

La valorización del suelo. Variaciones en el precio de los inmuebles:

El caso de Barracas y La Boca.

Autores: Carla Bañuelos

Lucila Dughera.

Rodolfo García.Silva

Marcela Imori

Gabriela Mera

☞ Introducción:

Este trabajo tiene como objetivo comparar las variaciones del precio y de la oferta de los inmuebles publicados en los barrios de Barracas y La Boca, para observar la valorización diferencial del suelo durante los períodos 1999-2000 y 2003-2004, años que tomamos como indicadores del movimiento del mercado inmobiliario antes y después de la crisis socioeconómica vivida en el país. Asimismo nos proponemos dar cuenta de la dinámica diferencial de dicho mercado al interior de cada uno de estos barrios.

Nuestro estudio forma parte de un proyecto de investigación más amplio que se focaliza en el análisis de las políticas urbanas vinculadas con el proceso de cambio y renovación de la zona Sur de la ciudad de Buenos Aires, particularmente de los barrios de La Boca, Barracas y San Telmo; analizando también las consecuencias de las inversiones públicas/privadas en la dinámica sociopolítica territorial del área, y cómo estos procesos fueron afectados por la crisis¹.

Como antecedente, dentro de la misma línea de investigación, partimos de un estudio realizado sobre las transformaciones en el precio del suelo en el barrio de La Boca entre 1991 y 2001²; el cual tuvo como hipótesis que las obras de renovación realizadas a lo largo de la década del '90 en este barrio³, conllevarían a un proceso de valorización del suelo urbano y de los inmuebles.

¹ Proyecto UBACyT 2004-2007 "Procesos de cambio en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires", coordinado por la Dra. Herzer Hilda, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Área de Estudios Urbanos.

² Ostuni, Fernando, Cernadas, Vanesa y Lanzetta, Máximo, "El proceso de renovación en marcha: variaciones en el precio de los inmuebles", Ponencia presentada en las "Primeras Jornadas de Jóvenes Investigadores" del Instituto de Investigaciones Gino Germani, diciembre de 2001.

³ En La Boca, zona históricamente inundable, en el año 1996 se anuncia la puesta en marcha de las obras de Defensa Costera que concluyeron en 1999.

Los procesos de renovación urbana datan de los años '60 e implican la implementación de políticas de rehabilitación de las áreas degradadas de las ciudades, induciendo a una valorización del suelo que tiende al desplazamiento de los sectores de bajos ingresos residentes en el área, quienes serían reemplazados por una población de mayor poder adquisitivo. Proceso denominado como *gentrificación*.

Las inversiones público/privadas que se realizaron en la zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires forman parte de un proyecto urbanístico de recuperación global de la zona históricamente degradada.

En el barrio de La Boca nos referimos a las obras de ‘Defensa Costera y Renovación de la Ribera’, obras de prevención y mitigación de las inundaciones y parquización del área ribereña, realizadas con financiamiento público, como también a la puesta en valor de áreas de potencial explotación para la actividad turística, en particular Caminito y vuelta de Rocha. Para el caso de Barracas podemos resaltar el desarrollo del ‘Proyecto de Arte Público del Pasaje Lanín’, consistente en pintar las fachadas de las casas de esta calle, a partir de la iniciativa del artista plástico Marino Santa María con apoyo de los vecinos; la recuperación del edificio del ex Mercado del Pescado⁴ que a instancia de la Secretaría de Desarrollo Económico –Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA)– se convierte en un Centro Metropolitano de Diseño; y el proyecto ‘Arcos de Estación Yrigoyen’, el que implica el reciclaje y puesta en valor de la antigua estación de tren Yrigoyen⁵.

La mayoría de estas políticas se orientan a la promoción turístico-cultural prefigurando gradualmente la posibilidad de un circuito que introduce nuevos recortes a la geografía intra barrial. En palabras del GCBA, el objetivo perseguido con estas obras es la

*“Puesta en valor del área de influencia del ex Mercado del Pescado y el bajo viaducto de la Estación H. Irigoyen. Se trata de mejorar la visibilidad de este sector urbano y la oferta turística del área sur de la ciudad, vinculándolo al Circuito de Vuelta de Rocha, Pasaje Lanin y el barrio de Pompeya.”*⁶

⁴ Con un costo de \$ 556.663.

