



Di Marzo, Diego Ignacio

Revalorización inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires y renovación urbana en el sureste porteño. El acceso a la vivienda de los hogares en el período 2008-2019.



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Argentina.
Atribución - No Comercial - Sin Obra Derivada 2.5
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/>

Documento descargado de RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes de la Universidad Nacional de Quilmes

Cita recomendada:

Di Marzo, D. I. (2024) Revalorización inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires y renovación urbana en el sureste porteño. El acceso a la vivienda de los hogares en el período 2008-2019. (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina. Disponible en RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/4650>

Puede encontrar éste y otros documentos en: <https://ridaa.unq.edu.ar>

Revalorización inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires y renovación urbana en el sureste porteño. El acceso a la vivienda de los hogares en el período 2008-2019.

TESIS DE MAESTRÍA

Diego Ignacio Di Marzo

dimarzodiego@gmail.com

Resumen

El ciclo de recuperación económica iniciado luego de la crisis de 2001 tuvo como protagonista al sector inmobiliario. Desde ese entonces, los grandes aglomerados urbanos experimentaron procesos urbanos de expansión, verticalización y renovación urbana de áreas centrales que se tradujeron en una fuerte valorización del precio del suelo urbano y, por ende, de la vivienda. La Ciudad de Buenos Aires no fue la excepción.

Si bien en un primer momento el mayor dinamismo del sector de la construcción se dio en los barrios históricos de alta renta de la Ciudad, desde el año 2007 la valorización en el sur fue más pronunciada. En particular, en la Comuna 4 del sur de la Ciudad, zona histórica de residencia de las clases trabajadoras, se desarrollaron una serie de políticas de renovación urbana con el objeto de revertir su abandono y deterioro, que desembocaron en procesos de valorización del suelo. Gran parte de la literatura revisada supone que muchos de los hogares que habitan la Comuna pueden verse desplazados por sectores de mejores posiciones en el mercado laboral ante la lógica que impone la revalorización inmobiliaria.

Esta tesis tiene como objetivo describir cómo acceden los hogares al mercado formal de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y en la Comuna 4. Para ello se han estudiado tanto las características que adoptó el desarrollo urbano e inmobiliario como las características demográficas y de inserción laboral de los hogares en el período 2008-2019. En función de lograr el objetivo propuesto, nos nutrimos de aportes de la teoría marxista poniendo el eje en la renta, la renta urbana y las brechas de rentas. Asimismo, adoptamos una estrategia metodológica cuantitativa que se apoya en fuentes de datos secundarias.

Este trabajo pudo constatar que, como contracara de los procesos urbanos acontecidos y a pesar de las distintas fases que adoptó el ciclo económico, se ha incrementado el déficit habitacional. El acceso a la vivienda en la Ciudad se volvió más restrictivo para la mayoría de los hogares. La fuertísima valorización de la vivienda explica un creciente proceso de inquilinización y de crecimiento de la población que habita viviendas informales.

Ahora bien, en la Comuna 4 este proceso de inquilinización no tuvo lugar, lo cual abre varios interrogantes sobre la población que reside en el área de estudio. Al estudiar los perfiles sociales confirmamos el desequilibrio social de la Comuna frente al promedio de la Ciudad, pero hemos observado un comportamiento ambiguo en el perfil de los residentes de la Comuna 4 que no nos permite afirmar la existencia de un nítido proceso de reemplazo poblacional, aunque no descartamos la posibilidad de ocurrencia futura. En definitiva, consideramos que podemos estar ante un proceso ambiguo y fragmentado de coexistencia de zonas donde se desplegó un proceso de renovación urbana que revalorizó las zonas históricas ya consolidadas y zonas donde se concentra la precarización social, habitacional y laboral.

Palabras clave: acceso a la vivienda, renta urbana, renovación urbana, valorización inmobiliaria, mercado inmobiliario.

Abstract

The economic recovery cycle initiated after the 2001 crisis had the real estate sector as its protagonist. Since then, the large urban agglomerates have experienced urban processes of expansion, verticalization and urban renewal of central areas that have resulted in a strong appreciation of the price of urban land and, therefore, of housing. The City of Buenos Aires wasn't the exception.

Although initially the greatest dynamism of the construction sector occurred in the high rent historic neighborhoods of the city, since 2007 the valorization in the south was more pronounced. In particular, in the Comuna 4 in the south of the City, a historical area of residence of the working classes, a series of urban renewal policies were developed with the aim of reversing its abandonment and deterioration that led to processes of land valorization. Much of the revised literature assumes that many of the households set in the commune may be displaced by sectors with better positions in the labor market due to the logic imposed by real estate revaluation.

This thesis aims to describe how the households access to the formal housing market in the City of Buenos Aires and the Commune 4. To this end, both the characteristics adopted by urban and real estate development and the demographic and employment characteristics of households in the period 2008-2019 have been studied. In order to achieve the proposed objective, we draw on contributions from Marxist theory, focusing on rent, urban rent and rent gaps. Likewise, we adopted a quantitative methodological strategy that relied on secondary data sources.

This study found that, in contrast to the urban processes that took place and despite the different phases adopted by the economic cycle, the housing deficit has increased. Access to housing in the City became more restrictive for most households. The very strong valuation

of housing explains a growing process of inquilinization and growth of the population that inhabits informal housing.

However, in the Commune 4 this process of inquilinization didn't take place, which raises several questions about the population residing in the area of study. By studying the social profiles, we confirm the social imbalance of the Commune compared to the average of the City, but we have observed an ambiguous behavior in the profiles of the residents of the Commune 4 that doesn't allow us to affirm the existence of a clear population replacement process, although we don't rule out the possibility of future occurrence. In short, we consider that we may be facing an ambiguous and fragmented process of coexistence of areas where a process of urban renewal was deployed that revalued the already consolidated historical areas and areas where social, housing and labor precariousness are concentrated.

Keywords: access to housing, urban rent, urban renewal, real estate appreciation, real estate market.



**Revalorización inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires
y renovación urbana en el sureste porteño. El acceso a la
vivienda de los hogares en el período 2008-2019.**

Tesis presentada para obtener el título de Magíster en Desarrollo
Territorial y Urbano.

Aspirante: Lic. Diego Di Marzo

Directora: Dra. Julieta Pacheco

Co-Director: Dr. Rodrigo Steimberg

Buenos Aires

Índice

Índice	5
Introducción.....	7
El problema de investigación.....	8
El sur de la Ciudad de Buenos Aires.....	13
Preguntas de investigación.....	15
Objetivo general.....	16
Objetivos específicos	16
Estado del Arte.....	17
La Sociología Urbana.....	17
La Geografía Social.....	20
Metodología	22
Dimensiones de estudio y fuentes de datos	22
Recorte temporal.....	26
Recorte espacial	27
Capítulo I: Marco teórico	38
La renta del suelo y la renta urbana	38
El mercado inmobiliario	42
La brecha de renta.....	47
Renovación urbana: transformaciones sociales y urbanas.....	52
Políticas de renovación urbana	55
Los hogares y el acceso a la vivienda	56
Conclusiones del capítulo	60
Capítulo II: El <i>boom</i> inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires, la revalorización de la zona sur y el desarrollo urbano de la Comuna 4.....	62
El sector de la construcción en la recuperación económica.....	62
El auge inmobiliario en la Ciudad	65
El sur de la Ciudad: valorización, desvalorización y revalorización urbana.....	68
Políticas de renovación urbana en la Comuna 4.....	75
El reciente desarrollo urbano de la Comuna 4.....	81
Conclusiones del capítulo	86

Capítulo III: Perfiles demográficos y laborales de la Ciudad de Buenos Aires y de la Comuna 4. Caracterización reciente de la población de estudio.....	89
Perfiles sociodemográficos de los residentes y de las jefaturas de hogar de la Ciudad de Buenos Aires y de la Comuna 4 (2008-2019).....	89
La inserción laboral de los jefes y las jefas de hogar de la Ciudad de Buenos Aires y de la Comuna 4 (2008-2019).....	95
Los ingresos de los hogares	105
Conclusiones del capítulo	108
Capítulo IV: El acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y en la Comuna 4	111
El precio de la vivienda	111
Compra y alquiler: la tenencia de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires	114
El régimen de tenencia de la vivienda en la Comuna 4	120
Esfuerzos salariales para el acceso a la vivienda	123
Conclusiones del capítulo	127
Conclusiones.....	129
Referencias bibliográficas y fuentes.....	136
Índice de figuras	147
Índice de gráficos.....	147
Índice de tablas	148

Introducción

Desde el año 1947 la Ciudad de Buenos Aires (CABA, en adelante) mantiene una población cercana a los 3 millones de habitantes, mientras la cantidad de viviendas se incrementa día tras día¹. En el período 1991-2022 el parque de viviendas creció un 35% y la población porteña sólo aumentó un 5% (INDEC). Independientemente de las fases que adoptó el ciclo económico y de la ampliación del parque de viviendas, el déficit habitacional se profundizó volviéndose más difícil el acceso a la vivienda.

En las últimas décadas se sucedieron en la CABA diversos procesos territoriales: intensificación de la densidad constructiva, cambios en el uso del suelo y procesos de renovaciones urbanas en áreas centrales y pericentrales. Estos procesos urbanos funcionan como soluciones espaciales (Harvey, 2003) que aseguran las condiciones de acumulación capitalista. Este trabajo estudia la problemática del déficit habitacional y del acceso a la vivienda en la CABA y en la Comuna 4, ubicada al sureste de la CABA.

