



### Vaca Muerta, movilidades y mercado inmobiliario: una aproximación a las transformaciones de Añelo (2010-2022)

Javier Eduardo Serrano Besil<sup>1</sup>

Universidad Nacional de Buenos Aires

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas

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

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2058-5857>

RECIBIDO 15-07-2024

ACEPTADO 19-09-2024

Cita sugerida: Serrano Besil, J. E. (2024). Vaca Muerta, movilidades y mercado inmobiliario: una aproximación a las transformaciones de Añelo (2010-2022). Revista *Huellas*, Volumen 28, N° 2, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2024-2817>

#### Resumen

En el presente trabajo, realizamos una aproximación a las transformaciones socioespaciales recientes en Añelo y su relación con el mercado internacional de petróleo. Proponemos acercarnos a este fenómeno a través del análisis de las variaciones demográficas, urbanas y del parque inmobiliario. En primer lugar, nos referiremos brevemente al inicio de la explotación de Vaca Muerta en medio de la reestatización de YPF y la reprimarización de las economías latinoamericanas. En segundo lugar, observamos y caracterizamos los cambios demográficos y nos aproximamos al mercado de trabajo petrolero. Por último, observamos las transformaciones urbanas explorando el proceso de espacialización de la actividad industrial y la distorsión de los mercados mencionados previamente. Metodológicamente, proponemos un abordaje que combina fuentes cuantitativas y cualitativas y recurre constantemente al juego de escalas entre lo global, regional y local en un intento por comprender las repercusiones de la industria petrolera transnacional en la población y el espacio urbano de nuestro caso de estudio.

**Palabras clave:** Petróleo; Urbanización; Movilidades





## Vaca Muerta, mobility and the real estate market: an approach to the transformations of Añelo (2010-2022)

In the present work, we make an approach to the recent socio-spatial transformations of Añelo and its relationship with the international oil market. We propose to approach this phenomenon through the analysis of demographic, urban variations, and the real estate stock. First of all, we will briefly refer to the discovery of Vaca Muerta in the midst of the re-nationalization of YPF company and the re-primarization of Latin American economies. Secondly, we observe and characterize demographic changes and approach the oil labor market. Finally, we observe urban transformations exploring the process of spatialization of industrial activity and the distortion of markets mentioned previously. Methodologically, we propose an approach that combines quantitative and qualitative sources and constantly resorts to the game between the global, regional and local scales in an attempt to understand the effects of the transnational oil industry on the population and urban space of our case study.

**Keywords:** Oil; Urbanization; Mobility

## Vaca Muerta, mobilidade e mercado imobiliário: uma abordagem às transformações de Añelo (2010-2022)

### Resumo

No presente trabalho, realizamos uma abordagem das recentes transformações socioespaciais de Añelo e sua relação com o mercado internacional de petróleo. Propomos abordar esse fenômeno por meio da análise das variações demográficas, urbanas e do estoque imobiliário. Em primeiro lugar, faremos uma breve referência ao início da extração de Vaca Muerta em meio à renacionalização de YPF e à reprimarização das economias latino-americanas. Em segundo lugar, observamos e caracterizamos as mudanças demográficas e abordamos o mercado de trabalho do petróleo. Por fim, observamos transformações urbanas explorando o processo de espacialização da atividade industrial e a distorção de mercados mencionada anteriormente. Metodologicamente, propomos uma abordagem que combina fontes quantitativas e qualitativas e procura constantemente à relação entre as escalas global, regional e local na tentativa de compreender as repercuções da indústria petrolífera transnacional sobre a população e o espaço urbano do nosso estudo de caso.

**Palavras-chave:** Petróleo; Urbanização; Mobilidades





## Introducción

En términos generales, las industrias se instalan cerca de los centros urbanos atraídos por la existencia de un mercado y mano de obra estables. En los casos de la actividad minera y extractiva, en cambio, la relación industria-ciudad puede invertirse, y la actividad industrial suscita la urbanización (Castells, 1972). En América Latina se evidencian varios casos de ciudades que nacieron como campamentos petroleros y crecieron al ritmo de la producción con los mercados de trabajo e inmobiliarios atados a los vaivenes de la actividad en el mercado internacional. En Argentina, se destacan los casos de Comodoro Rivadavia y Plaza Huincul-Cutral Có. En esos territorios se descubrió petróleo a principios del siglo XX y la producción aceleró su urbanización. La espacialización de la actividad petrolera en la Patagonia produjo territorios fragmentados entre los campamentos de trabajadores y los pueblos que adquirieron funciones comerciales y administrativas complementarias a la actividad principal (Serrano Besil, 2020).

Recientemente, inició la explotación en la Norpatagonia argentina uno de los reservorios de gas y petróleo no convencional más grandes del mundo<sup>ii</sup>. La formación sedimentaria Vaca Muerta tiene 30.000 km<sup>2</sup> en la provincia de Neuquén. Añelo, es una de las localidades más cercanas. Si bien durante la “Campaña del Desierto” (1878-1885)<sup>iii</sup> se había establecido un fortín militar, el pueblo fue fundado oficialmente en 1915 “por una treintena de grupos domésticos de crianceros, criollos y mapuches” (Radovich, 2017, p.94).

Aún después de su fundación, y durante prácticamente todo el siglo XX el crecimiento demográfico de Añelo fue lento. En el sur del país, el proceso de urbanización tuvo tasas bajas, aunque se dio de manera diferenciada en áreas dinamizadas por alguna actividad productiva específica, por ejemplo, el turismo en los lagos del sur (Landini, 2021), y el petróleo en Comodoro Rivadavia (Censo, 1912). De la misma manera, Añelo, convertida en la puerta de entrada a los yacimientos, comenzó a transformarse a un ritmo vertiginoso, dando cuenta una vez más de la aceleración de la urbanización jalónada por el establecimiento de la industria.

