

# DT 26

**Ponencia** en

II Congreso Nacional de Teoría Crítica: “Desde y más allá de la catástrofe: Perspectivas sobre la crisis del presente”



**MARXISMO CUANTITATIVO**  
CENTRO DE ESTUDIOS

Eje temático: Crítica del valor  
(y nuevas lecturas del marxismo).

## **Transformaciones en el espacio urbano en CABA y alrededores: Vivienda ociosa y segregación social en base al acaparamiento de renta urbana (2005-2025)**

Autores Expositores:

**Pablo Fridman<sup>1</sup>**

**Emiliano Monge<sup>2</sup>**

**Noviembre 2025**

---

<sup>1</sup> Universidad de Buenos Aires-CONICET, Instituto Interdisciplinario de Economía Política. Buenos Aires, Argentina. [pfridman09@gmail.com](mailto:pfridman09@gmail.com)

<sup>2</sup> Universidad de Buenos Aires. Facultad de Filosofía y Letras. Departamento de Historia. Buenos Aires, Argentina. [emilianoricardomonge1@gmail.com](mailto:emilianoricardomonge1@gmail.com)

## Resumen:

La problemática del acceso a la vivienda y el suelo urbano constituye tanto un tópico como una realidad advertida en los estudios urbanos, de forma más elocuente en el primer cuarto del siglo XXI. El "sueño de la vivienda propia", a escala porteña, ha encontrado numerosos obstáculos y crecientes desafíos para la mayoría de su población en la búsqueda de conformar o consolidar sus hogares, aún en un ciclo de reactivación económica (2003-2013), post crisis del 2001. Visto de conjunto, en las últimas décadas la Ciudad de Buenos Aires ha ido adquiriendo el perfil de una "ciudad neoliberal", asistiendo a procesos de segregación socioespacial netamente latinoamericanos: queda esto de manifiesto con la agudización de la brecha norte-sur de condiciones habitacionales, en el contraste entre un 7,5% aproximado de la población hacinada en villas -en 2020- y alrededor de 200.000 viviendas ociosas (cedesu, 2023), así como en el boom de la financiarización de la vivienda y la proliferación de fideicomisos, transformando al suelo y a la vivienda en activos financieros.

Con miras a profundizar un análisis desde el enfoque de la crítica de la economía política, proponemos el empleo de una variable socioeconómica como la renta urbana, acorde a los lineamientos teóricos y conceptuales de Ricardo y Marx con arreglo a la ley del valor. Dada la transversalidad de la renta urbana, presente en distintos regímenes del uso del suelo y de tenencia del bien inmueble (alquiler o propiedad), su cuantificación proveerá una herramienta versátil e incisiva para la comprensión de las transformaciones sociourbanas operadas en CABA y alrededores entre 2005 y 2025. Analizaremos mediante el uso de estadísticas, de zonificaciones provistas por entes públicos y/o centros de estudios -UBA, Indec, CELS, agrupaciones de inquilinos, cámaras de construcción y empresariales, etc-, así como elaboraciones conceptuales, el proceso de desposesión e inquilinización creciente que han experimentado los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires en las últimas décadas. Particular atención se tendrá, a su vez, en evaluar la legislación vigente -local y nacional-, en lo tocante a su incidencia en el mercado inmobiliario (compraventa y alquiler), en la formulación de políticas habitacionales (urbanización, vivienda social, política crediticia e hipotecaria), así como en la disposición de códigos urbanísticos y de edificación.

La renta diferencial, y su apropiación por una minoría de capitalistas y rentistas, se ha comportado como un elemento clave del análisis de la diferenciación geográfica urbana, lo que ha moldeado una nueva espacialización social. Indagaremos en la relación entre esta renta y los lobbys inmobiliarios y de la construcción, que operan juntos a las diferentes fuerzas políticas que gobiernan en la Ciudad (alianza público-privado), lo que explicaría el acelerado proceso de gentrificación y crecimiento de la vivienda ociosa en medio de una crisis habitacional como nunca antes vista. El presente artículo busca, en tal sentido, avanzar una propuesta metodológica de medición de renta urbana que permita su operacionalización en el marco de un estudio necesariamente interdisciplinar. Este

abordaje es consistente, en último término, con el desarrollo de un trabajo historiográfico que integre y correlacione aspectos cualitativos y cuantitativos al modo de la historia reciente, económica y social.

## Introducción

El orden capitalista en el que vivimos se basa en la valorización constante y permanente del capital que no puede hacerlo sino apropiándose del tiempo de trabajo abstracto y socialmente necesario (Marx, cita de los Grundrisse). Como indica Engels, “el capital es el dominio sobre el trabajo ajeno no pagado” (1873). El Capital es una potencia muerta, impotente, necesita de la fuerza de trabajo para crear valor, para reproducirse. De esta manera, el Capital se expande de manera espacial sobre la superficie de la tierra, buscando y agregando nuevas áreas de producción/explotación. El crecimiento del capital planteado como infinito, choca con su sobreacumulación, una crisis que se manifiesta con el crecimiento de dos polos opuestos, el del exceso de capital no valorizado, por un lado, y el de una fuerza de trabajo ociosa por el otro. El modo de producción capitalista es incapaz de expandirse llegado un punto de su acumulación y debe ser superado por otro capaz de continuar esa expansión de las fuerzas productivas sin las barreras y contradicciones del precedente.

La renta aparece históricamente ligada a la propiedad de la tierra, elemento constituyente del nacimiento del capital. Para permitir el desarrollo de la acumulación capitalista, la distinción entre renta y ganancia, expresó a sujetos diferenciados: el propietario de la tierra y el productor capitalista, el terrateniente y el campesino (o pequeño capitalista). La lucha histórica entre los propietarios de la tierra y sus productores no sólo generó numerosas rebeliones sociales y políticas, sino que conformó la configuración de las urbes antiguas (cità) que devinieron en la organización de más modernas, con todos los problemas que produjeron nuevas disputas por el espacio y por el ordenamiento social y político. Junto a la creación del proletariado como clase diferenciada, que despojada de los medios de producción y de la propiedad de la tierra, sólo tenía la posibilidad de vender su fuerza de trabajo. Lo que perduró fue la propiedad privada del suelo, sea rural o urbano, como mecanismo de ordenamiento irracional de la vida social.

La renta urbana adopta las características de toda renta: la escasez y la valorización futura del suelo. Los suelos urbanos son bienes escasos, aunque su “reproducibilidad” responde a la ampliación de la región urbana hacia otros sectores más distantes, poniendo

como base de la renta los costos de las peores tierras. Los usos de esos suelos también determinan su precio, siendo el uso de vivienda social el menos “valorizado”. Los autores que analizan estos fenómenos comparten que la renta urbana es la causante del desarrollo desigual de las ciudades y de la disputa por el espacio urbano (Harvey). Este proceso lleva a una reconfiguración espacial de la acumulación capitalista, que enfrenta contradicciones y las intenta superar mediante procesos de desposesión (Harvey) y de exclusión. Como indicaba Henri Lefebvre, el espacio es una producción social.

Existen dos formas generales de renta: la renta absoluta que proviene de la existencia de la propiedad privada del suelo urbano (que es la que se percibe en la peor tierra), y la renta diferencial, que responde a características del suelo derivadas de su ubicación, topografía urbana, mejoras a lo largo del tiempo, calidad del suelo, transportes, cercanía, inversión de capital, monopolios históricos o culturales de determinadas ciudades, calidad de vida, servicios sociales, oportunidad de empleo, salud, etc.). Esta renta diferencial va a ir incrementándose en relación a la suma de trabajo agregado. Jaramillo, a su vez, distingue entre rentas primarias (proceso de construcción) y rentas secundarias (rentas del proceso de consumo, como el comercio, vivienda e industria). La renta diferencial se divide a su vez en dos tipos: renta diferencial I, que responde a la localización o la “constructibilidad” del suelo, y renta diferencial II que responde al trabajo que se aplica a esa tierra.

La renta urbana es la forma que adopta la apropiación de una parte de los capitalistas (y pequeños rentistas) de la masa de plusvalor total generada por los trabajadores de la ciudad. El trabajador que debe pagar un excedente por ella al capital inmobiliario, la está sacando de los componentes que entran en el salario, que es a su vez pagado por otro capitalista. Sin embargo, como explica Marx, aunque el salario de un trabajador entre en la demanda de otro capitalista, el que paga el salario lo considera un gasto “improductivo”, y por lo tanto trata de reducirlo a un *minimum* (Grundrisse, I, pp. 233-34). Podríamos derivar de esto que la renta es una forma de distribución de la masa total de plusvalor entre diferentes agentes de la economía. Algo similar sucede con el alquiler, los gastos de vivienda entran dentro del valor de la fuerza de trabajo, por lo que un aumento de la renta corresponde a una disminución del salario. Por el contrario, una disminución de los precios de subsistencia (incluido vivienda) del trabajador equivaldría a un aumento del trabajo no pagado al

capitalista que lo emplea. Esto significa que en una sociedad en donde todos los trabajadores tuvieran su casa, el obrero seguiría pagando alquiler al capital bajo la forma de trabajo entregado al patrón. Sin embargo, es claro que el capitalista industrial o comercial no quiere hacerse cargo de los gastos de vivienda, lo que aumenta las presiones sobre las familias trabajadoras para absorber los mismos. Y por añadidura, la capacidad de construcción de viviendas crece muy por debajo de las necesidades sociales, potenciando la valorización de las propiedades. Al no ser reproducible el espacio de construcción con la misma velocidad que otras mercancías, la propiedad inmueble en determinadas zonas se convierte en un monopolio.

El análisis de la renta urbana y sus mecanismos de expansión, es clave para entender el proceso caótico en el que se organiza la distribución espacial urbana y los conflictos sociales y políticos que esto genera. De esta manera podemos decir que la renta urbana es “lo que se percibe por el uso del suelo urbano y sus mejoras” (Farina, 2005). Es por lo tanto el encarecimiento del acceso al suelo urbano lo que hace aumentar la renta (ídem). La diferencia entre las diferentes zonas urbanas y sus tipificaciones, permite observar el movimiento de la renta urbana y la construcción -conflictiva- del espacio urbano.