Luego de la crisis del 2001, el sector de la construcción evidenció un importante dinamismo, sobre todo en barrios históricos de alta renta donde se construyeron viviendas para segmentos de altos ingresos. Una vez agotado este ciclo de valorización inmobiliaria, el capital se trasladó espacialmente hacia el sur de la Ciudad². Desde el 2007 la zona sur evidencia una valorización del suelo urbano y de la vivienda más acentuada que en otras zonas de la Ciudad. En la Comuna 4 se desarrollaron políticas de renovación urbana que operan sobre un territorio con condiciones de posibilidad para la explotación de rentas urbanas más altas. Se plantea así la existencia de una brecha de renta (Smith, 2012), es decir, una renta potencialmente más alta que guía un proceso de revalorización urbana.

Este trabajo indaga sobre los efectos de esta revalorización inmobiliaria en paralelo a las características demográficas y de inserción laboral de los hogares en ambos recortes geográficos. Nuestro objetivo es describir las formas de acceso a la vivienda formal en contextos de revalorización inmobiliaria de la CABA y, en particular, ante la existencia de políticas de renovación urbana de la Comuna 4 entre los años 2008 y 2019.

¹ Este dato llama la atención al observar el crecimiento demográfico nacional y del conurbano bonaerense. Si el Censo de 1947 indicaba que la incidencia de la población de la CABA sobre el total nacional era del 17%, el Censo 2022 mostró que esa incidencia es menor al 7% (INDEC).

² Cuando hablamos de valorización nos referimos a variaciones porcentuales de los precios de unidades geográficas comparadas entre sí en un recorte temporal. Esto no debe confundirse con el aumento de precios absolutos ni con el concepto marxista de “valor” propiamente dicho.

El problema de investigación

La crisis económica, social, política e institucional del año 2001 marcó el fin del régimen de acumulación inaugurado en la dictadura cívico militar y profundizado durante la década de los noventas. La devaluación de 2002 favoreció el rápido crecimiento de los sectores primarios, pero también del sector secundario. La fuerte depreciación del tipo de cambio, al calor de los altos precios de las *commodities* exportables, beneficiaron la expansión del sector primario. También, el sector secundario se vio favorecido por la devaluación que permitió aprovechar la capacidad industrial ociosa. Si bien en un primer momento la devaluación y pesificación asimétrica profundizaron la crisis, el dólar alto y estable fue condición para la recuperación de distintos sectores productivos.

En el año 2002 se manifestaron signos que evidenciaron la recuperación económica. La reestructuración de la deuda externa, la recomposición del mercado financiero y la reactivación del mercado interno parecían dar indicios del comienzo de un nuevo ciclo de crecimiento económico en el país donde el crecimiento de la actividad económica permitió la progresiva recuperación del empleo y de los salarios que reactivaron la demanda interna. En los años subsiguientes, mejoraron marcadamente indicadores como la inversión, el PBI, el nivel de empleo y los ingresos, y disminuyeron los índices de pobreza e indigencia, revirtiendo los datos que años atrás caracterizaron al contexto nacional. A pesar de los indicadores alentadores que mostraban un mejoramiento generalizado de las condiciones de vida de la población, el déficit habitacional se agravó.

En este ciclo de crecimiento económico la actividad de la construcción fue una de las más dinámicas (Baer, 2008b, 2010). Las rentas extraordinarias asociadas a los *commodities* exportables contribuyeron a la reestructuración del espacio urbano ante tasas de interés negativas en el sistema financiero (Guevara, 2014) y falta de confianza en el sistema bancario (Woelflin et al., 2007)³. Según Lanciotti et al. (2015), en cada ciclo de crecimiento económico asociado al aumento del precio internacional de los bienes exportables hay un excedente que se deriva a la inversión financiera-inmobiliaria, empujando los precios al alza. El sector de la construcción se volvió clave al ampliar la producción, el empleo y el mercado interno gracias a su efecto multiplicador sobre la economía en su conjunto debido a su capacidad de tracción de cadenas productivas de proveedores (del Río et al., 2013). De esta forma, la construcción

³ Woelflin et al. (2007) menciona la importancia de distintas variables en la expansión del aglomerado Gran Rosario, pero en particular destaca los excedentes agropecuarios que se destinan a la construcción.

fue uno de los principales motores del crecimiento del PBI (Woelflin et al., 2009) al poseer un doble efecto virtuoso para el sistema económico incrementando, así, dos variables centrales de la ecuación del producto bruto interno: inversión y consumo (del Río et al., 2013).

Se conjugaron una serie de elementos que dinamizaron al sector inmobiliario: la salida del “corralito” generó liquidez monetaria que, en parte, fue hacia el sector inmobiliario⁴; el sector público acompañó la recuperación de la actividad inmobiliaria; las tasas de interés y los costos de producción (suelo, mano de obra y materiales) eran bajos y se reforzó el carácter patrimonialista del suelo y de la vivienda ante la crisis y desconfianza en el sector bancario y financiero (Baer, 2008b).

Estos factores hicieron que la actividad de la construcción fuera la que más creciera en la década 2001-2010: un 184% superando al comercio y a la industria y muy por encima del PBI (79%) (Lapelle et al. 2011). En esos años ningún bien de consumo incrementó su precio tan significativamente como el suelo y la vivienda (Baer, 2012). En comparación con otros activos, la inversión inmobiliaria fue la más rentable en los últimos 30 años. Los “ladrillos” y el suelo urbano se transformaron en el principal activo financiero al ser caracterizados como una inversión segura que permite eludir la inestabilidad de la economía doméstica, el estar dolarizada y poseer una tendencia alcista al largo plazo (del Río et al., 2013). El *boom* inmobiliario en la CABA se tradujo territorialmente de diversas maneras y se observó en la solicitud de millones de metros cuadrados destinados a vivienda que, lejos de facilitar el acceso a la misma, recrudescieron las condiciones de acceso al hábitat formal de los hogares.

Repasemos algunos indicadores que muestran las características que adoptó el desarrollo inmobiliario en la CABA. Luego de la salida de la crisis de 2001 se solicitaron millones de m² de permisos para construcciones nuevas, superando en el 2005 el promedio de la década anterior (Baer y Kauw, 2016). Es decir, hubo un notable aumento de la oferta inmobiliaria (Baer, 2010). Estos permisos, en su mayoría, fueron multiviviendas, lo que muestra una intensificación en el uso del suelo. Esta intensificación no fue de la mano de una densificación poblacional (Cosacov, 2012b). Entre el 2002 y 2007 el 41% de los permisos de construcción de viviendas fue para la categoría suntuosa, mientras que en la década anterior

⁴ El “corralito” refiere a la restricción impuesta por el gobierno para el acceso a dinero líquido atesorado en cajas de ahorros, cuentas corrientes y plazos fijos. La medida entró en vigencia en diciembre del 2001 y la última reprogramación se dio en agosto de 2005.

sólo representaban un 19% (Baer y Kauw, 2016), mostrando un mercado inmobiliario destinado a sectores de medios y altos ingresos (Cosacov, 2012b; Baer, 2012)⁵.

Además, se dio un aumento de la cantidad de hogares del 12% en el período intercensal 2001-2010 (INDEC) y un aumento de 29% a 35% de los hogares unipersonales entre el 2008 y 2019 (EAH). A modo ilustrativo, si en el año 1991 cada vivienda de la Ciudad tenía un promedio de 2,5 habitantes, en el año 2010 esa cifra se reduce significativamente: 2 personas por vivienda. Este aumento de la cantidad de hogares y de los hogares unipersonales generó una mayor demanda que presionó sobre la oferta inmobiliaria. Adicionalmente, en el Censo 2010 se notificaron un 24% de viviendas ociosas en la CABA (INDEC)⁶. Este dato pone en el centro de la cuestión el carácter crecientemente especulativo y patrimonialista que adoptó la vivienda en los últimos años.

En el año 2006 los precios del mercado inmobiliario se recuperaron por encima de los máximos históricos previos a la crisis de 2001 en casi todos los barrios porteños. A pesar de que se expandió la oferta al incorporarse al mercado inmobiliario millones de metros cuadrados nuevos destinados a vivienda, el precio de la misma creció sostenidamente. Según el portal Reporte Inmobiliario, entre el 2005 y el 2019 el precio del m² en departamentos usados pasó de costar U\$S 734 a U\$S 2400, es decir que aumentaron un 326%⁷.

Nos encontramos ante dos paradojas: primero, la mayor oferta inmobiliaria no se tradujo en una baja de precios (Baer y Di Giovambattista, 2018; Baer, 2008a). Segundo, el mejoramiento generalizado de las condiciones de vida de la población postcrisis no permitieron al acceso a la vivienda formal para gran parte de la población (Baer, 2008a; 2008b, del Río, 2013).

La Ciudad de Buenos Aires atraviesa una profunda y sostenida crisis habitacional que se plasma en la fuerte inquilinización de sus residentes, en el inédito crecimiento de la población villera y en los crecientes esfuerzos que hace la población para acceder, ya sea mediante compra o alquiler, al mercado formal e informal de la vivienda. Mayor stock de vivienda, pero menos propietarios es la ecuación que describe el comportamiento del mercado inmobiliario y la actual

⁵ El GCBA utiliza cuatro categorías ordinales para tipificar las viviendas (de menor a mayor estándar): sencilla, confortable, lujosa y suntuosa. En el apartado metodológico se brindarán mayores especificaciones.