En ese marco, el objetivo del presente trabajo es realizar una aproximación a las transformaciones socioespaciales recientes de la localidad y su relación con el mercado internacional de petróleo en el que están insertas. Proponemos acercarnos a estas reconfiguraciones a través del análisis de las variaciones demográficas, urbanas, y del parque inmobiliario. En primer lugar, reseñamos brevemente el inicio de la explotación en Vaca Muerta en medio de la reestatización de YPF y la reprimarización de las economías latinoamericanas. En segundo lugar, observamos y caracterizamos los cambios demográficos y nos aproximamos al mercado de trabajo petrolero. Por último, observamos las transformaciones urbanas explorando el proceso de espacialización de la actividad industrial y la distorsión de los mercados de trabajo e inmobiliarios.





En esta propuesta, recurrimos constantemente a un juego de escalas entre lo global, regional y local en nuestro intento por comprender las repercusiones de la industria petrolera transnacional en la población y el espacio urbano de nuestro caso de estudio. Metodológicamente, proponemos un abordaje que combina fuentes cuantitativas y cualitativas. Recurrimos a una aproximación centrada en los censos de 2001, 2010 y los resultados parciales del realizado en 2022. Nos apoyamos también en diarios locales y regionales para caracterizar las transformaciones de las variables demográficas e inmobiliarias de la localidad patagónica y esbozar las primeras hipótesis sobre el proceso de (re)configuración socioespacial de Añelo. Por último, utilizamos los sistemas de información geográfica para identificar y graficar el crecimiento de la mancha urbana entre 2001 y 2022.

### La reestatización de YPF y el inicio de la explotación de Vaca Muerta

Tras el hallazgo de petróleo, a 3 kilómetros de Comodoro Rivadavia en 1907, el Estado argentino decretó una reserva territorial para la explotación estatal. Después de varias reorganizaciones institucionales, en 1922 se creó Yacimientos Petrolíferos Fiscales (YPF) como respuesta a las necesidades administrativas y técnicas generadas por el incremento de la producción petrolera y el descubrimiento de otros campos en el país (Gadano, 2007; Solberg, 1986). Con algunos reveses, desde ese momento y, hasta finales del siglo XX, la explotación se mantuvo bajo la dirección y el control estatal. Sin embargo, durante la última dictadura<sup>iv</sup>, YPF sufrió un proceso de endeudamiento progresivo que justificó su privatización durante los años noventa y que culminó con la venta a la empresa española Repsol (Barrera y Serrani, 2018). En realidad, aún con los números en rojo, los cálculos de Barrera (2012) dan cuenta de que YPF le había ahorrado al país 1.400 millones de dólares<sup>v</sup>.

En manos privadas, y en un contexto de sostenido aumento de los precios del petróleo en el mercado internacional, la producción de la empresa YPF-Repsol se incrementó entre 2003 y 2008. Estos primeros años del siglo XXI estuvieron marcados no solo por el incremento de la producción sino por el aumento del valor del petróleo en el mercado internacional. En contraposición, se observó la disminución de las operaciones que implican mayor riesgo en la actividad como la exploración de nuevos yacimientos.

La percepción de rentas extraordinarias por el crecimiento de los precios y la producción de *commodities* derivó en un proceso de reprimarización de las economías latinoamericanas. La transición del consenso de Washington al consenso de los *commodities* (Svampa y Viale, 2014) consolidó un giro en la concepción de los hidrocarburos, su importancia no residía en “su consideración estratégica como recurso no renovable y escaso sino su valoración económica presente” (Balladares, 2013, p.34). Esto repercutió en el funcionamiento de la actividad y en los mercados de trabajo como veremos en el próximo apartado.



Desde 2008, sin embargo, con los niveles de producción en un marcado descenso, aún bajo el control de la empresa española, YPF-Repsol retomó la exploración territorial en búsqueda de nuevos yacimientos que permitieran incrementar las reservas en el territorio nacional. En 2011 se anunció el interés por la explotación de Vaca Muerta, uno de los reservorios de hidrocarburos no convencionales más grandes del mundo (ver figura 1) en el que se estiman “927 millones de barriles equivalentes de petróleo, de los cuales 741 millones corresponden a petróleo y el resto a gas” (Repsol, 2011).

**Figura N°1.** Ubicación de la formación Vaca Muerta



Fuente: Elaboración propia.

A pesar de la importancia del yacimiento (ver Figura N° 1), la necesidad de extraer el recurso a través de la fractura hidráulica o *fracking*<sup>vi</sup>, produjo discusiones y resistencias alrededor de las consecuencias negativas de la actividad sobre el ambiente y, al mismo tiempo, sobre el costo social y económico de la extracción en Añelo. Pese a las críticas por las consecuencias socioterritoriales, las rentas extractivas se impusieron como sostén esencial de políticas de redistribución de la riqueza bajo el nuevo paradigma neoextractivista (Gudynas, 2009). Además de las rentas, aún hoy el petróleo está imbuido en los más diferentes aspectos de nuestras vidas y conserva una posición estratégica en la geopolítica y la economía mundial (Yergin, 1991).



Tras la expropiación, “el yacimiento Vaca Muerta devino rápidamente la encarnación misma del nuevo “El Dorado”. En palabras del gobierno neuquino, el hallazgo es equivalente a “un segundo descubrimiento del petróleo” (Svampa, 2013, p.305). En ese contexto, la recuperación de YPF pasó a ser un tema central para el estado argentino. En 2012, Cristina Fernández de Kirchner (2007-2015) anunció la expropiación de Repsol-YPF, retomando el control del 51% de las acciones con el resto del paquete accionario en manos privadas. Pese al planteo mediático de la recuperación de la empresa petrolera (Koziner y Zunino, 2013), la conformación sería distinta a la YPF estatal creada en los años veinte del siglo pasado, en este caso se “apuntaría a la confluencia de dos lógicas: una privada, preocupada por la maximización de la renta y la ganancia, y una pública, que pretende el desarrollo y bienestar nacional” (Svampa y Viale, 2014, p.64).

Actualmente, la explotación de Vaca Muerta es esencial en la política energética nacional y en la previsión futura de las rentas estatales. Según las cifras oficiales, el 90% de la matriz energética argentina depende de los hidrocarburos (54% del gas natural y 33% del petróleo). Las implicancias en la soberanía energética e, incluso, en la balanza de pagos por la posibilidad de exportar parte de la enorme producción de este lugar son importantes. Esto pone de manifiesto la importancia del abastecimiento de estos recursos, y aún más su producción local porque el reservorio representa el segundo lugar a nivel mundial en cantidad de gas no convencional y el cuarto de petróleo no convencional.

