

Gentrificación y cambios socio demográficos en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. 2003-2010.

Cristian Silva.

Cita:

Cristian Silva (2013). *Gentrificación y cambios socio demográficos en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. 2003-2010. X Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-038/191>

X Jornadas de sociología de la UBA.

20 años de pensar y repensar la sociología. Nuevos desafíos académicos, científicos y políticos para el siglo XXI. 1 a 6 de Julio de 2013

Mesa Número 13. El desafío de producir ciudades inclusivas y el derecho a la ciudad.

Gentrificación y cambios socio demográficos en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. 2003-2010:

Autor: Silva, Cristian
Universidad Nacional de Luján

Resumen

La zona sur de la Ciudad de Buenos Aires ha sido considerada históricamente un área postergada. Durante la última década, el sudeste de la Ciudad ha venido sufriendo diversos cambios que han modificado su fisonomía. Estos cambios han sido impulsados fundamentalmente por el accionar del Gobierno de la Ciudad, que ha apostado fuertemente al desarrollo de la zona. La creación de diferentes distritos (tecnológico, artístico y de diseño) son la punta de lanza para la puesta en valor del área. Los agentes inmobiliarios también se han sumado, y ha redundado en la visible transformación del espacio público y la arquitectura de los barrios que lo integran.

Este trabajo problematizará las posibles consecuencias para los habitantes originales de las zonas transformadas, y para el tejido social en general. Si bien existe bibliografía que trabaja sobre este fenómeno en particular, remarcando procesos de segregación residencial y de gentrificación, los mismos se han orientado más bien al ensayo o la investigación cualitativa. Este trabajo analizará los cambios acontecidos desde una perspectiva cuantitativa, a fin de determinar si ha existido un proceso de reemplazo poblacional, pasando de una mayoría de población de bajos recursos a una mayoría de sectores de mayor poder adquisitivo, tal como afirman la mayor parte de las investigaciones sobre el tema. Asimismo se analizará si han existido cambios en la otra gran porción del sur de la ciudad, el sudoeste, que no ha sido objeto de las mismas políticas públicas que el sudeste, a fin de poder realizar comparaciones entre ambas.

Para tal fin se tomarán en cuenta variables socio demográficas realizadas a partir de datos obtenidos de la Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires, desde 2003 a 2011.

Palabras claves: Gentrificación, renovación urbana, segregación residencial, Zona Sur

Introducción

La zona sur es el área más empobrecida de la Ciudad de Buenos Aires. Está formada por las comunas 3 (barrios de San Cristóbal y Balvanera), 4 (La Boca, Nueva Pompeya Parque Patricios y Barracas), parte de la comuna 1 (Constitución, Monserrat, San Telmo) y la comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo, Soldati). Actualmente, algunos autores afirman la existencia de un proceso de paulatino desplazamiento de los sectores populares que históricamente la habitaron y su reemplazo por sectores medios, a tono con lo sucedido en otras metrópolis del mundo (Carello, Gratti y Mai, 2006, Herzer y otros, 2007). Este proceso se ha dado en llamar gentrificación e implica una revalorización en términos comerciales, edilicios y del espacio público de las zonas afectadas

Se intentará dar cuenta de la existencia de modificaciones relevantes en las características demográficas de los habitantes de la zona, que permitan evidenciar la existencia de un fenómeno de este tipo. Como corolario, el mejoramiento de los indicadores sociodemográficos de la zona sudeste (comunas 3, 4, y parte de la 1), implicaría una diferenciación progresiva respecto al sudoeste de la ciudad, representado por la Comuna 8, donde este proceso de recualificación no se habría presentado. Esta supuesta diferenciación también será objeto de análisis.

El proyecto se propone examinar la existencia de un proceso de renovación urbana, también llamado gentrificación o elitización, en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires y su ausencia en el sudoeste de la misma.

Para dar cuenta de esto se utilizará la información provista por la Encuesta Anual de hogares de la Ciudad de Buenos Aires entre 2004 y 2011. Se utilizarán una serie de indicadores sociodemográficos realizados a partir de datos recopilados en la EAH, además de otros indicadores generados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que servirán como información contextual.

La historia de un concepto

El término gentrificación se atribuye a la socióloga inglesa Ruth Glass, quién lo utilizó por primera vez en 1964 para definir el fenómeno que se presentaba en algunos decaídos barrios obreros de Londres, en los cuales se producía una revalorización de las viviendas. Antiguamente abandonadas o arrendadas por personas de bajos recursos, ahora eran adquiridas por sectores medios. Este proceso continuaba hasta que todos los antiguos habitantes de la zona eran expulsados y las características sociodemográficas se modificaban por completo (Atkinson y Bridges, 2005)

En 1974, Manuel Castells estudia la ocupación de la París-ciudad por parte de los BoBos (Bourgeois Bohemian) y el alejamiento de los habitantes de bajos recursos hacia los “*Banlieu*”, la periferia parisina. Castells denomina estos desplazamientos como una “reconquista urbana” por parte de los sectores medios. No se trata simplemente de una renovación edilicia, sino que entra en discusión el uso social del espacio. Lo que se encuentra en juego es el concepto de centralidad y la función social que cumplen las zonas en disputa. La centralidad implica acceso a recursos, comodidades y servicios que no se obtienen en la periferia, como así

también brinda mayor visibilidad. La reconquista establece a quien debe pertenecer la propiedad del centro de la ciudad y sus beneficios. El problema se transforma en ideológico y político. Llevando al límite el concepto de reconquista, Neal Smith (1996) afirma que la gentrificación forma parte de una agresiva revancha ideológica por parte de las clases medias para retornar a las “inner city” (ciudad interior), es decir, al centro de las ciudades.

Ahora, ¿cómo se inicia este proceso de gentrificación?. David Ley (2003) ofrece una visión basada en la demanda. El cambio comenzaría con un grupo específico que se muda a un sector anteriormente deprimido, por lo general con viviendas alquiladas a bajos costos o directamente desocupadas. Una vez allí, reclama y obtiene mejoras por parte del Estado. Desde otra perspectiva, Smith (1979), apoyándose en Castells (1974), pone en relieve el papel de la oferta. Promotores inmobiliarios toman zonas degradadas y con terrenos a valores muy bajos, les agregan valor y luego las venden a montos mucho más elevados. El Estado suele apoyar estos emprendimientos o directamente llevarlos a cabo por sus medios. Puerto Madero en la Ciudad de Buenos Aires es una clara muestra de esto último. Sin embargo, es importante aclarar, pese a no ser objeto de este trabajo, que el caso de Puerto Madero puede ser puesto a discusión como ejemplo paradigmático de gentrificación, ya que su baja densidad poblacional previa indica que no hubo un importante desplazamiento de habitantes.

El Estado entonces, puede ser –y suele serlo- un actor de peso en la promoción de este proceso. A cambio obtiene la revalorización de la zona, un mejoramiento en la infraestructura del espacio público, la posible creación de zonas comerciales y el aumento de la recaudación impositiva. Los gobiernos consideran beneficioso llenar la ciudad con personas que paguen altos impuestos y utilicen la ciudad de una forma más “creativa” y “moderna”(Smith, 1996). La gentrificación es una ruta para el éxito de las ciudades (Atkinson y Bridges, 2005).

¿Quiénes son estos nuevos habitantes de la inner city?. Por lo general, se trata de personas de clase media, profesionales asociados a sectores modernos de la economía, también jóvenes sin hijos y miembros de determinadas minorías, como los colectivos de homosexuales de clase media. En todos los casos son personas con alta capacidad de consumo. En ciudades como Beijing o San Pablo, anteriormente industriales y ahora con un auge del sector terciario, la huida de los sectores pobres es mucho más intensa.

En los países que formaban parte del bloque comunista, la propiedad privada de las viviendas se convirtió en terreno de una dura disputa (Atkinson y Bridge, 2005).

Es común que se intente atraer a artistas y diseñadores. Los gestores de la ciudad suelen verse atraídos por esta propuesta, que brinda un barniz de ciudad cultural o creativa a la metrópoli (Smith,2009). En muchos casos estos beneficios para artistas se utilizan para lograr su radicación y hacer más atractiva la zona. Luego son expulsados por el incremento como los anteriores habitantes, debido al

incremento constante de alquileres e impuestos, y su lugar finalmente ocupado por sectores de mayor poder adquisitivo.