Durante la expansión de la acumulación capitalista del último siglo, los centros urbanos se convirtieron no sólo en espacios productivos en donde se localizaban las grandes industrias, sino en centros de valorización del excedente, posibilitando expandir la acumulación integrando el proceso de endeudamiento y su contrapartida especulativa producto de la sobreacumulación de capital. Las ciudades modernas son el ejemplo claro de este proceso descrito por Marx de empobrecimiento creciente de las masas trabajadoras y de conformación de una élite burguesa cada vez más rica (Davis, 2014). El mecanismo de deuda opera en función de la desposesión sin la cual la valorización urbana sería imposible, y a la vez apalanca los procesos especulativos que permiten incrementar las rentas urbanas y privatizar para su valorización los espacios públicos. El desarrollo del capital ficticio es parte intrínseca de este proceso.

Engels analiza correctamente que “no podría existir sin penuria de la vivienda una sociedad en la cual la gran masa trabajadora no puede contar más que con un salario y, por lo tanto, exclusivamente con la suma de medios indispensables para su existencia y para la

reproducción de su especie; una sociedad donde los perfeccionamientos de la maquinaria, etc., privan continuamente de trabajo a masas de obreros; donde el retorno regular de violentas fluctuaciones industriales condiciona, por un lado, la existencia de un gran ejército de reserva de obreros desocupados y, por otro lado, echa a la calle periódicamente a grandes masas de obreros sin trabajo; donde los trabajadores se amontonan en las grandes ciudades y de hecho mucho más de prisa de lo que, en las circunstancias presentes, se edifica para ellos, de suerte que pueden siempre encontrarse arrendatarios para la más infecta de las pocilgas; en fin, una sociedad en la cual el propietario de una casa tiene, en su calidad de capitalista, no solamente el derecho, sino también, en cierta medida, y a causa de la concurrencia, hasta el deber de exigir sin consideración los alquileres más elevados. En semejante sociedad, la penuria de la vivienda o es en modo alguno producto del azar; es una institución necesaria que no podrá desaparecer, con sus grandes repercusiones sobre la salud, etc., más que cuando todo el orden social que la ha hecho nacer sea transformado de raíz” (Engels, Contribución al problema de la vivienda, 1873).

Los cambios demográficos y de transformaciones de las unidades más pequeñas dentro de la ciudad, los barrios, se apalancan en la expulsión de la población original (de familias asentadas en el mismo terreno, casa, propiedad) debido a proceso de inversiones y desarrollos inmobiliarios cercanos, que impulsan los precios de las viviendas, de los servicios e impuestos, y la imposibilidad de seguir pagando los mismos para familias de bajos ingresos –que caen en deudas cada vez más grandes. La caída tendencial de empleo y salarios e ingresos familiares reproduce este mecanismo. Estos procesos no son sólo mediados por la fuerza “económica”, sino que también esta potencia implica la utilización de la fuerza “extraeconómica”. En muchas ciudades del mundo, el brazo armado y de acción territorial del capital inmobiliario, bancario, financiero, ligado a estos procesos de gentrificación, son las llamadas “bandas narco”, verdaderas fuerzas de choque que no sólo se dedican al negocio del narcotráfico (tal vez hasta sea el menor de todos sus negocios), sino que opera al servicio del conjunto de negocios inmobiliarios y la expulsión de las familias pobres de zonas que van a ser receptoras de enormes inversiones. Esto, sin ir más lejos, es lo que sucede en ciudades como Río de Janeiro, en donde las bandas “narco” reconocen una cantidad de negocios ligados al sector inmobiliario.

Por eso podemos decir que la renta diferencial aparece porque hay parcelas con diferentes valores, de diferente calidad y accesibilidad. Pero a este fenómeno que entraría en la denominada renta diferencial tipo I, se suma la “potencialidad” de la valorización de la tierra en la perspectiva de la expulsión y gentrificación. Esa potencialidad está dada por la cercanía a otras tierras valiosas y la capacidad de exclusión de su población, generalmente asentada como fuerza de trabajo barata de zonas industriales o centros urbanos, ahora devenidos, cercanos a zonas financieras, etc. O bien tierras públicas que son concesionadas. Esto activa un mecanismo de valorización que permite incrementar las acciones de empresas constructoras o inmobiliarias, bancos y entidades financieras, sin antes haber colocado un solo ladrillo.

La lógica del capital financiero subordina a diferentes actores a través del endeudamiento, con el objetivo de que la industria dirija hacia los productos financieros. Cuando estos productos se representan en el mercado financiero, los valores se inflan sobre la base de las ganancias futuras. De esta manera, las industrias se financiarizan e incrementan sus ganancias mediante la transacción de títulos de deuda, bonos o acciones. Esto significa que los capitales inmobiliarios, como parte del capital financiero internacional, deriva sus utilidades de ventas no materializadas, creando la posibilidad de burbujas financieras. La crisis del 2008 comenzó con la explosión de una burbuja inmobiliaria, y hoy mismo China atraviesa un proceso similar que pone al Estado al borde de la bancarrota si debe salvar a los capitales inmobiliarios. En algunos casos el negocio inmobiliario se expresa no directamente con la propiedad de suelo, sino con la cesión, en donde estos mecanismos financieros se activan y comienzan a crecer de manera especulativa.

En las siguientes secciones nos proponemos avanzar en un análisis de las transformaciones operadas sobre el espacio urbano de la Ciudad de Buenos Aires en las últimas dos décadas (2005-2025). Tal como se fue describiendo nos interesa, particularmente, examinar la contradicción que anida en el espacio urbano de acumulación capitalista polarizando fenómenos antagónicos tales como procesos segregativos sociourbanos (p.e.: gentrificación, inquilinización, deslocalización industrial, etc), con fenómenos ligados al acaparamiento inmobiliario. A tal fin nos valdremos de un abordaje cualitativo y

cuantitativo de nuestro objeto de estudio, de índole interdisciplinario, cuya articulación se sintetiza en la confluencia de los siguientes enfoques:

- El enfoque del urbanismo crítico: el mismo es esgrimido con aportes provenientes principalmente de la economía urbana, la geografía radical y la sociología urbana -entre otras disciplinas-. Como corriente alumbrada en la década del '60 en abierta crítica a la arquitectura modernista y su concepción urbana funcionalista, provee el bagaje conceptual y cualitativo que permite la comprensión de la ciudad en tanto espacio social tridialéctico (Lefebvre, 1978), con determinaciones socio-históricas y económicas que definen su fisonomía y desarrollo.
- El enfoque de la crítica de la economía política: esta vertiente analítica, de una vastedad inconmensurable habida cuenta de cantidad de corrientes académicas que reivindican el materialismo dialéctico de Marx y Engels, provee los rudimentos teórico-conceptuales que permiten la formulación de una teoría general de la renta urbana. La misma tiene en su concepción, a su vez, la influencia del análisis de la renta agraria de David Ricardo. En particular destacamos el bagaje teórico del marxismo cuantitativo de Paul Dunne, Anwar Shaik y, en el ámbito hispanohablante, a Diego Guerrero, Juan Iñigo Carrera, Joaquín Farina, entre otros: dicha corriente contempla la perspectiva de revalorizar la veta cuantitativa de la teoría del valor trabajo de Marx, operativizando variables de cuño marxista a partir de la reconfiguración de indicadores socioeconómicos provistos por el *mainstream* de la economía política capitalista.

Los enfoques referidos advierten, cabe señalarlo, numerosos vasos comunicantes entre sí, impidiendo una distinción tajante entre distintos autores. Con todo, una y otra perspectiva se expresarán con mayor peso en los dos aspectos que analizamos a continuación. Tanto en la sección referida al fenómeno de la vivienda ociosa y la gentrificación en la Ciudad de Buenos Aires, como la de la evolución de la renta urbana, se tiene por objetivo la obtención de alguna propuesta de medición y cuantificación de variables que permitan clarificar los fenómenos estudiados con una base empírica respaldatoria.

## **Crisis habitacional, vivienda ociosa: dos caras de la gentrificación**

La gentrificación es un concepto de amplia difusión y aceptación académica, en el marco de los estudios urbanos e, inclusive, en la órbita divulgativa y mediática. En tanto marco interpretativo del que derive una comprensión precisa de los procesos de transformación urbana que designa existe, también, un amplio consenso en torno a la ambigüedad conceptual (Garnier, 2017) y a una aplicabilidad global y temporal problematizada (Kan, 2020), sin por ello comportar una impugnación del término. Al respecto Garnier plantea cómo el término, desde su acuñación por la socióloga marxista Ruth Glass en 1963 - a partir de su análisis de fenómenos socio-segregativos en Londres-, ha advertido una deformación resignificante de su sentido original que imputaba un contenido de clase preciso a las transformaciones urbanas operadas. Su empleo, sostiene Garnier, hace abstracción y, por ende, encubre la “lógica del mercado inmobiliario y las políticas públicas” subyacente en el impulso urbanizador neoliberal.

Por otro lado, de la discusión en torno a la aplicabilidad de la gentrificación para contextos no occidentales, cuyo empleo comporta una importación terminológica al contexto del “Este Global” y el “Sur Global”, destacamos la problematización del papel del Estado. En tal sentido, la urbanización neoliberal lejos de todo cariz prescindente del Estado advierte una intervención regresiva del mismo a través de políticas públicas (crediticias, hipotecarias, impositivas, etc., a favor del capital inmobiliario); en economías tales como China, Singapur y Hong Kong, el estado concentra y regula el acceso al mercado inmobiliario, asumiendo un rol dirigista que propicia el desarrollo de ciudades globales con polos financieros y culturales atractivos para las inversiones (Kan, 2020).

Sin abundar en un análisis que exceden los objetivos propuestos, tomamos la definición acotada enunciada por Davidson & Lees en el 2005, que caracteriza a la gentrificación como un proceso que involucra: 1) reinversión de capital; 2) la mejora social del vecindario; 3) transformaciones en el paisaje y la perspectiva urbana; 4) el desplazamiento directo o indirecto de los grupos de bajos ingresos (Sequera, 2015; Kan, 2020). Dicha conjunción de elementos no obstan las prevenciones dadas por Garnier que conducen al autor a postular, en términos polemistas, la sustitución de gentrificación por el término “despoblamiento” -en clave clasista de las clases populares desalojadas, antes que

demografista-. En tal sentido, el punteo sólo puede estimarse de forma crítica y situada, atendiendo a los actores y clases sociales que intervienen concretamente con fines gentrificadores en la renovación y rehabilitación -parafraseando a Garnier- del parque urbano, proclive a la captación del *rent gap* (Smith, 1979).