La estatización, como se señaló, retomó el control de la mitad de las acciones, y la empresa funciona bajo un sistema de contratos con otras compañías privadas locales o extranjeras. El 30 de agosto del 2013, por ejemplo, entró en vigor el contrato de YPF con Chevron para desarrollar Loma Campana con una concesión hasta 2048. Entre 2012 y 2017, las inversiones fueron de 13.9 mil millones de dólares de los cuales el 65% fueron de empresas argentinas y un 35% de empresas extranjeras (Calzada y Sigaudo, 2019).

El inicio de las actividades “transformó la vida cotidiana de los miembros de la comunidad en el pueblo de Añelo, el lugar más cercano a Vaca Muerta y el que más ha sufrido las consecuencias de las operaciones de *fracking* y el boom petrolero” (Delgado, 2018, p.104)<sup>vii</sup>. En este trabajo nos proponemos realizar una aproximación a las transformaciones demográficas y urbanas, como un paso inicial para el análisis de las consecuencias ambientales y socioterritoriales de la explotación petrolera en la localidad.

La participación de capitales internacionales y un circuito productivo altamente globalizado genera que no podamos comprender las (re)configuraciones y dinámicas socioespaciales de Añelo sin articularlas con la región y el mundo. En el modo de producción actual, las dinámicas del capitalismo “en su forma espacial no pueden ser entendidas ni como locales ni como globales, sino como un fenómeno que tiene una identidad espacial propia basada en su articulación: lo glocal” (Irarrázabal, 2018, p.157). El mercado internacional de petróleo oscila a partir de

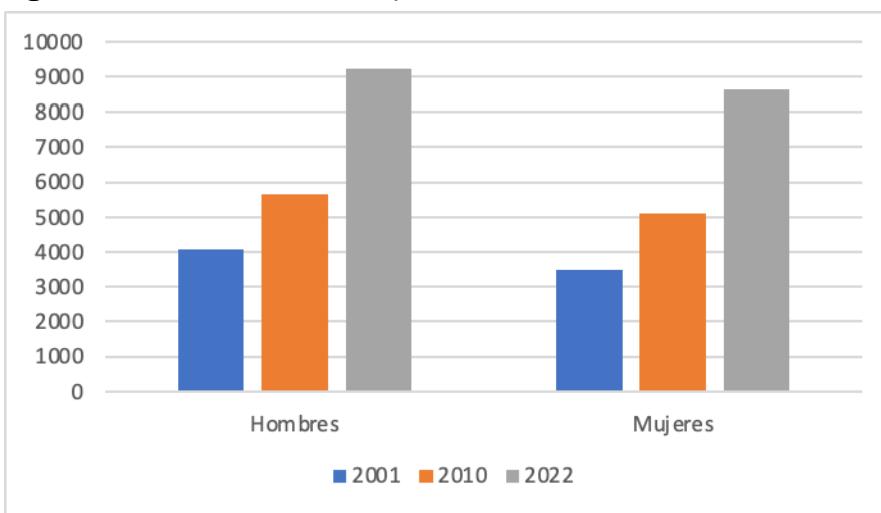


los movimientos de los mayores productores asociados a la OPEP. En tal sentido, las rentas locales se mueven en relación con los acontecimientos globales.

## Crecimiento poblacional y mercado laboral: una aproximación cuantitativa y cualitativa

Tras el inicio de las actividades, la matriz productiva de Añelo se volcó a la extracción de petróleo y gas. Lo primero que podemos evidenciar de esta relación petróleo-ciudad es la aceleración del crecimiento demográfico entre 2010 y 2022 (ver Figura Nº 2). Añelo se convirtió en un destino atractivo, lo cual se explica, en gran parte, por las migraciones vinculadas con las oportunidades laborales en el petróleo y el circuito productivo y comercial complementario, es decir, los puestos de trabajo que la actividad genera de forma indirecta.

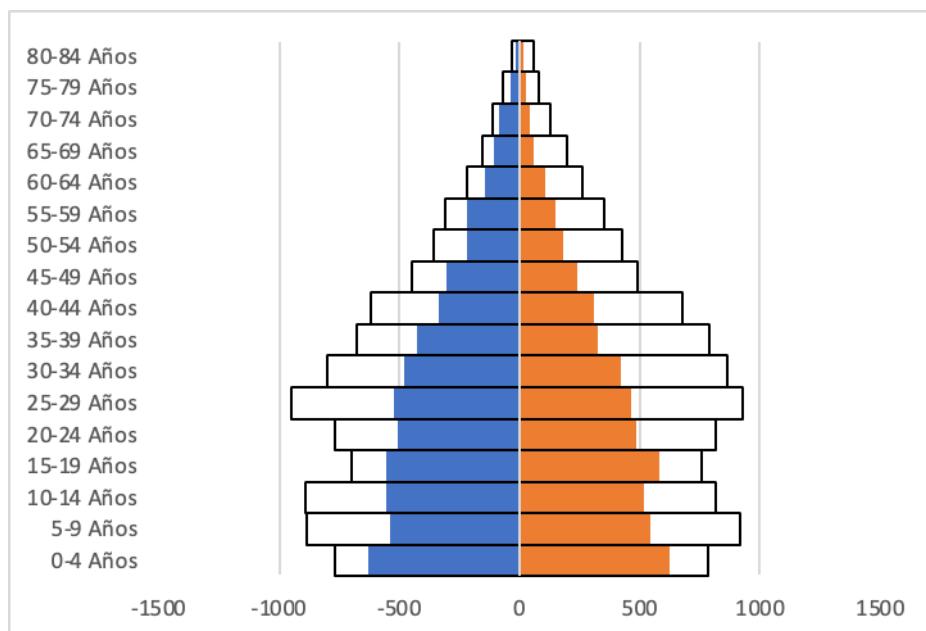
**Figura Nº 2.** Población del departamento de Añelo, 2001-2022



Fuente: Elaboración propia con base datos de INDEC (2001, 2010, 2022).