Disponble en internet http://www.buenosaires.gov.ar/areas/com_social/bsas10/guia_obras. [Citado 2/09/05]

⁵ Con un costo de \$ 434.635. *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

En este contexto de estas intervenciones, nos propusimos observar las diferencias en el precio de los inmuebles, teniendo como supuesto que las obras de infraestructura producen una valorización del suelo que se manifiesta en el aumento de la cotización de las propiedades. Así, tomando en cuenta cómo el agravamiento de la crisis socioeconómica, producida en el país desde fines de los '90, repercutió en el mercado inmobiliario y en los procesos de renovación, iniciamos el análisis para el caso de Barracas y establecemos una continuidad con el estudio sobre suelo realizado para el barrio de La Boca.

Entre las decisiones metodológicas que constituyeron este trabajo de investigación, fijamos como momento de eclosión de la crisis socioeconómica a los años 2001 y 2002, por lo cual dividimos al período en dos etapas: **Precrisis**: 1999-2000 y **Postcrisis**: 2003-2004.

Para realizar nuestro análisis relevamos los avisos clasificados de inmuebles del diario Clarín, por ser el de mayor tiraje, trabajando con los meses de Marzo, Abril y Mayo, y los días martes, jueves y sábados. Construimos una matriz que en el caso de Barracas cuenta con 5939 registros, mientras que para La Boca con 518; ya que en este barrio relevamos sólo el período Postcrisis.

Dinámica del mercado inmobiliario en contexto de crisis

Históricamente Barracas y La Boca crecieron al calor de las actividades económicas asociados al puerto de La Boca del Riachuelo. El desarrollo de la red ferroviaria permitió vincular las materias primas con la producción y con el mercado. A partir del siglo XIX el desarrollo industrial les otorgó un perfil característico que aún hoy se mantiene.

En tal sentido, la residencialización estuvo asociada a este proceso. Los inquilinatos de La Boca y los barrios obreros se consolidaron a partir de los inmigrantes europeos que trabajaban en el puerto y de los operarios fabriles que se instalaron en las inmediaciones de sus lugares de trabajo.

Ubicados en la franja de la ciudad tradicionalmente caracterizada por los índices socioeconómicos más rezagados, estos barrios presentan una estructura territorial diferenciada, así, aunque con predominio de la residencia de baja densidad, las zonas de altura tienden a localizarse “en torno a las avenidas principales que actúan como centralidades locales, y un tejido de densidad decreciente hacia el interior, dando lugar a un paisaje barrial típico.”⁷ Asimismo, el desarrollo del comercio a escala barrial se ubica sobre las principales avenidas del barrio.

Desde la década de 1970, los ciclos de crisis, desindustrialización y reconversión económica provocaron un proceso de degradación socioterritorial del área⁸.

En el último tiempo se evidencia el aumento del uso del suelo para funciones de comercio y servicios relacionados al turismo.

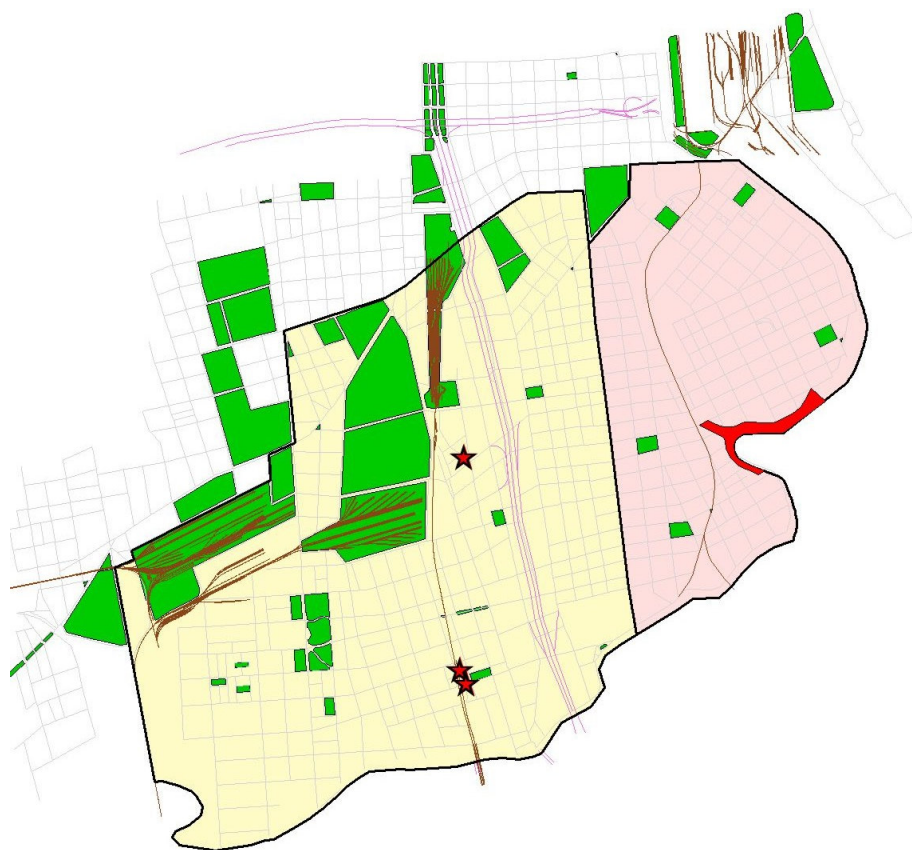
⁷ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: “Síntesis del sector inmobiliario y construcción” 2004, pág. 10
Disponible en Internet:

http://www.buenosaires.gov.ar/areas/obr_publicas/copua/pdf/informe_inmobiliario.pdf?menu_id=13898

[Citado 2/09/05]

⁸ Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM): “Caracterización económica territorial del los barrios de La Boca y Barracas” en Coyuntura Económica N° 4, diciembre 2001, pág. 124.

Barracas y La Boca. Principales obras de renovación urbana



ω El caso de Barracas

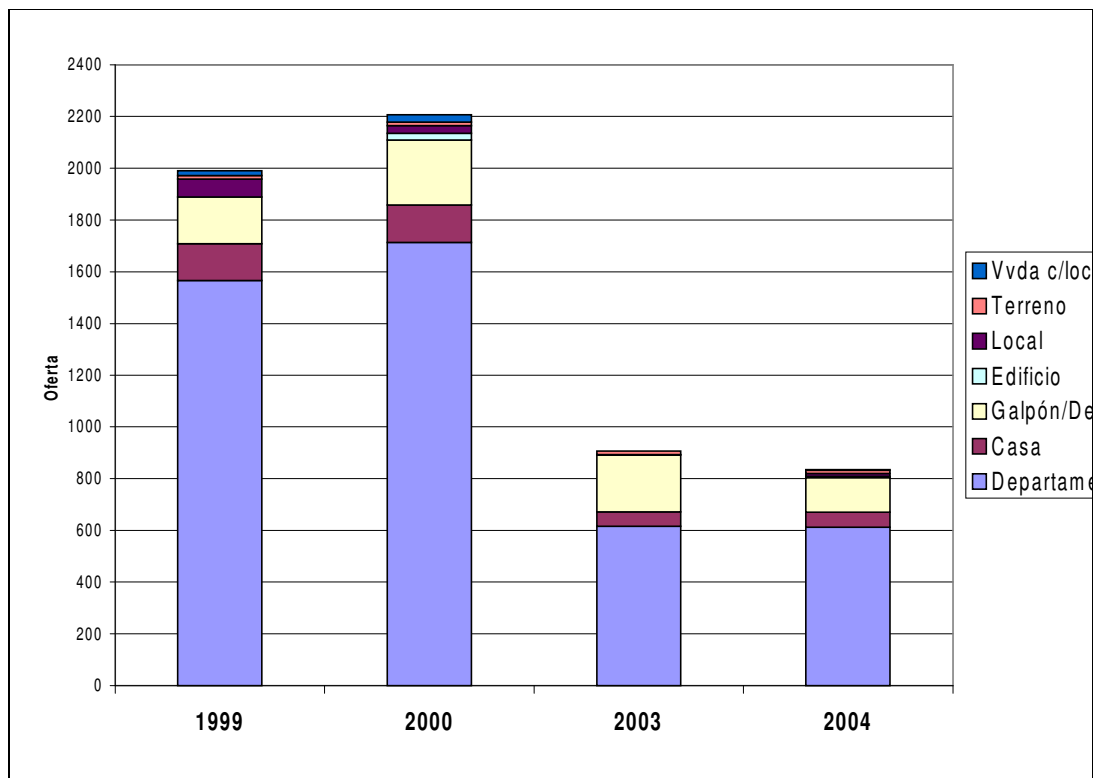
Comenzando por la dinámica global del barrio, al comparar los años analizados, en primer lugar observamos una significativa diferencia en la oferta de inmuebles entre los períodos pre y post crisis. De la muestra de avisos ofertados -5939 registros-, un 34% corresponden al año 1999, un 37% para el año 2000, mientras que para el 2003 el porcentaje desciende al 15%, y para el año 2004 al 14%.

Respecto al tipo de inmuebles ofertados encontramos que a lo largo de todo el período un 70% del mercado inmobiliario está constituido por departamentos, lo que manifiesta el fuerte carácter residencial del barrio. En cuanto al tamaño de dichos inmuebles, en promedio tienen 3 ambientes y oscilan entre 89 y 107 m².

