de hidrocarburos a costa de un crecimiento urbano sustentable.

Figura 1: Ubicación de CR

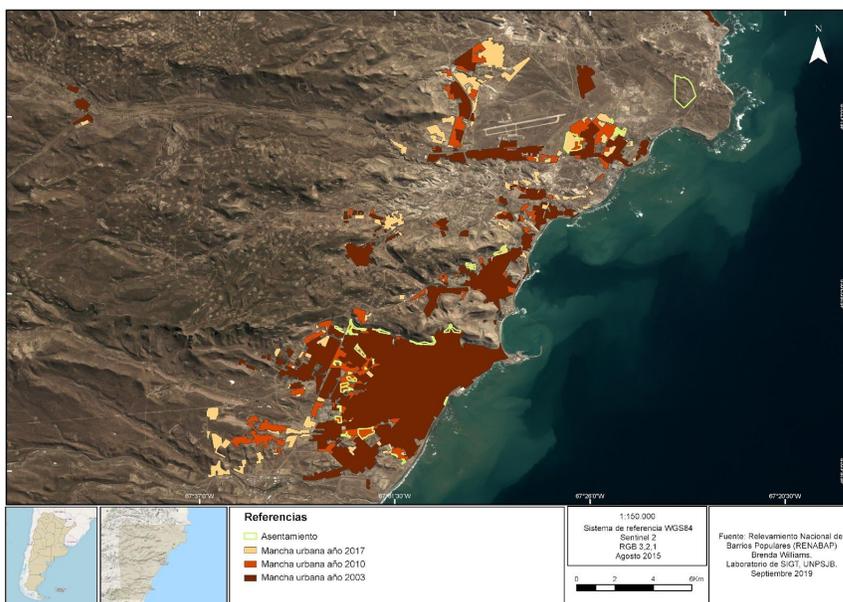


Fuente: elaboración propia.

En CR se ha verificado una correlación entre *booms* petroleros y expansión urbana (Bachiller et al, 2015): los momentos de mayor crecimiento poblacional coincidieron con las coyunturas marcadas por el incremento del precio internacional del barril de petróleo y la consiguiente intensificación de la producción. En tales etapas, la ciudad atrae a miles de migrantes y los precios del suelo se disparan, motivo por el cual la mayoría de los “recién llegados”, así como familias comodorenses de bajos ingresos, no logran acceder a la vivienda por las vías legalmente reconocidas. No casualmente, el primer gran cambio que experimentó la espacialidad urbana se produjo cuando el presidente Arturo Frondizi (1958-1962) facilitó la explotación petrolera a empresas privadas, época recordada localmente como el “primer *boom* petrolero”. Entonces, mediante la llegada de migrantes procedentes del sur de Chile y del noroeste argentino, se pobló la línea costera sur y los cerros del oeste de la ciudad. Buena parte de los nuevos migrantes que no lograron acceder a empleos en las empresas/campamentos de la zona norte, ante las limitadas oportunidades de acceder

“legalmente” al suelo urbano, enfrentaron sus necesidades habitacionales apelando a las ocupaciones masivas de tierras y la autopromoción gradual de la construcción de sus propias viviendas (Bachiller et al, 2015). De modo similar y como se puede observar en la Figura 2, el último crecimiento significativo de la ciudad coincidió con el denominado segundo *boom* petrolero, acaecido entre los años 2005 y 2010 (en abril del 2008 el barril del petróleo llegó a la cifra récord de los 133,9 dólares).

Figura 2: Expansión de la mancha urbana de CR



La expansión de la mancha urbana esta confeccionada con base en las imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro. Fuente: elaboración propia

Desde el punto de vista de la estructura social, la influencia del modelo de acumulación sustentado en la extracción de petróleo puede notarse en la profundización de la brecha salarial entre los trabajadores del sector petrolero frente al resto de las actividades económicas. Por ejemplo, el dato más antiguo ofrecido por el Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial del Ministerio de Trabajo, mostraba que en 1995 las remuneraciones promedio de los trabajadores chubutenses registrados del sector privado en la rama de extracción de petróleo crudo fueron 2,2 veces más altas que el promedio del resto de sectores; en 2016, esta ratio ascendió a 2,6 veces. Particularmente en CR⁴, la brecha salarial se manifiesta con crudeza: en el 3º trimestre de 2012, el 10% más rico de los ocupados percibía un ingreso 30 veces superior al del 10% de los trabajadores más pobres (Usach y Freddo, 2016). Como correlato de los altos salarios percibidos por la franja de trabajadores ligados al sector extractivo, el costo de vida en CR es uno de los más elevados del país. En el 2013, en Chubut una familia tipo precisaba

⁴ El dato corresponde al aglomerado urbano Comodoro Rivadavia – Rada Tilly de la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC.

5.787,98 pesos para no ser pobre; en Comodoro, dicha canasta familiar ascendía 9.330,85 pesos (Bachiller et al, 2015). Estas diferencias afectan especialmente a quienes no gozan de un salario propio del mundo del petróleo.