Entre 2001 y 2022 la población del departamento creció 130% pasando de 7.554 personas (INDEC, 2001) a 18.166 según la información del último censo (INDEC, 2022). Se aprecia la aceleración en el periodo intercensal 2010-2022 en el que la población creció 68% frente al 42% del periodo anterior, 2001-2010. El impulso de este crecimiento provino fundamentalmente de las migraciones, a las que, en vista de la ausencia de datos, nos aproximamos a través de las pirámides de población. En el gráfico que se presenta a continuación, observamos de manera comparada por superposición la población por edades quinquenales y sexo del departamento de Añelo en 2010 y 2022. Las pirámides son “un reflejo estático de los niveles y pautas históricos de fecundidad, mortalidad y migración” (Kono, 1990 p.122 citado por Marcos, 2012, p.121).

**Figura Nº 3.** Comparativa de pirámides de población del departamento de Añelo  
 2010-2022



Fuente: Elaboración propia con base en INDEC, 2010 y 2022.

Se observó una población que creció como consecuencia de las migraciones de hombres, mujeres y familias particularmente adultos jóvenes entre 25-29 años. A diferencia de otros casos de crecimiento demográfico jalónado por la actividad industrial no se evidencia un índice de masculinidad particularmente elevado, aunque si es mayor al promedio provincial. Es de perentorio menester resaltar que los relevamientos censales capturan una imagen estática de la población lo que no permite una aproximación a las movilidades poblacionales, especialmente a aquellas cotidianas (Dureau y Flórez, 2000).

Los datos más recientes relevaron que en la localidad residen 6.477 personas. Sin embargo, estimaciones locales sostienen que a la localidad acuden miles de personas diariamente para realizar tareas cotidianas. Estos desplazamientos se dan particularmente con origen en el aglomerado Neuquén, Plottier, Cipolletti a menos de cien kilómetros de Añelo. Esta elevada movilidad poblacional, además de dificultar una aproximación completa a la población a través de los datos censales, tendrá implicancias sobre el mercado inmobiliario local que serán analizadas en el próximo apartado.

La actividad extractiva, aunque no hace un uso intensivo de mano de obra, genera una significativa cantidad de empleos indirectos como resultado de los encadenamientos productivos vinculados con sus necesidades directas e indirectas. Es decir, los efectos que tiene la explotación sobre la producción, el ingreso, el empleo, los impuestos, los recursos, o los cambios ambientales en



industrias conexas, ofertantes o demandantes de una industria dada, causados por cambios exógenos en ella (Revilla, 2015).

A pesar de los elevados salarios, el mercado laboral petrolero se caracteriza actualmente por la inestabilidad de los contratos. Esta particularidad se acentuó cuando el petróleo pasó de ser considerado un recurso estratégico a un *commodity*, lo que significó que su producción empezó a regirse primordialmente por su rentabilidad. En conjunción con esta transformación, la implementación de medidas neoliberales, la flexibilización de los contratos, la pérdida de derechos y la subcontratación tuvieron impacto en la actividad petrolera, lo que derivó en un mercado de trabajo inestable. La desintegración vertical de la producción permitió a las empresas disminuir el riesgo en sus operaciones, respondiendo a los mercados globales, mediante la disposición de la mano de obra con contratos por tiempos definidos y actividades puntuales. Con esto, la producción petrolera a nivel mundial se transformó en un conglomerado de pequeñas y medianas empresas articuladas con empresas transnacionales.

La desintegración vertical de la producción acentuó oscilaciones en los niveles de empleo de la localidad regidos por el mercado internacional y estos “procesos productivos de inversión/desinversión constituyen dos caras de la misma moneda (...) [por lo cual] los impactos sociales serán entonces dobles” (Radovich, 2017, p.95). Si bien, la expansión de la actividad atrae y hace efectivos contratos, a medida que terminan las obras el personal es cesanteado, según señaló el ex intendente Darío Díaz (El Extremo Sur, 2016). De tal manera, las fluctuaciones del precio internacional encienden las alertas en el sector, incluso a pesar de que el barril criollo<sup>viii</sup> actuaba como atenuante (Einstoss, 2020).

La ocupación en la localidad, al igual que en la Patagonia en general, se caracteriza por el predominio del empleo público (Salvia, 2001). Sin embargo, destaca, como en otras ciudades petroleras, la importancia del sector servicios y del sector industrial, cuyas dinámicas impactan considerablemente en el resto de los mercados. Como se ha evidenciado en otras localidades similares, la inestabilidad del trabajo petrolero y los elevados salarios de esta actividad influyen en las transformaciones poblacionales y en las fluctuaciones del mercado inmobiliario. A pesar de la precariedad de los contratos, los salarios aseguran una reserva constante de mano de obra disponible. De hecho, Forget, Carrillo y Villalba (2018) han observado que la brecha salarial entre trabajadores petroleros y no petroleros ha provocado el desplazamiento de trabajadores del sector agropecuario de Neuquén hacia la actividad petrolera en Vaca Muerta.

La inserción en el trabajo petrolero ha reformulado las distinciones sociales entre los trabajadores petroleros y los no petroleros, superponiéndose a otras categorías vinculadas con el origen de la población. En la localidad, al igual que en gran parte de la Patagonia, la categoría “nacidos y criados” moldea las formas de identificación y relación entre los habitantes. La llegada de trabajadores con altos salarios tensiona estas relaciones: “ahora ves trabajadores petroleros usando sus





uniformes, que vienen de afuera, y te hacen sentir fuera de lugar, desplazado. No les importas tú ni este pueblo" (citado en Delgado, 2018, p.118). Pese a las rentas generadas por el petróleo de Vaca Muerta, la localidad de Añelo solo recibe el un 0,82% de coparticipación de los recursos extractivos generados en la provincia de Neuquén (Delgado, 2018, p.121). Esto junto con la temporalidad de los trabajos, profundiza la división y consolida la idea de que la actividad y los trabajadores se aprovechan del pueblo y se van.

Esta doble condición definida por el trabajo petrolero, dada por los altos salarios y rentas que produce la actividad, de un lado, y la elevada movilidad vinculada con el empleo petrolero, por otro, distorsiona, como veremos en el siguiente apartado, el mercado inmobiliario.