Los sectores de bajos recursos se ven obligados a retirarse, dejando en el camino los beneficios que otorga la centralidad, y se afincan en las periferias, perdiendo integración con otros sectores sociales, amén del menor acceso a servicios y las pérdidas de tiempo libre que ahora deben destinar a transportarse, debido a que los empleos y los servicios educativos siguen en el área central. Para combatir la segregación que conlleva esta política, se ha defendido, tanto por parte de organismos públicos como privados, la idea de una gentrificación positiva. En esta visión, el incentivo –cuidado- a sectores medios para ocupar las áreas en cuestión, lleva a que éstas se revaloricen, sin que ello implique un alejamiento de los sectores populares. Por otro lado se obtiene el beneficio de una interrelación social más amplia (social mix). Sin embargo, autores como Loretta Lees (2008) afirman que la gentrificación necesariamente conlleva el alejamiento de los sectores de bajos recursos, quienes no pueden soportar la presión al alza de viviendas y la sensación de extrañamiento y hostilidad en los que anteriormente eran sus barrios. La cercanía física no implica inexistencia de segregación, sino que terminan siendo segregados en su propio vecindario por parte de los nuevos habitantes. En definitiva, la interrelación social se ve fuertemente perjudicada. La gentrificación termina siendo otra modalidad más de segregación residencial, una que ha consumido vastos recursos estatales para ser desarrollada (Lees, Slater y Wyly, 2008).

En resumen, para que en una zona sea gentrificada, es necesario que al inicio del proceso la misma se encuentre habitada por población de escasos recursos y con una infraestructura edilicia y espacio público en estado de degradación, pero en condiciones de ser mejorada. Es necesario que el lugar sea apto para satisfacer las necesidades de los nuevos habitantes. Debe encontrarse cerca del centro, o alguno de los centros, antiguo o nuevo, de la ciudad – la radicación de sectores medios-altos en zonas alejadas responden a otro fenómeno, que se puede denominar como “suburbanización” –. Es usual que se trate de zonas originalmente creadas para población de altos recursos y luego utilizada por sectores populares – el Pelourinho en San Salvador Bahía, San Telmo en Buenos Aires o el Raval de Barcelona son buenos ejemplos en esta dirección-. Se debe producir una renovación y un cambio en las actividades que se realizan en la zona, que debe ser acompañada o antecedida a la llegada de los nuevos habitantes. Y debe incluir –necesariamente- el alejamiento de los sectores populares que anteriormente la habitaban.

Se pueden distinguir tres actores activos en este proceso. Por un lado el Estado y los agentes inmobiliarios promoviendo la renovación, invirtiendo y modificando las regulaciones y por el otro los sectores medios y medio-altos que habitarán la zona. Un cuarto actor puede tener un papel tanto activo como pasivo. Los sectores populares pueden entorpecer o detener este proceso si tienen esa intención y se encuentran en condiciones materiales de hacerlo.

La mayor parte de los avances teóricos e investigaciones se han realizado en Gran Bretaña y Estados Unidos, donde la problemática tiene un componente fuertemente étnico. Uno de los primeros casos estudiados fue el del SoHo neoyorquino. Su nombre es un acrónimo de “South of Houston Street” e inauguró la modalidad de los promotores inmobiliarios de renombrar sectores de la ciudad para hacerlos más atractivos a las inversiones. El SoHo era un barrio industrial y habitado por sectores populares, casi siempre en condición de arrendatarios. A principios de la década de 1970 se produjo la llegada de artistas de clase media y el alejamiento de los antiguos habitantes. Luego fueron a su vez reemplazados por ejecutivos de empresas modernas y con gran capacidad –e intención- de consumo, también conocidos como yupies. La zona quedó llena de boutiques y restaurantes exclusivos (Yudice, 2008, Del Cerro Santamaría, 2009). El caso del SoHo fue tan paradigmático que fenómenos similares ocurridos con posterioridad en otras zonas del país, eran denominados “SoHo Effect”. La gentrificación se ha visto relacionada a la formación de barrios “gay” que cambiaron los patrones de consumos, como el de Greenwich Village en la misma ciudad de Nueva York o Castro Avenue en San Francisco, reconocida debido a que a causa de las protestas generadas por una redada policial en un bar gay de la zona, tomó visibilidad el movimiento por los derechos de los homosexuales en ese país. Massey y Denton en su obra *American Apartheid* (1993) mencionan diferentes modalidades de segregación de la población pobre y negra, que genera lo que denomina una clase inferior o “underclass”, caracterizada por el limitado vínculo con el mundo laboral y educativo y el escaso acceso a servicios elementales. Muchos de los miembros de esta underclass, pertenecen a la población negra que tuvo que retirarse de sus antiguos barrios cuando estos fueron gentrificados. En un reciente artículo, Douglas Massey afirma que si bien la población negra, en parte debido a políticas llevadas a cabo durante la presidencia de Bill Clinton ha visto disminuir sus niveles de segregación, ahora son los latinos los que han llegado a un nivel de “hipersegregación” (2008).

El fenómeno se ha estudiado en muchas grandes metrópolis de países desarrollados. Como se afirmó anteriormente, Manuel Castells investigó el éxodo de pobres hacia las afueras parisinas. En Alemania Occidental, a fines de la década de 1980 y principios de la siguiente se realizaron estudios, de orden cualitativo ante la escasez de datos censales, en las ciudades de Hamburgo y Colonia. En estos se remarcó la gentrificación en etapas, realizando una separación entre “pioneros” que eran reemplazados por “gentrificadores” (Dangschat y Friedrichs, 1993).

En Amsterdam por su parte, se ha registrado un caso espacial de renovación que escapa a la calificación de gentrificación. En esta ciudad el reacomodamiento de oficinas ha dejado zonas céntricas deshabitadas que han sido rápidamente adaptadas como viviendas y centro de entretenimiento de sectores medios, sin necesidad de expulsar habitantes. En otras zonas el rol del Estado ha sido fundamental para evitar el desplazamiento de la población de bajos recursos, subvencionando y regulando fuertemente la vivienda social; y promoviendo la vecindad entre los nuevos y viejos habitantes. Esta solución es posible dado que

en Holanda la vivienda social no se encuentra estigmatizada como en otros países (Puga, Rodríguez y Vazquez, 2002).

Los países que orbitaban alrededor de la Unión Soviética no se ha visto exentos del fenómeno. Por caso, la ciudad de Sarajevo, capital de la República de Bosnia-Herzegovina y que fue prácticamente destruida en la guerra civil yugoslava surgida tras la desintegración del bloque comunista, vio renovar completamente su centro histórico gracias al establecimiento de jóvenes de clase media en busca de ocio y de una ciudad creativa (Nofre i Mateo y Martín i Díaz, 2009) en consonancia con lo descrito con David Ley respecto a la gentrificación en el East End londinense (2003). Esta idea de ciudad creativa es importante para entender porque estos sectores se orientan a los centros históricos dado que la preservación de la arquitectura es apreciada por su valor artístico e histórico.

En el mundo de habla hispana, en primer lugar, es necesario aclarar la terminología, para evitar interpretaciones confusas. Luz García Herrera (2001) apoya el uso de términos como elitización cuando se menciona el fenómeno en investigaciones realizadas en nuestro idioma, a fin de evitar una traducción algo burda de un término anglosajón como *gentrification*. A pesar de lo atrayente que resulta esta postura y lo atendible de la crítica a usar un neologismo originado en una palabra que no existe en nuestro idioma, en este trabajo se hablará de “gentrificación”, ya que es el más frecuentemente utilizado y no contiene riesgos de equívocos sobre el tema a tratar, como podría pasar con el término “elitización” o algún otro.