⁶ Este es un indicador controvertido ya que se considera como vacía aquella vivienda que no respondió a la visita del censista. Distintas fuentes apuntan datos disímiles, un ejemplo es el estudio basado en consumo eléctrico (Cruces, 2016) que concluye que hay un 6% de viviendas ociosas o el del IVC (GCBA, 2019) que ubica este indicador en el 9,2%.

⁷ www.reporteinmobiliario.com.ar

crisis habitacional en la Ciudad. El auge inmobiliario pareciera ser la contracara del déficit habitacional lo que se traduce en un recrudescimiento de las condiciones de acceso a la vivienda en la CABA.

Si bien el ciclo de crecimiento económico iniciado en 2002 se extiende hasta principios del 2018, desde el año 2009 se observa una disminución del ritmo de crecimiento económico. Si entre 2003 y 2008 el producto creció en promedio al 8%, en 2009-2015 lo hizo por debajo del 2%. Las causas de la desaceleración del crecimiento económico se encuentran tanto en el plano internacional como en el nacional.

En 2008 se desató la crisis estadounidense producida por el colapso de las hipotecas en el mercado inmobiliario, lo cual causó fuertes repercusiones de alcance internacional. En el escenario local no fueron menores los acontecimientos. Un hecho de relevancia fue el conflicto entre el gobierno nacional y el sector agropecuario por el intento de aumentar la recaudación tributaria vía gravamen de las exportaciones agropecuarias⁸. En adición, la presión inflacionaria ejercida por el sostenimiento del tipo de cambio competitivo no encontró una solución (más allá de algunas políticas sectoriales) más que la manipulación de las estadísticas oficiales (Damill y Frenkel, 2009)⁹. La creciente inflación, el acceso restringido al mercado de deuda, la búsqueda de mercados más rentables por parte del capital, el desdoblamiento cambiario de hecho (en el 2011 se restringió el acceso a divisas mediante el “cepo cambiario”), y la informalidad y precariedad laboral se enquistaron en la economía nacional volviéndose limitantes para el crecimiento, la distribución del ingreso y el desarrollo del modelo de acumulación¹⁰.

Con el nuevo gobierno nacional asumido en 2015 se intentó salir del “cepo cambiario”, lo cual no sólo no tuvo éxito al producirse una fuerte devaluación, sino que también, ante el agotamiento de reservas y un brusco endeudamiento con el FMI, se debió restaurar el “cepo”. En el período 2016-2019 el desempleo creció, sobre todo el industrial, y cayeron fuertemente

⁸ Como sostienen Lapelle et al. (2011), si bien dicho impuesto no procedió, el conflicto y la sequía de la campaña agropecuaria 2008/2009 produjeron incertidumbres en el capital agropecuario, principal inversor inmobiliario.

⁹ Entre el 2007 y el 2015 el INDEC sufrió un “apagón estadístico” mediante el cual se manipularon datos sensibles como el índice de precios al consumidor y la pobreza. Al ser neurálgicos estos indicadores, se produjo un trastocamiento de la mayoría de los índices nacionales, volviéndose estos inservibles para su uso y para el diseño de políticas públicas.

¹⁰ El cepo cambiario hace referencia a un conjunto de políticas económicas desarrolladas entre fines de 2011 y fines de 2015 y desde la segunda mitad de 2019 hasta el momento de escritura de esta tesis. Dichas políticas tienden a la restricción al acceso para ahorro y consumo en moneda extranjera para evitar la salida de capitales y la devaluación de la moneda local. Esta política generó la emergencia de un mercado de cambios informal, con una importante brecha entre éste y el mercado oficial.

los salarios en un contexto de altísima inflación. En este marco, a caballo de una nueva crisis económica nacional desatada en el año 2018, la delicada situación habitacional empeoró. La pulverización de los ingresos de los hogares a causa de la brusca devaluación agravó aún más el acceso a la vivienda.

En el año 2008 el sector de la construcción comenzó a mostrar un menor dinamismo que los años anteriores. Esto se plasma en una disminución de permisos de construcción, en la contracción del valor agregado de la construcción (Lapelle et al., 2011) y del índice sintético de la actividad (del Río et al., 2013). Como sostienen Baer y Kauw (2016): “A partir de 2008 la dinámica constructiva disminuyó a la par de la desaceleración de los precios del suelo” (p. 14). No sucedió lo mismo con el nivel de precios de las viviendas que no cesó de aumentar hasta el año 2019.

En los primeros años de la recuperación económica el desarrollo inmobiliario se concentró territorialmente en los barrios históricos de alta renta (Baer, 2008b; Baer y Kauw, 2016; Lerena y Redondo, 2021), sobre todo en la construcción de viviendas nuevas en edificios para hogares de altos ingresos¹¹. Se construyó en aquellos barrios donde el crecimiento poblacional fue menor. Es decir, el patrón de crecimiento demográfico fue inverso al de valorización territorial del suelo urbano (Cosacov, 2012b).

En un segundo momento, a partir del 2007, comenzó a observarse que el sur de la CABA, zona histórica de residencia de las clases trabajadoras, empezó a mostrar una valorización del suelo urbano más alta que el promedio de la CABA, y se redujo, así, la brecha respecto a los precios de la zona norte (GCBA, 2013; Baer y Kauw, 2016; Goicoechea, 2018). El patrón de valorización territorial del suelo urbano se desplazó de las zonas históricas de alta renta hacia el sur de la CABA. En otras palabras, una vez agotado este ciclo de valorización urbana, el desarrollo inmobiliario se reorientó hacia áreas de la Ciudad menos valorizadas, como es la zona sur de la Ciudad. Esto puede deberse a los altos precios de los lotes urbanos en el norte de la Ciudad, a la escasez de suelo en esas porciones de la Ciudad (Baer y Kauw, 2016) y a políticas de renovación urbana del sur de la CABA que buscan destrabar brechas de rentas urbanas (Lerena, 2019). A modo ilustrativo, según los datos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA, en adelante), si para el conjunto de la CABA

¹¹ Para dimensionar este fenómeno, el 47% de los permisos de construcción solicitados entre 2003 y 2008 fueron para construir en 5 de los 48 barrios porteños (Palermo, Caballito, Puerto Madero, Villa Urquiza y Belgrano) (Baer, 2012).

los precios promedio del m² para departamentos ofertados entre el 2010 y el 2019 se valorizaron 62%, en la Comuna 4 esa variación fue mayor: 68% (GCBA, 2021).

El sur de la Ciudad de Buenos Aires

Hacer del sur de la Ciudad de Buenos Aires objeto de indagación presenta un atractivo sin igual. Muchos de sus barrios poseen una localización geográfica privilegiada (Herzer et al., 2012a), gracias a sus condiciones de accesibilidad y centralidad, se destacan grandes áreas vacantes (Herzer y Di Virgilio, 2011; Baer, 2010) y un importante equipamiento urbano. Asimismo, se recalcan componentes históricos (producto de su temprano desarrollo urbano), patrimoniales, culturales y turísticos del “sur histórico” (sur-este) que permiten la reactivación de estos barrios¹². La pérdida de roles productivos en la zona (Herzer et al., 2012b) junto con procesos macroeconómicos suscitaron su desvalorización y depresión de los precios motivando su posterior “puesta en valor”. Si consideramos estos elementos, las condiciones de posibilidad para la renovación urbana y la revalorización inmobiliaria del sur parecen estar dadas.

En el sur de la CABA se observa desde el año 2007 una sostenida reducción de la brecha de los precios de los lotes urbanos respecto al norte de la misma (GCBA, 2013; Baer y Kauw, 2016; Goicoechea, 2018), zona histórica de alta renta urbana. Si bien los precios a lo largo de la serie se encuentran muy por debajo de los presentados en el norte de la CABA, se destaca una mejora en la equitatividad del precio del suelo según zonas. Esta mejora es multicausal. Se da en el contexto de una escasez y un alto precio en la zona norte de la CABA (Baer y Kauw, 2016) y a la presencia de políticas de renovación urbana en función de obtener rentas más altas (Lerena, 2019). Se observa un aumento de los precios del suelo urbano en el sur de la CABA más que a una disminución de los precios en el norte (Baer y Kauw, 2016; Goicoechea, 2018). El incremento de la renta urbana podría impactar en los sectores de ingresos medios y bajos que habitan el sur de la Ciudad y que pueden ver limitadas sus estrategias de acceso a la vivienda al no poder afrontar los nuevos precios.

Nuestro interés radica en un área particular del sur de la Ciudad: la Comuna 4, comprendida por los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. Según diversas investigaciones (CEyS, 2016; Goicoechea, 2018; Gonzalez Redondo, 2018; Lerena

¹² Se puede profundizar sobre esta temática en Rodríguez et al. (2012; 2008), Herzer (2008), Ostuni et al. (2008), Gómez y Zunino Singh (2008), entre otros autores.

2019), la Comuna 4 es objeto de políticas del GCBA. Estas políticas se contextualizan en la caracterización de dicha zona como vaciada, deteriorada y desvalorizada (Marcús et al., 2016; Gonzalez Redondo, 2018; 2020a), pero con un gran potencial para explotar brechas de renta (Lerena, 2019).