## El mercado inmobiliario de Añelo. Dificultades de acceso al hábitat y desigualdades socioespaciales

Cuando se da a conocer la riqueza del subsuelo, el suelo como sostén de la actividad productiva se valoriza. La teoría de la renta del suelo urbano indica que este tiene como mínimo de referencia la renta rural, habitualmente inferior (Jaramillo, 2009). Sin embargo, en el caso de la explotación de petróleo esta perspectiva parece encontrar un límite. La actividad extractiva hace un uso intensivo de la tierra y tiene una elevada rentabilidad. Por tanto, la renta mínima de referencia sería más alta que en otras ciudades distorsionando el mercado inmobiliario. Además, la llegada de población atraída por el trabajo petrolero y sus salarios incrementa la presión sobre un mercado que, por sus características intrínsecas, no puede crecer tan rápido como la demanda.

Como resultado, el precio del suelo y la vivienda aumenta como consecuencia de la rentabilidad, los salarios petroleros y la presión de la demanda. En ese valor ascendente se identifican variaciones significativas que se explican, fundamentalmente, por dos tipos de movimientos: i) los coyunturales generales, en nuestro caso fundamentalmente dados por las oscilaciones del mercado petrolero con el que están estrechamente relacionadas y ii) los estructurales particulares, que explican los movimientos de precio de terrenos determinados como resultado de cambios en su uso y normativa<sup>ix</sup>.

En el contexto expuesto, se observa una distorsión en el mercado inmobiliario determinada por un mercado de trabajo inestable, pero con elevada remuneración en el que se alternan periodos de intensa demanda de vivienda y otros de crisis por emigración o reducción de los salarios medios. La contratación o despido de los trabajadores directamente vinculados con el petróleo y aquellos puestos de trabajo que la actividad genera de forma indirecta produce transformaciones inmediatas en las demandas sobre el mercado inmobiliario. Sin embargo, aunque las necesidades habitacionales de la población se modifiquen de manera inmediata, la respuesta del mercado inmobiliario tiende a ser mucho más





lenta, lo que induce fluctuaciones rápidas en los precios y fomenta la especulación<sup>x</sup>.

En ese sentido, una de las particularidades de la relación entre petróleo y mercado inmobiliario en Añelo es su proximidad con la ciudad de Neuquén, capital provincial. La cercanía con mejores infraestructuras de servicios y, teniendo en cuenta las temporalidades del trabajo petrolero, la hacen una opción atractiva para los capitales y los promotores inmobiliarios. Estos están permanentemente una disyuntiva porque la ciudad capital

ofrece una posibilidad más segura pero obviamente de menor rentabilidad, aunque posiblemente la propiedad se revalorice más con el tiempo. Pase lo que pase con Vaca Muerta, el epicentro seguramente seguirá siendo la ciudad de Neuquén, sobre todo para los trabajadores de cargos medios y altos (Reporte Inmobiliario, 2019 s/p).

La proximidad con la capital neuquina promueve que un porcentaje de las inversiones inmobiliarias se concentren allí. A modo de hipótesis, esta competencia podría dificultar la consolidación y crecimiento sostenido de Añelo. Actualmente, a pesar de esta característica, la demanda de vivienda en la localidad y las expectativas de crecimiento y ganancia vinculadas con el petróleo han generado una transformación veloz. Los medios de comunicación replican de forma periódica los desafíos y las tensiones que surgen de esta situación, tanto en Neuquén como en Añelo.

Desde publicaciones especializadas como Reporte Inmobiliario, el problema se advierte hace unos años, cuando ya se veía cómo “se puede llegar a pagar unos 2.000 USD de alquiler por una casa en Neuquén Ciudad debido a la demanda de los trabajadores del petróleo, esto perjudica a quienes no están en esa actividad” (Reporte Inmobiliario, 2019). Además de esto, la insuficiencia del parque inmobiliario agrega más presión a los valores aumentando las dificultades para alquilar una vivienda en Añelo. El mismo medio señalaba que “por día van al lugar entre 24.000 y 30.000 personas y hay solamente 1.000 camas” (Reporte Inmobiliario, 2019).

Hemos establecido, al menos de forma inicial, la forma en la que el petróleo moldea, o distorsiona, los valores del mercado inmobiliario. Las fluctuaciones en el mercado internacional, que determinan en buena medida las inversiones locales, son una variable fundamental para aproximarnos a las oscilaciones del precio del suelo y la vivienda.

Además de los precios, hay otros factores que intervienen en esta relación petróleo y mercado inmobiliario. En primer lugar, las elevadas tasas de movilidad asociadas con trabajadores de altos ingresos producen una demanda solvente pero temporal que, por tanto, encuentra en el mercado de alquileres un punto de inflexión. La conexión del mercado inmobiliario local con el petróleo y sus





dinámicas es evidente a los ojos de los referentes locales: para los desarrolladores “son los trabajadores del petróleo y los manejan en grupos o paquetes quienes tienen los contratos directos con las compañías petroleras, y muchas veces eso puede ser una traba para un desarrollador inmobiliario, debido a que parte del fee que se cobra por cama se lo quedan estas empresas “intermediarias” u “operadoras”” (Reporte Inmobiliario, 2019, s/p).

Por otra parte, se destaca en el caso de Añelo la participación de empresas petroleras como desarrolladoras o inversoras en proyectos inmobiliarios. Esto se debe a la perentoria necesidad de viviendas y equipamientos urbanos de uso colectivo que permitan garantizar la continuidad de la producción asegurando las condiciones indispensables para la (re)producción social de la mano de obra. En este punto, podemos retomar el argumento teórico de Castells (1972) presentado al inicio de este trabajo: la actividad extractiva suscita la urbanización.

Como resultado, a pesar de la competencia que representa Neuquén, y a la que referimos previamente, frente a la llegada de capitales inmobiliarios y trabajadores, el crecimiento de Añelo es excepcional. El representante de una inmobiliaria dejó su testimonio en una entrevista al portal Reporte Inmobiliario sobre el éxito de ventas de uno de los desarrollos en la localidad: “vendimos a 2.400-2500 dólares el metro, y ninguno de los compradores vino al lugar ni conoce Añelo (...) cuando contamos que estábamos por lanzar algo a la venta en Añelo, comenzamos a tener consultas inmediatamente. Ya tenemos el 60% vendido en dos meses y medio” (Reporte Inmobiliario, 2019, s/p).

