

## **ANÁLISIS DE LAS DINÁMICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO REGIONAL EN EL NORTE GRANDE ARGENTINO**

Dynamics in real estate market in the north of Argentina

Sergio Braticevic

CONICET- Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas- Argentina

[sergiobraticevic@gmail.com](mailto:sergiobraticevic@gmail.com)

### **Resumen**

En este trabajo, el autor muestra diversos resultados de investigación sobre la evolución de los precios de la tierra para la región del Norte Grande de la República Argentina. Así, se presentan diferentes series con el objetivo de exhibir los incrementos de los valores inmobiliarios (en dólares) entre los años 2011 y 2018. Durante este lapso, sucedieron distintos hechos en materia económica que merecen ser destacados: control cambiario, como resultado de ello la emergencia del mercado paralelo de la cotización del dólar, una fuerte devaluación del peso y la consecuente alteración general de los precios producto de la propia situación inflacionaria.

Además de las cuestiones mencionadas, debe marcarse la condición que ofrece el mercado inmobiliario como “reserva de valor” en un contexto altamente inflacionario. Asimismo, los espacios de fronteras agropecuarias o de desarrollo turístico reciente comienzan tomar formas novedosas dentro de un proceso de valorización de la tierra a mayor escala. En este sentido, se intenta interpelar el fenómeno de manera multiescalar a partir de la expansión de lo que se denomina como “nuevas fronteras inmobiliarias”.

**Palabras clave:** renta de la tierra; valorización inmobiliaria; inflación; frontera inmobiliaria.

## **Abstract**

In this work, the author presents a diverse set of results from research on the evolution of land prices in the northern Argentina. These different series are presented in order to show to increases in real estate values (in US dollars), between the years of 2011 and 2018. During this period, the important changes in the broader economy are highlighted: exchange rate controls, implemented as a result of the emergence of a parallel currency market and dollar exchange rate; a dramatic devaluation of the peso; and the consequent general alteration of prices as a result of inflation. Beyond these aforementioned issues, this work also examines the nature of the real estate market in the region, which was used as a “reserve for value” in an inflationary context. Likewise, the spaces that constitute agricultural frontiers and the recent development of tourism in the region began to play novel roles in the process of land valuation on a larger scale. This work intervenes in the phenomenon in a multiscale manner, examining the expansion of what can be named a “new real estate frontier”

Key words: Land rent, real estate valuations, frontier spaces, inflation, real estate frontiers.

## **Resumo**

Neste trabalho, o autor apresenta diversos resultados de investigação sobre a evolução dos preços da terra para a região do Norte Grande da República Argentina. Expõe diferentes séries com o objetivo de demonstrar os incrementos de valores imobiliários (em dólares) entre os anos de 2011 e 2018. Durante este lapso, sucederam distintos fatos relacionados à economia que merecem destaques: controle do câmbio, como resultado dessa emergência do mercado paralelo da cotação do dólar, uma forte desvalorização do peso e a consequente alteração geral dos preços como produto da própria situação inflacionária.

Além das questões mencionadas, destaca-se a condição oferecida pelo mercado imobiliário como “reserva de valor” em um contexto altamente inflacionário. Do mesmo modo, os espaços de fronteiras agropecuários ou de recente desenvolvimento turístico começam a tomar formas inovadoras dentro de um processo de valorização da terra em maior escala. Neste sentido, ousa-se interpelar o fenômeno de maneira gradativa a partir da expansão do que se denomina como “novas fronteiras imobiliárias”.

**Palavras-chaves:** renda da terra; valorização imobiliária; inflação; fronteira imobiliária.

## **INTRODUCCIÓN**

El objetivo primordial de este trabajo es mostrar distintos procesos recientes de valorización de la tierra en escalas y espacios diferentes, con especial referencia del Norte Grande Argentino (específicamente en las provincias de Jujuy, Salta, Tucumán, Santiago del Estero, Formosa, Chaco y Misiones). Esta gran región se caracteriza por diversas dualidades: la escasa integración socio-territorial interna y una orientación socio-productiva hacia el puerto de Buenos Aires; la baja productividad de la tierra junto con la potente expansión sojera durante los últimos decenios; situaciones combinadas con la exigua generación de empleo a nivel local-regional y una creciente migración hacia los principales centros urbanos.

Conforme con el crecimiento económico experimentado durante el período 2003-2015, especialmente hasta 2011, el espacio objeto recibe diversas inversiones públicas en infraestructura (caminos, pasos fronterizos, tendido eléctrico, servicios de red, entre otros) fenómeno que supuso un notable impulso para el crecimiento económico regional, a la vez que cimentó nuevas bases para el proceso de valorización y expansión de la “frontera inmobiliaria”. Así, se identificaron diversas situaciones a nivel de precios en ámbitos urbanos y rurales, donde las características espaciales son complejas y diversas entre sí, pero que encuentran similitudes en sus causas y consecuencias.

Por último, si bien se trata de espacios y escalas bien disímiles, se propone identificar la puesta en valor de espacios antes marginales, pese a las distintas unidades de magnitud empleadas de acuerdo a zonas rurales o urbanas (ha o m<sup>2</sup>, respectivamente). Los valores siempre se representan en dólares americanos (USD) y sin comparar entre sí ambas áreas, debido a su diferente medida de superficie. Para el primer caso, se toman varias provincias del norte argentino, área esencialmente de expansión sojera; mientras que para el segundo ejemplo se analizan los espacios turísticos de la Quebrada de Humahuaca (Provincia de Jujuy) y el Alto Uruguay (Provincia de Misiones).