La expansión urbana en el periodo intercensal 2001-2010, durante el último *boom* petrolero, tiene como correlato el aumento del déficit habitacional. Así, el déficit habitacional cuantitativo compuesto en el año 2001 afectaba a 3.106 viviendas (implicando al 8,2% de hogares), mientras que en el año 2010 ascendió a 9.839 viviendas (involucrando al 18,32% de los hogares). Según los datos sobre tipo de vivienda suministrados por el último censo nacional (INDEC, 2010), en 2001 el número de viviendas tipo ranchos y casillas era respectivamente de 194 y 566; para el 2010 las mismas aumentaron a 779 ranchos y 1489 casillas; es decir, la variación relativa para el caso de viviendas tipo rancho fue del 301.55%, mientras que para el caso de viviendas tipo casillas fue de un 163.07%. La segunda cuestión a mencionar es el fuerte incremento de casas y departamentos, registrándose 17.145 casas y 3.566 departamentos nuevos durante el periodo (Usach y Freddo, 2016). Estos datos ponen en evidencia cierto dinamismo de la oferta privada de casas y de departamentos que, sin embargo, no se corresponde con las demandas de los nuevos residentes ni con las necesidades de los sectores de menores ingresos.

Según fuentes periodísticas del año 2016⁵, en la ciudad existían unas 3.000 ocupaciones de tierras. De modo similar, según el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) realizado en CR en 2016-2017, durante el periodo 2000-2010 surgieron 21 barrios populares y entre 2010-2016 sólo se registraron 7 barrios populares nuevos. Esto evidencia el crecimiento del hábitat popular en la ciudad, principalmente a través de toma de tierras durante el último *boom* petrolero. A su vez, la Dirección Nacional de Planificación Estratégica Territorial calcula que en el 2017 unas 27.354 personas residían en barrios vulnerables, lo cual equivale al 13,81% de la población⁶. Asimismo, a principios del 2013 existían más de 7.000 expedientes solicitando terrenos a la municipalidad local, y sólo unos 2.200 lotes disponibles⁷. Por último, el mayor constructor de viviendas estatales en la ciudad es el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVyDU). Entre fines del 2011 y agosto del 2014, el IPVyDU construyó, financió y entregó 422 viviendas en CR. Asimismo, y en parte como consecuencia de las inundaciones del 2017, de las 381 viviendas prometidas, el IPVyDU sólo entregó 5 residencias⁸. Resulta evidente que la capacidad de intervención estatal es insignificante respecto de las dimensiones del problema habitacional.

Condiciones de funcionamiento del mercado inmobiliario

El trabajo de campo fue guiado por la hipótesis de que la especificidad productiva de la ciudad, asentada desde sus orígenes en la extracción hidrocarburífera, condiciona el funcionamiento del mercado inmobiliario y más en general la propia dinámica de crecimiento de la ciudad. Pero, ¿de qué modo y en qué medida se relacionan esta preponderancia de la actividad petrolera en la economía de la ciudad con su mercado de bienes inmuebles? De las entrevistas efectuadas a

⁵ El Patagónico, 28 de agosto de 2016.

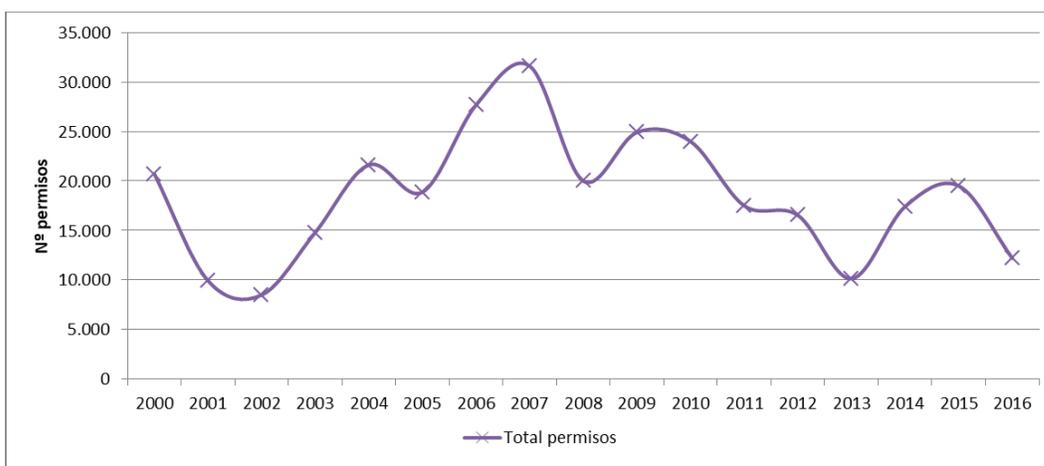
⁶ Diario Jornada, 7 de diciembre de 2017.

⁷ Tomado de Bachiller et al, 2015.

⁸ Diario Jornada, 15 de octubre de 2017.

empresarios de la construcción y del sector inmobiliario, se desprende que estos actores perciben al petróleo como el “motor de desarrollo” de la ciudad, así es como el mercado inmobiliario es especialmente sensible a los vaivenes del mercado internacional de hidrocarburos. Tales percepciones coinciden con los datos de Peters (2016, p. 156): bajo el impacto del *boom* petrolero el sector de la construcción en CR, medido en el consumo de cemento entre 2003 y 2013, creció un 280%. En línea con este dato puede observarse en la Figura 3 que los permisos de edificación otorgados por la municipalidad (obra nueva y ampliación) evolucionaron positivamente desde los inicios del *boom* petrolero. Hay que mencionar que la autorización dada a través de los permisos de edificación no implica que la obra finalmente se haya concretado; pero sí es evidencia concreta de las expectativas positivas del mercado constructor respecto a la evolución favorable de la economía y las posibilidades de inversión.