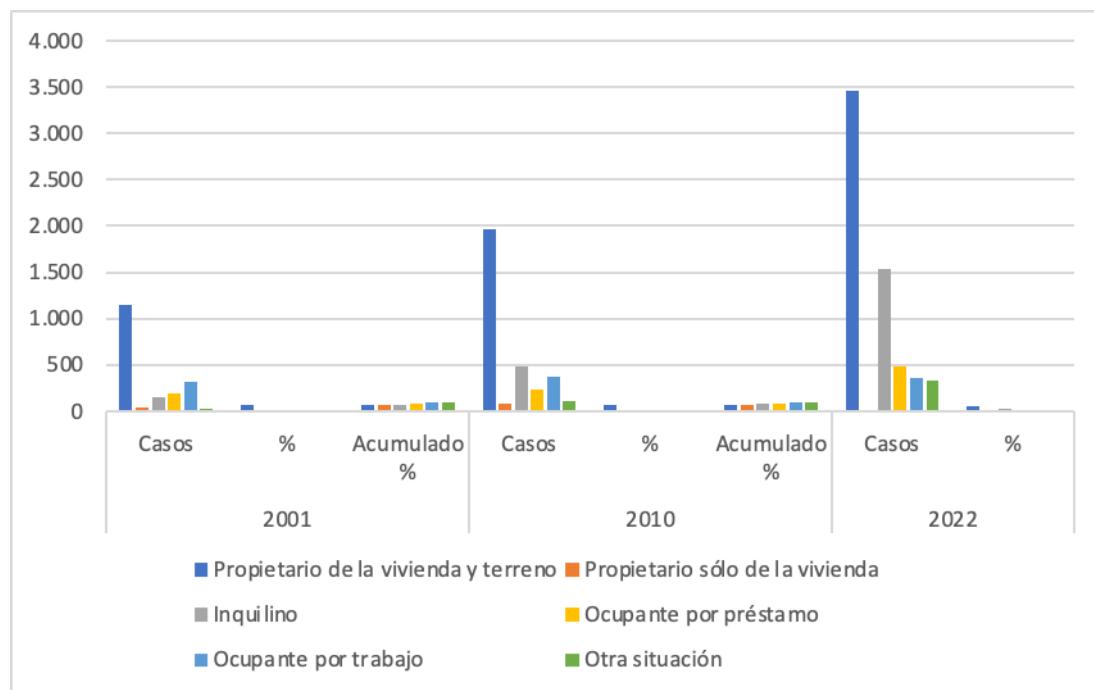
A pesar de la importancia que reviste Añelo, no se han publicado datos oficiales sobre los niveles de construcción. Por tanto, para caracterizar el parque inmobiliario de la localidad y aproximarnos a sus transformaciones recientes, nos valimos de la información censal y de las imágenes satelitales. En primer lugar, podemos observar que el número de viviendas en el departamento pasó de 1.819 a 7.626 entre 2001 y 2022. Los datos recientemente publicados nos permiten observar que, en el caso de la localidad, las viviendas pasaron de 1.227 en 2010 a 2.980 en 2022. Es decir, encontramos que, si bien el pueblo creció entre 2001 y 2010, previo a la explotación del yacimiento, se evidencia claramente una aceleración de la construcción en el último periodo intercensal.

En la figura que se presenta a continuación observamos la evolución de las formas de tenencia en el departamento de Añelo. Además del incremento del parque inmobiliario registrado previamente, notamos un crecimiento importante en el porcentaje de inquilinos que habitan el departamento. Esto da cuenta de dos fenómenos reseñados previamente determinados por el aumento de la inmigración y la corta temporalidad de los trabajadores. En ambos casos la solución habitacional, frecuentemente, es el alquiler de la vivienda.





Figura N° 4. Evolución de la forma de tenencia de la vivienda en el departamento de Añelo, 2001-2022

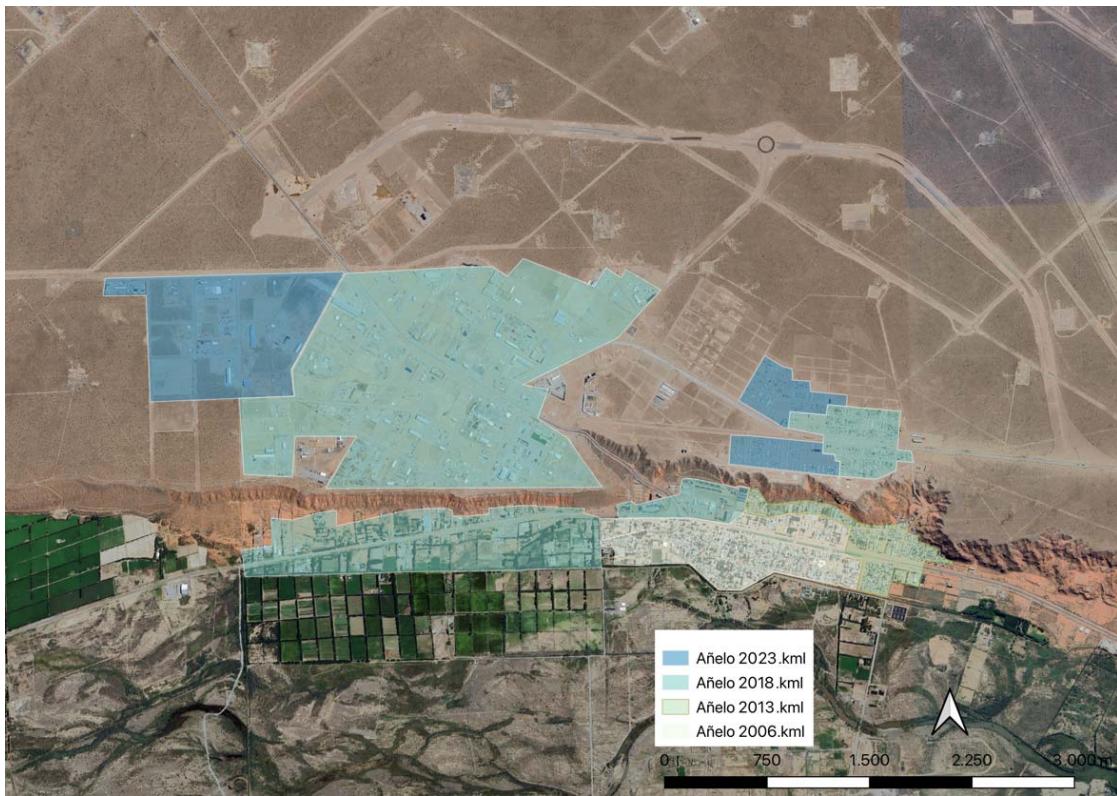


Fuente: Elaboración propia.