## **A PROPÓSITO DE LA RENTA DEL SUELO**

Existen diversos rasgos espaciales y situaciones socio-económicas que marcan el curso del mercado inmobiliario regional en el Norte Grande de la República Argentina. En

efecto, se puede describir similitudes y diferencias con respecto a zonas urbanas y rurales. En este punto, es necesario marcar la importancia que supone el concepto de renta de la tierra. Brevemente, las formas de renta se sintetizan en diferencial (I y II), de monopolio y absoluta. Las primeras dos, desarrolladas por Ricardo -y poco después por Marx- remiten a las diferencias producto de la fertilidad, la localización y el capital invertido en el suelo. La fertilidad genera producciones distintas y la localización costos diferenciales de producción, mientras que una inversión adicional de capital puede originar una ganancia extraordinaria. Parias Durán cita a Jaramillo de la siguiente manera:

La renta absoluta y la renta de monopolio, de escasez, tienen la misma naturaleza y su determinante es una competencia estructural por los bienes agrícolas, que hace incrementar los precios de mercado de estos productos sistemáticamente por encima de sus precios de producción (PARIAS DURÁN, 2010, p.153).

A grandes rasgos, la definición básica de la renta de la tierra podría dividirse en estos dos grupos. No obstante, cabe señalar otros aspectos que influyen en los tipos de renta, tales como la competencia por los usos del suelo en el ámbito urbano, periurbano y semirural. Según Jaramillo:

En el contexto de los terrenos de una ciudad observamos que ella constituye la magnitud mínima de las rentas de todos los lotes urbanos: esa será la renta de los terrenos marginales en la ciudad que no tienen ninguna otra ventaja, y sobre ella se estructuran las otras rentas. Para el conjunto de los terrenos de la ciudad opera entonces como una renta absoluta, y por ello la llamamos renta absoluta urbana (JARAMILLO, 2003, p.37).

En este contexto, incluso la tierra más desprovista de servicios y con peor localización soporta este tipo de renta en el espacio urbano, mientras que las tierras rurales -en general- observan un nivel menor de renta.

Aquí entran en juego otros factores, tales como la traducción de las rentas en precios del suelo (sumándose el constructo sobre el terreno, la provisión de servicios y la localización relativa); determinando así un nuevo precio y conformando la denominada renta absoluta urbana. Es así como se puede realizar una primera distinción de precios (siempre en

dólares) entre zonas rurales (hectáreas) y zonas urbanas (metros cuadrados). Si bien las medidas no son comparables, brindan una magnitud de escala, de renta y de precio. Este sería el caso de tierras que pasan de usos rurales a urbanos, situación muy común en los loteos de la Quebrada de Humahuaca, producto de la creciente valorización de la tierra gracias al incremento del turismo en la región.

Grosso modo, la renta rural se caracteriza por las diferencias entre fertilidad, localización e inversión de capital, más allá de la posibilidad de generar rentas absolutas o de monopolio. Básicamente, se estructuran por la escasez o insuficiencia en la disponibilidad de tierras ante una demanda que supera la oferta, ya que se trata de un bien finito. Podría decirse, entonces, que:

Estas dos formas de renta parecen ser casos de un mismo fenómeno, siendo la «renta de monopolio» una manifestación focalizada en determinado tipo de tierras, y la renta absoluta una «renta de monopolio generalizada» que se refiere a la escasez económica de las tierras utilizables para la agricultura en general (ÍBIDEM, 2003, p.18).

Ahora bien, la distinción principal entre la tierra rural y la urbana radica en que sobre la primera se estructura el proceso productivo a partir del avance de la frontera agropecuaria. A nivel urbano la cuestión se complejiza, ya que el proceso de valorización inmobiliaria impone normas más específicas, además de la mediación de otros procesos, tales como la “construcción de espacio” o su adaptación para cumplir con las demandas del desarrollo urbano: servicios básicos, planificación y ordenamiento territorial, entre los más destacados. Espacialmente, se trata de un fenómeno sumamente complejo, donde también se identifican otros actores, como los agentes inmobiliarios que actúan como mediadores entre antiguos dueños de la tierra y futuros compradores de bienes inmuebles. A escala temporal, la diferencia consiste en el proceso productivo en sí: la tierra rural cumple ciclos de producción de acuerdo a lo que se trabaje sobre ella, más allá de la especulación inmobiliaria existente, y finaliza una vez terminada la producción. Por su parte, sobre la tierra urbana se “produce espacio” a partir de la construcción de inmuebles, situación que temporalmente se extiende hasta la circulación y consumo del bien, con sus respectivas implicancias espaciales (ÍBIDEM, 2003, p.34).

Asimismo, en el ámbito urbano también se generan otros tipos de rentas, además de las ya señaladas. Éstas son las rentas primarias y secundarias, a saber: las primarias se relacionan con la fase inicial de la producción de espacio urbano, específicamente la construcción de inmuebles. Aquí se desarrolla la renta diferencial en sus dos versiones, donde inciden las condiciones geomorfológicas para construir, la localización relativa, los servicios disponibles y los medios de transporte; factores que determinan la “fertilidad territorial” del espacio en cuestión (DE MATTOS, 1997, p.2). La otra renta primaria es la renta absoluta urbana, descripta más arriba.

En cuanto a las rentas secundarias del ámbito urbano, éstas se corresponden con los destinos y las posibilidades de utilización del espacio construido: uso residencial, comercial o industrial. Aquí se desarrollan rentas diferenciales y de monopolio. Otra renta -no menos importante- es la “renta de segregación”. Esta renta se relaciona con el acceso monetario a ciertos constructos que cuentan con un precio sumamente elevado. Si bien no es intención entrar en debates de la disciplina económica, podría afirmarse que el “precio de mercado” se encuentra bastante escindido por encima del valor del bien (en horas trabajo). Este mecanismo de mercado opera como un freno en el acceso a la vivienda para grupos sociales de escasos recursos económicos, excluyéndolos de ciertas áreas de la ciudad reservadas para las clases sociales más altas (JARAMILLO, 2003, p.41).

## **HIPÓTESIS Y METODOLOGÍA DE TRABAJO**

Según lo analizado hasta el momento, se puede entender la importancia que tienen fenómenos tales como la inversión público-privada en la generación de nuevas rentas a partir del proceso de valorización inmobiliaria sobre el espacio analizado. Así, la hipótesis de trabajo se estructura sobre diversos factores institucionales que podrían haber incidido en el mencionado proceso económico: el desarrollo de infraestructuras a nivel regional, como transporte y servicios básicos; la promoción de actividades turísticas; los estímulos a la expansión de la frontera sojera; entre los aspectos más destacados. Como consecuencia de lo expuesto, se ha registrado un alza en los precios de la tierra y un incremento en la especulación inmobiliaria, datos constatados en los diversos relevamientos efectuados.