Figura 3: Evolución permisos de edificación

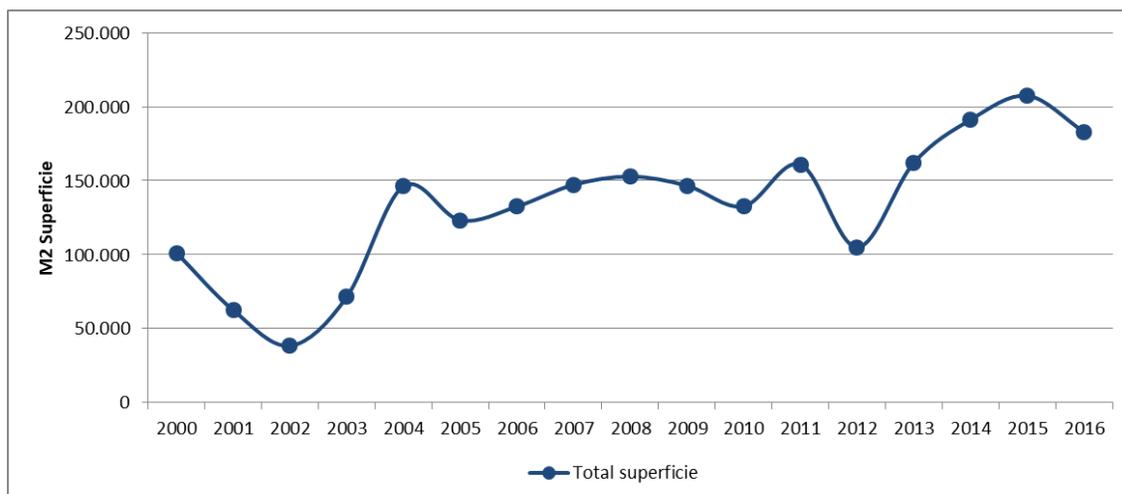


Fuente: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos de Chubut.

Resulta interesante observar la evolución de la superficie edificada, considerando tanto la obra nueva regular como la obra aprobada por relevamiento posterior. La Figura 4 muestra una tendencia positiva después de la crisis de 2001 y 2002. Esto pone en evidencia que, tal y como lo advierten los entrevistados, el crecimiento del sector de la construcción no sólo ha coincidido con el repunte económico nacional tras la crisis de 2001, sino también con el impacto local del último *boom* petrolero. En tal sentido, la presidenta de la Cámara Inmobiliaria opinaba que CR depende de un “*monocultivo*” que, a su vez, se subordina a un precio internacional: el petróleo genera un crecimiento “*por rachas y vertiginoso*”, donde en muy poco tiempo llega mucha gente demandando viviendas. La “*cuestión demográfica*” ante el “*llamado del petróleo*” y la falta de planificación urbana, han sido alusiones recurrentes a lo largo de nuestro trabajo de campo. De tal modo, se señaló que, durante el *boom* petrolero, se incrementa el alquiler y la compra de inmuebles, así como los precios. En el mismo sentido, los entrevistados refirieron a la situación de estancamiento económico nacional y crisis del precio internacional de petróleo imperante

durante el año 2017, uno señaló: “[antes] *en una semana vendíamos todos los departamentos del edificio. Esto hoy no pasa*” (entrevista a referente de desarrolladora urbana, febrero 2017)⁹.

Figura 4: Evolución de superficies edificadas totales.



Fuente: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos de Chubut.

Actores del mercado formal de la construcción e inmobiliario en Comodoro Rivadavia

Al año 2017, según la Cámara Inmobiliaria de CR, 30 empresas se encontraban registradas en esta entidad, mientras que, según datos de la Dirección General de Obras Particulares de la Municipalidad de CR, el mercado de la construcción de la ciudad se conforma por 99 empresas que ejecutan obras particulares, así como obra pública nacional, provincial y municipal de envergadura (infraestructura urbana, construcción de equipamientos, conjuntos habitacionales, etc.). Existe también una significativa cantidad de empresas que no están registradas, tratándose en muchos casos de “cuadrillas de obreros” que son contratados por profesionales o directamente por propietarios para ejecutar obras. No se puede saber con exactitud su cantidad, pero se estima que es un porcentaje mucho mayor al número oficial de empresas constructoras registradas.

En las entrevistas realizadas a actores claves del sector inmobiliario y/o constructor, hubo coincidencias en cuanto a que no existe una empresa que domine el rubro inmobiliario y/o constructor local. Asimismo, cada empresa parece apuntar a un producto o proceso específico. Por ejemplo, unas se focalizan en la construcción de primera vivienda, construcción desde “pozo” mediante fideicomiso y gestión de créditos hipotecarios; otros realizan obra pública, o

⁹ La situación de estancamiento referida por el entrevistado se relaciona con la recesión (-1,8%) experimentada por la economía nacional durante 2016 y un magro crecimiento del 0,3% durante el primer trimestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior. A nivel local, el estancamiento económico era acompañado de una baja de la actividad petrolera como consecuencia de la caída internacional de los precios del petróleo WTI desde 2015, llegando en 2016 a comercializarse en promedio a 43,2 dólares el barril.

compran tierras a particulares para posteriormente lotear y construir. Encontramos un grupo reducido de empresas (3 puntualmente) de mayor tamaño especializadas en obra pública, tradicionales participantes de los procesos de selección y ejecución de este tipo de obras e históricas contratistas del Estado. Estas empresas, originalmente no se dedicaron al desarrollo de emprendimientos privados; sin embargo, en las últimas décadas algunas de ellas han reinvertido las ganancias provenientes de los contratos con el Estado en proyectar y levantar sus propios edificios, diversificando sus carteras. De las entrevistas se desprende que estas empresas son las más antiguas y poderosas dentro del mercado. Apenas dos empresas funcionan como desarrolladoras integrando la totalidad del circuito comprendido desde la compra del lote, urbanización, construcción y comercialización de las unidades habitacionales.