Además de lo anterior, si nos orientamos por las fuentes cualitativas relevadas podemos inferir una presencia de otras formas temporales de vivienda como el alojamiento en hoteles. Se destacan en la localidad la ejecución de obras con ese destino, incluso la presencia de una cadena de hoteles de cuatro estrellas.

El crecimiento del parque inmobiliario, la mancha urbana y su transformación se puede observar en el mapa que se presenta a continuación. La localidad primero se expandió, en el periodo 2006-2013, hacia el occidente, a lo largo de la ruta provincial 7. Entre 2013 y 2018 se registró el momento de mayor crecimiento, hacia el oriente del ejido urbano inicial. Podemos identificar la extensión de una zona industrial entre 2013 y 2023 en el sector norte.

Figura Nº 5. Extensión de la mancha urbana de Añelo, 2006-2023



Fuente: Elaboración propia.

Al mismo tiempo, la imagen satelital da cuenta del trazado de nuevos loteos y calles, lo que deja en evidencia que la mancha urbana de la localidad continúa extendiéndose a un ritmo elevado. Pese a la ausencia de series estadísticas, esto nos permite dar cuenta del crecimiento del parque inmobiliario y la extensión de la mancha urbana de Añelo.

## Conclusiones

Inserto en un proceso de reprimarización de las economías latinoamericanas, la explotación de petróleo y gas no convencional en Vaca Muerta le dio a Añelo una posición privilegiada como puerta de entrada a los yacimientos y centro urbano que nuclea la actividad. A partir de ese momento, la localidad se transformó y su base productiva pasó a depender de la explotación hidrocarburífera. La subcontratación, la inestabilidad laboral y los elevados salarios, son características del trabajo petrolero. Los ciclos expansivos y regresivos que marchan al compás del mercado internacional marcan las temporalidades migratorias y moldean los mercados inmobiliarios y de trabajo de la localidad patagónica.

En primer lugar, pudimos dar cuenta de una evidente aceleración del crecimiento demográfico en el último periodo intercensal. Aun contando que los censos son una fotografía que no llega a representar o, mejor dicho, no permite



caracterizar a la población de una localidad con una movilidad tan elevada como la de Añelo vinculada con el petróleo. El tránsito entre la capital provincial y Añelo da cuenta de esta especificidad. En segundo lugar, a través de imágenes satelitales observamos claramente la expansión de la mancha urbana, que se acentuó a partir de 2013. Por último, identificamos la forma en la que el petróleo distorsiona los valores del mercado inmobiliario, en un juego en el que se cruzan los elevados salarios, las temporalidades del empleo petrolero y los ciclos que marca el contexto nacional y mercado internacional

En las reconfiguraciones socioespaciales de Añelo insertas en el proceso de espacialización de la actividad petrolera, identificamos procesos de diferenciación social mediante mecanismos vinculados con el mundo del petróleo, los salarios, las migraciones y las movilidades. La categoría nacidos y criados como en toda la Patagonia es central en los procesos simbólicos de construcción de la identidad a través de la configuración de un nosotros contrapuesto a los otros.

## Referencias bibliográficas

- Balladares, J. (2013). *Política petrolera argentina y el problema de los subsidios*. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.
- Barrera, M. (2012). YPF: Estudio de las causas del quebranto y privatización. *Ensayos de Economía*, 22(40), 13-37.
- Barrera, M. y Serrani, E. (2018). Los efectos estructurales de la política energética en la economía argentina, 1989-2014. *Sociedad y Economía*, 34, 121-142. DOI: <https://www.doi.org/10.25100/sye.v0i34.6482>.
- Calzada, J y Sigaudo, D. (2019) Petróleo y gas en Vaca Muerta. Situación actual, problemas y perspectivas. *Informativo semanal, Bolsa de Comercio de Rosario*. 1-5.
- Castells, M (1972). *Problemas de investigación en sociología urbana*. Buenos Aires, Siglo XXI.
- Delgado, E (2018). Fracking Vaca Muerta: Socioeconomic Implications of Shale Gas Extraction in Northern Patagonia, Argentina. *Journal of Latin American Geography*, v.17, n.3, 102-131. DOI: 10.1353/jag.2018.0043
- Delrio, W. (2005). *Memorias de expropiación: Sometimiento e incorporación indígena en la Patagonia. 1872-1943*. Buenos Aires: Universidad de Quilmes.
- Dureau, F.y Flórez, C. (2000). *Aguaitacaminos. Las transformaciones de las ciudades de Yopal, Aguazul y Taumarena durante la explotación petrolera de Cusiana- Cupiagua*. Bogotá: Tercer Mundo editores.
- Einstoss, A. (2020). *El barril criollo y sus consecuencias. Análisis reciente de la renta petrolera en Argentina*. Buenos Aires: CECE.
- El Extremo Sur. (2016). “En Añelo preocupan los despidos en el sector petrolero”. Disponible en: <https://www.elextremosur.com/nota/en-anelo-preocupan-los-despidos-en-el-sector-petrolero/> (Consultado: 15/07/2021).
- Forget, M, Carrizo, C y Villalba, V. (2018). (Re)territorializaciones energéticas en Neuquén, Argentina. *Tabula Rasa*, v.29, 347-365. DOI: <https://doi.org/10.25058/20112742.n29.16>.
- Gadano, N. (2007). *Historia del petróleo en la Argentina. 1907-1955: desde los inicios*





hasta la caída de Perón. Buenos Aires: Edhsa.