En la Ciudad de Buenos Aires las transformaciones urbanas propaladas por la gentrificación han adquirido, en las últimas décadas, contornos muy precisos. La contrapartida del proceso de valorización especulativa capitalista es la emergencia de una enorme crisis habitacional por un lado, y la existencia de viviendas ociosas, por el otro. En el país cerca del 90% de las personas viven en zonas urbanas, en el AMBA que constituye el 0,2% del territorio, concentra más del 30% de la población total nacional. En la Ciudad de Buenos Aires, la crisis habitacional no para de crecer. La medición del déficit habitacional posee una dimensión cuantitativa (sin vivienda o con vivienda para construir desde cero) y cualitativa (vivienda subsanable, reparaciones). En el censo de 2010 registró un nivel de 11,6% (6,3 y 5,3 respectivamente). Pero en algunas comunas, como en la Comuna 1, el déficit llegaba al 23,7%, o en la Comuna 8, al 28,2%, siendo las viviendas del sur de CABA las más afectadas. La existencia de este déficit habitacional en los barrios más pobres es funcional a la extracción de renta diferencial urbana, ya que la base de la renta se toma en los terrenos de menor precio y de peores condiciones de inversión o mejoras urbanas.

Este proceso se conjuga con lo que se denomina “inquilinización” creciente. La desposesión se puede observar en el incremento exponencial de inmuebles en régimen de alquiler en las últimas décadas. Según una estimación de 2023, en los últimos 18 años retrocedió el porcentaje de propietarios un 20%, mientras que desde 2003 los inquilinos crecieron un 45%, situándose en el 35,3% del total de CABA, pero también existe un 12% que poseen una tenencia precaria (CEDESU, 2023). A esto se le suma un crecimiento de la vivienda ociosa que se sitúa para 2023 en el 12,6%. Asimismo, la renta en términos de alquiler, se percibe como una tasa de reproducción sobre las condiciones del precio de suelo y el uso del inmueble. Es por esto que en zonas de precios bajos de terreno y propiedad construida la renta que deja un alquiler puede escalar más que en zonas donde el precio del suelo y del m<sup>2</sup> es mucho mayor (debido a que los trabajadores se ven expulsados de los barrios “turísticos” y demandan viviendas en zonas cada vez más periféricas). El uso del inmueble

también influye en el proceso de inquilinización, ya que la expansión de inversiones comerciales y la valorización impulsada por estrategias estatales junto al mercado inmobiliario, hacen que las familias trabajadoras cuyo fin es la vivienda, terminen pagando un excedente por la rentabilidad que significa vivir en determinados barrios cuyos usos son rentísticos (turismo, consultorios, comercios etc).

En la Ciudad de Buenos la población se encuentra “estancada” en las últimas 7 décadas. Sin embargo, cuando vemos la localización de la población, observamos un enorme crecimiento de la población en las villas o barrios populares, cuyo peso relativo se duplicó en los últimos 15 años (CEDESU, 2023, p. 14), y un enorme crecimiento de la construcción de viviendas de lujo en determinadas zonas de la Ciudad. A su vez, este proceso está consolidado desde la acción del Estado, que en los últimos años ha privatizado alrededor de 500 manzanas que correspondían a espacios o terrenos de orden público. Pero la construcción de viviendas del sector privado (que se pone como el motor y “cerebro” del desarrollo urbano) no está destinado a suplir el déficit habitacional, sino a la valorización mediante viviendas de lujo, en vez de construir en función de las necesidades sociales empleando la enorme cantidad de recursos y demanda de empleo.

Se estima que más de 400 mil personas habitan los barrios populares de la ciudad, mientras que el censo no pasa de los 3 millones de habitantes, lo que resulta en un 15% de la población viviendo actualmente en villas. Las villas son funcionales a la extracción de la renta diferencial, y no operan, como se suele entender comúnmente, contra la valorización del suelo urbano. Son su contraparte necesario. Entendiendo esto, el Estado se convierte en un actor que genera una escasez sistemática de la tierra y de la vivienda social. Facilita la valorización inmobiliaria mediante diferentes estrategias. Los créditos hipotecarios se terminan destinando a aquellos sectores sociales que demandan un tipo de vivienda que requiere otro tipo de proyectos inmobiliarios y no a la demanda de viviendas sociales. Los códigos urbanísticos también permiten la valorización de las tierras y de los proyectos inmobiliarios porque facilitan la venta de viviendas más chicas o su adaptación a usos de mayor valorización que la de vivienda popular. La reurbanización de los barrios populares o villas también implica un proceso de valorización urbano que no implica sino el despojo por desposesión de las familias que consiguen hacerse con viviendas precarias en zonas con una

potencialidad constructiva y de valorización mucho más grande que su función de vivienda social. La vivienda ociosa también genera un aumento del precio de la vivienda debido a que la oferta es inelástica. Los desalojos que aumentaron exponencialmente facilitan la expulsión de grupos familiares. Es por estos motivos que podemos decir que hay una correlación directa entre la expulsión de población de las ciudades y de los terrenos como en Guernica -en el año 2020-, con los enormes negocios inmobiliarios de IRSA al lado de la villa Rodrigo Bueno, el Tiro Federal o Puerto Madero, por mencionar algunos.

En CABA el número de viviendas ociosas no tiene un carácter friccional, sino estructural. Opera en el sentido de garantizar los precios elevados y la formación de renta y avanzar con el proceso de gentrificación. Según el censo de 2010 el total de las viviendas deshabitadas en CABA ascendía a 13%, pero el total de viviendas vacantes y subocupadas llegaba al 19,9% (CEDESU, p. 45-46). Se trata de alrededor de 200.000 usuarios sobre una base de 1,6 millones. Con una nueva metodología de medición basada en el consumo de electricidad, la Mesa de Viviendas Vacías de CABA organizado por el IVC, en 2018 midió un 9,2% (138.328 usuarios), pero EDENOR y EDESUR determinó que para 2022 los usuarios con consumos menores a 50kWh mensuales ascendían a 200.293, un crecimiento del 45% en 4 años, pero la metodología deja de lado las viviendas que no cuentan con medidor. Con la pandemia y el retiro de las oficinas del microcentro es de esperar que el dato estadístico haya aumentado, considerado este factor.

Debido a las características estructurales de la economía argentina y los problemas constantes con la deuda pública, el tipo de cambio vira violentamente entre procesos de devaluaciones y sobrevaluaciones de la moneda que no logran estabilizar la situación. Por causa de esto y las fluctuaciones también en bonos y criptomonedas, la vivienda se convierte no sólo en una inversión, sino en una reserva de valor que a su vez impulsa la construcción de viviendas de lujo y departamentos que nadie habita.

La cuantificación de la gentrificación comporta ciertas dificultades, mayormente ligadas al carácter impreciso y difuso del término ya visto. En tanto proceso complejo y articulado de transformaciones urbanas digitado de 'arriba para abajo', redundando en la expulsión directa o indirecta de trabajadores, es de esperar la implementación de un conjunto también articulado y complejo de indicadores. Llevado a una expresión muy

elemental, en la que se vincula y reduce a sus rudimentos físicos a saber el espacio construido urbano y los flujos poblacionales, un indicador posible se encuentra en el análisis comparado de la densidad constructiva edilicia y la densidad poblacional -para un tiempo dado-. La densidad constructiva aquí analizada refiere a una medida posible de intensidad de uso del suelo remitiéndonos, en particular, a la edificabilidad neta: la misma toma en cuenta, del total de la superficie urbana, la superficie de las parcelas sobre las que se edifica el parque urbano (Zapatero Santos, 2017).