En lo que hace a los inmuebles no residenciales (galpones/depósitos, locales y terrenos), a lo largo de los años considerados encontramos un movimiento ascendente

de la oferta de galpones, pasando de un promedio del 10 % durante la Precrisis, a un 24 % en el año 2003, cantidad que disminuye luego en el 2004 al 16 %.

Total de avisos clasificados según Tipo de Inmueble



Para analizar la dinámica de valorización diferenciada del suelo, dividimos al barrio en 5 zonas a partir de la información proporcionada por algunos de los agentes inmobiliarios de mayor presencia en la zona. En base a los datos obtenidos, construimos la siguiente zonificación del barrio:

La **‘Zona Centro’** abarca el área entre las calles Uspallata, Montes de Oca, Lamadrid y Azara. Este sector engloba la Plaza Colombia y la iglesia de Santa Felicitas, además de concentrar la mayor actividad comercial del barrio, particularmente sobre el eje Montes de Oca.

La **‘Zona Barracas Oeste’** comprende toda el área desde la Autopista 9 de Julio hasta el límite con Parque Patricios. Si bien esta área es de gran extensión, se atiene a los criterios indicados por las inmobiliarias consultadas. Este sector incluye al tradicional Parque Pereyra, a la Villa 21-24 -una de las de mayor densidad de la ciudad-,

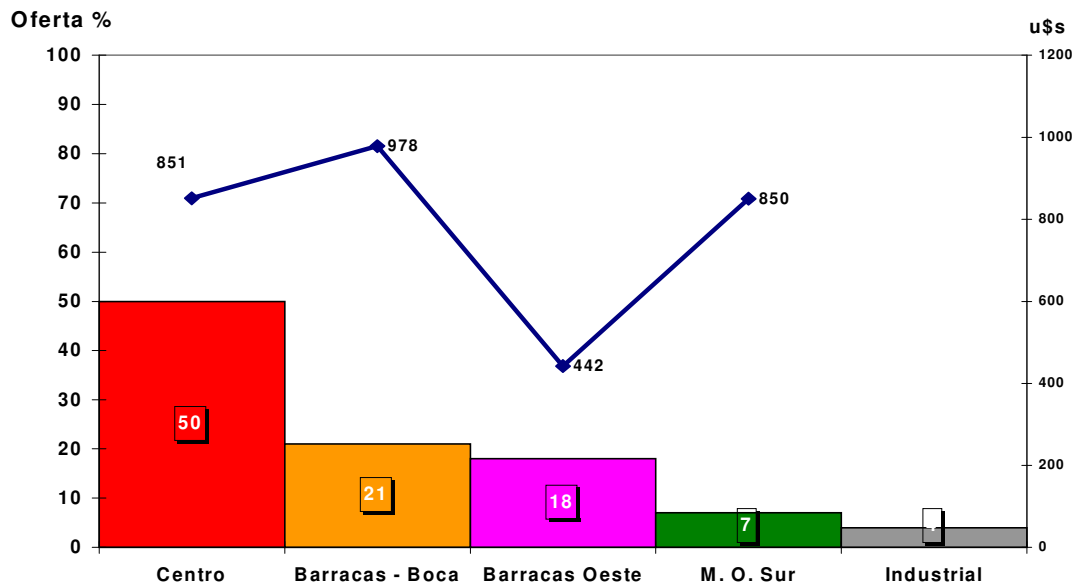
y en los últimos años se concentraron gran parte de las inversiones de renovación urbana.

La ‘**Zona Barracas-La Boca**’, como su nombre lo indica, se extiende sobre el límite con La Boca desde la calle R. D. de Guzmán. Incluye a la Av. Patricios, un eje de tradicional importancia por su histórica concentración de actividad comercial e industrial, hoy en decadencia.