Por su parte, el recorte espacial se circunscribe a algunas zonas del Norte Grande Argentino, de acuerdo a la identificación tanto de procesos recientes de expansión de la

frontera agropecuaria en el ámbito rural, tanto como la existencia de fenómenos de valorización inmobiliaria a partir del desarrollo turístico en áreas urbanas o semirurales. De este modo, y gracias a la obtención de datos que refieren a precios de la tierra, se logró trabajar en provincias tales como Jujuy, Salta, Tucumán, Santiago del Estero, Formosa, Chaco y Misiones para el primer caso; mientras que para el segundo ejemplo se obtuvieron cifras de Misiones y Jujuy.

Como se mencionó, el avance de la frontera agraria en el norte del país -y en especial del cultivo de soja- se extendió durante los últimos treinta años sobre lo que se denomina “Umbral al Chaco”. Se trata de una extensa franja que -de norte a sur- atraviesa el este de Jujuy, Salta y Tucumán, y el noroeste de Santiago del Estero. Dicha región se caracteriza por un régimen de lluvias estival de 600 a 1.000 mm anuales, con aumento de precipitaciones hacia el oeste por razones orográficas y con predominio de cultivos de secano.

Para el caso de áreas urbanas y periurbanas, se seleccionó en primer lugar la Quebrada de Humahuaca, haciendo especial énfasis en las localidades de Tilcara, Purmamarca y Humahuaca. En esta angosta franja de espacio entre la Puna y las Yungas, en la Provincia de Jujuy, debe tenerse en cuenta la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad a partir del año 2003. A partir de esta situación, se genera un mercado libre de tierras orientado a la inversión hotelera para el turismo de alta gama. La otra zona de “nuevas fronteras inmobiliarias” se trata del ámbito semirural del Alto Uruguay en la Provincia de Misiones. Esta zona se caracteriza por la explotación del tabaco burley y el desarrollo reciente de actividades turísticas. Por último, no hay que olvidar la devaluación de 2002, hecho que impactó positivamente sobre los precios relativos de los bienes inmobiliarios en dólares (con una notable tendencia a la baja, haciendo posibles las transacciones para quienes poseían ahorro dicha moneda).

## **EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE LA TIERRA. ANÁLISIS Y CAUSAS**

### **Avance de la soja y valores inmobiliarios en zonas rurales**

Como se ha mencionado más arriba, el incremento de los precios de la propiedad rural podría deberse -en parte- a la expansión de la frontera agropecuaria, especialmente gracias al avance de la soja. En el Gráfico 1 se muestra la extensión del frente sojero durante los

últimos treinta años. Allí pueden identificarse dos zonas de la región chaqueña -que conforma una porción considerable del Norte Grande Argentino- sobre las cuales este cultivo se expandió de manera significativa, tanto el “Umbral al Chaco” hacia el oeste, como el “Domo Central Chaqueño” en dirección este.

En efecto, el crecimiento de la producción sojera se tradujo en incrementos notables desde los años noventa, en especial a partir de la campaña 1997-98, momento en que la serie observó un salto de 11 a 18 millones de toneladas. Casi veinte años después, durante la zafra 2014-15, alcanzó un pico histórico de con 61 millones de toneladas. Sin embargo, la cosecha de 2017-18 fue de 38 millones, fuerte caída originada en la escasez hídrica que se registró, ocasionando grandes pérdidas para el sector agropecuario en general (SECRETARIA DE AGROINDUSTRIA, 2019)

Para alcanzar estas cifras tuvo que extenderse la frontera sojera hacia áreas tradicionalmente ganaderas. El Norte Grande Argentino fue parte de esa transformación productiva, proceso que terminó de consolidarse durante los quince años. A medida que la soja fue avanzando, otros usos del suelo fueron desplazados. En efecto, la “sojización” relegó a los típicos cultivos de girasol, trigo y maíz. Es este contexto, el avance del cultivo produjo también un doble proceso de migración del ganado vacuno. En primer término, se extendió desde la pampa húmeda hacia áreas marginales y más áridas del país, como las regiones en cuestión. En segundo lugar, al interior de estas zonas también hubo desplazamientos por el avance de la oleaginosa. Gran cantidad del stock vacuno migró hacia provincias como Chaco, Formosa, Salta y Santiago del Estero y, dentro de estas provincias, hacia las zonas más improductivas. Asimismo, la “oleaginización” del norte argentino se sustentó en condiciones más propicias para la exportación de commodities, conformación de consorcios agroexportadores, puesta en producción de tierras poco rentables, desregulación del sector granario, ventajas fiscales, innovaciones tecnológicas y el aprovechamiento de un ciclo más húmedo.