Desde el cambio de gestión del GCBA en el 2007 en la Comuna 4 se desarrollaron una serie de políticas de renovación urbana que encausaron diagnósticos y políticas pretéritas. Se llevaron a cabo políticas que rompieron con la lógica fragmentaria de intervenciones urbanas precedentes (Goicoechea, 2016a) y profundizaron y extendieron el proceso de renovación urbana (Lerena y Redondo, 2021). Estas políticas de desarrollo urbano tienden a incorporar al mercado inmobiliario metros cuadrados vacantes, destrabando así, una enorme brecha de renta (Lerena, 2019) en función de “incorporar el sur al norte” (Rodríguez y Di Virgilio, 2014).

En las últimas décadas el GCBA concentró el gasto público en el sur de la Ciudad en detrimento de las otras zonas, sobre todo la norte (Herzer et al., 2000; Rodríguez et al., 2008; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Guevara, 2015). Este redireccionamiento del gasto público trató de compensar el histórico desequilibrio de los barrios del sur pero, al valorizar el suelo y rejerarquizar el espacio urbano, terminan fortaleciendo los desequilibrios sociales (Rodríguez et al., 2008). Según Goicoechea y Giusti (2018), la dicotomía norte-sur presenta desigualdades socioterritoriales que pueden constituir el punto de partida para el despliegue de nuevas dinámicas de valorización.

Las políticas de renovación urbana en la Comuna 4 comienzan en la década del noventa con las obras para mitigar las inundaciones en La Boca (Di Virgilio et al., 2004). En las mismas se observaron cambios en el precio del suelo y de los inmuebles en las zonas donde se realizaban obras de infraestructura urbana (Lanzetta y Martín, 2001; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; 2014; Herzer et al., 2012b). Siguiendo a Herzer y Di Virgilio (2011), la valorización del suelo urbano, expresada en un aumento de precios, afecta a los sectores de ingresos bajos a la hora de acceder a la vivienda y produce nuevas formas de segregación socioespacial.

Diversos antecedentes dan cuenta de políticas de renovación del sur de la Ciudad y de la Comuna 4 que, guiados por la persecución de rentas urbanas más elevadas, dinamizan el mercado inmobiliario e inciden en la valorización del suelo urbano y, por ende, de la vivienda. De esta forma, la dinámica que adopta el desarrollo urbano y el mercado de la vivienda se desacopla de los ingresos de los hogares. Como sostienen Baer y Kauw (2016), el comportamiento de la renta del suelo ejerce una fuerte presión sobre los ingresos de los hogares

restringiendo su acceso a la vivienda. Este problema se traduce en una limitación de las estrategias de acceso a la vivienda formal para distintos segmentos de las clases trabajadoras que históricamente habitan barrios que en los últimos años son escenario de políticas de renovación urbana. Ahora bien, aunque existe un proceso de renovación urbana en la Comuna, no es tan lineal como parte de la literatura revisada supone, bajo la hipótesis de gentrificación, como para afirmar la existencia de un recambio poblacional de clases trabajadoras en estos barrios¹³.

Esta investigación busca reflexionar acerca de las características que adoptó el desarrollo urbano en la Ciudad y en la Comuna 4, cómo se caracterizó la población de estudio y cómo se insertaron en el mercado formal de vivienda en el período temporal 2008-2019. Proponemos observar *vis à vis* variables inmobiliarias, sociodemográficas y laborales en función de describir cómo se plasma la revalorización inmobiliaria en el territorio y los efectos sociales de la misma.

Consideramos que la relevancia del problema expuesto radica en la magnitud que los procesos de valorización del suelo urbano imponen al acceso a la vivienda de los hogares, sobre todo aquellos de menores ingresos. Así, proponemos una serie de preguntas y objetivos que, a través de una propuesta metodológica, guían la problematización hasta aquí expuesta. Si bien en los antecedentes presentados existen trabajos que indagan en esta línea, creemos poder brindar un aporte actualizado de la dinámica inmobiliaria desde una lógica estructural.

Preguntas de investigación

En el marco de la problematización exhibida acerca de una revalorización general del precio del suelo urbano y de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y de políticas de renovación urbana en la Comuna 4 nos preguntamos para el período 2008-2019:

- ¿Cómo se comportó el sector de la construcción de vivienda formal en la Ciudad y en la Comuna 4?, ¿Cómo se expresan las transformaciones urbanas en la Comuna 4 en el marco de su renovación urbana?

¹³ Este concepto es creado por la socióloga británica Ruth Glass (1964) a mediados de la década de 1960 para hacer referencia a un proceso social de transformación en la ciudad de Londres, donde muchos de los barrios tradicionalmente obreros habían sido invadidos por la clase media. En el marco teórico expondremos con mayor detalle cuestiones vinculadas al mismo.

- ¿Cuáles son las características habitacionales y sociodemográficas de los residentes de la Ciudad y de la Comuna 4 en el período de estudio?, ¿Cómo se insertan los jefes y las jefas de hogar de la Ciudad y de la Comuna 4 en la esfera productiva? La revalorización inmobiliaria de la Ciudad y la renovación del sureste, ¿Están produciendo cambios en las características habitacionales y demográficas de los hogares?, ¿Y de las jefaturas de hogar?
- ¿Cuál fue el comportamiento de los precios de la vivienda en el mercado inmobiliario formal de la Ciudad y de la Comuna 4?, ¿Y de los salarios formales?, ¿Cómo se describe el acceso de los hogares a la vivienda formal en la CABA y en la Comuna 4?, ¿La revalorización de la vivienda está limitando el acceso a la vivienda formal a los residentes?

Resumidamente, nos preguntamos: ¿Cómo se insertan los hogares en el mercado formal de la vivienda en la Ciudad y en la Comuna 4 en el período 2008-2019 en el marco de una fuerte valorización inmobiliaria y qué características tuvo ésta?

Objetivo general

Describir las características que adoptó el desarrollo urbano e inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y, en particular, en la Comuna 4, en paralelo a las características demográficas y de inserción laboral de los hogares en ambos recortes geográficos, en función de observar las formas de acceso a la vivienda formal en el período 2008-2019.

Objetivos específicos

- Describir las características que asumió el desarrollo urbano e inmobiliario en lo que respecta al mercado formal de la vivienda en la CABA y en la Comuna 4 en el período 2008-2019.
- Identificar perfiles socio-habitacionales y sociolaborales de los hogares y de las jefaturas de hogar de la CABA y de la Comuna 4 según un conjunto de variables (residenciales, habitacionales, educativas, laborales) que nos permitan su comparación para el período 2008-2019.

- Describir las formas mediante las cuales acceden los hogares al mercado formal de vivienda en el marco de procesos de revalorización de la vivienda en la CABA y de renovación urbana del sureste de la misma.

Estado del Arte

Distintos procesos urbanos que tuvieron lugar en la Ciudad en los últimos años junto al reciente auge inmobiliario y una nítida crisis habitacional reafirmaron el interés de investigadores de distintas disciplinas que hacen de las ciudades su objeto de estudio. Muchos de ellos enfatizan, parafraseando a Soja (2008), en el denominado “giro espacial en las ciencias sociales” que sucede desde fines del siglo pasado donde el espacio emerge en distintas investigaciones como una variable central y estructurante de la vida social.

La Sociología Urbana

Dentro de la Sociología Urbana, la obra de Herzer representa una de las fuentes de referencia más importantes acerca de los procesos de renovación del sur de la Ciudad de Buenos Aires. Junto a su equipo, puso tempranamente la mirada en estos procesos. En líneas generales, esta perspectiva muestra la contradicción existente entre las políticas de renovación urbana presentes desde los años noventa en el sur de la Ciudad y el perfil socio-residencial histórico de los habitantes de estos barrios. Un interrogante que estructura estos trabajos, y que se hace explícito en Ostuni et al. (2008), es cómo el desarrollo inmobiliario y la renovación urbana afectan a los distintos sectores sociales, principalmente a los más vulnerables frente a la lógica de la racionalidad económica.

La hipótesis central sobre la que trabajan es que las políticas urbanas dirigidas al sur tienen por objeto fomentar la valorización del área produciendo efectos sobre los sectores de menores ingresos. Para ello, el Estado asume un rol activo al promover políticas públicas urbanas encuadradas en lo que Harvey (1989, 2001) denominó “empresarialismo urbano” (Di Virgilio y Guevara, 2014; Guevara, 2015; Arqueros Mejica, 2018). Es decir, políticas basadas en la articulación con agentes privados donde el Estado, sin retirarse de sus funciones tradicionales, aparece como facilitador, promotor y garante de las reglas de juego para la acumulación de capital en el proceso de urbanización. Estas políticas públicas intentan “incorporar el sur al norte” (Rodríguez y Di Virgilio, 2014) para compensar el histórico

desequilibrio norte-sur. En esta línea, algunos trabajos (Gonzalez Redondo, 2018; 2020a) profundizan en la existencia de un vaciamiento (simbólico y material) del sur, siendo la desvalorización una condición previa al despliegue de las políticas de renovación urbana.

Si afirmamos que en estos trabajos hay consenso en la caracterización del Estado y sus políticas urbanas, también lo hay, casi siempre explícito, en tomar como punto de partida la existencia de un proceso de gentrificación en el sur de la Ciudad y la inserción de la misma en la dinámica global propia de lo que Sassen (1999) había descrito como ciudades globales. Se afirma la existencia de una renovación urbana de la Comuna 4 que genera un recambio poblacional a causa del desplazamiento de los más pobres ante la lógica que impone la revalorización de la vivienda. Nuestro punto de partida matiza dichas sentencias ya que consideramos que hay procesos sociales y urbanos complejos que, lejos de ser lineales, son ambiguos e invitan a profundizar en las indagaciones.