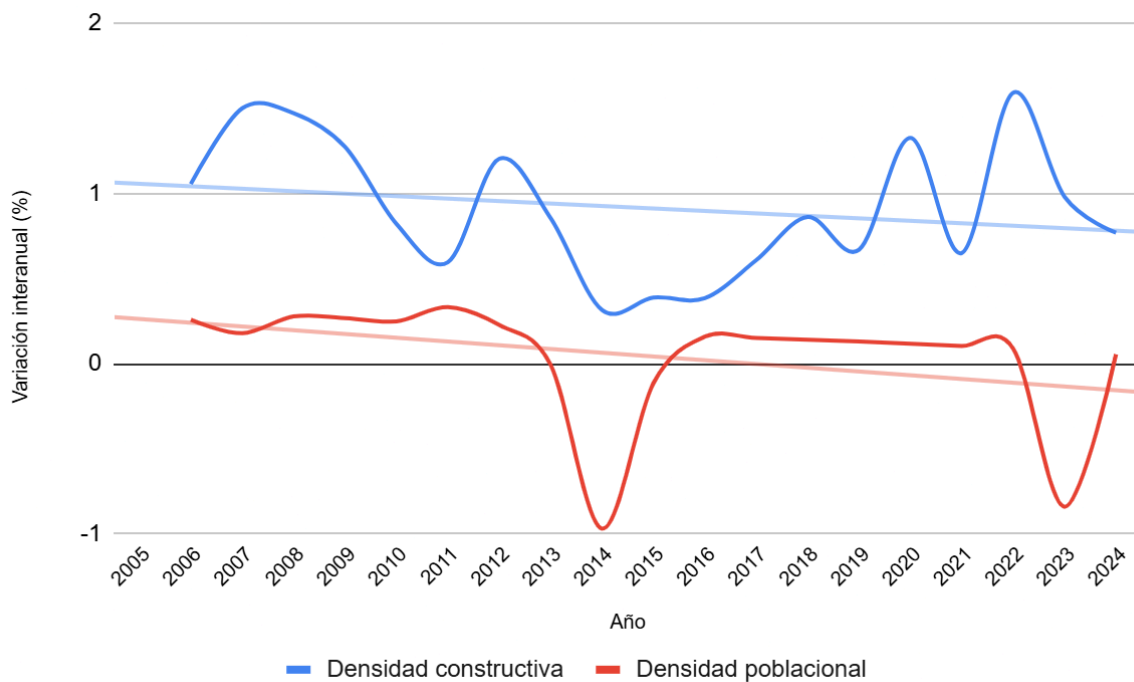
A los efectos relevamos los datos provistos por distintos organismos y entes del GCBA, tales como la superficie catastral en m<sup>2</sup> como la superficie en m<sup>2</sup> cubiertos construidos de las aproximadamente 320.000 parcelas de la Ciudad de Buenos Aires (DGDEyPU, 2021). La estimación de la superficie edificada en m<sup>2</sup> sobre las parcelas de los restantes años se procedió al cálculo de la construcción neta anual (construcción total descontadas las demoliciones). A los efectos, para cubrir la totalidad de la serie 2005-2025, relevamos la construcción anual (Dirección General de Registro de Obras y Catastro, IDECBA) -con disponibilidad desde el 2006- y de demoliciones. Para esto último se recurrió a distintas fuentes y procedimientos: para el año 2011 y la serie 2023-2025 se emplearon los informes de encomiendas de demolición en m<sup>2</sup> del Programa Indicadores del CPAU -considerados la subestimación del organismo para captar la totalidad de las encomiendas de demolición realizadas en CABA que compensa, relativamente, la sobreestimación de la cifra sobre el volumen de m<sup>2</sup> demolidos efectivamente-; para la serie 2011-2022, en cambio, nos valimos de los datos parcialmente publicados en los anuarios de "Dinámica Urbana" de la DGDEyPU, habida cuenta de un apreciable margen de error que entraña dicho cómputo, al no ser este explicitado con precisión. La serie comprendida entre 2005-2010, careciendo de fuente alguna que permitiera suplirla, tomamos un porcentual de demolición en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> construido brindado por las fuentes mencionadas, simplificación que estima constante dicha relación -de naturaleza operativa- y que deparó una tasa del 5%. Por último, la densidad constructiva o edificabilidad neta es la resultante del cociente entre la superficie anual edificada sobre las parcelas y la superficie catastral en m<sup>2</sup> (tenida, a los efectos, constante en toda la serie). La densidad poblacional fue relevada, sin mayor inconvenientes, a partir del IDECBA.

**Cuadro 1** | Indicadores de superficie catastral, y edificada, densidades constructiva y poblacional y variaciones interanuales de CABA (2005-2025)

Sup. catastral al 2021 (km2)	Año	Construcción neta (m2)	Sup. edificada sobre parcelas (m2)	Densidad constructiva (m2/m2)	Variación interanual densidad constructiva (%)	Densidad poblacional (hab./km2)	Variación interanual densidad poblacional (%)
145,99	2005	2052828.4	194405885.9	1.33		14867	
	2006	2948277.5	196458714.3	1.35	1.06	14,905.28	0.26
	2007	2934455.95	199406991.8	1.37	1.50	14,931.89	0.18
	2008	2577917.15	202341447.8	1.39	1.47	14,973.33	0.28
	2009	1683069.4	204919364.9	1.40	1.27	15,013.43	0.27
	2010	1231535.35	206602434.3	1.42	0.82	15,050.73	0.25
	2011	2502811	207833969.7	1.42	0.60	15,100.79	0.33
	2012	1799294	210336780.7	1.44	1.20	15,135.10	0.23
	2013	669711	212136074.7	1.45	0.86	15,134.15	-0.006
	2014	826134	212805785.7	1.46	0.32	14,987.47	-0.97
	2015	822326	213631919.7	1.46	0.39	14,970.30	-0.11
	2016	1304246	214454245.7	1.46	0.38	14,994.10	0.16
	2017	1859151	215758491.7	1.47	0.61	15,016.67	0.15
	2018	1457048	217617642.7	1.49	0.86	15,037.82	0.14
	2019	2906356.82	219074690.7	1.50	0.67	15,057.36	0.13
	2020	1444523.53	221981047.5	1.52	1.33	15,075.09	0.12
	2021	3558513.81	223425571	1.53	0.65	15,090.72	0.10
	2022	2224147.5	226984084.8	1.55	1.59	15,104.03	0.09
	2023	1765332.65	229208232.3	1.57	0.98	14,977.03	-0.84
	2024	1577403.27	230973565	1.58	0.77	14,985.35	0.06
2025	1462216.136	232550968.2	1.59	0.68			

**Fuente:** Elaboración propia en base a datos del IDECBA, DGDEyPU, CPAU.

**Gráfico 1** | Comparación de las variaciones interanuales de densidad constructiva y densidad poblacional



**Fuente:** Elaboración propia en base a datos del IDECBA, DGDEyPU, CPAU.

Un primer señalamiento descriptivo: en veinte años la variación interanual constructiva supera, con un promedio de un 0,47% en su crecimiento frente al promedio de la densidad poblacional, de un 0,04%. Dicha evolución se constata de forma agregada, siendo en el caso de la densidad constructiva de un 17,33% frente a un 0,80% acumulado de la densidad poblacional de CABA entre el 2006 y 2024.

Podemos sacar, ahora bien, algunas conclusiones de la combinación de los datos de densidad constructiva y densidad poblacional al cruzarlos. En los años en los que la densidad constructiva da un salto, se produce una reducción de la densidad poblacional en el total de la ciudad (podemos asumir también que la densidad poblacional no disminuye de manera homogénea), lo que nos indica que hay una relación entre los m<sup>2</sup> solicitados para construcción inmobiliaria y la expulsión de la población de la ciudad y/o de los barrios que acaparan mayor densidad constructiva.

Aunque vemos una tendencia al alza del 2015 en adelante, los efectos de la pandemia produjeron un derrumbe de la construcción que se recuperó rápidamente, siguiendo su impulso inicial constante. Sin embargo observamos que, a partir del gobierno de Milei (2023) y los anuncios de recortes del financiamiento de la obra pública, se ha operado una caída profunda de la construcción privada, que se recupera levemente en el último año.

Tras la pandemia se advierte una pronunciada caída de la densidad poblacional. Dicho fenómeno puede asociarse a la opción adoptada, durante el confinamiento, por un significativo número de personas por salir de las ciudades hacia otros espacios más abiertos y aislados de la insalubridad y contaminación urbanas. Pero, detrás de esa caída, creemos que hay un proceso más general que responde a las estrategias utilizadas para apropiarse de una parte superior de la renta diferencial I y II, y con ello acelerar el proceso de gentrificación y desposesión de las familias trabajadoras (concentración de la propiedad, y por lo tanto de la renta urbana diferencial tipo I, por este mismo hecho). Asistimos a un proceso de concentración y centralización del capital urbano.

Podemos trazar una relación entre estos dos fenómenos (construcción y población) post 2021, una caída de la población y un aumento pronunciado de la construcción. De hecho, en el año 2023, donde la solicitud de m<sup>2</sup> para construir fue la mayor hasta el momento, se aprecia una caída del 0,83% de la densidad poblacional.

Esto se puede deber a varios factores, pero no se puede derivar únicamente de la pandemia como variable determinante, claro está. La población, debido a la caída de sus ingresos y de sus familias -en el 2023 el ministro de economía Massa realizó a la vez un ajuste y una enorme devaluación de la moneda- impulsó el proceso de expulsión poblacional de la ciudad en términos absolutos, y también el crecimiento de la población en los barrios populares en términos relativos. A este proceso se suma la venta de casas como terrenos para la construcción inmobiliaria, apalancada en una demanda de divisas extranjeras (dólares) debido a la inestabilidad cambiaria que no afectó tanto al precio de los inmuebles. Sumado a todo esto, en el 2024 se lanzó el primer blanqueo que fue extremadamente exitoso, y muchos de los ingresos que no pagaron impuestos durante la pandemia junto al dinero proveniente del narcotráfico, juego y de los subsidios estatales, se volcó al activo inmobiliario gracias a que la Ciudad recortó tasas sobre ese sector. Todo esto, estimamos, fue

financiado con impuestos a los trabajadores y a la propiedad de los trabajadores cuyos montos aumentaron. Se trata de una enorme transferencia de valor a los capitales rentísticos y un impulso de la renta diferencial y absoluta a costa de los trabajadores.

También, cabe aclarar que no hay una relación directa entre construcción y períodos de sobrevaluación o devaluación de la moneda, pero sí comentar que en períodos de sobrevaluación, los productos importados que entran en juego en la construcción se abaratan relativamente, pero se encarece la mano de obra que representa el 80% aproximado del valor total. En los períodos de devaluación monetaria se abarata la fuerza de trabajo, pero se encarecen los materiales importados o las maquinarias. El otro elemento que influye es el crédito, que en la mayoría de los casos está indexado al tipo de cambio y que excede en prerequisites a los ingresos promedio del 80% de la población. La vivienda o el alquiler público es verdaderamente marginal y no llega ni siquiera a pisos de otros países.

#### **Acaparamiento de renta urbana en la Ciudad de Buenos Aires (2005-2025)**

Nuestra intención, en este punto, es tratar de medir la renta diferencial en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En su despliegue analítico expresa las diferencias en relación a la inversión de capital estatal y privado, la accesibilidad, el transporte construido, las mejoras, la posibilidad de mejoras potenciales, la conectividad, la cercanía a monopolios culturales o históricos urbanos, etc., lo que hace que algunas zonas reciban una renta diferencial más importante que es pagada por los trabajadores y habitantes de la Ciudad, y es apropiada por un grupo de capitales agrupados en estos lobbys inmobiliarios.

En este sentido, uno de los mayores esfuerzos sistematizadores de elaboración teórico-conceptual y de esbozo cuantitativo sobre la medición de renta urbana en el habla hispana lo tiene a Samuel Jaramillo por exponente (2006; 2010). A través de un minucioso y pormenorizado desglose analítico que insume la extrapolación de la teoría general de la renta agraria al ámbito urbano, Jaramillo avanza una propuesta residual de cálculo de la renta, basada en la formación del precio de mercado del bien inmueble:

$$PTMC = PTM + PS = K + G + r + PS$$



K: capital (costo), G: ganancia normal, r: renta periódica, PS: precio del suelo, E: excedente, PP: precio de producción.