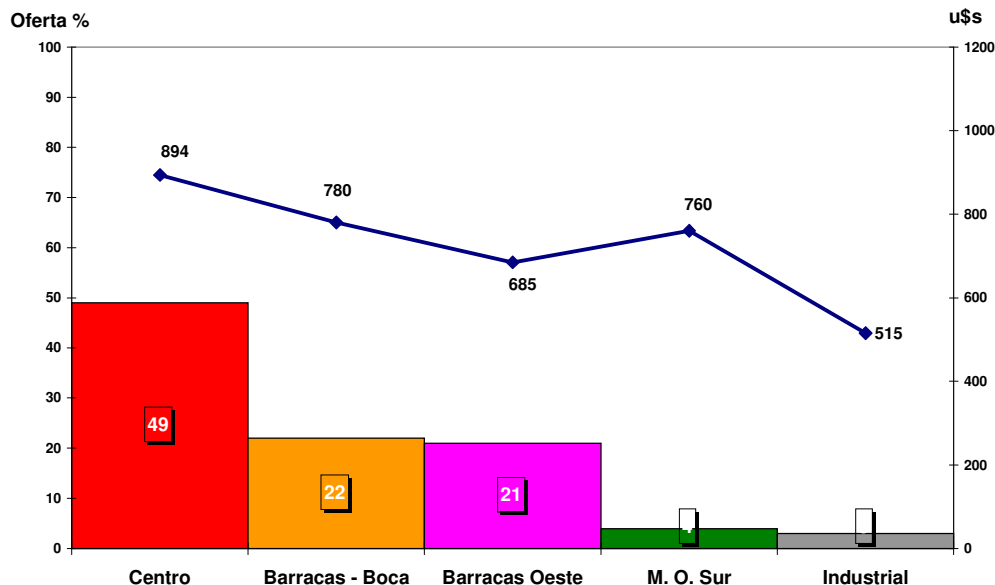
La ‘**Zona Montes de Oca Sur**’, toma a la av. Montes de Oca desde Brandsen hacia el Riachuelo. Por último, la ‘**Zona Industrial**’, se halla definida por el código de Planeamiento Urbano.

⌘ *Período pre-crisis*

**Porcentaje de oferta de avisos y precio por m2 de departamentos, según zonas.
Año 1999**



**Porcentaje de oferta de avisos y precio por m2 de departamentos, según zonas.
Año 2000**



Para el período 1999-2000, observamos que el 50% de los avisos ofertan inmuebles ubicados en la ‘Zona Centro’. En la ‘Zona Barracas-La Boca’, que ocupa el segundo lugar, desciende a un 20%. En la primer zona predomina la construcción en altura y en la segunda prevalece una menor densidad, por lo cual la capacidad de ofertas de inmuebles es menor. Las zonas de menor oferta de avisos corresponden a la zona ‘Industrial’ y la de ‘Montes de Oca Sur’.

La lectura comparativa del comportamiento de las distintas zonas a lo largo del período analizado, se considerara exclusivamente a la oferta de *Departamentos*, tomándose para ello al precio de venta promedio (en \$ y u\$s), y precio por m².

En cuanto al precio por m², en el año 1999 la zona más cara es ‘Barracas-La Boca’, siendo un factor determinante el elevado precio de los inmuebles adyacentes al Parque Lezama. Por su parte, en el año 2000, el primer lugar en la jerarquía de precios lo ocupa la ‘Zona Centro’, en la cual el precio por m² alcanza a u\$s 894, cifra significativamente más alta que la media del barrio -u\$s 727-, dejando a ‘Barracas La Boca’ en segundo lugar. Para todo el período pre-crisis, la Zona ‘Industrial’ y ‘Barracas Oeste’ son las de menor precio por m².

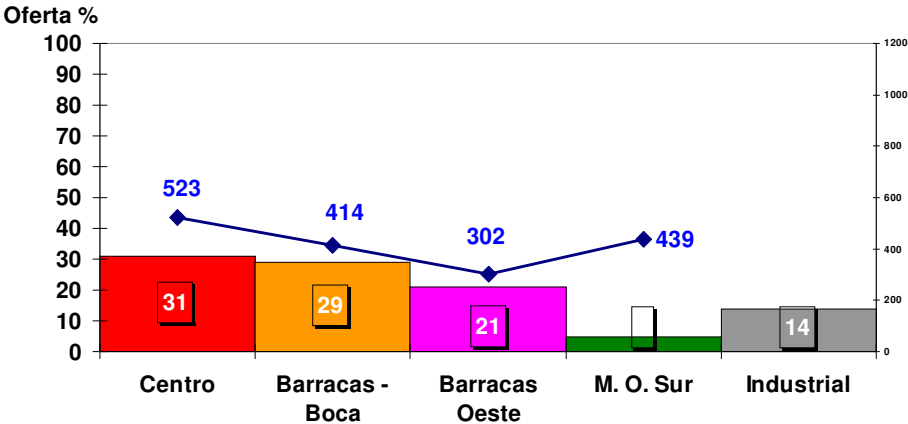
Del total de avisos con precio, en 1999 el 55% de los alquileres y el 53% de las ventas se publicaron en dólares, en tanto que en el año 2000 se observa que los alquileres en dólares ascienden al 69%, y las ventas a un 86%. Lo cual podría indicar cierta percepción en los oferentes del agravamiento de la crisis socio-económica, y cierta

desconfianza respecto de la paridad cambiaria, aunque el tipo de cambio permaneciera fijo.