Herzer et al. (2012a) estudian a través de una encuesta propia los barrios de San Telmo y de Barracas entre 2005-2009. Observan distintos indicadores como el estado de las viviendas, la evolución del hacinamiento y la inserción de las jefaturas de hogar en el mercado laboral, entendiendo que éstas están fuertemente relacionadas con el acceso al mercado inmobiliario de los hogares. En esta línea, analizan las categorías ocupacionales (patrón, trabajador por cuenta propia, en relación de dependencia, servicio doméstico, trabajador familiar) y el nivel de calificación de las mismas (calificado / sin calificar). Las distintas variables son estudiadas poniendo la mirada en las nuevas jefaturas de hogar, es decir, aquellos que habitan la vivienda en el 2009, pero no en el 2005. Concluyen que los indicadores analizados muestran lecturas ambiguas que se traducen en transformaciones sociales y urbanas que no siguen el mismo derrotero en ambos barrios analizados. Pareciera que se dan dos procesos diferenciados espacial y temporalmente. Esto podría deberse a las distintas etapas que atraviesan los barrios en el proceso de renovación, a disímiles intervenciones público-privadas en el área y a las diferencias en la estructura urbana de los barrios, que generan procesos dispares¹⁴. Este estudio se relaciona con los aportes de Di Virgilio (2008), quien también analiza dichas variables, pero incorpora la variable ingresos como determinante de las condiciones objetivas de acceso al hábitat y de tenencia de la vivienda en el contexto de renovación urbana.

¹⁴ Por ejemplo, Barracas presenta una estructura urbana fraccionada, mucho suelo vacante, grandes equipamientos urbanos y la presencia de villas que dificultan que la renovación ocurra de manera uniforme.

Di Virgilio et al. (2008) observan en La Boca la situación socioeconómica y habitacional de los hogares y analiza cambios en la estructura demográfica y ocupacional entre los años 1998 y 2000. Describen que, de la muestra de hogares encuestados en el año 1998, dos años después el 36% ya no residía en esa vivienda. También ven una disminución de los hogares por vivienda, un incremento de los hogares unipersonales y un muy leve ascenso de la feminización de las jefaturas de hogar. Al igual que el trabajo reseñado con anterioridad (Herzer et al., 2012a), profundizan en el análisis de la inserción de los jefes de hogar en el mercado laboral y focalizan diferenciadamente los hogares nuevos. Con respecto a los jefes de hogar destacan que hay altos niveles de actividad, una disminución de los trabajadores por cuenta propia, menores niveles de calificación y menor estabilidad laboral (disminuyen los trabajadores con descuentos por jubilación o con aportes a algún sistema de salud) en los trabajadores en relación de dependencia. En cuanto a las condiciones habitacionales evidencian una mejor situación: un menor hacinamiento crítico y un leve crecimiento de la tenencia de la vivienda por propiedad.

A su vez, Herzer et al. (2012b) estudian para el caso de La Boca en el período 2000-2008 las características de las viviendas, la composición de los hogares y las características de sus jefaturas a través de distintas variables. Ven un mejoramiento de las condiciones de vida de la población: mínimo incremento de los propietarios, menores niveles de hacinamiento y mejores condiciones de vivienda. Analizando la inserción ocupacional de los jefes de hogar, observan una mayor participación de empleados en el sector terciario, pero, si bien poseen descuentos jubilatorios y aportes al sistema de salud (menor vulnerabilidad ocupacional), los mismos no poseen altos niveles de calificación. De esta forma, concluyen que existe un proceso de recambio poblacional “a cuenta gotas” y de “tramos cortos”: grupos poblacionales que se ubican en posiciones muy próximas en la estructura productiva, sobre todo de “cuellos blancos” que reemplazan a “cuellos azules”. Otros hallazgos importantes son una tendencia a la feminización de la jefatura de hogar (sobre todo en hogares nuevos), lo que puede responder al incremento de la participación de las mujeres de menores ingresos en el mercado laboral impulsada por la crisis del 2001 y que más de la mitad de los hogares encuestados en un primer momento no son los mismos que en el segundo reforzando, así, la hipótesis de recambio poblacional.

Un informe del CEyS (2016), anclado en la Sociología Urbana, mostró que la zona sur viene evidenciando barrios con una creciente oferta residencial para grupos de mayores ingresos. El informe advierte que algunas zonas de la Comuna 4 fueron objeto de procesos de renovación urbana con gentrificación donde hogares de sectores medios y bajos fueron

reemplazados por otros de mayor ingreso, aumentando los valores de la propiedad de estas zonas. Debido a esto se dan fuertes contrastes socioeconómicos dentro de la Comuna y de los barrios mismos, se consolidan zonas renovadas y zonas de concentración de la precarización en las no renovadas. Más allá del aumento de los precios inmobiliarios en la zona, el informe no presenta otra evidencia para sostener el desplazamiento de los más pobres o el reemplazo de hogares de menores ingresos en el proceso de renovación urbana.

La Geografía Social

La temática de estudio que propone esta tesis también ha sido abordada desde la Geografía, sobre todo aquellas corrientes que ponen el acento en la relación recíproca entre sociedad y territorio, y en el carácter estructurante de las variables económicas en el desarrollo urbano. Ciccolella (1999) postula que las transformaciones en el capitalismo global acontecidas desde los setenta afectan particularmente al espacio metropolitano, que deja atrás el modelo europeo de ciudad compacta y adopta una fragmentación territorial, especialmente motorizada por las inversiones extranjeras. La contribución de Ciccolella fue fundamental para trabajos que indagaron sobre las cambiantes dinámicas inmobiliarias y los procesos de valorización del suelo urbano y de la vivienda tales como los de Lerena (2019, 2021, 2023) y Baer (2008a, 2008b, 2010, 2012).

Lerena (2019, 2023) muestra cómo la incorporación y la adaptación de áreas al mercado inmobiliario se ajusta a las necesidades del capital en tanto existen áreas de vacancia o de renta potencial. No sólo pone en el centro del problema la existencia de brechas de renta (Smith, 2012), sino que también les da un potencial explicativo a las políticas que destraban esas brechas e intentan revertir el abandono del sur de la Ciudad. Si bien es nodal la teoría de la brecha de renta (categoría central en estudios sobre gentrificación) a diferencia de la perspectiva reseñada anteriormente, no parte de la hipótesis de gentrificación debido al uso excesivamente elástico del concepto¹⁵. Es más, en estudios recientes (2023) verifica que, por el momento, la acelerada valorización inmobiliaria no está acompañada por evidencias de gentrificación en el sentido estricto del término.

¹⁵ Si bien la autora intenta superar los debates sobre la aplicabilidad de la noción “gentrificación”, reconoce el potencial del concepto como herramienta heurística para la investigación, pero propone la noción teórico-metodológica de “renovación urbana excluyente” (Lerena, 2019).

Entre las acciones que liberan las brechas de renta profundiza el caso del Distrito Tecnológico, el cual promueve nuevos usos del suelo urbano y la revalorización del mismo en un área central con condiciones de posibilidad y vacancia para la renovación urbana. Estas políticas de desarrollo urbano tienen como objeto incorporar al mercado de suelo metros cuadrados vacantes y son apuntaladas por un Estado empresarialista en lo urbano (Harvey, 1989; 2001). Lerena (2019) usa como indicador empírico de la renovación los cambios en el uso del suelo y la valorización del espacio urbano. Esta valorización implica que se profundiza la tendencia de la Ciudad a restringir las posibilidades de acceso a la vivienda de la población menos solvente (Lerena, 2019).

Otro aporte importante desde la Geografía es el de Baer. El autor (2008a, 2010, 2012) brinda consideraciones teóricas para abordar empíricamente el estudio del suelo urbano. Asimismo, investiga el mercado inmobiliario poniendo el acento en la actividad inmobiliaria dentro de los ciclos económicos y su vinculación con el acceso a la vivienda para distintos sectores sociales. A la hora de obtener evidencia empírica sobre la dinámica inmobiliaria, utiliza como indicador los permisos de construcción. El estudio de éstos permite dimensionar el *boom* inmobiliario del período 2003-2007, que se concentró en los barrios de alta renta donde se construyó vivienda de alta categoría para consumidores de altos ingresos.

El autor (2008a, 2008b, 2010 y Baer y Di Giovambattista, 2018) hace un ejercicio en distintos períodos donde compara ingresos dolarizados contra los precios de departamentos para compra, produciendo como indicador el esfuerzo salarial para el acceso a la vivienda que, como muestra, es cada vez mayor. En el contexto de crecimiento económico de principio de siglo, enfatiza la dificultad para acceder a la vivienda por parte de los sectores de ingresos medios y bajos, que vieron desacoplados sus ingresos respecto de los precios de las viviendas, lo que se traduce en mayores esfuerzos salariales para acceder a éstas. Según evidenció en investigaciones más recientes (Baer y Di Giovambattista, 2018), a pesar de la creación de los créditos UVA, que parecían marcar un “*boom* crediticio”, la relación entre los ingresos y el precio del metro cuadrado residencial continuaron con el mencionado desacople¹⁶.