Para obtener la ganancia media inmobiliaria sumamos la incidencia del precio del suelo y del precio de construcción. La ganancia normal es la que se desprende, hipotéticamente, del barrio más económico de capital por ciclo productivo -anualizado a los efectos-, que sería la base de la renta diferencial: en términos de la renta diferencial agraria sería análoga a la tierra menos productiva, la que tiene presenta menor número de mejoras y/o inversión de capital, condiciones de movilidad, cercanía, etc, esto es, la "fertilidad urbana" que dice Jaramillo), y esa es la tierra normal que recibe una ganancia normal. Luego, restando el precio final por barrio del m2 por ciclo anual, el resto obtenido sería un reflejo aproximado de la RUD. Siguiendo las ecuaciones del método residual:

$$\text{Precio inmobiliario} = K + E$$

$$PM = K + G + R + PS$$

$$E = PM - K$$

$$G + R + PS = PM - K$$

En los términos en los que referimos posible la obtención de RUD en ligazón a la ganancia del capital inmobiliario tenemos que:

$$RUD = E_x - E_n$$

$$RUD = (G+PS+R_x) - (G+PS+R_n)$$

$$RUD = (PM_x - K_x) - (PM_n - K_n)$$

Donde x es indicativo de un barrio con mayor valorización que el barrio con PM y Ganancia media normales. RUD, recordemos, es equivalente ante todo a la sucesiva superposición de rentas sobre el monto de la renta absoluta (RA):

$$RUD = RUD_x - RUA$$

Transitivamente RA ocuparía el rol de Rn. Desplegada la expresión vemos entonces que:

$$RUD = (PM_x - K_x - G_x - PS_x) - (PM_n - K_n - G_n - PS_n)$$

$$RUD_x - RUA = (PM_x - K_x - G_x - PS_x) - (PM_n - K_n - G_n - PS_n)$$

$$(PM_x - PM_n) = K_x + E_x - (K_n + E_n)$$

$$(PM_x - PM_n) = K_x + G_x + R_x + PS_x - (K_n + G_n + R_n + PS_n)$$

Se despejan K y PS por estimarlas, circunstancialmente, constantes.

$$\Delta PM = G_x + R_x - (G_n + R_n)$$

$$\Delta PM = RUD + \Delta G$$

$$RUD = \Delta PM - \Delta G$$

Un conjunto de simplificaciones fueron tomadas en el decurso del despliegue de ecuaciones del método residual. Por un lado, la más elemental y operativa, es la que estima al ciclo de rotación del capital anual, con el desembolso de los costos productivos en el primer día del año y de su realización en el mercado del bien inmueble al término del mismo; por otro lado, el despeje que estima a PS y K constantes obedece a una combinación de factores tales como el contexto acotado del proceso productivo -la diferenciación en costos productivos intrarregional de una ciudad es, en principio, menor a la interregional-, así como a las dificultades metodológicas en la captación empírica del PS -muchas veces superpuesto a K- como es advertido por Lazzari y Amoretti.

Para nuestro relevamiento empírico hemos optado, de antemano, contemplar la masa urbana construida -medida en m<sup>2</sup> cubiertos- sobre el área catastral de CABA, descontando espacios verdes, equipamiento local (infraestructura pública, vial, transporte, etc). No discrimina, por lo tanto, ninguna tipología constructiva y contempla al conjunto de precios de compraventa de mercado -cuyo conocimiento de su oferta sea transparente y accesible- abarcando, por lo tanto, inmuebles a estrenar, usados y de pozo. Recurrimos, entonces, a: i. las bases de datos de IDECBA -que a su vez se nutre de datos suministrados por ADINCO y ArgenProp-, alcanzando inmuebles de 1 ambiente a estrenar, 2 y 3 ambientes a estrenar y usados entre los años 2006 a 2025; ii. la captación en base al vasto archivo inmobiliario de ZONAPROP, cubriendo del año 2016 al 2025. El conjunto medido en US\$ por metro cuadrado remite, de forma seriada, a la evolución de PM para cada barrio porteño, procediendo a realizar promedios anuales allí donde contáramos con más de un dato,

permitiendo la prevención metodológica de Amoretti sobre los precios de oferta<sup>3</sup>. En esta instancia, un paso previo para avanzar con la ecuación propuesta de RUD, recayó en la designación del barrio con indicadores normales -expresivo de RA- en base a los PM relevados, quedando por año: 2006: Villa Lugano; 2007: Villa Lugano; 2008: Liniers; 2009: Mataderos; 2010: Villa Soldati; 2011: Retiro; 2012: La Boca; 2013: Villa Lugano; 2014: La Boca; 2015: Villa Lugano; 2016: Villa Lugano; 2017: Villa Soldati; 2018: Villa Soldati; 2019: Villa Soldati; 2020: Villa Soldati; 2021: Villa Lugano; 2022: Villa Lugano; 2023: Villa Lugano; 2023: Villa Lugano; 2024: Villa Riachuelo; 2025: Villa Riachuelo.

Salvado este paso, pudo estimarse el diferencial de precios de mercado del m<sup>2</sup> por barrio entre el 2005-2025 ( $\Delta PM$ ) que, de forma sistematizada, puede cotejarse en el cuadro 2 en el anexo 1. A continuación, sin embargo, la operación no fue desenvuelta en su totalidad habida cuenta del carácter inicial y exploratorio de nuestro estudio, quedando pendiente el cálculo del diferencial de ganancia ( $\Delta G$ ). La fórmula en base a la cuál desenvolvemos el análisis de acaparamiento de renta diferencial se basa en el diferencial de precios de mercado en tanto resultante de un compuesto RUD y G:

$$\Delta PM = RUD + \Delta G$$

Esta diferencialidad entendemos que es lo que impulsa la construcción de proyectos inmobiliarios que permiten capitalizar mejor esa renta diferencial, sea mediante la construcción de viviendas de lujo o emprendimientos lejanos a la vivienda social. Esto propicia el desarrollo de un tejido urbano ligado al aumento de los proyectos inmobiliarios en las zonas de mayor valorización y la ampliación de las diferencias habitacionales y la crisis habitacional. Esto no excluye que puedan darse casos en donde la rentabilidad por m<sup>2</sup> sea mayor en barrios más económicos, siempre debido a factores relacionados con la demanda de viviendas debido al boom constructivo en otras zonas más urbanizadas, y/o a fluctuaciones de los precios urbanos debido al juego de la oferta y demanda.

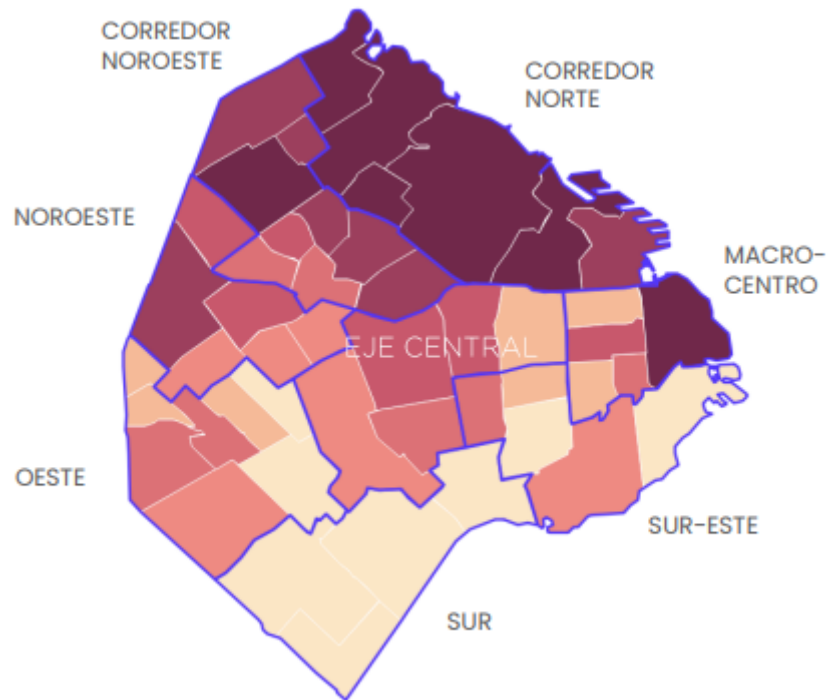
Para facilitar el abordaje analítico de la evolución de RUD, mediado por los  $\Delta PM$  obtenidos, hemos optado por la división en cuatro macroregiones interbarriales o zonas, con

---

<sup>3</sup> Amoretti (2021) advierte el desfase del precio de oferta con el precio final, planteando una relativa compensación del fenómeno combinando precios de inmuebles a estrenar con inmuebles usados cuya depreciación apareja una detracción del PM comparativamente.

subdivisiones internas de acuerdo al *heat map* de los precios de compraventa al 2025 relevado por ZONAPROP:

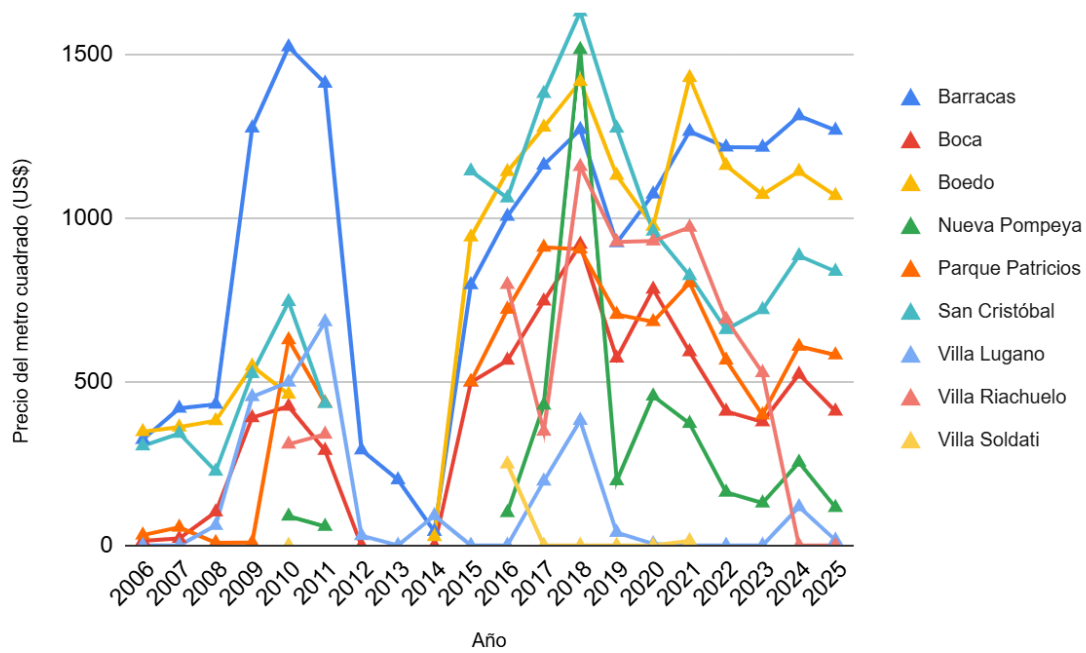
**Figura 2** | División interbarrrial de CABA bajo parámetros inmobiliarios