Con una lógica comercial diferente a la de las empresas, las cooperativas han sido entidades significativas en la expansión urbana mediante la construcción de barrios para sus socios. Según datos del gobierno provincial, existen 31 cooperativas vinculadas a la construcción y producción de viviendas en CR. Las cooperativas fueron adquiriendo protagonismo en la expansión de la traza urbana mediante la compra de tierras a particulares, o solicitando la adjudicación de tierras al municipio, para luego realizar el loteo y gestionar servicios e infraestructura. Ciertamente, este proceso suele transcurrir en lapsos muy largos de tiempo, superando los diez años en algunos casos. A su vez, las cooperativas se conforman nucleando a profesionales de determinada actividad, a un ámbito laboral (empleados judiciales, universitarios, entre otros) o a vecinos de ciertas zonas, que se reúnen para solicitar tierras fiscales y posteriormente contratan a una empresa para la urbanización. Hemos conocido experiencias donde la cooperativa es una estructura que enmascara una lógica netamente empresarial lucrativa, relegando los principios cooperativos. Las cooperativas son un actor predominante en lo que respecta a loteos, hallando pocos casos donde una desarrolladora o una inmobiliaria lleva adelante el loteo de la tierra. Una modalidad similar a la referida es la que tienen los sindicatos (petroleros y camioneros): solicitan tierras al municipio y financiamiento al IPVyDU para la construcción de viviendas destinadas a sus miembros.

En resumidas cuentas, tanto en el caso de las cooperativas como en el de los sindicatos, el acceso a la vivienda se limita a una población determinada: aquella que posee un empleo formal, que es profesional o pertenece a una rama de actividad con capacidad de presión sobre las decisiones públicas. Todo ello, dificultando el acceso a la vivienda a otros sectores cuya economía es más precaria y que no poseen dichos privilegios de pertenencia.

¿Qué y dónde se construye y/o vende en la ciudad?

Los empresarios de la construcción entrevistados coincidieron en que *“existen pocos lugares buenos”* para construir en la ciudad. El lugar más mencionado es la localidad aledaña de Rada Tilly¹⁰. Asimismo, y dentro de CR se citaron los barrios Centro, Mosconi, Roca y Pueyrredón. En tal sentido, la presidenta de la Cámara Inmobiliaria opinó que el mercado inmobiliario en CR está *“zonificado naturalmente”*. Explayándose sobre el sentido del término “naturalmente”, la entrevistada añadió que *“no vienen a consultarnos de barrios como el Abásolo (...) y si me llaman por el Abásolo les digo que no, no es un lugar para vivir. Los que estamos en la cámara*

¹⁰ Rada Tilly dista a 12 kilómetros de CR. Si bien es un municipio autónomo, en la práctica se encuentra integrado en la trama urbana, social y productiva comodorense.

no trabajamos en asentamientos ni en esos barrios... se las arreglan por su cuenta” (Entrevista del 16 de noviembre de 2016). El criterio de zonificación implica que estas empresas focalizan su atención en las áreas mencionadas, sin preocuparse por la construcción o comercialización en los barrios populares (en los cuales operan empresas de menor envergadura y, especialmente, las “cuadrillas de obreros” a las que nos referimos previamente). Ocurre algo similar con la comercialización e intermediación inmobiliaria: *“me llaman para que tome o tase una propiedad en San Martín, San Cayetano o las 1008... y no, les digo que no estoy tomando propiedades por ahora, o que en esa zona no trabajamos. Porque no se puede... yo no mandaría a nadie a vivir ahí porque las casas no son buenas, hay inseguridad. No, no trabajamos en esas zonas... ni en los asentamientos (...) ahí nosotros no entramos, ellos se construyen las casas y ellos venden, aunque no tengan papeles ni titularidad”* (entrevista a dueño de inmobiliaria, 31 de enero de 2017).

Tal lógica de zonificación responde a criterios de exclusividad y estigmatización espacial que, como veremos, se encuentran directamente vinculados con las demandas de quienes tienen la capacidad de apropiarse de una porción de la renta petrolera. A su vez, vimos que el crecimiento de la ciudad de las últimas décadas coincidió con el último *boom* petrolero; dicho incremento se expresó en un proceso masivo de tomas de tierras, la densificación del centro de la ciudad mediante la construcción de edificios de departamentos, y la dinámica de crecimiento de Rada Tilly.

Rada Tilly es la localidad chubutense que más creció en el período intercensal 2001-2010; lo hizo un 45%, mientras que CR incrementó su población un 29%, la provincia un 23% y el país un 10%. Ahora bien, en RT no se verificaron tomas de tierras ni planes estatales de construcción masiva de viviendas. Por el contrario, el vertiginoso crecimiento poblacional refleja un intenso proceso de segregación socio residencial, mediante el cual las clases con mayor capacidad adquisitiva de CR (por lo general asociadas con el petróleo) se trasladaron a la localidad que nació como villa balnearia en 1948. Las entrevistas realizadas a empresarios del mercado del suelo nos confirmaron que el excedente del *boom* petrolero es el factor que explica el crecimiento de Rada Tilly. En tal sentido, uno de tales empresarios recordaba que *“hace 10 años un lote en Rada Tilly valía 10 mil dólares, hoy está en 150 mil dólares”*; tal cifra representa un aumento de 1500% en tan sólo una década. Asimismo, en Rada Tilly proliferaron proyectos inmobiliarios como “Solares del Marqués” o “Altos de la Villa”, los cuales operan de un modo similar a los barrios cerrados; por el contrario, según los empresarios entrevistados, en CR este tipo de productos inmobiliarios *“fracasaron”*.