¹⁶ Los créditos UVA fueron un mecanismo crediticio y financiero de préstamos mediante una Unidad de Valor Adquisitivo regulada por el BCRA y actualizable mediante CER.

Metodología

En función de responder a las preguntas planteadas y de obtener resultados que cumplan con los objetivos propuestos se adoptaremos una estrategia metodológica cuantitativa con una nítida orientación empírica y se utilizarán fuentes de información secundaria. En este subapartado haremos explícitas las dimensiones conceptuales y variables; explicaremos la elección de las unidades de análisis; y justificaremos el recorte geográfico y temporal propuesto y las fuentes de datos utilizadas.

Dimensiones de estudio y fuentes de datos

Esta tesis tiene como grandes aristas: 1) el estudio descriptivo de algunos indicadores vinculados al sector de la construcción y del mercado inmobiliario formal; 2a) las características sociodemográficas, 2b) ocupacionales, y 2c) de ingreso de la población; 3) el acceso a la vivienda de los hogares.

Para el estudio del sector de la construcción veremos los permisos de construcción solicitados cuya información la produce la DGFCOyC del GCBA. Se trata de un indicador útil para estudiar la valorización del espacio urbano al mostrarnos: cuánto, qué, dónde y cuándo se está construyendo (Baer y Kauw, 2016). El mismo nos permitirá observar la evolución general de los permisos de construcción solicitados en una serie temporal larga (1998-2018). Profundizaremos en el análisis de las construcciones nuevas según destino, categoría y tipología tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en la Comuna 4 en dos períodos temporales: 2002-2007 para observar indicadores desde la recuperación económica hasta el pico del auge del sector inmobiliario, 2008-2018, período que muestra una disminución del dinamismo del sector de la construcción, pero una creciente valorización de la zona sur.

Los permisos de construcción solicitados se dividen entre aquellos destinados a vivienda y otros destinos¹⁷. A su vez, los permisos residenciales se dividen en cuatro tipologías, según niveles de terminación y confort de las viviendas: sencilla, confortable, lujosa y suntuosa¹⁸.

¹⁷ Los permisos para construcciones residenciales abarcan dos tipologías: multiviviendas y univiviendas. Las primeras refieren a edificios que comprenden dos o más viviendas. Las segundas son construcciones sobre un lote que poseen una sola vivienda. Los permisos para “otros destinos” pueden ser para usos industriales, almacenes y depósitos, administración, comercio, educación, salud, transporte, hotelería, cultura, deporte, gastronomía; por nombrar algunos.

¹⁸ Para un detalle más exhaustivo de las categorías mencionadas se sugiere Baer (2010: 45-46).

Asimismo, debemos mencionar algunas cuestiones: a) la serie se corta en 2018 ya que en el 2019, a partir de la vigencia del nuevo Código de Edificación (1/1/2019), los datos publicados sobre permisos refieren a expedientes aprobados lo cual hace incomparable la serie con los datos anuales anteriores sobre permisos solicitados; b) Los permisos de construcción son registros oficiales de obras declaradas, lo cual excluye toda obra no declarada; c) para relevar datos que no están publicados por el GCBA hemos hecho un pedido de información en junio y julio 2022¹⁹.

El análisis de esta fuente evidencia las características del desarrollo urbano, tanto en intensificación como en cambios en el uso del suelo. Asimismo, reforzaremos este punto con bibliografía especializada (Lerena, 2019; Goicoechea, 2016a; 2017) que ha trabajado con fuentes del GCBA y documentos oficiales.

Para el estudio del mercado inmobiliario veremos la valorización inmobiliaria a través de la variable precios de oferta inmobiliaria que expresan la capitalización de la renta (Guevara, 2015)²⁰. El objetivo de observar los precios de oferta responde a caracterizar la dinámica de precios y hacerla comparable con la evolución de ingresos para determinar condiciones objetivas de acceso a la vivienda. Además, utilizaremos el indicador de equitatividad del precio del suelo urbano según zonas para reflejar la valorización diferencial de las distintas zonas de la CABA. Estos datos serán tomados del GCBA y se contextualizarán con bibliografía especializada.

Hemos utilizado distintas fuentes para ver la evolución del precio del metro cuadrado en la CABA²¹: Reporte Inmobiliario²²; BADATA²³, datos de la DGEyC e Informes del

¹⁹EX-2022-20117179 -GCABA-DGSOCAI y EX-2022-24185665 GCABA-DGSOCAI.

²⁰ Advertimos que el trabajo con la oferta inmobiliaria muestra precios de oferta que distan de los reales de transacción en las operaciones de compraventa. Distintos analistas coinciden en afirmar que el precio de la oferta suele ubicarse entre un 5% y un 15% por encima de los reales (Baer, 2010; Lerena, 2019).

²¹ Es oportuno remarcar que hubo numerosas dificultades para acceder a fuentes de información oficiales sobre precios del mercado inmobiliario que produzcan datos continuos, sistemáticos y representativos (sobre todo a escala barrial) lo que dificulta el proceso de investigación sobre esta temática.

²² Esta fuente releva un número homogéneo de casos (entre treinta y sesenta) bajo una muestra representativa del universo histórico de ofertas. Se seleccionan casos de departamentos con estado de mantenimiento medio, que cuentan con ascensor, sin *amentties* ni cochera y que se ubican en un piso medio.

²³ <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/>

Es una base de datos bruta que recolecta información de ofertas publicadas en sitios web y contiene muchos casos relevados. Hemos hecho diversos ejercicios con esta base y su procesamiento coincide con distintos informes que trabajan el período 2001-2014 del CEyS (2015) y con publicaciones oficiales del GCBA, en particular los Informes del Mercado Inmobiliario. Dicho procesamiento no coincidió en los últimos años (2016-2019) con otras fuentes consultadas, observándose una sobrevaloración importante de los precios inmobiliarios y un fuerte incremento de los casos que componen la base de datos.

Mercado Inmobiliario del GCBA²⁴, y el Informe de Mercado Inmobiliario del Instituto de Economía de la UADE (2002)²⁵. Asimismo, tomamos información provista por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires para observar la evolución de actos notariales y la proporción de éstos con créditos hipotecarios. Además, nos hemos apoyado en distintas variables del sector inmobiliario expuestas en el Monitor Inmobiliario²⁶.

Para el estudio de las características demográficas y laborales de los residentes de la CABA y de la Comuna 4 nos hemos apoyado en la Encuesta Anual de Hogares (EAH) relevada desde el año 2002 por la DGEyC del GCBA²⁷. Veremos dos dimensiones. Una primera que marca las características demográficas básicas de la población: edad, género, tipo de hogar, tamaño medio del hogar, nivel educativo y lugar de nacimiento. Una segunda que profundiza en la inserción de los jefes y jefas de hogar en el mercado de trabajo ya que las características del empleo y de los ingresos de la población se relacionan con las características de su acceso a la vivienda (Herzer et al., 2012a; CEyS, 2015)²⁸. En esta dimensión presentaremos las variables sólo para jefes/as de hogar en lo que refiere a: porcentaje de activos e inactivos, ocupados y desocupados, cantidad de empleos de los ocupados, categorías ocupacionales, nivel

²⁴ Estos informes se publican entre 2008 y 2018 y también presentan algunos problemas, como la interrupción de las áreas temáticas que cubren, las escalas geográficas mínimas, el muestreo y la periodicidad de publicación. Destacamos que existe un criterio geográfico en el armado de zonas de estos informes que luce más robusto que el de la EAH, ya que agrega la zona Oeste y rompe a las comunas, haciendo que barrios de la misma comuna pertenezcan a distintas zonas.

²⁵ Esta fuente provee una base de datos desde el año 2008 hasta la actualidad, con precios de departamentos nuevos y usados de uno a cinco ambientes. En nuestro procesamiento utilizamos datos del tercer trimestre al mes de agosto a excepción del año 2015, en el que se usa información del mes de septiembre. La fuente recolecta información de precios de oferta a partir de buscadores y de medios gráficos. Se seleccionan departamentos sin cochera y que no necesiten ser refaccionados. Se hace un ajuste de barrios a los que pertenece la propiedad y se detectan los valores extremos. El cálculo es un valor promedio simple del precio de oferta del metro cuadrado. La muestra suele superar los nueve mil casos a escala ciudad. La información se procesa a escala barrial sólo cuando hay un número significativo de observaciones. Para el año 2018 no se cuenta con información de Nueva Pompeya y de Parque Patricios. Para los años 2009-2011 no se cuenta con información de Nueva Pompeya. Para el resto de los años hay información de los cuatro barrios de la Comuna 4, lo cual significa una clara desventaja para utilizar esta fuente.

²⁶ <https://invertire.com/monitor-inmobiliario-invertire-bryn/>

²⁷ Desde el año 2008 hasta el día de la fecha la fuente provee información según comunas. Sus grandes áreas temáticas son: vivienda y hábitat, hogares y familias, características demográficas básicas, trabajo, ocupación e ingresos, educación y salud. La muestra es probabilística estratificada proporcional e incluye el universo de hogares particulares, excluyendo a la población residente en hogares colectivos, los pasajeros de hoteles turísticos y las personas sin residencia fija. Esta fuente proporciona dos bases de datos: una de hogares y otra de población. La EAH entre 2008 y 2019 tiene una muestra que varía, según la onda, entre 5500 y 7000 hogares para el total Ciudad y entre 500 y 600 hogares aproximadamente para la Comuna 4. La población que compone la muestra oscila entre los 14000 y 18500 residentes en la Ciudad y entre los 1300 y 1800 en la Comuna 4.