**Fuente:** Zonaprop (2025)

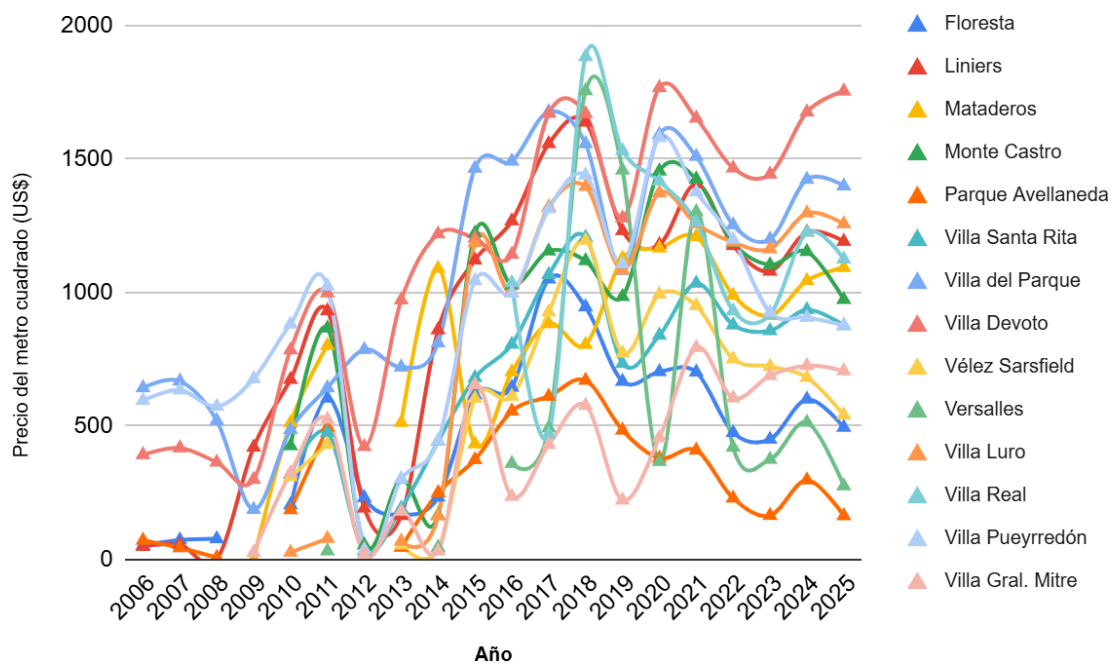
Las zonas - Sur, Centro, Oeste y Norte- se subdividen, respectivamente, en las regiones Sur y Sureste, Eje central y macrocentro, oeste y noroeste y, también, en corredor norte y corredor noroeste. Una vez resuelto volcamos en los gráficos 2, 3, 4 y 5 lo relevado:

**Gráfico 2** | Evolución de los diferenciales a precios de mercado del metro cuadrado por barrio en CABA (2005-2025) - Zona Sur



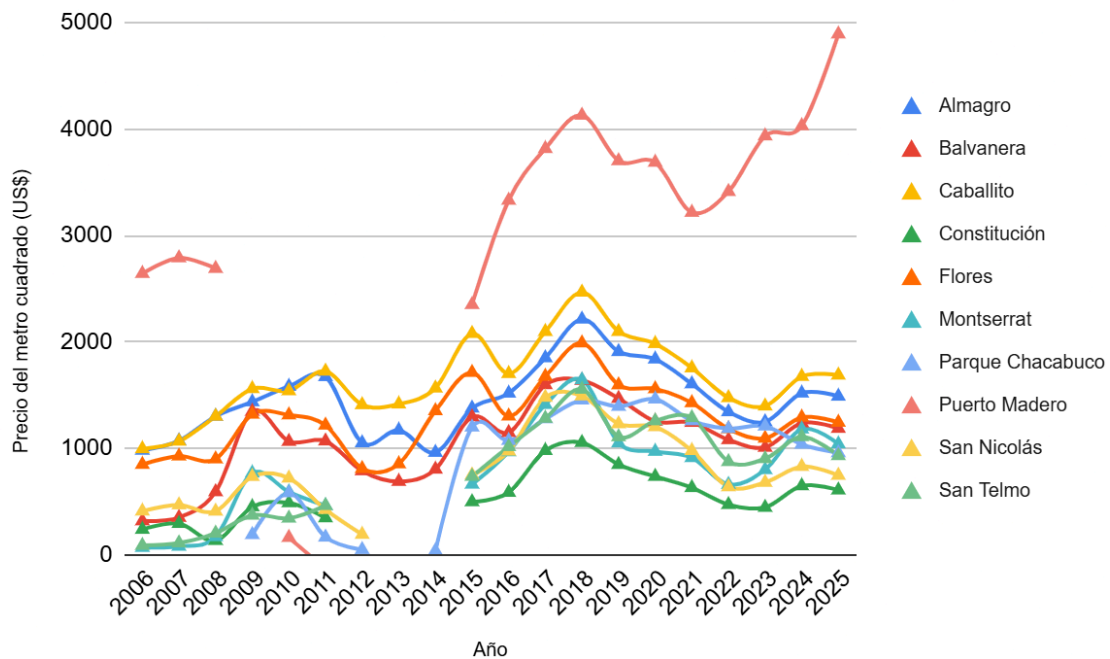
Fuente: Elaboración propia sistematizada en base a datos de IDECBA, ZONAPROP.

**Gráfico 3** | Evolución de los diferenciales a precios de mercado del metro cuadrado por barrio en CABA (2005-2025) - Zona Oeste



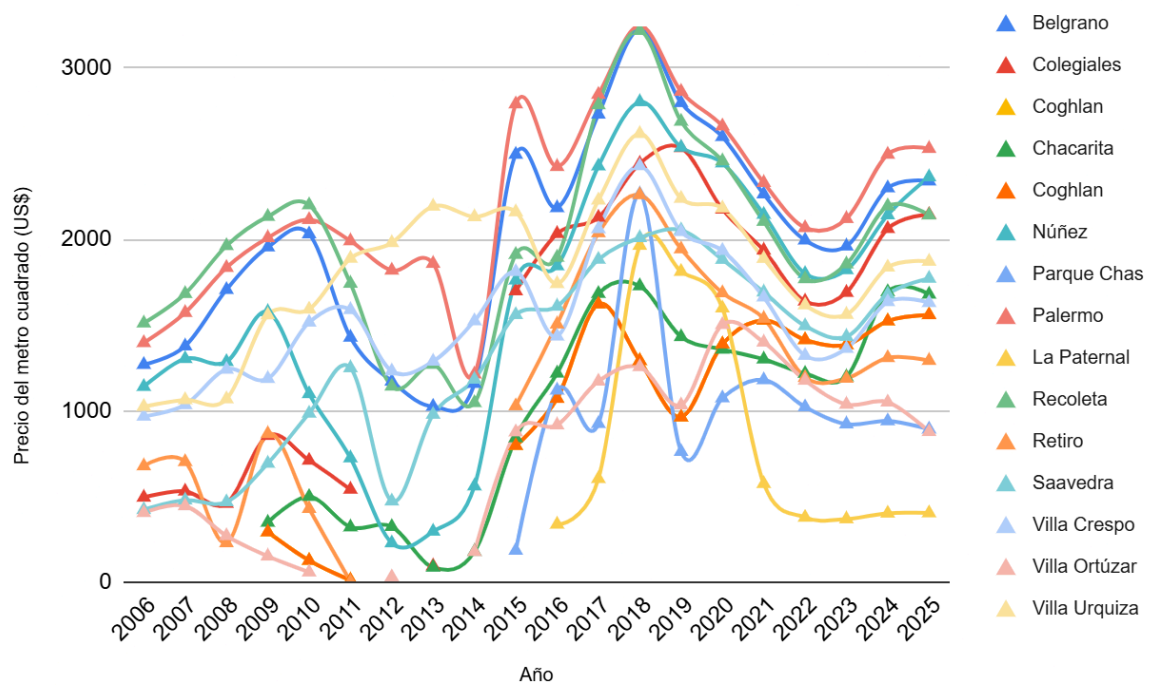
Fuente: Elaboración propia sistematizada en base a datos de IDECBA, ZONAPROP.

**Gráfico 4** | Evolución de los diferenciales a precios de mercado del metro cuadrado por barrio en CABA (2005-2025) - Zona Centro



Fuente: Elaboración propia sistematizada en base a datos de IDECBA, ZONAPROP.

**Gráfico 5** | Evolución de los diferenciales a precios de mercado del metro cuadrado por barrio en CABA (2005-2025) - Zona Norte



Fuente: Elaboración propia sistematizada en base a datos de IDECBA, ZONAPROP.

Como analizábamos en las secuencias anteriores, el comportamiento de la renta urbana responde a múltiples determinaciones y a una acción deliberada por parte de la administración pública. Podemos observar que en los barrios del sur y centro oeste de la capital (con la excepción de Devoto) la renta es menor, y esta fluye hacia los barrios de la zona norte y Puerto Madero.