En CR, el mercado de la construcción se focaliza especialmente en el centro de la ciudad, donde también se asientan y operan la gran mayoría de las inmobiliarias. En tal sentido, los agentes inmobiliarios coincidieron en que, por falta de suelo y por una cuestión de rentabilidad, en los últimos años la estrategia de las empresas consistió en dirigir sus inversiones hacia la construcción en altura en la zona central. Mayoritariamente, se construyeron edificios con departamentos de reducidas dimensiones, ahorrando en la calidad de los materiales, cuya demanda final eran los hombres que llegan a la ciudad para trabajar en el petróleo sin una familia. Por otra parte, los entrevistados nos explicaron que las mejores casas en alquiler (calificadas localmente como casas de “nivel gerencial”), y los departamentos de tres o más ambientes localizados en las zonas residenciales mencionadas previamente, son destinados a quienes se dedican al petróleo, poseen cargos jerárquicos, y viven con sus familias. Uno de los

entrevistados remató esta idea sosteniendo que *“quienes no están en el petróleo alquilan lo que queda”* (entrevista a dueño de inmobiliaria, 31 de enero de 2017).

Con respecto a quiénes financian estos edificios nuevos, los entrevistados coincidieron que se trata de comodorenses que invierten en la construcción de una segunda o tercera vivienda para alquilar. Sólo en una oportunidad se hizo mención a ciertas empresas petroleras como inversoras directas en la compra de inmuebles. Es decir, la vinculación de las empresas petroleras con respecto a las necesidades habitacionales de sus trabajadores es indirecta; en este punto observamos una diferencia significativa respecto al pasado, ya que, durante décadas, la empresa estatal YPF se encargó de proveer viviendas y servicios a sus empleados. En definitiva: *“las casas en Comodoro se venden para comodorenses, se alquilan para las familias de petroleros que vienen de afuera, y los departamentos se construyen y alquilan para quienes también vienen de afuera”* (entrevista a dueño de inmobiliaria, 31 de enero de 2017).

La formación del valor del suelo en Comodoro Rivadavia

Los agentes inmobiliarios entrevistados han coincidido en que las áreas más valorizadas y demandadas por los sectores de altos ingresos, son los barrios mencionados previamente. Dichas zonas de la ciudad poseen servicios públicos, infraestructuras viales, una buena conectividad y equipamientos urbanos resultantes de la acción estatal desde hace décadas. Esta situación se condice con las teorías revisadas en apartados anteriores, en función de las cuales la formación del precio del suelo urbano se corresponde, en primer lugar, con la irreproductibilidad física de cada lote dada su localización y, en segunda instancia, con el esfuerzo social generado por el sector público tras una fuerte inversión en equipamiento, infraestructuras y servicios.

Un factor clave que encarece el precio del suelo es la falta de tierra urbanizable en CR. Según expresó la titular de la Dirección de Catastro del municipio, son pocas las tierras fiscales que le quedan al municipio para poder lotear: *“no hay más tierras, y después, del lado del cordón [forestal], queda la fracción 14 y 15, y no hay más tierras. Después todo es privado”* (entrevista a dueño de inmobiliaria, 14 de octubre de 2016). Contradiendo estos planteos, en una entrevista la anterior titular de dicha dependencia comentó que la municipalidad es propietaria del 16% de las tierras del ejido (entrevista del 16 de junio de 2012). Ante estas inconsistencias, debido a que en el municipio no existe una base de datos que corrobore tal información, y con el objetivo de identificar algunos de los espacios ociosos dentro de la extensión del ejido urbano (particularmente los grandes vacíos urbanos), analizamos los datos catastrales, para luego combinarlos con la interpretación de imágenes satelitales. Así, como se puede observar en la Figura 5, hemos podido identificar una superficie de 564,1 hectáreas de tierras con distintos propietarios: el 41% pertenece a privados, el 15% al Estado nacional, el 16% al fisco provincial y algo más del 53% es de propiedad municipal. No obstante, si bien la tierra fiscal disponible es más abundante de lo reconocido por los funcionarios entrevistados, la presencia de gasoductos, acueductos vinculados con el petróleo limitan enormemente las posibilidades de uso residencial.

Figura 5: Estado legal de grandes vacíos urbanos en CR



Fuente: elaboración propia.

Entre los empresarios existe un amplio consenso acerca de que la topografía y el pasivo ambiental constituyen fuertes límites en las posibilidades de expansión del mercado inmobiliario. Además de los oleoductos y gasoductos mencionados, dentro del ejido municipal de CR existen entre 2500 y 2800 pozos de petróleo abandonados (Bachiller et al, 2015); las normativas municipales establecen que cada pozo debe tener un perímetro de entre 60 y 100 metros de seguridad, factor que inhabilita una franja considerable de tierra urbanizable. En tal sentido, la presidenta de la Cámara Inmobiliaria opinaba que *“la particularidad de la ciudad es que siempre faltó terreno. Si bien es extenso, hay muchas zonas que no están en condiciones de ser loteadas por la explotación petrolera. Entonces hay barrios completos que no se pueden lotear, porque son pozos abandonados que no están remediados”* (entrevista del 16 de noviembre de 2016).