Las primeras investigaciones en nuestro idioma se han realizado sobre territorio español. El caso del Barrio Raval es el más conocido y ejemplo de un tipo de gentrificación “exitosa”. Este barrio fue paulatinamente abandonado y degradado a partir de la década de 1960, debido a la política de suburbanización y abandono del centro adoptada por el gobierno comunal. Quedaron únicamente quienes no tenían otra opción. Cuando a mediados de la década de 1980 Barcelona fue designada como sede de los Juegos Olímpicos de 1992, el Estado encaró un proyecto de renovación de los espacios públicos, manteniendo la arquitectura tradicional del barrio. Actualmente se encuentra habitado por una mayoría de jóvenes sin hijos que valoran la cercanía de propuestas gastronómicas y culturales y la vida nocturna del barrio (Sargatal, 2001). Respecto a Madrid, la otra gran ciudad española, los trabajos realizados no han pasado de aproximaciones conceptuales a la cuestión, con escasas aproximaciones empíricas.

En Latinoamérica, el fenómeno comienza a ser tenido en cuenta, con alguna excepción, recién a mediados de la década de 1990, en consonancia con la reorientación socioeconómica que experimentaban los países de la región. De todas formas el número de las investigaciones llevadas a cabo es muy limitado, la mayor parte orientadas hacia la segregación por exclusión de tipo enclave (Lees, Slater y Wyly, 2008), como los barrios privados de nuestro país —o gated

comunidades- (Svampa, 2001). Otros se ocuparon de las zonas marginales y bolsones de pobreza (Merklen, 2000). En resumen, se ha investigado los puntos extremos de la situación. Esta postura ha sido criticada como un sesgo reduccionista típico de la región (Cáceres, Cerda y Sabbattini 2001). La segregación en el propio tejido urbano no ha tenido demasiada relevancia entre los estudiosos del tema.

Los trabajos pioneros tienen como eje los cambios en Santiago de Chile. Esto se debe a que, por un lado, Chile cuenta con un amplio desarrollo referido a la temática urbana. Por otro lado, este país fue el laboratorio donde se probaron las modificaciones socioeconómicas recomendadas por los teóricos de la Universidad de Chicago y ampliadas luego al resto del subcontinente. En esta ciudad la gentrificación se vio limitada en una primera instancia debido a que la mayor parte de los habitantes era dueño de su propiedad, con lo cual no se sentían obligados a retirarse y no encontraban en zonas periféricas los beneficios que les brindaba la centralidad de sus viviendas. Alrededor del año 2000 el proceso de relevo de los antiguos habitantes por sectores medios empezó a tomar forma, debido a la ausencia de regulaciones en el sector inmobiliario, originado en la legislación heredada del gobierno militar, y el trabajo activo realizado desde el Gobierno santiaguino (López Morales, 2010). Otro factor importante en el caso de Santiago es la importancia que adquirieron la existencia de los Malls –conocidos en Argentina como Shopping Center- que generan nuevas centralidades a su alrededor, habitados con sectores de ingresos medios (Hidalgo, 2004).

En Brasil, es conocido –debido a su fracaso- el intento de gentrificación de San Salvador de Bahía, en el nordeste brasileño. En la década de 1980 se intentó un proceso de renovación urbana en el barrio del Pelourinho. Ubicado en el casco histórico de la ciudad, Este barrio se componía de edificaciones coloniales e iglesias, y se encontraba habitado por población negra de escasos recursos. El intento gentrificador fue llevado adelante por completo por el Estado para convertirlo en un destino exclusivamente turístico –el lugar ya contaba con una amplia afluencia de turistas durante el día-, pero no contó con el apoyo de los agentes inmobiliarios. El fracaso se debió a que el interés turístico y comercial del Pelourinho se debía al uso que le daban los habitantes negros, y a su sincretismo religioso, mezcla de ritos africanos y cristianos. Al perder a estos habitantes, el Pelourinho perdió con ellos parte de su interés (Luque Azcona y Smith, 2009 y Ormindo de Azevedo, 2009).

Montevideo es otra ciudad que se aleja de la norma de los países desarrollados. La intendencia de la ciudad –que alberga casi el 60% de la población total del país-, ha sido dominada por el Frente Amplio desde 1989 que ha realizado acciones para evitar el desplazamiento de la población y la creación de barrios privados en la periferia, amén del impulso a las cooperativas de vivienda, situación que produjo una ciudad no gentrificada y, como contrapartida, el auge de barrios cerrados en la vecina Canelones, que adoptó una política opuesta (Trier, 2005).

En resumen, la situación en Latinoamérica es diferente a la presente en los países de Europa y América del Norte. La segregación no es de tipo étnico sino social y

los sectores populares muchas veces no ocupan zonas centrales sino periféricas, como en el caso de Santiago de Chile.

En la mayoría de los países con historial importante en el tema, los estudios han sido ex post factum, es decir, con el proceso ya instalado y funcionando. En cambio, en Buenos Aires, esta renovación se encuentra en pleno desarrollo (Thomasz, 2010). La situación crea dificultades extras pero también brinda nuevas oportunidades.

Al menos desde 1996 el Gobierno de la Ciudad viene llevando a cabo diversas políticas para revitalizar el Sur de la Ciudad, entre las que debemos remarcar la renovación de Puerto Madero y el camino costero en la década del 90; la rehabilitación de la zona costera de Barracas a mediados del 2000 y actualmente la creación de los polos tecnológicos, de diseño y textil. El incentivo a artistas o diseñadores para habitar zonas degradadas para recuperar el equilibrio social ha sido una iniciativa llevada a cabo en ciudades de países desarrollados, con la consecuencia del abandono no forzado de las mismas por los habitantes de bajos recursos, que no pueden hacer frente al alza de costos (Smith, 2009) y a un barrio que no se encuentra preparado para recibirlos, ni quiere hacerlo. A diferencia de otras metrópolis sudamericanas, la zona sudeste de la ciudad se encuentra muy cerca del centro de la ciudad, cuenta con la infraestructura de transporte necesaria y posee edificaciones aptas para ser remodeladas y otras que ya lo han sido. Esto la convierte en candidata para un proceso de gentrificación. Por otro lado, el sudoeste de la ciudad no cuenta ni con la facilidad de transporte ni con la infraestructura edilicia o de espacio público necesaria –predominan las viviendas sociales estilo FONAVI, gran cantidad de asentamientos y villas, grandes terrenos semibaldíos y no cuenta con líneas de subterráneo, sino un servicio de Premetro con recorrido y frecuencia limitados-. Si existe un proceso de gentrificación, se debería producir en el este y la población de ambas zonas debería empezar a diferenciarse entre sí.

Según Neal Smith (1996) la gentrificación es un fenómeno que se origina en una visión fuertemente neoliberal que entiende al espacio urbano como un bien estrictamente económico. En ese sentido no sería de extrañar que durante la década de 1990 el fenómeno haya adquirido fuerza. Aunque durante las últimas décadas, las tendencias de apropiación del espacio urbano ya mostrarían un aumento de la polarización territorial, en términos de la estructura de clase (Groisman y Suárez, 2005).

Este trabajo tratará de producir un aproximamiento para indagar si las tan mentadas transformaciones tienen un impacto real en la conformación social de las áreas mencionadas. Permitirá definir si dicha revitalización es positiva para los habitantes originales, o implica su reubicación cuasi –forzosa

La zona sudoeste de la ciudad frecuentemente se encuentra fuera de la agenda política y académica, a no ser por hechos puntuales, como la toma en 2010 del Parque Indoamericana por familias solicitando la posibilidad de adquirir viviendas. No es inusual hallar publicaciones donde se hace mención a la “zona sur”, pero

que en realidad se refieren únicamente del sudeste porteño. Como se afirmó previamente, es de suponer que si existe un proceso de gentrificación en la zona sudeste de la ciudad, como afirman algunos estudios (Groisman y Suárez, 2006, Lago, Mazzeo y Wainer, 2008) y si es exclusivo de ésta, los indicadores sociodemográficos de las diferentes comunas deberían arrojar valores cada vez más diferentes. Ya no sería correcto hablar de la zona sur como un todo homogéneo.