⌘ Período post-crisis

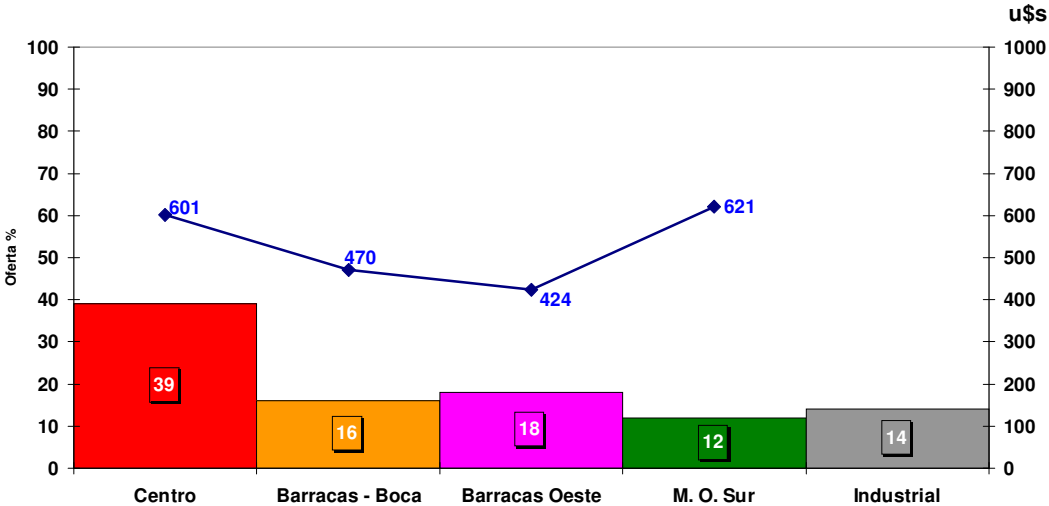
Porcentaje de oferta de avisos y precio por m2 de departamentos, según zonas.

Año 2003



Porcentaje de oferta de avisos y precio por m2 de departamentos, según zonas.

Año 2004



En 2003 y 2004, tras la devaluación, la oferta de inmuebles en el barrio de Barracas decayó notablemente, descendiendo a más de la mitad. Ante la depreciación de la moneda todas las ventas pasaron a publicarse en dólares y los alquileres en pesos.

Durante este período la 'Zona Centro' continúa siendo la zona que concentra, aunque en menor medida, la mayor cantidad de oferta inmobiliaria (31% para el 2003 y 39% para el 2004). La zona 'Barracas-La Boca' experimentó una significativa caída en la oferta entre los años 2003 y 2004, pasando de casi el 30% al 16%. Por su parte, en el 2004 la Zona Montes de Oca Sur experimentó un notable incremento de la oferta inmobiliaria, aun cuando no llega a alcanzar un lugar de preeminencia relativa en el barrio, duplica la cantidad de inmuebles ofrecidos. Si en los años anteriores osciló entre el 4 y el 7% en el 2004 saltó al 12%.

En cuanto a precios, en el 2003 las tendencias se mantienen para la Zona Centro, que con un precio de u\$s 523 por m² sigue siendo la más cara de Barracas. En el 2004 la Zona Montes de Oca Sur exhibió un importante aumento en el precio por m² de los departamentos con respecto a los años precedentes, convirtiéndose en la zona más cara de Barracas, y desplazando a la Zona Centro. Si en la zona Centro el precio por m² estaba en u\$s 601, en la Zona Montes de Oca Sur llegaba a u\$s 621. Por otro lado -y excluyendo la zona industrial que recurrente oferta inmuebles sin precios- tanto para el 2003 como para el 2004 la zona Barracas Oeste permanece siendo la zona más barata del barrio con un precio de u\$s 302 y u\$s 424 respectivamente.

⌘ El caso La Boca

Según el trabajo de Ostuni, Cernadas y Lanzetta, anteriormente citado, la supuesta valorización del suelo inducida por el incipiente proceso de renovación urbana “quedó en suspenso por la crisis y [...] los precios de los inmuebles no alcanzaron los niveles anteriores a la realización de las obras de la Defensa Costera”⁹. Retomamos estas conclusiones y analizamos la dinámica del mercado inmobiliario de La Boca en el período Postcrisis.