²⁸ En algunos casos presentaremos variables aplicables al conjunto de la población, en otras a las jefaturas de hogar (según la EAH “jefe/a de hogar” es aquella persona que es reconocida como tal por el resto de los miembros de ese hogar) y en otras a las jefaturas de hogar ocupadas. Esto no implica la exclusión de aquellos individuos que por su condición de inactividad o desocupación no han sido seleccionados en el análisis. Sobre esta decisión metodológica se recomienda De Ipola et al. (1976), quienes señalan que en el estudio de hogares se suele derivar la posición de los “no ocupados” a los jefes o jefas de hogar o por agentes activos.

de calificación de las tareas, vulnerabilidad y sector de actividad. Vale la pena mencionar que la caracterización de la población según su condición de clase es una tarea difícil debido a su operacionalización. Igualmente, haremos un ejercicio exploratorio a través de variables de ocupación y de ingresos en función de observar transformaciones poblacionales. Además, incorporamos la variable ingresos en tanto permite determinar condiciones objetivas para el acceso a la vivienda. En este sentido, optamos por dolarizar los ingresos para hacerlos comparables a la serie anualmente y para compararlos con los precios (en dólares) del mercado inmobiliario²⁹. De esta manera, utilizaremos la variable “promedio de ingreso del principal sostén del hogar” con información provista por la EAH. Es importante aclarar que los datos que presentamos dolarizados no contemplan la inflación de la moneda estadounidense. La misma, en nuestro período de estudio, fue del 20%.

Finalmente, para el estudio del acceso a la vivienda observaremos el comportamiento del régimen de tenencia de la misma de los hogares de la Ciudad y de la Comuna 4, la relación ingresos-alquiler³⁰, la existencia de un mercado de hipotecas y la evolución del poder de compra de los ingresos respecto al precio del m². Para este ejercicio hemos cruzado dos variables: 1) ingresos y 2) precio del m².

Respecto de la primera variable, hemos optado por utilizar la mediana de las remuneraciones de los trabajadores registrados del sector privado. Este dato es producido por el OEDE del Ministerio de Trabajo de la Nación³¹. En relación a la segunda variable, utilizamos como fuente al GCBA. Dentro de los datos producidos por el GCBA hemos optado por la serie que muestra el precio del m² de oferta de departamentos usados de 3 ambientes³². Destacamos la dificultad de conseguir datos de precios inmobiliarios a nivel comuna (a pesar de haber hecho

²⁹ Por la existencia del denominado “cepo” al acceso libre de dólares y el funcionamiento de una economía implícita bimonetaria, entre el primer trimestre de 2008 y el tercero de 2011 y entre el cuarto trimestre de 2015 y el tercero de 2019 se utiliza el tipo de cambio oficial, pero para el resto se utiliza el precio del dólar CCL (contado con liquidación). El precio de este tipo de cambio se extrae de la serie histórica de Ámbito Financiero, a excepción del cuarto trimestre de 2011 al tercero de 2012 que se extraen de Rava Bursátil. Se toma el precio de venta al último día hábil de cada trimestre.

³⁰ Se relaciona alquiler de monoambientes usados y a estrenar (DGEyC-GCBA) con la mediana salarial (OEDE-MTEySS) al tercer trimestre de cada año dolarizado. Este dato está disponible a partir de 2010.

³¹ El hecho de trabajar con la mediana y no con la media responde a que la mediana es una mejor medida de tendencia central para distribuciones asimétricas, como es el caso de los ingresos. Asimismo, utilizamos la serie desestacionalizada para evitar saltos por el impacto de aguinaldos. Esta serie incluye el monto bruto mensual declarado en los registros que el empleador realiza en el Sistema Integrado Previsional Argentino. El dato se produce a escala nacional para todas las ramas de actividad de la economía.

³² Hemos elegido no analizar los departamentos a estrenar ya que los registros poseen datos pocos representativos. Asimismo, optamos por la serie de departamentos usados de 3 ambientes y no de 2 ambientes ya que la muestra estaba compuesta por más casos, siendo más representativa. La fuente explicita que los datos de 2019 están en revisión, aunque destacamos que rara vez el GCBA corrige significativamente esos datos.

pedidos de información al GCBA)³³. Asimismo, muchos trimestres presentaban datos para algunos barrios que componen la Comuna 4 y no para todos³⁴. Por este motivo, hemos optado por utilizar la serie anteriormente mencionada con datos del último trimestre de 2010 y de 2019 ya que contamos con datos de los cuatro barrios de la Comuna 4. Otra opción era trabajar con otras fuentes inmobiliarias como Reporte Inmobiliario o el Informe del Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real de la UADE. El primer caso lo descartamos ya que es una fuente que requiere una suscripción costosa. La segunda fuente presentó el inconveniente de no presentar datos para los cuatro barrios que forman a la Comuna 4, con lo cual tampoco fue analizada a nivel comuna. Igualmente, estas dos fuentes fueron utilizadas para observar valores a escala Ciudad y comparar tendencias.

Recorte temporal

El período temporal de estudio es el comprendido entre el año 2008 y el 2019.

El punto de partida se explica debido a diversas cuestiones. Primero, desde el 2008, luego del cambio del GCBA (a fines del 2007), se inician una serie de políticas urbanas que son importantes dinamizadores del desarrollo urbano e inmobiliario de la zona (Goicoechea, 2018; Gonzalez Redondo, 2018; Lerena, 2019) y que refuerzan una serie de políticas de renovación pretéritas como respuesta al deterioro y desequilibrio del sur. Segundo, en ese año se confirma la tendencia a una fuerte mejora en la equitatividad del precio del suelo entre las zonas norte y sur de la Ciudad (GCBA, 2013; Baer y Kauw, 2016; Goicoechea, 2018). Tercero, el sector de la construcción comienza a mostrar un menor dinamismo. Cuarto, se estandariza la información producida por el GCBA según comunas tal como las presenta la EAH, una de las fuentes de estudio más importantes de este trabajo. Finalmente, en ese año se produce la crisis económica internacional y, en el plano nacional, se agudiza el escenario político con sucesos de relevancia como en conflicto con el campo y la disminución del ritmo de crecimiento económico.

La elección del año 2019 como límite del período de referencia responde a utilizar información reciente previa a la pandemia de COVID-19 y, a la vez, coincide con el cambio del signo político del gobierno nacional.

³³ El GCBA produce una base de datos (BADATA) que releva una importante cantidad de ofertas inmobiliarias. Si bien no descartamos totalmente la serie, la misma requiere un trabajo intenso de depuración. Igualmente, hemos utilizado estos datos a través de bibliografía que trabaja con dicha base de datos.

³⁴ Casi siempre, el barrio con menor registro es Nueva Pompeya.

Recorte espacial

El presente trabajo presenta dos unidades geográficas de estudio: la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Comuna 4. Si bien estudiaremos particularmente la Comuna 4, el problema de investigación se inscribe en el Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por esto mismo, haremos referencias y comparaciones sistemáticas entre estas dos escalas.

La Ciudad de Buenos Aires fue fundada por primera vez en el año 1536 y por segunda vez en el año 1580. Posee una superficie de 203 km². Limita con el Río de la Plata hacia el este, con el Riachuelo hacia el sur y en el resto de los sentidos con la Provincia de Buenos Aires, Avenida General Paz mediante. La CABA está dividida en barrios y en comunas. Las 15 comunas porteñas se crearon gracias a la ley 1777 sancionada en 2005 y se definen como unidades descentralizadas de gestión política y administrativa con competencia territorial³⁵. Si bien el criterio con el cual se crearon las comunas es la ubicación geográfica y una relativa homogeneidad socioeconómica, reconocemos que tanto el sur en su conjunto, como la Comuna 4 y sus barrios, se caracterizan por una marcada heterogeneidad.

Figura 1 Ciudad Autónoma de Buenos Aires según barrios y comunas



Fuente: Legislatura de la CABA³⁶

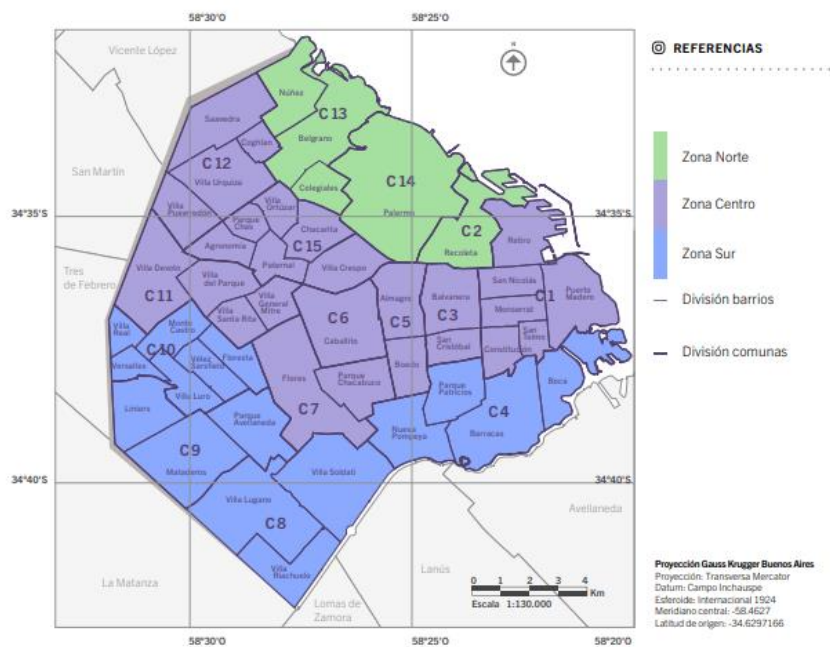
³⁵ La división territorial en comunas tiene como antecedentes los CGP (Centros de Gestión Pública), los distritos escolares y, con mayor antigüedad, las zonas parroquiales.