Giuliani, A. M.; Fernández, N.; Hollmann, M. A.; Ricotta, N. (2016). La explotación de vaca muerta y el impacto socio-económico en la provincia de Neuquén. El caso de Añelo. Efectos de la reforma de la Ley Nacional de Hidrocarburos (2014). Ciencias Administrativas, 7.

Gudynas, E. (2009). Diez tesis urgentes sobre el nuevo extractivismo. Contextos y demandas bajo el progresismo sudamericano actual (187-25). En: CAAP, *Extractivismo, política y sociedad*. Quito: Centro Latino Americano de Ecología Social.

Irarrázabal, F (2018). Metano-territorialidades: La 'Era del Gas Natural' En Peru y Bolivia, Journal of Latin American Geography, v.17,n3, 153-182. DOI: 10.1353/lag.2018.0045.

Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.

Kosulj, R. (2002). *Balance de la privatización de la industria petrolera en Argentina y su impacto sobre las inversiones y la competencia en los mercados minoristas de combustibles*. Santiago de Chile: CEPAL.

Koziner, N y Zunino, E (2013). La cobertura mediática de la estatización de YPF en la prensa argentina: un análisis comparativo entre los principales diarios del país. Global media journal México, v.10, n.19, 1-25.

Landini, G (2021). Parques Nacionales y la configuración de un destino turístico: transformaciones socio territoriales en San Martín de los Andes, Argentina (1937- 1955).

Anuario de Historia Regional y de las Fronteras, 26 (1), 71-110. DOI: <https://doi.org/10.18273/revanu.v26n1-2021003>.

# Artículos

Marcos, M. (2012). *Más allá de los promedios: diferencias y especificidades intraurbanas. La estructura demo-espacial de la aglomeración Gran Buenos Aires en el año 2001*. [Tesis de doctorado] Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Radovich (2017). Fractura hidráulica y conflicto territorial en la comunidad mapuche Campo Maripe, Neuquén, Argentina. GeoPantan, n.22: 89-104.

Reporte Inmobiliario (2019). "El mercado inmobiliario en Vaca Muerta". Disponible en: [www.reporteinmobiliario.com](http://www.reporteinmobiliario.com) (consulta:15/07/2021).

Repsol (2011). "Repsol YPF realiza el mayor descubrimiento de petróleo de su historia". Disponible en: <https://www.repsol.com/es/sala-prensa/notas-prensa/2011/11/07/mayor-descubrimiento-argentina/index.cshtml> (consultado: 15/07/2021).

Revilla, F. (2015) Encadenamientos productivos asociados a las corrientes de refinación: lineamientos estratégicos para su promoción y desarrollo en Paraguaná. Multiciencias 15(1), 20-28.

Salvia, A. (2001). Sectores que ganan, sociedades que pierden. *Estudios Sociológicos*, XIX,56, 439-466.

Serrano Besil, J. (2020). Crecimiento y configuración socioespacial de ciudades petroleras: los casos de Barrancabermeja (Colombia) y Comodoro Rivadavia (Argentina), 1907-1938. *Cuadernos de Historia*, 205 - 232.

Solberg, C. (1986). *Petróleo y nacionalismo en la Argentina*. Buenos Aires, Hyspamerica.

Svampa, M. (2013). Consenso de los commodities y lenguajes de valoración en América Latina. *Nueva Sociedad*, 244, 30-46.





Svampa, M. y Viale, E. (2014). *Maledesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo*. Buenos Aires: Katz.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Ciudad de México: Edicol.

Yergin, D (1991). *The Price. The epic quest for oil, money and power*. New York: Simon and Schuster.

## Notas

<sup>i</sup> Javier Eduardo Serrano Besi. Doctor en Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Becario postdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas con lugar de trabajo en el Instituto de Investigaciones Gino Germani. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-2058-5857>.

<sup>ii</sup> Según el Ministerio de Minas de la Argentina, Vaca Muerta es el segundo yacimiento de petróleo y gas no convencional más grande del mundo.

<sup>iii</sup> La denominada “Campaña del Desierto” fue una avanzada militar a través de la cual se perpetuó la expropiación de las tierras y el genocidio de la población originaria. Con la creación del imaginario del “desierto” se borró de tajo la historia de los pueblos que habitaron las tierras patagónicas antes de la dominación estatal (Delrio, 2005).

<sup>iv</sup> La dictadura cívico-militar de 1976 a 1983 fue un periodo de importantes cambios y violaciones a los derechos humanos en la Argentina. En el plano económico significó un fuerte endeudamiento y un marcado proceso de desindustrialización.

<sup>v</sup> “Nótese que si en vez de orientarse por la meta del autoabastecimiento, YPF se hubiese comportado como una empresa que tiende a hacer máximo su beneficio, el nivel de producción hubiese sido del orden de los 45.000 m<sup>3</sup>/día, es decir el 60% del necesario. En ese caso el país tendría que

haber adquirido petróleo por unos 1.400 millones de dólares al año en el exterior y la rentabilidad de YPF hubiese sido del orden de los 770 millones al año. Es decir que si bien YPF dejó de ganar 230 millones le ahorró al país 1.400” (Barrera, 2012, p.19).

<sup>vi</sup> La fractura hidráulica o *fracking* consiste en inyectar líquido a presión en las rocas para romperlas y liberando el petróleo y el gas en su interior.

<sup>vii</sup> La traducción es propia.

<sup>viii</sup> “El Estado fija un precio mínimo o sostén, denominado: barril criollo destinado a garantizar la sostenibilidad de la producción” (Einstoss, 2020, p.3).

<sup>ix</sup> Recordemos que, según Jaramillo (1991) el precio del suelo se explica fundamentalmente a través de tres movimientos. 1. Estructurales generales que explican la tendencia al alza del precio del suelo en todas las ciudades. 2. Los movimientos coyunturales generales que explican los sobresaltos, en esa tendencia al alza, inducidos por las variaciones de otros mercados. 3. Estructurales particulares que explican los cambios de precio de terrenos determinados como resultado de modificaciones en su uso y normativa.

<sup>x</sup> La construcción tiene características determinadas por los largos tiempos que demandan las obras y el uso de insumos provenientes de otras ramas de actividad. Estas particularidades la consolidan como una rama muy sensible a las oscilaciones de otros mercados con los que se relaciona el mercado de tierras (Topalov, 1979).