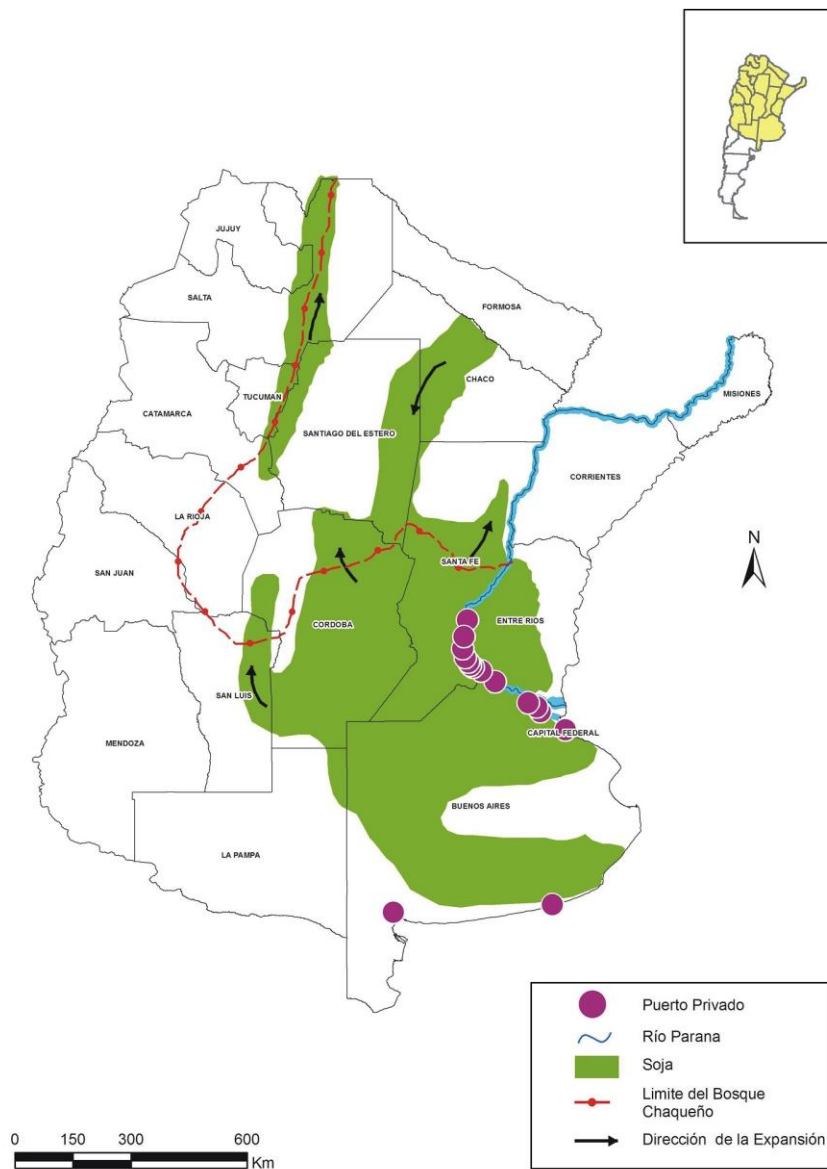


Gráfico 1. Dirección de la expansión y producción de soja desde la década del 1990-2014.

Fuente: NOWYDWOR (2014).

En el Cuadro 1 se muestran los precios de los años 2011 y 2018 de las zonas rurales analizadas para el Norte Grande Argentino. Asimismo, pueden observarse las características del suelo a partir del nivel de precipitaciones (esto, en relación al potencial avance de la frontera agropecuaria). En efecto, este proceso empuja la valorización inmobiliaria en las diferentes áreas estudiadas, especialmente por el precio de la soja (aunque también intervienen otros factores más circunscriptos espacialmente, como el

desarrollo turístico). En este sentido, la “fertilidad territorial” abarca no sólo las circunstancias edafológicas y climáticas, sino también a las mejores condiciones en materia de transporte y servicios.

Cuadro 1. Evolución de los precios de la tierra por zona.  
Región del Norte Grande Argentino. Años 2011-2018.

Localización		Características		Precios 2011	Precios 2018	Variación Precios
Zona	Provincias	Lluvias Anuales (mm)	Usos del Suelo	U\$\$/ha		Variación Porcentual
Umbral al Chaco	Jujuy, Salta, Tucumán y Santiago del Estero	600-1.000	Soja	3.000	4.000	33
Chaco Central	Salta y Formosa	500-600	Ganadería Extensiva	300	400	33
Chaco Santiagueño	Santiago del Estero	600-800	Soja y Ganadería	2.000	2.600	30
Domo Central Chaqueño	Chaco	600-1.000	Soja y Algodón	2.200	2.750	25
Alto Uruguay Colonias Tabacaleras	Misiones	1.400-2.000	Tabaco burley	1.200	1.500	25
Alto Uruguay Zonas Reforestación	Misiones	1.400-2.000	Pino eliotti y Eucaliptus	2.000	2.400	20

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos de campo.

Como puede verse, la evolución ascendente de los precios oscila alrededor de un 25% en dólares (entre 20% y 33%) de acuerdo al caso durante un lapso de siete años (2011-2018). Este aumento de los precios se debe a diversos factores, tales como la valorización de la tierra por la expansión de la frontera agraria, o bien, áreas no explotadas que pasaron a ser ganaderas gracias al corrimiento de la frontera del cultivo de la soja.

## **Desarrollo del sector turismo y precios de la tierra en áreas periurbanas**

Para el caso del mercado urbano de tierras - a partir del análisis de la categoría de renta- la cosa se vuelve un tanto más compleja. En este punto, entran en juego diversas variables que son propias del ámbito urbano, ya sea la provisión de servicios, las redes de circulación, los usos del suelo diferenciados y la competencia por la utilización de la tierra disponible, entre los aspectos más relevantes. Otra situación destacable refiere a lo siguiente: parte del excedente proveniente de áreas rurales se ha invertido en el mercado inmobiliario de las localidades que se presentan en este trabajo; así como en urbes de mayor tamaño, capitales de provincias o ciudades intermedias; todo esto en busca de una renta mensual y como parte de una inversión más estable, comúnmente conocida como “ladrillos”.

Ahora bien, las zonas urbanas que se describen fueron seleccionadas en función de una escala geográfica similar, además de tener datos con los que no se cuenta en otras localidades. Vale la pena mencionar la dificultad para obtener cifras sobre valores inmobiliarios, más si se trata de reconstruir una serie histórica de precios. Otra característica hace referencia a la inversión pública. En ambas áreas se registraron mejoras en caminos, nueva infraestructura en servicios públicos y diversos incentivos al sector turismo; proceso empujado por la bonanza económica observada durante el decenio 2003-2013 y por el estímulo al mercado interno y al turismo nacional.