En el país se ha trabajado profusamente el estudio de barrios cerrados y asentamientos. La escasa investigación que se ha realizado referida a la gentrificación se ocupó más por el impacto cualitativo de las transformaciones o por analizar el fenómeno en áreas muy limitadas, lo que impide detectar el impacto en el conjunto de la ciudad o parte relevante de ella (Lanceta y Martín, 2001, Herzer y otros, 2007). Lago, Mazzeo y Wainer (2008) pese a no haber trabajado sobre el concepto de gentrificación, de todos modos realizaron una investigación sobre los cambios en las zonas que cuentan con un importante número de población que reside en hoteles, pensiones y conventillos, que coincide con la zona sudoeste de la ciudad. Este trabajo permite un acercamiento a los cambios producidos en la zona y ofrece un racconto histórico de los motivos que llevaron a la proliferación de estas formas habitacionales (muy distintas a las de la zona sudoeste) y que es muy útil como antecedente.

Los trabajos, tanto regionales como en el país, se orientaron fundamentalmente hacia los aspectos geográficos, urbanísticos y en menor medida sociológicos del fenómeno. Los cambios demográficos en las ciudades debido a la gentrificación no han sido tomados en cuenta por los investigadores. Este aspecto ofrece muchas posibilidades para ayudar a comprender el fenómeno. Por ejemplo, la idea de “barrios sin niños” implicaría una baja pronunciada en la fecundidad y la cantidad de hijos de la zona en cuestión.

La oferta de servicios educativos, tanto como sanitarios y de salud deberían ser revaluados.

La investigación planteada servirán como primera aproximación para tratar de confirmar la existencia de un proceso de diferenciación en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. Ante la imposibilidad de verificar un cambio de tipo étnico –como ocurre en EE.UU- los indicadores demográficos permitirían sugerir una modificación de los sectores sociales que habitan la zona.. Si los indicadores demográficos de las comunas del sudeste presentan cambios importantes, se puede sugerir que hubo un reemplazo en la población y que los habitantes originales debieron migrar de la zona. Asimismo colaborará a interpretar si dicho cambio tiene relevancia demográfica o su importancia es sobre todo simbólica. También si la tan mentada renovación ocurre en otras zonas de la ciudad. Carello, Gratti y Mai (2006) han intentado realizar un mapa de segregación y diferenciación espacial en la ciudad mediante el método de clusters. Así, en principio, brindan información que se encuentra en la línea de la hipótesis de la investigación,

referida a las características diferenciales entre el sudeste y el sudoeste de la ciudad.

Consideraciones conceptuales

Gentrificación: Hilda Herzer (2008) realizó una caracterización del fenómeno, cuyos rasgos más salientes son:

- Aumento desproporcionado del nivel de educación alcanzado por los habitantes del barrio en relación con el conjunto de la ciudad.
- Aumentos de las tasas de desalojo.
- Incremento de situaciones violentas contra los propietarios debido a intentos de desalojo de inquilinos.
- Disminución del número de propietarios que adeudan impuestos inmobiliarios debido a que los propietarios pagan sus deudas al colocar las propiedades en el en el mercado.
- Aumento de inversiones privadas en el barrio durante un periodo dado.
- Incremento de la tasa de permisos de construcción en el Área, en comparación con el monto total de metros cuadrados ya construidos en ella.
- Aumento del número de propietarios en el área - se produce un pasaje de inquilinos a propietarios-.
- Disminución del tamaño de los hogares, menor cantidad de nietos, aumento de personas solas o de hogares compuestos por parejas no necesariamente casadas.
- Aumento de los alquileres residenciales y comerciales.
- Cierre de algunos negocios que atendían clientes con bajos consumos y su reemplazo por negocios que apuntan a consumidores con ingresos más altos.

Comunas: de acuerdo a la Constitución de la ciudad de Buenos Aires, las comunas son unidades de gestión política y administrativa con competencia territorial, cuya delimitación debe garantizar el equilibrio demográfico y considerar aspectos urbanísticos, económicos, sociales y culturales. Cada comuna se encuentra compuesta por varios barrios.

Segregación residencial: Rubén Kaztman (2001) define a la segregación como diferencias de atributos entre dos o más categorías, pero que incluyen barreras para el paso de una categoría a otra y la intención de los miembros de alguna de estas categorías de elevar o mantener elevadas esas barreras. En la segregación de tipo residencial estas barreras impedirían que personas de distintas clases sociales habiten el mismo espacio dentro del tejido urbano.

Renovación urbana se va a entender en este trabajo, por un lado refacción de edificaciones degradadas –y en menor medida la construcción de nuevas-; por

otro lado la puesta en valor del mobiliario urbano – alumbrado público, plazas y parques, veredas, como así la mayor presencia de agencias gubernamentales.

Consideraciones metodológicas

Para intentar una aproximación para indagar si realmente existe esta reconquista de la ciudad por parte de los sectores medios se consideró un análisis transversal y longitudinal mediante la comparación de dos Comunas. La comuna 4, que abarca los barrios de La Boca, Parque Patricios, Nueva Pompeya y Barracas, en el sudeste de la ciudad, y la Comuna 8, formada por Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo. El motivo de haber seleccionado Comunas completas se debe, por una parte, a motivos de estricta necesidad. Es el nivel más micro del que se tiene información representativa. Por otro lado, todos los grandes procesos de renovación –quizás exceptuando el de Puerto Madero- llevados a cabo por el Estado o emprendedores inmobiliarios, se ubican en la comuna 7. Por este motivo no se tomaron en consideración otras Comunas, como la 3, la 5 y la 1, que, pese a tener valores en los indicadores sociodemográficos similares a la otras, no han tenido este proceso. Del otro lado, la Comuna 8 ha sido la que históricamente se ha encontrado más postergada y donde se encuentran los peores niveles en cuanto a indicadores sociales. Se relevó también al resto de las Comunas para que sirvan como información contextual.

Se utilizaron una serie de indicadores relacionados con características usualmente asociadas a diferentes grupos sociales de pertenencia. Los mismos son realizados con información extraída de la Encuesta Anual de Hogares, llevada a cabo por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

La Encuesta Anual de Hogares (EAH) es un relevamiento anual llevado a cabo por la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires desde el año 2002 en adelante. Para el presente trabajo se cuenta con las muestras llevadas a cabo entre el año 2004 y 2011. El motivo por el que se elige este período es para evitar sesgos indeseados que pudieran surgir como consecuencia de la crisis socioeconómica que sufrió el partir a fines de 2001.

La muestra realizada permite la representatividad a tanto al nivel de la ciudad en su conjunto como así también cada una de las Comunas. Los temas que aborda son las características sociodemográficas de la población, estudios, salud, mercado de trabajo, ingreso y condiciones habitacionales.

Se ha preferido la utilización de la EAH por sobre el CNPHV ya que la primera permite, dada su anualidad, verificar el desarrollo de los indicadores con más precisión que un censo que releva información aproximadamente cada 10 años. De todas formas se han utilizado datos obtenidos del Censo 2010 a fin de utilizarlo como información contextual. Se han tenido en cuenta otras encuestas similares, fundamentalmente la Encuesta Permanente de Hogares, que releva temas similares y cuenta con el beneficio de tener un relevamiento trimestral. Sin embargo, es representativa únicamente al nivel de conglomerado –en este caso

Ciudad de Buenos Aires y partidos del conurbano- por lo que se mostraba del todo inútil para la investigación llevada a cabo.

Estos indicadores seleccionados aparecen pertinentes para tratar de discernir el cambio realizado. Se trabajaron indicadores referidos a vivienda, acceso a servicios de salud, fecundidad, educación e ingresos, que son relevantes para considerar un proceso de recambio social en la zona.

Para realizar el análisis se realizaron cruces de variables mediante tablas de contingencia y, en la medida de que fuese posible y útil, se acudió al método de “diferencias en diferencias”. Este permite calcular la diferencia entre los valores de dos grupos diferenciados –los habitantes de las Comunas 4 y 8, por caso-, en dos tiempos distintos –en este caso 2004 y 2011- (Cansino Muñoz-Repiso, Sánchez Braza, 2006). Es un método en principio sencillo, ya que consiste simplemente en restar las diferencias en cada grupo a través del tiempo y después hacer lo mismo con el cociente de ambos grupos, pero muy útil cuando lo que se intenta es realizar comparaciones transversales y longitudinales al mismo tiempo. En este caso, los habitantes de la Comuna 8 actuarían de forma similar a un “grupo de control” ya que cuentan con similares características previas, con la diferencia de que en esa zona no se han producido los reconocidos intentos de renovación que sí ocurren en el sudeste.