⌘ *Período Postcrisis:*

Respecto a la cantidad de avisos publicados durante este período, de un total de 518 registros, se constata una reducción del 41 %, pasando del 64% para el 2003 a un 36% para el año siguiente.

Mes	Año 2003	Año 2004	Total
Marzo	105	76	181
Abril	104	52	156
Mayo	102	79	181
TOTAL	311	207	518

En relación al tipo de inmueble, en ambos años se mantuvo el peso relativo de los departamentos, cualquiera sea su transacción. Así mismo observamos un incremento en la oferta de los galpones y depósitos pasando del 15% al 43%.

Respecto al tipo de inmuebles ofertados, encontramos que a lo largo de todo el período el predominio del mercado inmobiliario está constituido por departamentos, lo que manifiesta el fuerte carácter residencial del barrio. En cuanto al tamaño de dichos inmuebles, en su mayoría corresponden a 3 ambientes.

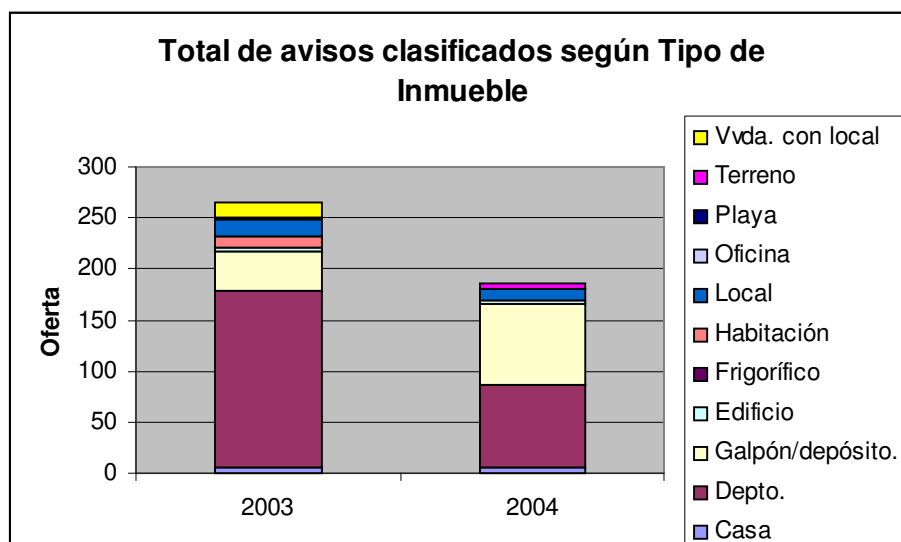
En el caso de las casas la cantidad de avisos de un año a otro se mantiene y observamos que eran las mismas casas que se ofertaban de un año a otro.

En el 2003 hubo publicaciones de **habitaciones** mientras que en el 2004 éstos no se encontraron. Es probable que este tipo de inmueble cree un mercado propio.

En lo que hace a los inmuebles no residenciales (galpones/depósitos, edificios, frigoríficos, locales y terrenos), a lo largo de los años considerados encontramos un

⁹ Ostuni, Fernando, Cernadas, Vanesa y Lanzetta, Máximo: op.cit.

movimiento ascendente de oferta de galpones, el tamaño promedio de éstos es de 1.320m².



El mayor o menor dinamismo en la valorización es analizada a partir de la zonificación del barrio; ésta se hizo tomando como base los criterios desarrollados por Ostuni, Cernadas y Lanceta e introdujimos algunas modificaciones, como por ejemplo la eliminación de una zona residual que para nuestros años no reunía ningún registro. Al interior de La Boca se conformaron tres zonas, las cuales serán detalladas a continuación.

La **‘Zona Boca-Barracas’** abarca el área entre las calles Irala, Practico Poliza, Av. Pedro de Mendoza. Av. Regimiento de Patricios y Av. Martín García. Siendo estos ejes donde se concentra el uso residencial de alta densidad y las actividades comerciales destinadas al consumo de sus habitantes.

La **‘Zona Centro’** comprende las áreas aledañas a Caminito, tomando como límites la calle Wenceslao Villafañe hasta Pedro de Mendoza. Dentro de la misma se observa un comportamiento particular para el área de Caminito y Vuelta de Rocha, el cual será analizado en el trabajo.

La **‘Zona Dársena Sur’**, que comienza en Brasil, Av. Paseo Colón, Av. Almte. Brown (alrededores del Hospital Argerich) hasta W. Villafañe.