El primer ejemplo es la Quebrada de Humahuaca, con datos de las tres principales localidades, cada una con particularidades de acuerdo a su proximidad al circuito turístico regional, el origen de las inversiones inmobiliarias y sus interacciones con el entorno semirural. En una breve descripción, se puede señalar que las ciudades de Tilcara y Maimará dependen mayormente del mercado interno y local, mientras que Purmamarca se encuentra más vinculada a la demanda internacional. Dentro de la Quebrada, las localidades de Uquía, Huacalera y Humahuaca poseen una lógica diferente con respecto a las mencionadas más arriba, en especial las áreas periurbanas de chacras colonizadas por finqueros bolivianos con gran capacidad de ahorro (a partir del trabajo familiar con altos niveles de autoexplotación). En el Gráfico 2 se muestran las regiones de la Provincia de Jujuy, así como la ubicación relativa de la zona estudiada respecto del territorio nacional y de los límites internacionales.



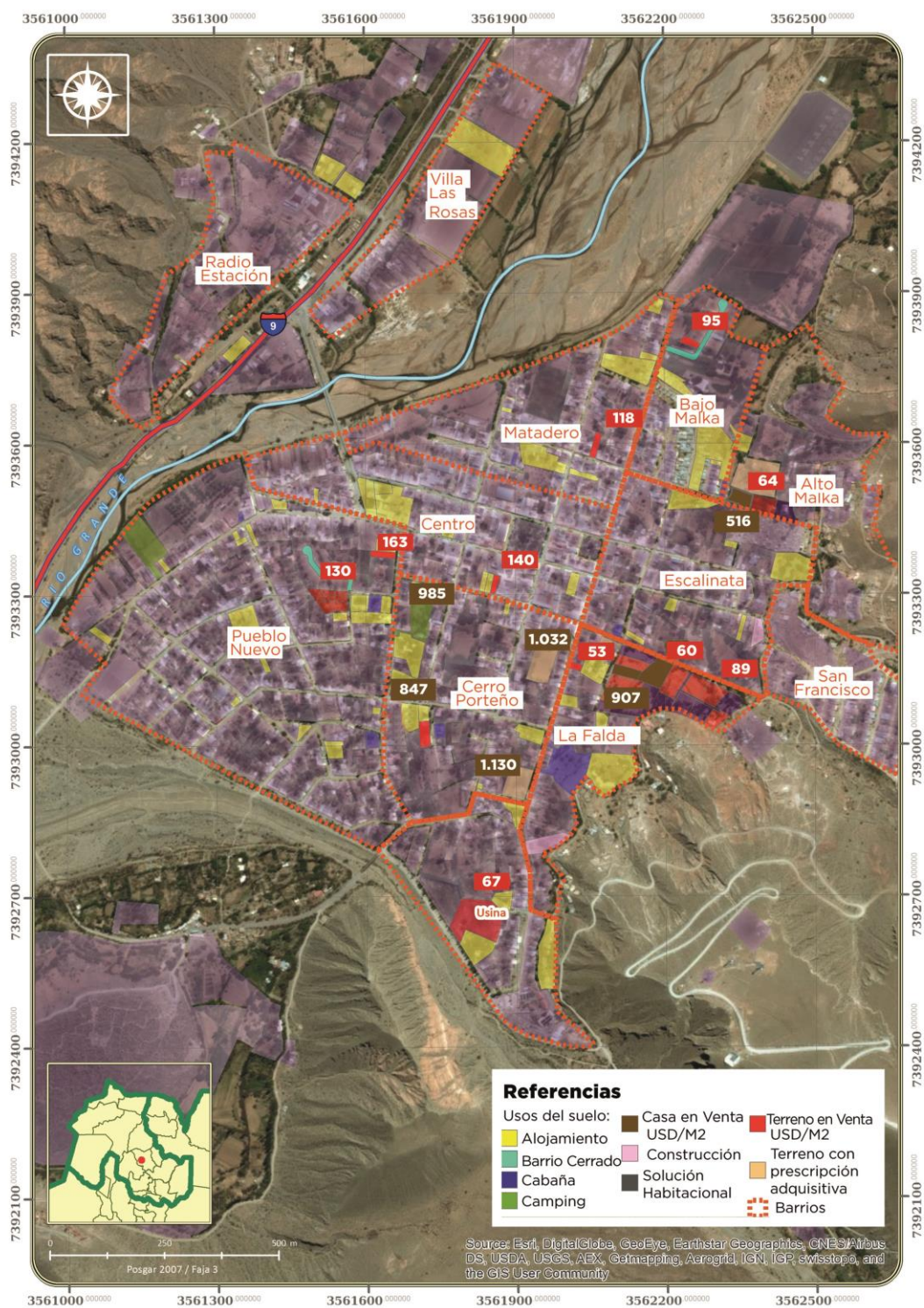
Gráfico 2. Provincia de Jujuy. Regiones y ubicación relativa.  
Fuente: elaboración propia en base a SECRETARÍA DE TURISMO (2017).

A nivel económico, es substancial marcar un dato: a finales de 2015 se produjo la devaluación del tipo de cambio en alrededor de un 50%, fenómeno que impactó en el nivel general de los precios de la economía. Si bien dicha situación impactó de manera particular en el mercado de tierras, no se trata de una correlación directa, como puede observarse en otros mercados (por ejemplo, el de los alimentos de primera necesidad). No obstante, existe una relación entre el proceso devaluatorio y el mercado inmobiliario regional. En este sentido, quienes poseían dólares cash frente a las posiciones en pesos se vieron beneficiados por esta variación. Adicionalmente, hasta aquel momento existía una brecha considerable entre tipo de cambio oficial y el paralelo (“blue”) –alrededor de un 50% (\$10 versus \$15)- que se validó con la devaluación de mediados de diciembre de 2015.

Como es sabido, se desarrolla un traslado inflacionario a partir de una devaluación que se identifica en los precios después de un lapso relativamente corto de tiempo (en este caso en los meses subsiguientes, se reportaron niveles de inflación mensual de hasta un 7% y un incremento anual del 40%). Seguidamente, se registraron sucesivas devaluaciones del

tipo de cambio, alcanzando los 40 pesos por dólar para finales de 2018, con una variación de precios de casi el 50%. Asimismo, la identificación de los inmuebles como “reserva de valor” en un contexto de alta inflación podría tener injerencia en el alza de los precios por mayor presión de la demanda.