Vale la pena añadir que la mayoría de los pozos petroleros se construyeron sobre las escasas planicies, donde era más sencilla su instalación, determinando que muchas de las áreas que actualmente están disponibles para ser urbanizadas sean laderas o quebradas que dificultan la construcción, elevando sensiblemente los costos. De modo similar, las pocas áreas urbanizables suelen localizarse a varios kilómetros de distancia; este es otro factor que incrementa los costos de traslado de los servicios urbanos.

Los entrevistados coincidieron en su percepción respecto a que el precio de mercado del suelo urbano es entre 10 y 20 veces más alto que el valor determinado por el fisco (por el cual se calcula el impuesto inmobiliario). Asimismo, los interlocutores reconocieron el funcionamiento desregulado del mercado en cuanto a los valores de compra-venta y de alquileres de viviendas en la ciudad. Así, parece naturalizada la idea de un mercado que funciona sin la intervención estatal en la regulación de precios, con valuaciones fiscales muy inferiores a los precios de mercado, especialmente en lo que hace a terrenos en zona urbana. Esta brecha trasluce un importante negocio inmobiliario, donde ciertos agentes bien posicionados adquieren suelo a precio fiscal, para luego disponerlo en el mercado a sumas que multiplican varias veces su costo de adquisición.

Al interrogar por la formación del precio en el mercado formal del suelo, las respuestas espontáneas de los entrevistados apuntaron a *“la oferta y la demanda”*. Sin embargo,

analizando detenidamente los discursos de nuestros entrevistados, queda en evidencia la principal característica del mercado de suelo: se trata de un mercado de competencia monopolística, donde la disponibilidad y preferencias de la demanda ante una oferta inelástica en el corto y mediano plazo determina el precio. Así, varios entrevistados afirmaron que durante los períodos de apogeo económico la presencia del petróleo “*genera ilusiones*”, desemboca en la posibilidad de “*pedir cualquier cosa*”. Esta idea es coherente con lo que predice la teoría: la renta que determina el precio del inmueble no se asocia con su uso actual, sino con las expectativas sobre su mejor y mayor uso futuro. En Comodoro tales expectativas se vinculan directamente con la renta petrolera, y los entrevistados lo advierten al relatar que dichos precios ni siquiera retroceden significativamente durante los períodos de crisis.

Renta petrolera, capacidades diferenciales de ahorro y precios del suelo

Ya que la Cámara Inmobiliaria no dispone de una base de datos sobre la evolución de los precios de alquileres y venta de suelo y viviendas, este apartado gira en torno al informe proporcionado por Reporte Inmobiliario, el cual cuenta con estadísticas para el período 2008-2016 respecto a precios de venta, y 2009-2016 con relación a los alquileres.

Si bien con oscilaciones vinculadas con factores nacionales y otros de orden local, en CR la tendencia en la valorización inmobiliaria es creciente durante el período. Debido a la parálisis del sector inmobiliario nacional, en el 2014 se verificó un retroceso en el precio promedio de venta. Las restricciones para la compra de dólares (llamado “cepo” cambiario) y el elevado nivel de inflación (que incrementó los costos de construcción), causaron la contracción de precios en esta plaza altamente dolarizada. Pese a esa reducción, en 2016 se observó nuevamente un alza más que significativa en torno al 16% respecto del año anterior; la principal explicación de dicho aumento residió en el incremento de la demanda gracias a la mayor disponibilidad de divisas a partir del levantamiento del cepo cambiario a finales de 2015, proceso que habilitó la compra de dólares para todo tipo de transacciones. En contrapartida, según los datos obtenidos del Reporte Inmobiliario, el precio promedio de alquileres en la ciudad ha presentado una tendencia positiva en todo el período considerado. Si bien se aprecia que el alza es permanente, en 2016, producto de la devaluación posterior al levantamiento del cepo cambiario y del consecuente incremento del nivel general de precios de la economía, el incremento inter anual trepó al 120%. Finalmente, debemos considerar que, mientras los precios de la vivienda y el suelo urbano en Argentina se expresan en dólares, los salarios lo hacen en pesos. Consecuentemente, las devaluaciones de la moneda nacional de enero de 2014, y la que se produjo a partir de diciembre de 2015 tras la eliminación del cepo cambiario, han encarecido progresivamente los precios de los inmuebles al expresarlos en pesos, y han deteriorado más aún la capacidad adquisitiva de los hogares.

En el 2016 se precisaban más de 245 salarios mínimos vitales y móviles (en adelante SMVM) para comprar un terreno fiscal de 200 mts² en el área central, mientras que para el 2018 la compra del mismo terreno implicaba 382 SMVM. Algo similar ocurre en los demás barrios: en Pietrobelli (contiguo al centro sobre la ladera sur del cerro Chenque) adquirir un terreno para la vivienda implicaba en 2016 algo más de 9,6 salarios, mientras que en el 2018 ya suponía 14,84 SMVM; en Restinga Alí (ubicado a unos 10 kilómetros al norte del centro) el esfuerzo económico pasó de 5,95 a 9,26 SMVM.