Se observa una caída general de la renta entre 2011-2015, y opera un ciclo contrario de 2016 a 2019, frenado por la pandemia. Esto se debe analizar a la luz de las políticas públicas de apalancamiento de la construcción privada en CABA y al cogobierno de peronista y macrista que sentaron las bases para el relanzamiento del capital de la construcción, favoreciendo a los lobbys inmobiliarios. Por otro lado, al ingreso de los blanqueos del gobierno de Macri y al financiamiento inicial por el enorme endeudamiento que llevó al país al reperfilamiento de deuda y al defol. El cambio del signo del gobierno mantuvo las bases requeridas por el capital rentista y la demostración cabal de esto fue el desalojo de miles de familias en Guernica hacia el año 2020. La renta nunca fue tan alta como al final del gobierno de Macri y al inicio del de los Fernández.

### **Palabras finales**

Valiéndonos de un enfoque interdisciplinar, combinando la matriz teórica conceptual del urbanismo crítico a la par del bagaje que el marxismo cuantitativo proporciona para la elaboración de una teoría general de la renta del suelo urbano, el estudio impulsado traza un horizonte fértil de investigación en el seno de los llamados estudios urbanos. El ciclo 2005-2025, de diversidad de gobiernos y políticas públicas asumidas en materia urbana en CABA, constata un proceso gentrificador deparado por el urbanismo neoliberal. Dicho proceso, que no es patrimonio exclusivo de una corriente político ideológica verifica, en la práctica, una evolución oscilante, con tendencias y contratendencias. Una posible explicación estriba en la relativa trabazón y puja de clase e intersectorial entre propietarios urbanos, promotores inmobiliarios o desarrolladores por la captación de RUD. Siguiendo a Lazzari (2013) su cálculo permite evaluar una incidencia de RU en PM del orden del 70% en los barrios del corredor norte y el macrocentro (Belgrano, Recoleta, Puerto Madero entre otros) contra un promedio del 40% de los barrios del sur (p.e.: Mataderos, Barracas), conduciendo a

la conclusión del mayor peso de negociación del propietario en la primera zona frente al capital inmobiliario que en los barrios del sur de CABA. El ejemplo más patente de lo antedicho queda de manifiesto en la reformulación legislada de la reforma del CUR gestada por el gobierno porteño de Jorge Macri, en diciembre de 2024, deparando el retroceso parcial de una batería de medidas garantes de una densidad urbana regresiva para la población trabajadora.

Por otro lado, la formulación y modelización de indicadores para el análisis de las transformaciones urbanas sociosegregativas de CABA, abren -y prosiguen- un amplio terreno de debate e investigación. Los desfases entre las respectivas densidades analizadas, constructiva y poblacional, permiten la percepción de un proceso gentrificador, con notorios y recíprocos “picos” de la primera frente a los “valles” de la segunda en 2013-2014 y 2022-2023, que exigirá mayor análisis. Asimismo, un cruzamiento entre el gráfico de densidades con el gráfico 5 (zona norte), permitiría constatar interesantes congruencias de sus respectivas evoluciones: en efecto frente a los cinco principales picos de la edificabilidad neta (2007, 2012, 2017, 2020, 2022) se advierten cuatro picos de la  $\Delta$ PM -RUD por extensión- en términos generales de los barrios de los corredores noroeste y noreste (2009, 2015, 2018, 2024). Una posible hipótesis y, por ende, exégesis de este fenómeno con picos consecutivos ritmados de forma similar y con desfase puede obedecer al propio ciclo de rotación del capital, en este caso de ciclos proclives al capital de la construcción al capital inmobiliario. En tal sentido, se confirmaría que la acción del capital constructivo para la producción de espacio urbano antecede a la captación de la renta y sus respectivos ciclos especulativos.

Así estimada, la renta diferencial urbana permite entender la dinámica de los negocios inmobiliarios y la concentración de la construcción de la vivienda en determinadas zonas en detrimento de otras. Y explica que, lejos de ser un factor residual, la existencia de barrios populares o villas, junto con barrios pobres, es un elemento clave y necesario de la consolidación de la renta diferencial. Muestra claramente que la inversión y actividad constructora privada, lejos de solucionar el problema de la crisis habitacional, lo agrava y lleva a un extremo.

Por otro lado, que la acción del Estado bajo diferentes estrategias de urbanización (como la modificación del código urbanístico que permite la ampliación de la altura y los m<sup>2</sup> de

construcción en el norte con su contrapartida en el sur de la ciudad, para equiparar las rentabilidades) y de políticas favorables a los lobbys inmobiliarios (reducción de impuestos, blanqueos, etc.), lejos de frenar este proceso, es el elemento activo del mismo, profundizando la fragmentación y destrucción de la vivienda social o popular para las familias trabajadoras.

Podemos concluir que la reducción de la población en CABA se debe a un proceso continuo de apropiación de renta urbana por diferentes agentes. Este proceso encuentra en la pandemia un episodio que aceleró la reducción de la densidad poblacional y a la vez un aumento de la construcción privada, apalancada en diferentes estrategias públicas (código urbano, blanqueos, reducción de impuestos y tasas, inversión sobre zonas urbanas en detrimento de otras, crecimiento de los impuestos inmobiliarios y municipales contra las familias trabajadoras, encarecimiento de los precios en la ciudad, presión del turismo receptivos en términos de vivienda disponible y encarecimiento de los precios, desalojos, evicciones, etc). Estas estrategias han demostrado ser importantes para impulsar el negocio inmobiliario en momentos en donde encontró escasez de tierras (cesión de tierras públicas, venta de terrenos) para construir o alguna otra traba de índole económica (blanqueo, reducción de impuestos, inversión estatal). Entonces la alianza público-privada de capitales inmobiliarios ligada al poder político nacional y local de turno, muestra una acción deliberada para profundizar la gentrificación y aumentar la renta urbana. Esto permitió a la par, el traspaso de capitales hacia actividades de valorización que no pagan impuestos o aquellos que corresponderían a su magnitud. Es por esto que la activación de la renta despunta en los últimos años, transformando el capital en capital rentístico, y con la contrapartida de escasez de viviendas sociales, y la desposesión creciente de masas de trabajadores.

## Referencias

### *Bibliografía*

Amoretti, J.T. (2021). Impactos y dinámicas de la renta agraria y la renta urbana en la posconvertibilidad. El caso de la provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. FLACSO Argentina, Área de Economía y Tecnología.

CEDESU (2023) Informe “La vivienda ociosa y el impacto de la ley de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires”.

Davis, M. (2014) Planeta de Ciudades Miseria. Akal: Madrid

Engels, F. (1873) Contribución al problema de la vivienda. Consultado en Engels (1873): Contribución al problema de la vivienda. <https://share.google/aaaEd7wQvebXYUyUW.marxists.org>

Farina, J. (2024). Apuntes teóricos y metodológicos para la medición de la renta urbana porteña. <https://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/wp-content/uploads/DT-18.pdf>

Garnier, J.P. (2017). “Gentrification”: un término inadecuado para una temática ambigua. Papeles de relaciones ecosociales y cambio global 13 N° 137, pp. 13-26

Harvey, D. (2000) Espacios de esperanza. Akal: Madrid.

Harvey, D. (2007) Espacios del Capital. Akal: Madrid.

Jaramillo González, S. (2006). Precios inmobiliarios y método residual de estimación del precio del suelo. Propuesta de modelo simplificado y análisis de sus bases teóricas. Documento CEDE 2006-41 ISSN 1657-7191 (Edición Electrónica)

Jaramillo González, S. (2010). Hacia una teoría de la Renta del Suelo Urbano (Segunda Edición, Revisada y Ampliada). Ediciones Uniandes, Facultad de Economía, Universidad de Los Andes, Bogotá (Colombia).

Kan, K. (2020). Building SoHo in Shenzhen: The territorial politics of gentrification and state making in China. *Geoforum*, 111, 1-10. [https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0016718520300233?ref=pdf\\_download&fr=RR-2&rr=97e6bba4a8c72752#bi005](https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0016718520300233?ref=pdf_download&fr=RR-2&rr=97e6bba4a8c72752#bi005)

Lazzari, R. (2013). "La renta urbana en la ciudad de Buenos Aires". Cámara de la construcción argentina.

Marx (2005), *Grundrisse*, tomo I, PP. 233-4. Siglo XXI, México DF.

Sequera, J (2015). A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona. *Biblio3W, REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*, Universidad de Barcelona

Shaikh, A. (2006). *Valor, acumulación y crisis*. Ediciones RyR, Buenos Aires.

Smith, N (1979). *Gentrification and the rent gap*.

Zapatero Santos, M.A. (2017). *La densidad urbana: concepto y metodología. Análisis comparativo de los tejidos de Madrid*.