**Gráfico 3. Oferta de terrenos y viviendas. Precios en dólares. Localidad de Tilcara. Año 2016.**  
Fuente: elaboración propia en base a relevamientos de campo.



Para el caso de las localidades de la Quebrada de Humahuaca, durante el año 2016 se realizó un primer relevamiento “en campo” con el propósito de tomar una muestra de la situación de los precios de la tierra. En cuanto a la oferta de terrenos, se detectaron unos 93.352 metros cuadrados a lo largo del espacio objeto. La localidad con mayor oferta fue

Tilcara, donde se registró un tamaño promedio de 858 m<sup>2</sup> y un valor de USD 96 por m<sup>2</sup> (con un tipo de cambio a \$15,5). Por su parte, la totalidad de la oferta ascendía a 24.015 m<sup>2</sup>, con un espectro de terrenos que alcanzan los 2.000 m<sup>2</sup>, hasta lotes más pequeños con una superficie promedio de 300 m<sup>2</sup> (Gráfico 3).

En cuanto a la obtención de los datos, para el relevamiento perteneciente al año 2016 se realizaron entrevistas con tres agentes inmobiliarios de la zona: Tierras Norte, Roca y Exconort; por otra parte, 50% de la toma de datos se efectuó en terreno en comunicación con dueños directos; esto significó una muestra de 26 terrenos, siete casas y dos posadas. En todos los casos, se trata de precios de venta al público. Con respecto a los valores de referencia de los años 2011 y 2018, se solicitaron los datos de venta a estos mismos agentes, además de complementarse con todos los avisos clasificados del diario provincial El Tribuno. La muestra para el primero de estos años implicó un total de 22 terrenos, mientras que para el segundo, un total de 24 lotes (Cuadro 2). Para el año 2018, en la ciudad de Tilcara, los valores se ubicaban en 104 dólares el m<sup>2</sup>. Históricamente, el lugar con precios más elevados ha sido Purmamarca, que pasó de unos 74 dólares a 156 por m<sup>2</sup> durante el periodo de referencia; mientras que en Humahuaca creció de 22 a 55 dólares por cada metro cuadrado.

Cuadro 2. Precios de terrenos. Quebrada de Humahuaca. Años 2011, 2016 y 2018.

Año	2011	2016	2018	Variación 2011-2018
Localidad	USD/m <sup>2</sup>			Variación Porcentual
Tilcara	45	96	104	120
Purmamarca	74	142	156	110
Humahuaca	22	50	55	150
Quebrada	45	84	88	100

Fuente: elaboración propia con base en relevamientos con inmobiliarias de la zona, levantamiento en terreno y avisos clasificados del DIARIO EL TRIBUNO.

Aclaración: en cuanto al total representado por la “Quebrada”, incluye a todos los terrenos de la zona, además de las localidades mencionadas en el cuadro.

Por su parte, se pudieron identificar gran cantidad de propiedades –por fuera del mercado formal de compra y venta- que se encontraban bajo proceso de prescripción adquisitiva, situación que muestra la elevada precariedad para conformar un mercado formal de tierras de mayor alcance. Si bien en Tilcara se puede encontrar una oferta substancial de terrenos, la gran mayoría con escritura, en el resto de la Quebrada esto se vuelve más complicado, especialmente en las localidades rurales (como en las afueras de Purmamarca, Huacalera, Villa El Perchel y Uquía). En este contexto, se conforma un mercado de compra venta de tierras dentro de las propiedades fiscales que se maneja sin escritura. Como sustitución de este documento público, en las transacciones se utilizan el boleto de compra venta, el permiso de ocupación y las mejoras.

Estimativamente, si se comparan los precios actuales con los del año 2004 (transcurrido apenas un año de la declaratoria de patrimonio en la Quebrada de Humahuaca) los valores se multiplicaron siete veces y media, en la moneda extranjera de referencia (USD 12 contra USD 88). Por su parte, si se normaliza la serie teniendo en cuenta la emisión monetaria de la FED y la inflación de los Estados Unidos con base 100 para 2004 (siendo en promedio 137 para 2018) el precio actual se ubicaría en USD 64, multiplicándose cinco veces y media (fxtop, 2019). Del mismo modo, si se analizan específicamente los valores para el año 2011, los terrenos registraban un precio promedio de USD 45, siendo casi el doble en dólares en apenas cinco años. Asimismo, el relevamiento para 2018 muestra un precio promedio para toda la Quebrada de USD 88, datos previos a la devaluación ocurrida a finales de agosto, que totaliza casi un 100% a lo largo del presente año y, seguramente, modifique a la baja los precios en dólares del mercado inmobiliario.

Por su parte, para la zona del Alto Uruguay -en la Provincia de Misiones- el Municipio de El Soberbio y el corredor de los Saltos del Moconá ha observado un creciente desarrollo de actividades turísticas. En efecto, estas áreas han una renovada oferta de servicios privados, con emprendimientos relacionados con el ecoturismo, el agroturismo y el turismo aventura. A su vez, los avances en materia de infraestructura de caminos y servicios, han retroalimentado el proceso de valorización inmobiliaria en la región. En este sentido, en el área se han desarrollado pequeños polos turísticos desde la salida de la convertibilidad, que se han visto consolidados con la pavimentación definitiva de la Ruta Provincial Costera n° 2, concluida en el año 2010. Además, se ha incrementado la inversión privada en el sector, se han mejorado accesos y servicios en general. De igual



forma, se ha construido gran cantidad de puentes a lo largo de la ruta que han optimizado la conectividad regional. Gracias a todas estas razones, con su correlato en el incipiente crecimiento del sector turismo a nivel local, los precios de la tierra han registrado una variación positiva del 25% durante el periodo analizado; partiendo de los 4.000 dólares en 2011, para alcanzar los 5.000 dólares en promedio para 2018. Aquí vale la pena realizar una aclaración: se relevaron valores por hectárea, ya que se trata de propiedades semirurales orientadas a emprendimientos turísticos de gama alta y media-alta.