La publicación de avisos de inmuebles en este barrio presenta como característica relevante el hecho de que muchos no cuentan con dirección y/o ubicación

exacta, así solamente el 12% fueron zonificados. De este modo encontramos restringida la posibilidad de realizar un análisis profundo de la oferta en las distintas zonas del barrio.

La mayoría de la oferta tiende a localizarse en las zonas **Dársena Sur y Centro**. Se puede observar que casi la mitad de las publicaciones en las que figura la ubicación del inmueble se encuentran en la **Zona Centro**, área en la que se concentra la mayoría de las obras de renovación e impulso al turismo. A partir de lo cual se puede plantear una relación entre ambos fenómenos. Continúa la **Zona Dársena Sur**, la cual reúne casi la misma cantidad de publicaciones. Para la **Zona Boca-Barracas** hubo muy pocos registros con ubicación.

∞ Conclusiones

A partir del trabajo que hemos realizado observamos que la crisis socioeconómica de 2001 efectivamente se plantea como un momento de ruptura en la evolución del mercado inmobiliario de estos barrios, en los que disminuyó significativamente la oferta de inmuebles.

En ambos barrios en el período Postcrisis observamos que hubo un incremento en la oferta de galpones. A partir de esto podría plantearse que tras la crisis se estaría produciendo una reactivación de la zona industrial, o por el contrario que las obras de renovación urbana estarían generando una oferta en vistas a la reconversión de estos predios para usos no industriales. No obstante, al carecer de datos suficientes para evaluar la evolución del precio por m² de este tipo de inmuebles, no podemos concluir que se esté produciendo una valorización del suelo que confirme esta última tendencia.

La zona de **Barracas Oeste**, a pesar de haber sido en los últimos años objeto de intervenciones de renovación, sigue siendo el área donde tradicionalmente el precio de los inmuebles tiende a estar por debajo de la media barrial. Hasta el momento la jerarquía entre las zonas del barrio se mantiene según los patrones de comportamiento históricos, acorde a los criterios apuntados por los operadores inmobiliarios. Esto nos lleva a postular la hipótesis de que las obras de renovación, al localizarse espacialmente en islotes dispersos conlleva a que el alza de los precios de los inmuebles se diluya en la media barrial; en tal caso el proceso de valorización del suelo se estaría desarrollando en forma de enclave.

En La Boca, si bien disminuyó la oferta de avisos del 2003 al 2004, la zona **Centro**, donde se concentran las inversiones público/privadas, sigue siendo el área de más dinamismo, ya que concentra la mayoría de las ofertas, los precios más altos y la mayor cantidad de inmuebles que aparecen publicados con referencia a su ubicación. En cuanto a esto último, planteamos que la referencia explícita de la dirección para determinadas zonas de La Boca se percibe como un obstáculo para la concreción de la operación inmobiliaria, siendo aún predominante en el imaginario social que el barrio de La Boca es un hábitat de una población de bajos ingresos.

Si bien el proyecto de renovación en La Boca plantea una continuidad con Puerto Madero, la dinámica de la zona Centro también nos permite plantear la idea que la valorización estaría sujeta a un espacio socioterritorial de límites muy acotados.

Los procesos de renovación son fenómenos cuyos resultados implican largos plazos y están sujetos a múltiples condicionantes, como fue la eclosión de la crisis del 2001 para el caso que analizamos. Las obras públicas se plantean como disparadoras de dichos procesos, pero éstos no tienen un comportamiento mecánico ni previsible.

Bibliografía

- o Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM): “Caracterización económica territorial de los barrios de La Boca y Barracas” en Coyuntura Económica N° 4, diciembre 2001.
- o Clichevsky, Nora: “Ciudad y tierra urbana”, en Lungo, Mario (comp.): Lo urbano: teoría y métodos, Educa, San José, 1989
- o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: “Síntesis del sector inmobiliario y construcción” 2004.
Disponible en Internet:

http://www.buenosaires.gov.ar/areas/obr_publicas/copua/pdf/informe_inmobiliario.pdf?menu_id=13898
[Citado 2/09/05]

- o Jaramillo, Samuel: “Hacia una teoría del suelo urbano”, Ed. Uniandes, Bogotá, 1994
- o Ostuni, Fernando, Cernadas, Vanesa y Lanzetta, Máximo, “El proceso de renovación en marcha: variaciones en el precio de los inmuebles”, Ponencia presentada en las “Primeras Jornadas de Jóvenes Investigadores” del Instituto de Investigaciones Gino Germani, diciembre de 2001.
- o Proyecto UBACyT 2004-2007 “Procesos de cambio en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires”, coordinado por la Dra. Herzer Hilda, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Área de Estudios Urbanos.