A fin de sopesar de algún modo el esfuerzo monetario que debe afrontar un trabajador para comprar un inmueble hemos calculado cuántos años de salarios completos son necesarios para comprar un departamento usado de 70m² en el centro de CR (suponiendo que la totalidad del ingreso se destina a la vivienda). Tomando las remuneraciones mensuales de un trabajador asalariado del sector privado de la provincia del Chubut, se evidencia un patrón oscilante, con un promedio de 3,8 años. Mientras en 2008 se precisaban 5 años de remuneraciones totales, el guarismo tocó su mínimo en el promedio de 2015 con 2,96, para repuntar en 2016 superando los 4 años. En el caso de quienes perciben ingresos petroleros en la provincia, los datos son contundentes: en promedio un trabajador de este sector podría obtener en 1,5 años la propiedad.

En cuanto a los alquileres, se verifica que la variación de los precios es más marcada aún. Si en 2009 el alquiler promedio rondaba los 1.683 pesos, en 2016 el valor ascendía a más de 7.623 pesos, lo que equivale a un 353% de incremento. Asimismo, el alquiler promedio de un departamento usado en el casco céntrico de la ciudad en 2009 representaba el 120% del SMVM; reduciéndose esa proporción al 62% en 2015, y repuntando al 100% al año siguiente. Una tendencia similar, aunque menos acuciante, se presenta en el caso del promedio de los asalariados del sector privado chubutense, donde el alquiler de un departamento de este tipo representaba en torno al 32% de tal ingreso en 2009, pasando a un mínimo de casi el 14% en 2015, para trepar al 24% en 2016. Nuevamente observamos una interesante diferencia al considerar las remuneraciones del sector petrolero provincial. En efecto, el alquiler de un departamento promedio representaba el 12% del ingreso de un trabajador en este sector en 2009, y en 2016 la proporción llega casi al 11%, aunque dos años antes ese guarismo alcanzaba su mínimo al rozar el 6%. Otro dato que nos permite afirmar que, en CR, el precio de los alquileres está fijado en relación a los altos ingresos del sector petrolero es el siguiente: en el 2009, el 70% de las propiedades del mercado en alquiler fueron destinadas a los empleados del mundo del petróleo (Bachiller et al, 2015).

En definitiva, tal y como predice la teoría, el precio del suelo depende fundamentalmente de la disposición de pago de la demanda. En una ciudad donde el sector petrolero paga altos salarios, los precios del mercado inmobiliario responden a esa demanda con altos ingresos. Las palabras de un antiguo presidente de la Cámara Inmobiliaria local confirman nuestra afirmación: *“Comodoro depende del tema del petróleo, es más caro porque esto se acostumbra a esos salarios”* (entrevista del 23 de octubre del 2013). Históricamente los agentes vinculados al proceso extractivo han sido competidores exitosos a la hora de apropiarse de suelo. Entonces, el acceso a la vivienda se torna excluyente para una masa poblacional que, debido a su posición en el mercado de trabajo y sus bajos ingresos, prácticamente no poseen capacidad de ahorro. A esto, además, se suma la baja incidencia del sistema de préstamos hipotecarios a nivel nacional, y especialmente en la ciudad, ya que, ya sea por los diferentes criterios de aplicación crediticia para la construcción o compra de inmuebles, esta opción no suele aparecer como una variable redituable para el caso local.

Reflexiones finales

El artículo tuvo como objetivo analizar el funcionamiento del mercado de inmuebles en CR, pues consideramos que el mismo representa un factor clave para explicar las dificultades de acceso al suelo y a la vivienda que afectan a los sectores populares.

En CR, el modelo monoproductivo basado en la extracción de hidrocarburos, históricamente ha condicionado la configuración urbana. Durante sus primeras décadas de vida, la ciudad creció a partir de la expansión fragmentada de campamentos empresariales (por lo general petroleros) desconectados entre sí. De modo similar, se puede advertir una correlación entre los *booms* petroleros y un crecimiento urbano acelerado que supera cualquier capacidad de respuesta estatal e incluso del propio mercado inmobiliario.

El trabajo ha permitido advertir que este mercado se conforma a partir de una significativa heterogeneidad de agentes, algunos más y otros menos formalizados, con diferente tamaño, distinta capacidad de operación y con lógicas comerciales y de negocio diferenciadas. Hemos podido corroborar una relación muy marcada entre la evolución del sector petrolero y el funcionamiento del mercado del suelo y la vivienda. Es decir, quienes operan en la oferta de suelo y vivienda, consideran que el petróleo es y ha sido históricamente el principal factor que modela el mercado. El auge de la actividad petrolera y la expectativa que esta genera, impulsan la demanda de suelo y de viviendas, haciendo que los precios de adquisición y alquiler se incrementen. Sin embargo, tal y como surge del trabajo de campo, es tal la expectativa de valorización que, incluso cuando decae la demanda los precios no suelen retroceder significativamente.

Las empresas constructoras e inmobiliarias operan bajo un criterio de zonificación que presupone diversas modalidades de estigmatización urbana. Desligándose de las áreas donde residen los sectores populares, estas empresas sólo construyen y/o comercializan productos en las zonas donde residen las clases acomodadas. Es decir, focalizan su atención en los grupos que poseen cierta capacidad de apropiarse de una parte de la renta petrolera.

La última expansión urbana se produjo durante el último *boom* petrolero, periodo en el cual se verificó el crecimiento en altura por la construcción de nuevos edificios en el centro de la ciudad, destinados a, y financiados por, quienes disfrutaban de una porción de la renta petrolera. Asimismo, se produjo en un proceso de toma masiva de tierras donde los sectores populares excluidos de la renta petrolera fueron los protagonistas de la conformación de nuevos asentamientos populares.