## **MERCADO DE TIERRAS Y ESPECULACIÓN**

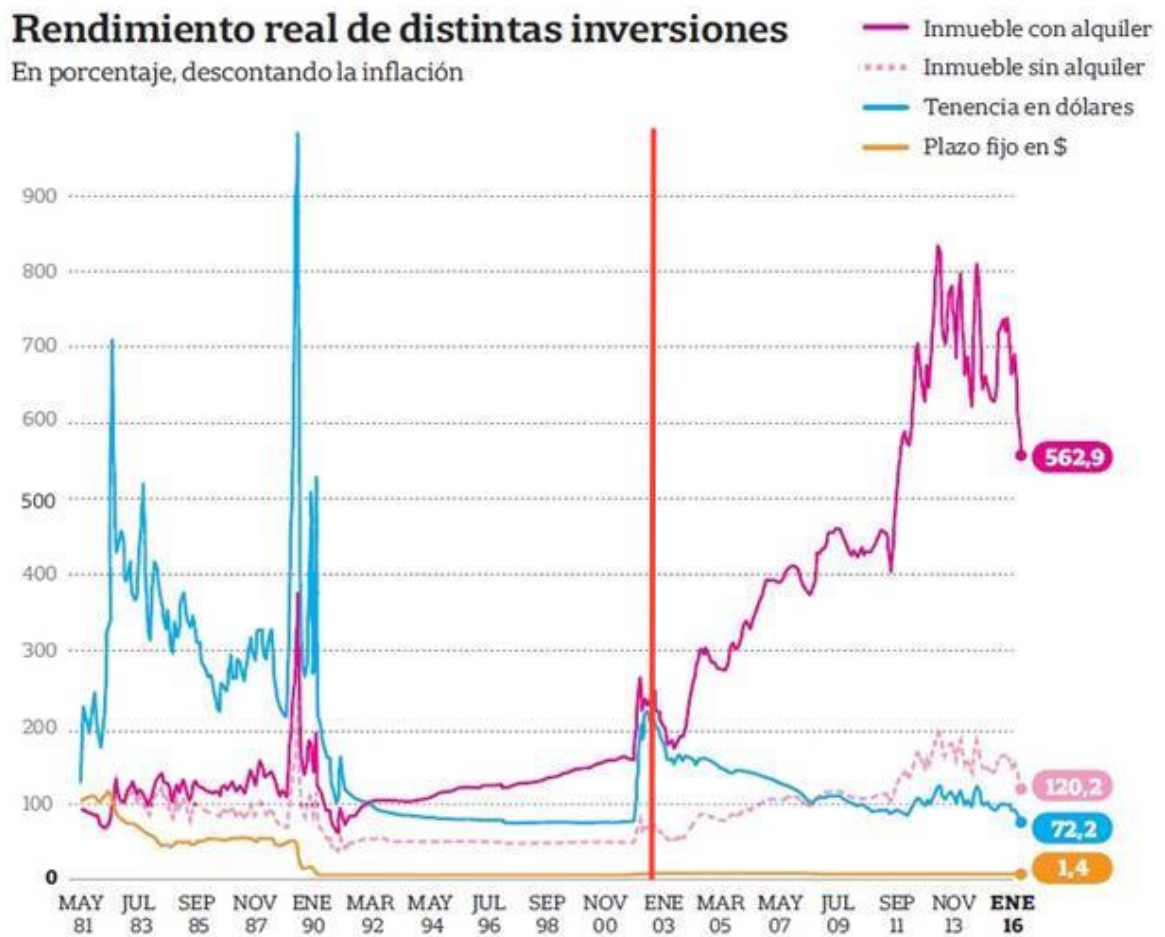
Como se verificó a lo largo de la presente investigación, los agentes inmobiliarios y diversos actores involucrados en el mercado de tierras, indicaron que algunas adquisiciones se dirigen a la esfera especulativa, a la espera de un alza aún mayor en los precios, o una devaluación del tipo de cambio, escenario en el cual los dólares adquiridos en la venta puedan transformarse en una mayor cantidad de pesos. De todos modos, parece ser que el mercado local estaría tocando su techo con respecto a los precios en dólares de las propiedades. Esto puede identificarse en el bajo nivel de transaccionalidad durante el año 2017 y 2018, ya que muchas de las propiedades consultadas continuaban a la venta. No obstante, las sucesivas devaluaciones del tipo de cambio podrían mejorar las posibilidades de compra del público que posee dólares. Del otro lado, ante un contexto de elevada incertidumbre se podría retraer la demanda, esperando un escenario de mayor estabilidad económica.

Asimismo, se identifica un factor subjetivo en los valores de las tierras del mercado local y regional. En otras palabras, se observan precios en la oferta algo desmedidos, razón por la cual no se realizan en el mercado. Otro componente que influye en sobredimensionamiento de los precios en localidades como las analizadas es el perfil de la demanda. Generalmente, se trata de un público proveniente de áreas urbanas acostumbrado a pequeñas propiedades, que al consultar por tierras de un tamaño más amplio que el habitual consideran que los precios son relativamente bajos. Sin embargo, son tierras que en algunos casos no cuentan con todos los servicios básicos, a la vez que su posición geográfica respecto de los grandes centros urbanos es desventajosa, por mencionar dos de los aspectos más relevantes. De todos modos, los activos en propiedad inmueble muestran

una estabilidad monetaria a lo largo del tiempo que el resto de los bienes de la economía no suelen tener. Esta característica se profundiza de manera considerable si se analiza a escala local, donde los sucesivos ciclos recesivos e inflacionarios generan una mayor imprevisibilidad económica.

Gráfico 4. Comparación entre inversiones financieras e inmuebles (1981-2016).

Fuente: BLANCO (2016).