La zona sur

De acuerdo al Censo Nacional de Población Hogares y Viviendas de 2010, la Ciudad de Buenos Aires fue el distrito provincial de menor crecimiento intercensal. De 2001 a 2010, mientras el total de la población del país aumentó un 10,6%, la de Caba aumentó apenas un 4,1%. Por contrapartida, los 24 partidos del conurbano que la rodean, tuvieron un incremento total del 14,2%.

Para este trabajo se

Este crecimiento no se ha realizado de manera homogéneo al interior de la Ciudad. La Comuna 8, cuenta, de acuerdo al mismo Censo, con 187.237 habitantes. Con un incremento del 15,8% respecto al 2001, es la Comuna que observó el segundo mayor crecimiento, algo debajo de la Comuna 1, que casi alcanzó el 20% . La Comuna 4, por su parte, contaba en 2010 con 218.245 habitantes, con apenas poco más que un 1% de crecimiento intercensal. Que la población sea, en cantidad, similar a la que habitaba la comuna en 2001, no quiere que se trate de la misma población, por supuesto.

Cuadro 1

No debe tampoco desestimarse el incremento de la población que habita en villas y asentamientos. De acuerdo a un informe presentado por la Dirección de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, basado en información censal, la población en villas y asentamientos creció en un 52,3%, de 2001 a 2010. En la Comuna 8, de acuerdo al mismo informe, el 32,9% de sus habitantes vivía en las mismas. En la comuna 4, un 16,3%.

Cuadro 1
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Población total y variación
 intercensal absoluta y relativa por comuna. Años 2001-2010

| Comuna | Población | | Variación absoluta | Variación relativa (%) |
|--------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|
| | 2001 | 2010 | | |
| Total | 2.776.138 | 2.890.151 | 114.013 | 4,1 |
| 1 | 171.975 | 205.886 | 33.911 | 19,7 |
| 2 | 165.494 | 157.932 | -7.562 | -4,6 |
| 3 | 184.015 | 187.537 | 3.522 | 1,9 |
| 4 | 215.539 | 218.245 | 2.706 | 1,3 |
| 5 | 173.769 | 179.005 | 5.236 | 3,0 |
| 6 | 170.309 | 176.076 | 5.767 | 3,4 |
| 7 | 197.333 | 220.591 | 23.258 | 11,8 |
| 8 | 161.642 | 187.237 | 25.595 | 15,8 |
| 9 | 155.967 | 161.797 | 5.830 | 3,7 |
| 10 | 163.209 | 166.022 | 2.813 | 1,7 |
| 11 | 189.666 | 189.832 | 166 | 0,1 |
| 12 | 191.122 | 200.116 | 8.994 | 4,7 |
| 13 | 228.226 | 231.331 | 3.105 | 1,4 |
| 14 | 225.245 | 225.970 | 725 | 0,3 |
| 15 | 182.627 | 182.574 | -53 | 0,0 |

Fuente: Indec en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001 y 2010.

Los datos

Vivienda

Régimen de tenencia

De acuerdo a los aportes teóricos sobre gentrificación (Herzer, 2007) una de las características sobresalientes del proceso es el aumento de la proporción de propietarios sobre el total. En 2004, la Comuna 4 y la 8 contaban con un alto porcentaje de propietarios sobre el total de viviendas habitadas, Lo mismo sucedía en el resto de la ciudad. Hacia 2011, ambas Comunas disminuyen su proporción en esta categoría, a contramano de lo que se verifica en buena parte del resto de la ciudad.

Cuadro 2

Régimen de Tenencia de la Vivienda según Comuna. Cifras en porcentajes. Años 2004 y 2011*

| CGP/ Comunas | 2004 | | | | |
|-----------------|---|-----------------------------|-------|-----------------------------|--------|
| | Propietario de Vivienda y Terreno | Inquilino o arrendatario | Otro | Inquilino o arrendatario | Otro** |
| 1 | 49,2% | 34,3% | 16,5% | 38,7% | 24,6% |
| 3 | 55,6% | 31,2% | 13,2% | 40,3% | 10,4% |
| 4 | 59,7% | 23,2% | 16,7% | 32,7% | 19,9% |
| 5 | 60,6% | 17,9% | 21,5% | 34,5% | 10,1% |
| 6 | 61,4% | 30,7% | 7,7% | 29,6% | 6,6% |
| 7 | 72,8% | 21,7% | 5,5% | 23,2% | 21,6% |
| 8 | 63,9% | 9,4% | 26,7% | 20,7% | 27,4% |
| 9 | 69,5% | 20,4% | 9,8% | 22,7% | 16,8% |
| 10 | 74,0% | 18,6% | 7,1% | 25,5% | 7,2% |
| 11 | 63,5% | 30,7% | 5,8% | 26,1% | 5,0% |
| 12 | 70,4% | 21,3% | 7,8% | 23,8% | 7,6% |
| 13 | 64,3% | 29,4% | 6,3% | 30,5% | 7,5% |
| 15 | 55,3% | 34,0% | 10,4% | 25,1% | 16,1% |
| Total | 62,1% | 25,7% | 12,1% | 29,6% | 14,4% |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

* a fin de simplificar la lectura del cuadro, no se registraron los porcentajes correspondientes a las "sin dato" que resulta marginal y no modifica las relaciones establecidas

** incluye Propietario de la vivienda solamente-ocupante en relación de dependencia o por trabajo-préstamo, cesión o permiso gratuito-ocupante de hecho-etc.

Tipo de Vivienda

Hacia 2004 en toda la ciudad de Buenos Aires es relativamente baja la proporción de viviendas precarias (conventillo, pensión, rancho, casilla, etc). Incluso en las Comunas estudiadas, que ya contaban con algunas de las mayores villas de la ciudad. Para 2011, el número de estas viviendas crece precisamente y casi con exclusividad, en estas dos Comunas, de forma bastante pareja. Tanto, que arrastran los valores de toda la Ciudad. Más allá del impacto que pueden tener las villas y asentamientos, no se pueden observar, al menos al nivel de Comunas, una disminución de este tipo de viviendas precarias, que sería esperable en una zona gentrificada, sino más bien lo contrario.

Cuadro 3
 Tipo de Vivienda según Comuna. Cifras en
 porcentajes. Años 2004 y 2011

| CGP/ Comunas | 2004 | | | 2011 | |
|-----------------|-------|------------------|--------|------------------|--------|
| | Casa | Departament o | Otros* | Departament o | Otros* |
| 1 | 8,9% | 76,9% | 14,2% | 62,2% | 18,6% |
| 3 | 15,1% | 76,1% | 8,8% | 76,7% | 17,3% |
| 4 | 27,4% | 66,3% | 6,2% | 52,2% | 15,5% |
| 5 | 62,2% | 33,9% | 3,8% | 74,0% | 11,2% |
| 6 | 7,3% | 86,8% | 5,9% | 85,5% | 4,1% |
| 7 | 24,8% | 69,2% | 6,0% | 53,8% | 6,6% |
| 8 | 43,5% | 51,3% | 5,3% | 44,6% | 4,2% |
| 9 | 56,5% | 40,8% | 2,7% | 39,2% | 3,3% |
| 10 | 56,2% | 43,0% | 0,8% | 55,4% | 3,4% |
| 11 | 22,9% | 73,9% | 3,1% | 52,1% | 3,1% |
| 12 | 30,3% | 67,3% | 2,4% | 58,0% | 2,7% |
| 13 | 10,4% | 87,4% | 2,2% | 85,9% | 4,2% |
| 15 | 2,4% | 94,9% | 2,7% | 68,4% | 7,1% |
| Total | 25,4% | 69,4% | 5,2% | 64,7% | 7,9% |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-
 GCBA 2004 2011

* incluye Inquilinato o conventillo-pensión- rancho o casilla-
 construcción no destinada a vivienda-hotel familiar- etc.