La mayoría de los empresarios entrevistados coincidieron en que sus productos responden casi plenamente a las demandas del mundo del petróleo. Confirmando dicho diagnóstico, detectamos que en Comodoro los precios de venta y de alquiler de inmuebles son de los más altos del país. Las expectativas de ganancias, apelando a un sector reducido, pero con una altísima capacidad adquisitiva, o la cantidad de suelo inutilizable resultado de la actividad extractiva a lo largo de la historia local, son factores que explican el constante aumento de los precios del suelo. Otros datos obtenidos a lo largo de la investigación, como la insuficiencia del sistema crediticio en un país inflacionario, confirman la existencia de obstáculos infranqueables que impiden garantizar el derecho a la ciudad a amplias franjas poblacionales.

Consecuentemente, debido a la combinación de diversos motivos, el petróleo eleva los precios del suelo: un sector dispone de un salario muy superior a la media poblacional, la tasa de ganancia de esta industria es superior a otras modalidades de renta (como la inmobiliaria), inhabilita enormes extensiones de tierras, etc.

Si bien en este artículo no hemos tenido espacio suficiente para profundizar nuestro análisis sobre las intervenciones estatales, es evidente que el Estado es un actor clave para revertir las serias dificultades habitacionales de los sectores populares. En CR, el Estado prácticamente no construyó viviendas oficiales, nunca se preocupó por regular el funcionamiento del mercado del suelo. En tal sentido, la generación de políticas que den un marco regulatorio al mercado del suelo y la vivienda, por ejemplo, mediante instrumentos de participación de plusvalías urbanas, se tornan indispensables para garantizar un acceso al suelo y la vivienda más equitativo. Finalmente, en el caso de una ciudad petrolera como Comodoro, las políticas no pueden limitarse a la regulación de la renta inmobiliaria, sino que deben ampliarse a la renta petrolera como otra fuerza determinante en la expulsión residencial de los sectores populares.

Bibliografía

Bachiller, S. (2015). *Toma de tierras y dificultades de acceso al suelo urbano en la Patagonia central*. Buenos Aires, Argentina. Miño y Dávila y UNPAEDITA

Baer, L. (2008). Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000. *Revista Proyección*, año 4, vol. 2, nº 5.

Casado Izquierdo, J.; Sánchez Salazar, M. T. (2013). Coatzacoalcos: Reestructuración urbana e inversión privada en una ciudad media mexicana. *Revista Eure*, vol. 39, nº p. 117, 91–116. Recuperado de <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000200005>

Del Río, J. P.; González, P.; Mateucci, L.; Politis, A.; Relli, M. (2015). ¿Cómo construir precios promedio de terrenos a nivel intraurbano? Estrategias para sortear obstáculos metodológicos en el análisis del mercado de suelo en La Plata. *XVII Jornadas de Geografía*. FaHCE-UNLP. La Plata, Argentina.

Del Río, J. P.; Landarg, F.; Arturi, D. (2014). La industria de la construcción y el desarrollo urbano, la impronta del mercado inmobiliario neodesarrollista. *Revista Realidad Económica*, nº283, p. 77-101. IADE.

Diario Jornada (2017). *Este año se entregaron 423 casas con el IPV y Trelew fue la más beneficiada*. 2017. Diario Jornada 3/01/2017 Recuperado de: <http://argentinamunicipal.com.ar/argentina/?p=57957>

Diario Jornada (2017). La superficie de Comodoro creció entre 2001 y 2017 un 62,5% y la población un 51,5%. 2017, Diario Jornada 8/10/2017 Recuperado de: http://www.diariojornada.com.ar/197780/provincia/la_superficie_de_comodoro_rivadavia_crecio_entre_el_2001_y_el_2017_un_6250_y_la_poblacion_en_un_515/

Dirección General de Estadísticas Y Censos De Chubut (2018). Panorama Estadístico, N° 27. Recuperado de:

http://www.estadistica.chubut.gov.ar/home/archivos/Informes/Panoramas_estadisticos/27Panorama_PetroleoGas_1_trimestre_2018.pdf

Dureau, F.; y Gouëset, V. (2001) ¿Sembrar el petróleo para producir la ciudad? unas enseñanzas del caso de las ciudades petroleras de casanare, colombia. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* N° 95, 9. p. 79–104. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn-95.htm>

El Patagónico (2016). *Entre la estigmatización y la carencia: en la ciudad hay cerca de 3.000 ocupaciones de tierras*. 28 de agosto. Recuperado de: <https://www.elpatagonico.com/entre-la-estigmatizacion-y-la-carencia-comodoro-hay-cerca-3000-ocupaciones-tierras-n1506305>

Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, España. Ed. Siglo XXI.

INDEC (2010). Censo 2010. Recuperado de <http://www.indec.mecon.ar/>

Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta*. Bogotá, Colombia. Ed. Universidad de Los Andes.

Morales Schechinger, C. (2007). *Algunas reflexiones sobre el mercado del suelo urbano*. Mimeo para el EAD del LILP.

Peters, S. (2016). Petróleo, política y sociedad en Chubut: reflexiones teórico-conceptuales en torno al rentismo. *Identidades*, Dossier 3, 6 (Sept.), p. 144-164.

Topalov, CH. (1979). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México. Edicol.

Usach, N., Freddo, B. (2016). Dispersión y fragmentación socioespacial en el crecimiento reciente de una ciudad petrolera de la Patagonia argentina. *Papeles de Población*, vol. 22, n°90, p. 265-301. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.22185/24487147.2016.90.041>