# Anexo

Cuadro 2 | Diferencial de precios de mercado del metro cuadrado de los 48 barrios de CABA (2005-2025)

Años	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Barrios de CABA</b>	<b>Diferencial de precios de mercado del metro cuadrado (US\$)</b>																			
<b>Agronomía</b>											726.12	767.97	2.029.66	1.741.67	648.14	596.85	412.86	440.31	582.69	450.34
<b>Almagro</b>	980.94	1.071.03	1.301.39	1.436.59	1.582.09	1.673.26	1.051.24	1.170.49	961.25	1.377.92	1.518.00	1.850.14	2.213.85	1.908.63	1.838.52	1.605.48	1.343.30	1.248.99	1.518.61	1.489.19
<b>Balvanera</b>	317.93	350.54	591.36	1.347.19	1.064.57	1.068.70	788.21	688.43	803.48	1.295.82	1.148.48	1.597.42	1.637.92	1.469.03	1.253.80	1.243.13	1.080.61	1.009.05	1.238.67	1.187.10
<b>Barracas</b>	323.23	418.70	430.87	1.274.41	1.522.39	1.411.04	291.27	199.98	42.40	795.75	1.004.85	1.161.34	1.269.91	924.09	1.072.89	1.264.15	1.216.33	1.215.67	1.311.71	1.267.60
<b>Belgrano</b>	1.268.57	1.376.61	1.706.32	1.954.66	2.030.95	1.427.50	1.170.64	1.024.28	1.157.69	2.495.61	2.183.83	2.730.04	3.227.17	2.797.49	2.599.18	2.264.24	1.995.23	1.959.90	2.299.89	2.339.83
<b>Boca</b>	13.71	21.15	101.89	389.69	424.81	289.77	0.00		0.00	498.42	565.19	746.18	919.28	571.87	782.20	591.03	409.47	377.06	522.33	409.72
<b>Boedo</b>	347.18	361.19	380.67	547.31	461.27				26.67	941.67	1.141.41	1.277.03	1.416.66	1.129.96	974.77	1.428.57	1.160.17	1.071.44	1.141.96	1.068.19
<b>Caballito</b>	995.56	1.066.87	1.301.33	1.560.42	1.540.38	1.724.37	1.409.25	1.416.02	1.565.79	2.078.83	1.702.15	2.097.13	2.467.09	2.097.52	1.983.74	1.755.30	1.475.47	1.397.21	1.675.27	1.687.68
<b>Chacarita</b>				347.05	497.93	319.90	322.55	84.59	177.14	840.31	1.217.81	1.683.32	1.727.72	1.431.13	1.357.51	1.300.35	1.216.87	1.196.83	1.693.64	1.679.11
<b>Coghlan</b>				291.16	124.89	9.68				795.78	1.070.63	1.621.77	1.291.33	961.79	1.388.37	1.527.13	1.413.32	1.384.12	1.522.98	1.559.21
<b>Colegiales</b>	493.44	529.22	457.58	854.03	709.53	539.86		92.82		1.698.34	2.032.93	2.128.24	2.442.85	2.534.44	2.175.32	1.936.52	1.638.96	1.689.23	2.062.15	2.144.87
<b>Constitución</b>	238.22	293.51	133.24	450.00	487.90	346.59				497.32	585.69	978.70	1.054.28	847.74	735.78	630.63	471.16	444.80	647.54	607.91
<b>Flores</b>	848.68	927.24	900.13	1.320.26	1.313.59	1.217.55	809.47	853.65	1.352.80	1.712.93	1.303.02	1.676.26	1.990.12	1.595.67	1.559.26	1.427.99	1.182.97	1.094.39	1.291.54	1.244.28
<b>Floresta</b>	53.10	72.55	77.03		203.93	604.16	231.25	167.59	233.19	616.36	645.10	1.050.48	946.37	667.06	703.36	701.94	475.18	450.05	600.37	494.63
<b>La Paternal</b>											335.82	602.51	1.964.06	1.812.08	1.598.46	573.25	376.47	367.05	400.45	402.04
<b>Liniers</b>	48.04	55.35	0.00	420.36	674.36	931.79	191.89	163.82	860.21	1.121.96	1.268.61	1.558.03	1.638.80	1.231.95	1.179.69	1.407.79	1.176.04	1.079.91	1.227.00	1.191.72

Mataderos				0.00	511.91	801.90		512.89	1,090.61	432.72	702.71	883.62	805.20	1,128.15	1,166.97	1,209.59	989.79	913.50	1,044.92	1,093.77
Monte Castro					425.77	866.75	53.72	299.71	165.53	1,222.45	1,028.51	1,155.52	1,119.40	985.06	1,455.50	1,425.36	1,186.56	1,104.17	1,153.83	973.91
Montserrat	68.18	78.99	168.68	767.71	590.34	461.55				662.59	967.16	1,411.27	1,643.41	1,050.17	971.00	912.32	660.25	799.32	1,181.13	1,041.13
Nueva Pompeya					89.14	57.78					99.73	428.10	1,514.05	197.09	455.95	372.22	162.09	129.09	253.79	115.43
Núñez	1,140.04	1,303.11	1,285.51	1,576.61	1,098.14	723.10	227.06	294.95	559.17	1,761.41	1,844.65	2,427.79	2,802.73	2,537.20	2,445.33	2,145.18	1,799.61	1,821.82	2,142.08	2,363.76
Palermo	1,395.94	1,571.91	1,834.96	2,008.75	2,114.68	1,990.63	1,819.21	1,858.68	1,212.88	2,790.13	2,424.16	2,845.82	3,247.84	2,863.45	2,661.25	2,330.80	2,067.40	2,120.39	2,495.84	2,529.64
Parque Avellaneda	71.53	43.28	6.80		185.98	494.73		44.67	249.44	373.63	555.93	611.01	671.01	484.04	378.98	409.18	229.40	164.40	297.36	163.41
Parque Chacabuco				188.78	582.02	165.23	48.40		37.55	1,199.59	1,073.93	1,277.33	1,453.60	1,393.90	1,462.91	1,258.51	1,186.00	1,208.68	1,037.43	958.01
Parque Chas										183.52	1,118.65	923.78	2,264.25	760.57	1,073.68	1,179.24	1,021.13	921.11	939.55	891.43
Parque Patricios	31.24	55.28	8.28	8.91	627.68	434.93				500.03	720.90	910.44	904.71	705.16	683.11	801.88	565.64	398.15	607.85	581.42
Puerto Madero	2,642.68	2,789.50	2,689.96		162.13	-133.91				2,350.73	3,330.73	3,816.42	4,129.68	3,702.11	3,687.70	3,217.01	3,412.99	3,935.44	4,030.47	4,893.25
Recoleta	1,510.49	1,682.64	1,962.57	2,133.01	2,200.70	1,742.44	1,142.08	1,269.31	1,045.81	1,911.18	1,894.46	2,785.00	3,218.69	2,688.69	2,457.54	2,103.99	1,769.23	1,855.39	2,194.81	2,141.28
Retiro	676.73	701.30	227.62	864.81	427.55	0.00				1,027.15	1,504.55	2,037.47	2,259.74	1,943.62	1,687.08	1,537.90	1,192.69	1,188.01	1,308.63	1,292.17
Saavedra	421.48	477.35	466.53	691.67	984.00	1,249.23	471.34	977.51	1,182.30	1,559.73	1,608.67	1,882.86	2,008.88	2,054.08	1,882.03	1,691.63	1,494.75	1,432.24	1,680.26	1,771.65
San Cristóbal	303.67	342.00	226.20	524.49	744.41	432.71				1,143.46	1,060.78	1,379.94	1,629.48	1,274.07	959.48	823.68	658.65	719.75	884.51	836.75
San Nicolás	410.29	468.32	409.05	735.01	720.03	424.21	191.32			748.98	973.45	1,478.83	1,491.81	1,230.27	1,202.68	978.55	638.28	679.56	829.41	745.83
San Telmo	87.28	111.12	202.73	371.03	343.59	461.91				736.17	1,015.81	1,281.63	1,554.35	1,108.20	1,258.02	1,287.68	874.91	902.53	1,109.11	930.74
Vélez Sarsfield					309.63	431.11		53.65	38.38	603.31	611.30	927.26	1,195.97	773.01	993.97	951.15	750.92	723.10	681.67	541.13

<b>Versalles</b>						31.36				44.56		359.14	492.55	1,756.30	1,459.03	366.31	73	420.25	374.41	513.61	275.22
<b>Villa Crespo</b>	966.47	1,033.61	1,240.77	1,186.70	1,515.56	1,588.82	1,230.75	1,287.62	1,523.53	1,811.09	1,434.10	2,061.13	2,429.25	2,044.46	1,934.44	1,662.57	1,321.49	1,362.42	1,635.60	1,630.02	
<b>Villa del Parque</b>	643.14	668.14	520.15	186.98	486.33	642.96	786.18	720.57	811.02	1,465.80	1,492.71	1,677.51	1,557.50	1,082.42	1,592.41	1,510.34	1,253.90	1,200.00	1,424.32	1,399.53	
<b>Villa Devoto</b>	392.15	417.68	364.11	299.57	785.03	998.71	422.72	972.09	1,219.76	1,204.20	1,143.10	1,671.36	1,670.87	1,279.39	1,768.26	1,653.69	1,466.59	1,443.63	1,676.76	1,754.97	
<b>Villa Gral. Mitre</b>				25.35	324.22	524.86	20.23	179.61	31.27	654.61	235.87	429.97	576.73	221.91	455.95	793.52	604.75	688.94	726.03	706.65	
<b>Villa Lugano</b>	0.00	0.00	60.69	453.86	498.28	682.91	29.64	0.00	90.52	0.00	0.00	196.15	381.42	39.33	4.54	0.00	0.00	0.00	117.76	15.76	
<b>Villa Luro</b>					26.38	77.93		68.20	162.64	1,187.32	1,000.22	1,321.31	1,397.63	1,084.21	1,373.87	1,257.82	1,189.12	1,163.94	1,297.99	1,257.46	
<b>Villa Ortúzar</b>	404.09	443.81	268.85	149.98	56.64		28.53		175.96	874.89	915.61	1,171.15	1,255.93	1,032.39	1,502.04	1,398.93	1,176.41	1,036.05	1,049.27	876.96	
<b>Villa Pueyrredón</b>	595.87	634.92	573.36	676.64	881.80	1,023.83	37.04	301.09	443.45	1,044.46	998.09	1,314.06	1,440.32	1,107.55	1,580.89	1,377.09	1,199.31	925.59	906.95	877.93	
<b>Villa Real</b>					-119.24						1,036.55	468.81	1,884.39	1,531.69	1,418.22	1,263.56	931.84	917.73	1,225.88	1,125.47	
<b>Villa Riachuelo</b>					308.95	339.22					796.62	348.35	1,157.00	926.96	929.33	971.41	690.55	527.26	0.00	0.00	
<b>Villa Santa Rita</b>					318.55	475.26	31.34	191.08	442.60	681.24	806.19	1,067.25	1,207.08	734.23	839.87	1,035.05	878.51	857.03	936.00	875.98	
<b>Villa Soldati</b>					0.00						248.46	0.00	0.00	0.00	0.00	13.79					
<b>Villa Urquiza</b>	1,023.48	1,062.76	1,067.88	1,558.26	1,591.74	1,888.50	1,980.00	2,192.74	2,131.01	2,159.89	1,740.78	2,228.58	2,617.12	2,238.70	2,181.75	1,887.69	1,616.35	1,561.04	1,837.28	1,870.88	

Fuente: Elaboración propia sistematizada en base a datos de IDECBA, ZONAPROP.