Uso del baño

Este indicador hace referencia al uso privado o compartido del baño. Es de esperar que un hogar de ingresos medios o medio-altos no necesite compartir su baño con otros hogares. En 2004 la Comuna 8 tenía un gran número de hogares que compartían el baño. Estos valores eran similares a los de la Comuna 3. La 4, en cambio, contaba con bajos valores en este ítem, similares a otras partes de la Ciudad, habitualmente asociadas a población de mayores recursos. Para 2011, ocurre un fenómeno singular. Los valores de la Comuna 8 bajan levemente, y los de la 4 suben considerablemente, alejándose de las otras zonas y asimilándose a la primera.

Cuadro 4

Uso del Baño en los Hogares según Comuna. Cifras en porcentajes.
Años 2004 y 2011

| CGP/ Comuna | 2004 | | 2011 | |
|----------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | Uso exclusivo | Compartido | Uso exclusivo | Compartido |
| 1 | 86,9% | 12,9% | 84,1% | 15,5% |
| 3 | 89,5% | 10,5% | 87,3% | 12,7% |
| 4 | 93,4% | 5,8% | 88,0% | 12,0% |
| 5 | 90,0% | 10,0% | 92,2% | 7,8% |
| 6 | 95,0% | 5,0% | 95,9% | 4,1% |
| 7 | 96,6% | 3,4% | 90,3% | 9,5% |
| 8 | 90,4% | 9,3% | 90,4% | 9,6% |
| 9 | 96,6% | 3,4% | 93,4% | 6,6% |
| 10 | 99,7% | 0,3% | 94,7% | 5,3% |
| 11 | 97,3% | 2,7% | 98,0% | 2,0% |
| 12 | 96,0% | 3,8% | 96,7% | 3,3% |
| 13 | 97,3% | 2,7% | 96,1% | 3,9% |
| 15 | 97,6% | 2,1% | 94,0% | 6,0% |
| Total | 93,7% | 6,1% | 92,4% | 7,6% |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

* a fin de simplificar la lectura del cuadro, no se registraron los porcentajes correspondientes a las "sin dato" que resulta marginal y no modifica las relaciones establecidas

Hacinamiento

Definido por los hogares donde hay más de dos personas por cuarto, incluyendo aquellos donde no hay cuartos de uso exclusivo. En 2004 la Comuna 8 –en este caso acompañada por la 5- tenía un 15% de hogares en esta situación. La Comuna 4 tenía valores relativamente altos, pero más bajos que los anteriores. En 2011 la situación se presenta como un reverso., como se puede ver en el cuadro. Es decir, la Comuna 4 empeoró, en términos absolutos y relativos en este indicador, algo poco imaginable en un proceso de gentrificación.

Cuadro 5

Hogares con hacinamiento según CGP/Comunas. Cifras en porcentajes. Años 2004-2011

| CGP/ Comunas | 2004 | | 2011 | |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Sin Hacinamiento | Con Hacinamiento | Sin Hacinamiento | Con Hacinamiento |
| 1 | 88,3% | 11,7% | 83,4% | 16,6% |
| 3 | 88,9% | 11,1% | 92,9% | 7,1% |
| 4 | 91,1% | 8,9% | 86,8% | 13,2% |

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 5 | 85,0% | 15,0% | 94,8% | 5,2% |
| 6 | 97,3% | 2,7% | 98,1% | 1,9% |
| 7 | 96,6% | 3,4% | 92,7% | 7,3% |
| 8 | 84,7% | 15,3% | 89,8% | 10,2% |
| 9 | 95,1% | 4,9% | 92,9% | 7,1% |
| 10 | 98,7% | 1,3% | 96,6% | 3,4% |
| 11 | 97,1% | 2,9% | 96,6% | 3,4% |
| 12 | 97,2% | 2,8% | 97,8% | 2,2% |
| 13 | 98,9% | 1,1% | 98,2% | 1,8% |
| 15 | 96,3% | 3,7% | 95,1% | 4,9% |
| Total | 93,2% | 6,8% | 93,4% | 6,6% |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

En lo que se refiere a los indicadores de vivienda y hogar, no se puede afirmar que hubo un recambio poblacional en la Comuna formada por Barracas, La Boca, Parque Patricios y Nueva Pompeya. Por el contrario, los datos indican que habría un empeoramiento de las condiciones habitacionales de la población en ambas. Incluso se puede arriesgar que dicho empeoramiento tuvo mayor impacto en la Comuna 4. Si bien es cierto que están zonas han tenido un importante crecimiento en la población que habita en villas, no pueden ser adjudicados los cambios solamente a esta situación. Máxime si se tiene en cuenta que, más allá de su crecimiento, en términos relativos a la totalidad de las Comunas, la población en villas sigue siendo escasa. Y, en todo caso, debería modificar en mayor medida los valores de la Comuna 8, que es la que tiene mayor parte de su población en esta situación y la que ha tenido el mayor incremento intercensal. Pero, como se puede apreciar, la realidad no parece apoyar esta idea.

Educación

La Ciudad de Buenos Aires cuenta con una casi completa escolarización al nivel primario. Esta situación se repita, con diversos matices, por todos los distritos del país. Por este motivo se ha escogido una medida quizás más relevante, la educación secundaria en jóvenes de hasta 18 años que han finalizado la primaria. De acuerdo a este indicador, en 2004 la población de en edad escolar que cursa el secundario es sensiblemente menor en las Comunas estudiadas que en las que presentan mejor nivel en los indicadores sociales. En 2011 esta situación mejora, pero para ambas al mismo tiempo. No se verifica una clara diferenciación.

Cuadro 6

Asistencia a establecimientos en jóvenes de hasta 17 años cumplidos según Comuna. Cifras en porcentajes. Años 2004 y 2011

| CGP/ Comuna | 2004 | | 2011 | |
|----------------|--------|-----------|--------|------|
| | Asiste | No Asiste | Asiste | |
| 1 | 85,7% | 14,3% | 90,7% | 9,3% |

| | | | | |
|-------|--------|-------|--------|-------|
| 3 | 90,4% | 9,6% | 100,0% | 0,0% |
| 4 | 87,1% | 12,9% | 92,5% | 7,5% |
| 5 | 92,2% | 7,8% | 100,0% | 0,0% |
| 6 | 91,1% | 8,9% | 100,0% | 0,0% |
| 7 | 96,9% | 3,1% | 90,0% | 10,0% |
| 8 | 87,9% | 12,1% | 94,4% | 5,6% |
| 9 | 88,7% | 11,3% | 91,2% | 8,8% |
| 10 | 93,8% | 6,2% | 95,5% | 4,5% |
| 11 | 96,4% | 3,6% | 97,7% | 2,3% |
| 12 | 100,0% | | 96,6% | 3,4% |
| 13 | 95,3% | 4,7% | 95,2% | 4,8% |
| 15 | 100,0% | | 87,5% | 12,5% |
| Total | 92,5% | 7,5% | 94,2% | 5,8% |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

Sector educativo

Se suele considerar que la población de mayores recursos cuenta con mayores posibilidades e intenciones de enviar a sus hijos a escuelas de educación privada. Por contraste, la población de menores recursos suele llevar a sus hijos a la escuela pública. Por más que esta afirmación no sea exacta, es útil a los fines de este trabajo, como aproximación. Por motivos de simpleza, en el siguiente cuadro no se discriminará entre colegios privados religiosos y no religiosos.

Cuadro 7

Asistencia de jóvenes menores de 18 años a Educación Media según Tipo de establecimiento. Según Comunas. Sifras en porcentajes. Años 2004 y 2011

| CGP/ Comuna | 2004 | | 2011 | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | Público | Privado | Público | Privado |
| 1 | 65,6% | 34,4% | 64,9% | 35,1% |
| 3 | 69,4% | 30,6% | 61,9% | 38,1% |
| 4 | 73,0% | 27,0% | 73,7% | 26,3% |
| 5 | 74,7% | 25,3% | 52,4% | 47,6% |
| 6 | 58,3% | 41,7% | 57,2% | 42,8% |
| 7 | 54,0% | 46,0% | 66,9% | 33,1% |
| 8 | 76,2% | 23,8% | 76,0% | 24,0% |
| 9 | 63,5% | 36,5% | 64,5% | 35,5% |
| 10 | 56,9% | 43,1% | 58,6% | 41,4% |
| 11 | 61,8% | 38,2% | 56,0% | 44,0% |
| 12 | 50,8% | 49,2% | 44,7% | 55,3% |
| 13 | 49,8% | 50,2% | 40,8% | 59,2% |
| 15 | 54,0% | 46,0% | 58,6% | 41,4% |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

Como se puede observar en el cuadro, las Comunas estudiadas mantienen valores similares –acompañadas por la 3 y 5- en todo el período, con un alto porcentaje de estudiantes que acuden a establecimientos públicos, cada vez más lejos de los distritos más ricos.