Fuente: BCRA / LA NACION

En el Gráfico 4 se muestran los rendimientos de diferentes inversiones desde 1981 hasta la 2016, con especial énfasis en los años 2003 (postconvertibilidad) y 2011 (fecha de referencia inicial del presente estudio). Si bien durante los primeros años el ahorro en “dólar billete” superaba a la tenencia de inmuebles bajo alquiler, a partir de 2008 esta relación se invirtió. Asimismo, los inmuebles con alquiler se registraron bastante por encima con respecto al resto de las inversiones en ese lapso. Por último, y muy por debajo, se ubicaron los plazos fijos en moneda local.

En síntesis, se puede aseverar que gracias a la alta rentabilidad que ofrece el sector y como reserva de valor (ante la falta de otras posibilidades de inversión en un contexto de alta inflación), “los ladrillos” o “la tierra” se convirtieron en la mejor opción de ahorro, inclusive en estas áreas “no tradicionales”.

Finalmente, se puede marcar que no se trata de una tendencia exclusivamente nacional, ya que en otras economías -como la de Estados Unidos- se dan procesos similares de valorización inmobiliaria, aunque con otras características (como un mayor acceso al crédito y una baja inflación). En el Gráfico 5 se muestra el incremento de los valores inmuebles en los Estados Unidos y algunas de las ciudades más importantes. Puede notarse el aumento de los precios previo a la crisis de las hipotecas subprime durante 2007, para luego componerse a partir de 2012.

**Gráfico 5. Evolución de precios inmuebles. Estados Unidos y ciudades seleccionadas (1980-2016).**

**Fuente: THE ECONOMIST (2016).**



## CONCLUSIONES

El proceso actual de valorización inmobiliaria plantea diversas limitaciones y desafíos para el desarrollo territorial del Norte Grande Argentino. Asimismo, se puede afirmar que no se trata de un fenómeno delimitado a nivel regional. Más bien, se identifica como un proceso a escala global, con ciertos matices de acuerdo con las condiciones geográficas y económicas particulares. En este sentido, se observan diferentes restricciones a partir del fenómeno reciente de incremento de los precios de la tierra relacionadas con el avance de las actividades de servicios sobre las productivas (con escaso impacto en materia de empleo); migración desde zonas rurales hacia localidades urbanas (con las consecuentes externalidades negativas que esta situación conlleva) y la proliferación de la especulación inmobiliaria; que impone límites al acceso a la vivienda para amplios sectores de la sociedad.

En efecto, la creación de “nuevas fronteras inmobiliarias” -a remolque del reciente proceso de valorización de la tierra- junto con diversos estímulos institucionales marcados por la construcción de infraestructuras y servicios, propiciaron condiciones óptimas para la expansión de la frontera agropecuaria (especialmente sojera) y el avance de distintos polos turísticos. Del mismo modo, esto permitió la conformación de nuevos mercados de tierras con mayor oferta, a partir de la entrada de nuevas parcelas antes improductivas. Todo esto redundó en una notable transformación del espacio local y regional, especialmente en áreas rurales, semirurales y de “borde”.

Con el propósito de mostrar todas estas situaciones, se relevaron y analizaron precios de la tierra en un lapso de tiempo relativamente corto, pero con una alta significación en términos de su evolución, ya que -como se mostró a lo largo del presente escrito- el incremento de los valores en dólares fue como mínimo de un 20% en áreas rurales; mientras que zonas urbanas alcanzó casi un 100%. Si bien se trata de una aproximación bastante general, se puede aseverar que los activos inmobiliarios -tanto en ámbitos rurales como urbanos- han registrado una variación de precio por encima de cualquier inversión financiera y de la inflación, al menos durante el período estudiado (2011-2018).

Por último, debe mencionarse que con la presente investigación se intenta profundizar una línea de estudios que incluya la evolución de los valores de la tierra en zonas no tradicionales -así como en áreas de “fronteras inmobiliarias”- donde es más dificultoso determinar los niveles de precios, ya que no sólo resulta complejo relevar valores actuales, sino también reconstruir series históricas. No obstante, el principal objetivo se relaciona con la posibilidad de determinar precios promedio, para así alcanzar un diagnóstico más preciso en materia de hábitat y vivienda en áreas que resultan marginales desde el punto de vista de los estudios sobre la renta urbana y la frontera agropecuaria.

## **BIBLIOGRAFÍA**

BLANCO, Javier. Ni tasa ni dólar: sólo los ladrillos resistieron los cambios de modelo. Diario La Nación Edición Impresa, p. 10. 2016, 2 de agosto.

DE MATTOS, Carlos. Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos. En: VI ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, Buenos Aires. 1997.

DIARIO EL TRIBUNO JUJUY. Relevamiento histórico de precios de la tierra. Biblioteca del Instituto Interdisciplinario de Tilcara, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Provincia de Jujuy, Argentina. 2004-2018.

FXTOP. Cálculo de la inflación y de la evolución de los precios entre dos fechas. Recuperado de: <http://fxtop.com/es/calculadora-de-inflacion.php>. Acceso: 26.03.2018.

JARAMILLO, Samuel. Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. CIDE, Universidad de los Andes-Lincoln Institute of Land Policy, Mimeo. 2003.

NOWYDWOR, Laura. *Mapeo de la Soja en la Argentina*. Buenos Aires: Mimeo. 2014.

PARIAS DURÁN, Adriana. Reseña de: Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano. Samuel Jaramillo González. *Territorios*, Bogotá, n° 22, p. 151-161. 2010.

THE ECONOMIST. American house prices: realty check. Our interactive guide to America's housing market. Recuperado de <https://www.economist.com/graphic-detail/2016/08/24/american-house-prices-realty-check>. Acceso: 05.04.2019. 2016, 24 de agosto.

SECRETARÍA DE AGROINDUSTRIA. Sistema estadístico integrado. Recuperado de <http://datosestimaciones.magyp.gob.ar/reportes.php?reporte=Estimaciones>. Acceso: 20.03.2019.

SECRETARÍA DE TURISMO DE JUJUY. Sección Mapoteca, Secretaría de Turismo, Provincia de Jujuy, Argentina. 2017.