Afiliación en Salud

Del mismo modo en que es posible arriesgar que la población de escasos recursos opta por la educación pública, se puede decir que esta población tiene mayores posibilidades de contar únicamente con el servicio público de salud. Ya sea por la falta de pago de una acceder a los beneficios de una Obra Social. Si vemos el cuadro () observamos que la Comuna 8 tenía en 2004 un nivel alto de utilización exclusiva del sistema público de salud, a diferencia de la Comuna 4. En 2011 es la 8 la que mejora, acercándose a la 4 y alejándose de otras Comunas.

Cuadro 8

Afiliación a Sistemas de salud según Comunas. Cifras en porcentajes. Años 2004 y 2011

| CGP/ Comuna | 2004 | | 2011 | |
|----------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
| | Sólo público | Afiliado a algún sistema | Sólo público | Afiliado a algún sistema |
| 1 | 29,1% | 70,9% | 40,4% | 59,6% |
| 3 | 32,4% | 67,6% | 21,1% | 78,9% |
| 4 | 35,8% | 64,2% | 34,0% | 66,0% |
| 5 | 45,3% | 54,6% | 14,9% | 85,1% |
| 6 | 20,0% | 80,0% | 9,9% | 90,1% |
| 7 | 17,3% | 82,6% | 29,7% | 70,3% |
| 8 | 48,9% | 51,0% | 42,9% | 57,1% |
| 9 | 27,0% | 73,0% | 29,1% | 70,9% |
| 10 | 15,6% | 84,4% | 19,0% | 81,0% |
| 11 | 18,5% | 81,5% | 12,2% | 87,8% |
| 12 | 20,2% | 79,8% | 8,9% | 91,1% |
| 13 | 8,6% | 91,4% | 5,9% | 94,1% |
| 15 | 14,1% | 85,9% | 17,1% | 82,9% |
| Total | 27,0% | 73,0% | 23,3% | 76,7% |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

Ambas zonas estudiadas cuentan con una relativa mayor utilización de los servicios del Estado, tanto en salud como en Educación. Parecería entonces desmentirse que hubo un recambio social en la Comuna 4, ya que lo esperable sería que accedieran en mayor medida a los servicios brindados por instituciones privadas o sindicales.

Ingresos

LA medición de ingresos siempre debe ser utilizada con sumo cuidado. Es sabido que los entrevistados son reacios a brindar información sobre este punto. Los casos que la otorgan pueden pertenecer a un grupo particular de la población, lo que redundaría en un sesgo indeseado. De todas formas, tomadas estas precauciones, se utilizó la información relevada sobre ingresos, ya que, no era tanto el nivel de los mismos lo que se quiere verificar, sino realizar una aproximación a su distribución en las Comunas. Se obtuvo la media de cada Comuna en ambos períodos. Los resultados son los siguientes:

Cuadro 9
Ingresos Medios según Comuna. Años 2004 y 2011.

| CGP/ Comuna | 2004 | 2011 |
|----------------|------------|----------|
| 1 | 981,9195 | 3.231,85 |
| 3 | 795,4460 | 3.910,62 |
| 4 | 766,7692 | 3.163,36 |
| 5 | 685,0928 | 4.392,02 |
| 6 | 1.073,8858 | 5.049,08 |
| 7 | 976,7505 | 3.788,20 |
| 8 | 591,6903 | 2.752,50 |
| 9 | 779,8145 | 3.471,13 |
| 10 | 959,0733 | 3.460,48 |
| 11 | 979,2148 | 3.912,16 |
| 12 | 1.000,2876 | 5.617,47 |
| 13 | 1.544,3643 | 5.337,24 |
| 15 | 1.346,1557 | 4.123,33 |
| Total | 969,2732 | 3.984,02 |

Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

Lo relevante de este cuadro no es el incremento de los ingresos –que está influido, por múltiples causas- sino en la relación entre los cambios de una y otra Comuna. A fin de clarificar la situación se acude al estimador de diferencias en diferencias (Cansino Muñoz-Repiso, Sánchez Braza, 2006) que permite una medida sintética. Según el estimador, como se puede observar en el cuadro 10, un 10,6% de la diferencia de ingresos se explica por la pertenencia a una u otra Comuna

Cuadro 10

| | |
|---------------------------------|----------|
| Diferencia Comuna 4 (2004-2011) | 2.396,59 |
| Diferencia Comuna 8 (2004-2011) | 2.160,81 |

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Diferencia en Diferencias | 235,78 |
| % de ingreso explicado por Comuna | 10,91% |

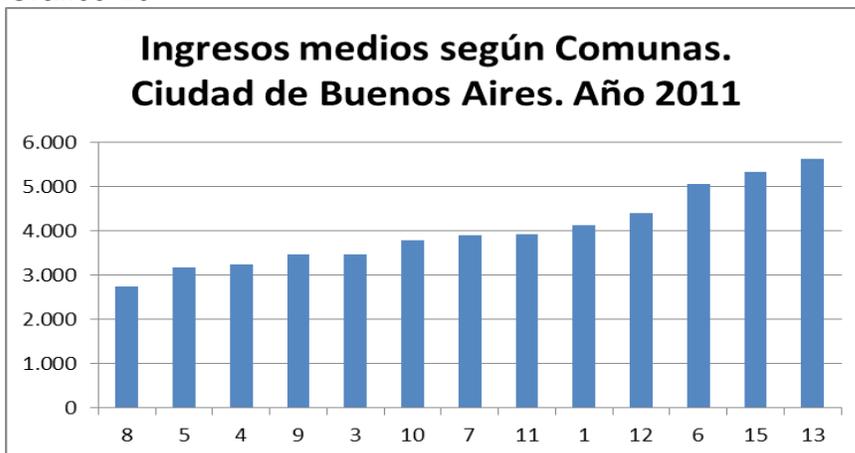
Fuente: Elaboración propia según datos de EAH-GCBA 2004-2011

Finalmente, es interesante observar como se ubican las dos Comunas en el total respecto a su media de ingresos

Gráfico 9



Gráfico 10



Cómo se puede observar, Comuna 8 en ambos relevamientos es la que tuvo la declaración de menores ingresos. La Comuna 5 se encuentra a dos lugares de aquella, en ambas mediciones. Por tanto, si ha habido un proceso relevante de recambio de población como el que establece la teoría de la gentrificación, no se puede observar con los datos relevados.

Conclusiones

De acuerdo con lo visto en esta primera aproximación, no parecería haber un proceso de gentrificación en la zona sudeste de la Ciudad de Buenos Aires debido al proceso de renovación urbana llevada a cabo tanto por Empresas inmobiliarias como por el Estado porteño. Por lo menos estas modificaciones no serían tan relevantes como alguna vez se ha señalado, al punto de cambiar la fisonomía entera de los barrios. Quizás se deba a que el proceso recién está despegando, por lo que tendría que prestar atención a las modificaciones que hubiera. También sería importante poder utilizar herramientas de medición cuantitativas más adecuadas y específicas para hacer diagnósticos más precisos –cualitativas ya se utilizan y con muy buenos resultados-. El análisis por Comunas, es útil para ir cercandando el tema, como aproximación, tal cual el objetivo de este trabajo, pero demasiado generalizadora para captar una realidad tan cambiante y muchas veces acotada a espacios pequeños de la ciudad. Un análisis que presentara representatividad por barrios sería, por ejemplo, de gran utilidad. Quizás las autoridades deberían considerar esto, ya que Buenos Aires se convierte de a poco en una sociedad cada vez más compleja, por tanto, más complejos tienen que ser las herramientas para comprender su realidad.

Retomando el objeto del trabajo, los cambios producidos en la Comuna 4, estuvieron acompañados por la Comuna 8, donde no ha habido este proceso de renovación urbana. Otras veces, esta última mejoró sus indicadores aún de forma superior que aquella. Es difícil entonces asumir una gentrificación exitosa que haya cambiado los barrios, por lo menos no por el momento. Es cierto que las zonas tuvieron un incremento de la población en villas, pero su número no es tan importante como para arrastrar los valores de toda la Comuna como la ha hecho. Y en última instancia, este crecimiento fue mayor en la Comuna 8 que en la 4. Si se sigue ese razonamiento, los indicadores de la primera deberían ser siempre peores que la primera, pero esto no ocurre así. El incremento de la población en villas también permite poner en discusión el alejamiento de los sectores de bajos ingresos de la ciudad. Quizás habría que preguntarse, y se dejará simplemente como pregunta sin animarse a una respuesta, si la ciudad en lugar de expulsar habitantes, lo que hace es levantar muros simbólicos, generando grandes diferencias entre poblaciones geográficamente muy cercanas, y que provocan que no haya contacto civilizado entre ellas en el espacio público. Esta es otra modalidad, no quizás ya de gentrificación, pero sí de segregación urbana.(Lees,)

Referencias

Atkinson, Rowlando y Bridge, Gary, 2005. *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Londres, Routledge.

Cacéres, Gonzalo, Cerda, Jorge y Sabatini, Francisco, 2001. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. En *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Volumen 27, Número 82, páginas: 21-42.

Cansino Muñoz-Repiso, José Manuel y Sanchez Braza, Antonio, 2006. Cálculo del Estimador de Diferencias en Diferencias Aplicado a la Evaluación de Programas Públicos de Formación. Ponencia publicada en *XIII Encuentro de Economía Pública*. 2 y 3 de Febrero. Universidad de Sevilla.

Castells, Manuel, 1974. *La cuestión urbana*, Buenos Aires, Siglo XXI Editores.

Carello, Gisella, Gratti, Patricia y Mai, Vanina, 2006. Calidad de vida en la Ciudad de Buenos Aires: una propuesta de configuración de espacios homogéneos. En *Población de Buenos Aires, Año 3, Número 3*, páginas: 7-30.

Dangschat, Jens, y Friedrichs, Jurgen 1993. Hamburg: culture and urban competition. En Bianchini, Franco y Parkinson, Michael, Editores: *Cultural policy and urban regeneration: the West European experience*, Manchester, Manchester University Press.

Del Cerro Santamaría, Gerardo, 2009. Una interpretación del cambio urbano en el SoHo de Nueva York. En *RES. Revista Española de Sociología*, Nº. 11, páginas: 33-60.

García Herrera, Luz, 2001. Elitización: Propuesta en español para el término gentrificación. En *Biblio 3w. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Volumen VI, Número 332.

Groisman, Fernando y Suárez, Ana Lourdes, 2005. Segregación urbana en el Gran Buenos Aires". Ponencia publicada en *Cuarta Jornada sobre Mercado de Trabajo y Equidad en Argentina*. 1 y 2 de Diciembre. Universidad Nacional de General Sarmiento.

Groisman, Fernando y Suárez, Ana Lourdes, 2006. Segregación residencial en la Ciudad de Buenos Aires. En *Población de Buenos Aires, Año 3, Número 4*, páginas: 27-40.

Herzer, Hilda y otros. El proceso de renovación urbana en La Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares. En *Memoria y Sociedad*, Volumen 2, Número 22, Enero – Junio 2007, páginas: 19-36.

Herzer, Hilda, 2008, Capítulo I. En: Hilda Herzer, Organizadora: *Con el corazón mirando al sur: transformaciones en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial.

Hidalgo, Rodrigo, 2004. De los Pequeños Condominios a la Ciudad Vallada: Las Urbanizaciones Cerradas y la Nueva Geografía Social en Santiago de Chile (1990-2000). En *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, Volumen 30, Número 91*, páginas: 29 – 52.

Kaztman, Rubén, 2001. Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. En *Revista de la CEPAL Número 75*, páginas: 171-189.

Lago, María, Mazzeo, Victoria y Wainer, Luis, 2008. Hábitat y población: el caso de la población que vive en inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas de la Ciudad de Buenos Aires.. En *Población de Buenos Aires, Año 5, Número 7*, páginas: 3-46.

Lees, Loretta, Slater, Tom y Wyly, Elvin, 2008. *Gentrificación*. Londres, Routledge.

Lees, Loretta, 2008. Gentrification an social mixing: towards an inclusive urban renaissance?. En *Urban Studies, Número 45, Noviembre 2008*, páginas 2449-24470.

Ley, David, 2003. Artists, aestheticisation and the field of gentrification. En *Urban Studies, Número 40, Noviembre 2003*, páginas 2527-2544.

López Morales, Ernesto, 2010. Gentrification by ground rent dispossession in Santiago de Chile. En *International Sociological Association 'Housing Assets, Housing People'* Septiembre 2009, Universidad de Glasgow, Reino Unido.

Luque Azcona, Emilio y Smith, Harry, 2010. Transformaciones, conflictos e identidades en el Centro Histórico de Salvador de Bahia. En *Revista Complutense de Historia de América, Volumen 36*, páginas: 291-315.

Massey, Douglas y Denton, Nancy, 1993. *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*. Cambridge, Harvard University Press.

Massey Douglas, 2008. La racialización de los mexicanos en Estados Unidos. Estratificación Racial en la Teoría y en la Práctica. En *Migración y Desarrollo, Número 10*, páginas: 66-95.

Merklen, Dennis, 2000. Vivir en los márgenes: la lógica del cazador. Notas sobre sociabilidad y cultura en los asentamientos del Gran Buenos Aires a fines de los 90. En

Maristella Svampa, compiladora: *Desde Abajo. La Transformación de las Identidades Sociales*. General Sarmiento, Biblos - Universidad Nacional de General Sarmiento.

Nofre i Mateo, Jordi y Martín i Diaz, Jordi, 2009. Ocio nocturno, gentrificación y distinción social en el centro histórico de Sarajevo. En *Anales de geografía de la Universidad Complutense Vol. 29, Nº 1*, páginas: 91-110.

Ormindo de Azevedo, Paulo, 2009. El Centro de Bahía Revisitado. En *Andamios. Revista de Investigación Social, Volumen 6, Número 12*, páginas: 95 -113.

P. Da Cunha, José Marcos y Rodríguez Vignoli, Jorge, 2009. Crecimiento urbano y movilidad en América Latina. En *Revista Latinoamericana de Población, Año 3, Número 4-5*, páginas: 27-64.

Puga, Dolores, Rodríguez, Vicente y Vázquez, Carmen, 2002. Bases para un estudio de la gentrificación en Madrid. En *Boletín de la Real Sociedad Geográfica 2001-2002*, páginas: 273- 310.

Rodríguez, Gonzalo, 2008. Segregación residencial socioeconómica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En *Población de Buenos Aires, Año 5, Número 8*, páginas: 7-32.

Sargatal, Alba, 2001. Gentrificación e Inmigración en los centros históricos. El caso del Barrio del Raval en Barcelona. En *Script Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Nº 94*. <http://www.ub.edu/geocrit/sn-94-66.htm>.

Smith, Neal, 1979. Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people. En *Journal of the American Planning Association, Volumen 45, Número 4*, páginas: 538-548.

Smith, Neal, 1996. *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Londres, Routledge.

Svampa, Maristella, 2001. *Los Que Ganaron. La Vida en los Countries y en los Barrios Privados*. Buenos Aires, Biblos.

Thomasz, Ana, 2010. Debajo de la Alfombra de los Barrios del Sur. Derecho a la Ciudad o Nuevas Formas de Higienismo. En *Revista Intersecciones en Antropología, Volumen 11, Número 1*, páginas 15 – 27.. E

Trier, Mijal, 2005. Ciudad Vieja de Montevideo. Procesos de Transformación en un Barrio Portuario. En Sonia Romero Gorski, compiladora: *Anuario de Antropología Social y Cultural en Uruguay 2004 – 2005*, páginas 181 – 192, Montevideo, Editorial Nordan – Comunidad.

Yudice, George, 2008. Modelos de desarrollo cultural urbano: ¿gentrificación o urbanismo social?. En Revista *Alteridades*, Volumen 18, Número 36, páginas: 47-61.