³⁶ <https://www.legislatura.gob.ar/seccion/comunas-portenas.html>

En esta tesis nos referiremos frecuentemente a la zona sur de la Ciudad. A pesar de poder trazar características muy particulares que hacen al sur de la Ciudad, ésta dista de ser un área homogénea. Lo que se considera “el sur” de la Ciudad no es más que una construcción social de un territorio en base a distintos criterios que no son definitivos. A pesar de poder trazar características muy particulares que hacen al sur, ésta dista de ser un área homogénea. Como sostiene Goicoechea: “Suele existir cierta tentación a concebir el sur porteño de manera homogénea a razón del carácter diferencial que dicha área reporta en relación al resto de la Ciudad. No obstante, en su conjunto encierra profundas desigualdades socio-territoriales” (2017: 59).

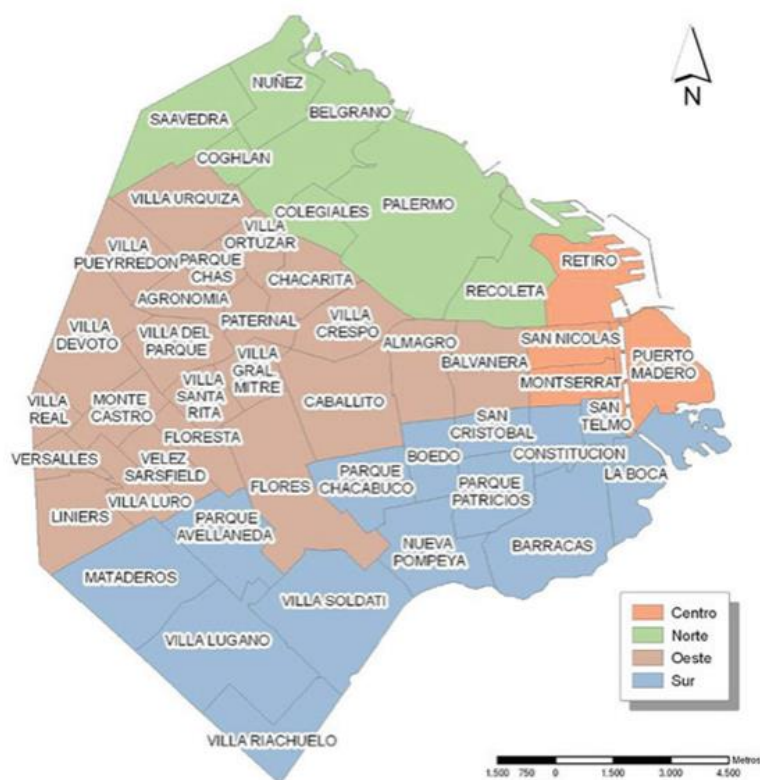
Podemos encontrar distintas “zona sur”: todo lo que está al sur de la Avenida Rivadavia; las Comunas 4, 8, 9 y 10 (EAH); los barrios de Constitución, San Cristóbal, San Telmo, Barracas, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Boedo, Parque Chacabuco, Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Mataderos, Parque Avellaneda (SSPLAN-GCBA), entre otras posibles definiciones de la zona. Todas ellas pueden ser válidas y la elección de una u otra depende del diseño metodológico en función de los objetivos y fuentes disponibles.

Figura 2: Ciudad Autónoma de Buenos Aires según zonas, comunas y barrios (criterio EAH, GCBA).



Fuente: GCBA - EAH

Figura 3: Ciudad Autónoma de Buenos Aires según zonas y barrios (criterio SSPLAN-GCBA).



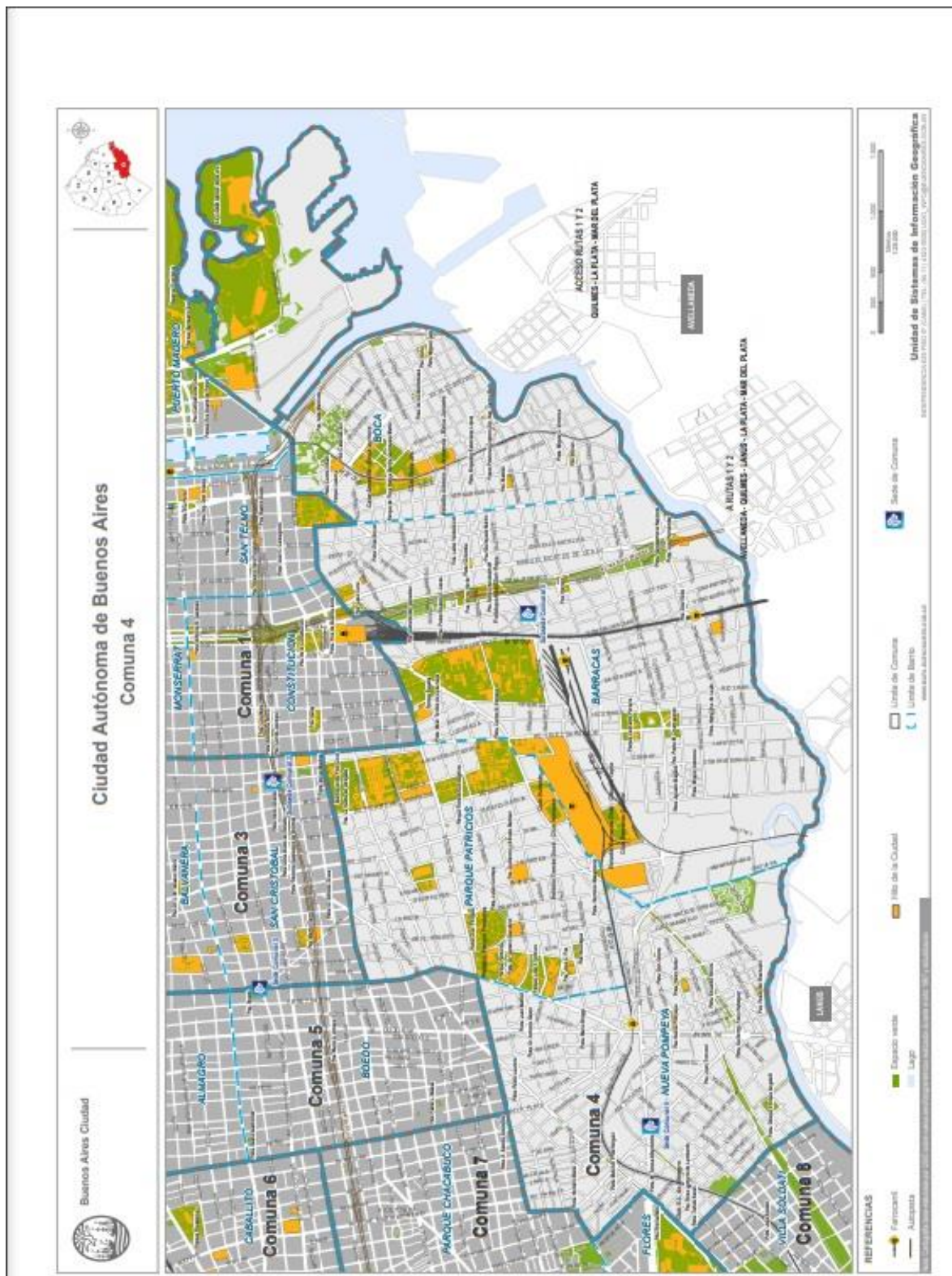
Fuente: GCBA- USIT - SSPLAN ³⁷

Centraremos nuestro análisis en la Comuna 4 ubicada en el sur de la CABA y comprendida por los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. La misma se ubica en el pericentro sureste de la Ciudad limitando al norte con las Comunas 1, 3, y 5; al noroeste con la Comuna 7; y al oeste con la Comuna 8. Al sureste la comuna limita con el partido bonaerense de Avellaneda y al suroeste con el partido de Lanús³⁸. La traza urbana de la comuna presenta una forma alargada que va de este a oeste. Posee una superficie de 21,6 km², 24.845 parcelas distribuidas en 1.298 manzanas (GCBA, 2012) y una población de 230.945 habitantes, lo que indica un crecimiento poblacional del 5,8% entre el Censo del 2010 y el del 2022 (INDEC).

³⁷ <http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/documents/10anios.pdf>

³⁸ Sus límites son las calles Bonorino, Vedia, Av. de la Cruz, Av. Riestra y Del Barco Centenera por el Oeste; Av. Cobo-Caseros, Sánchez de Loria, Av. Juan de Garay, Av. Entre Ríos, Paracas, Ituzaingó, Defensa, Av. Martín García, Av. Paseo Colón y Av. Brasil por el norte; el Río de la Plata al este; y al sur el Riachuelo.

Figura 4: Comuna 4



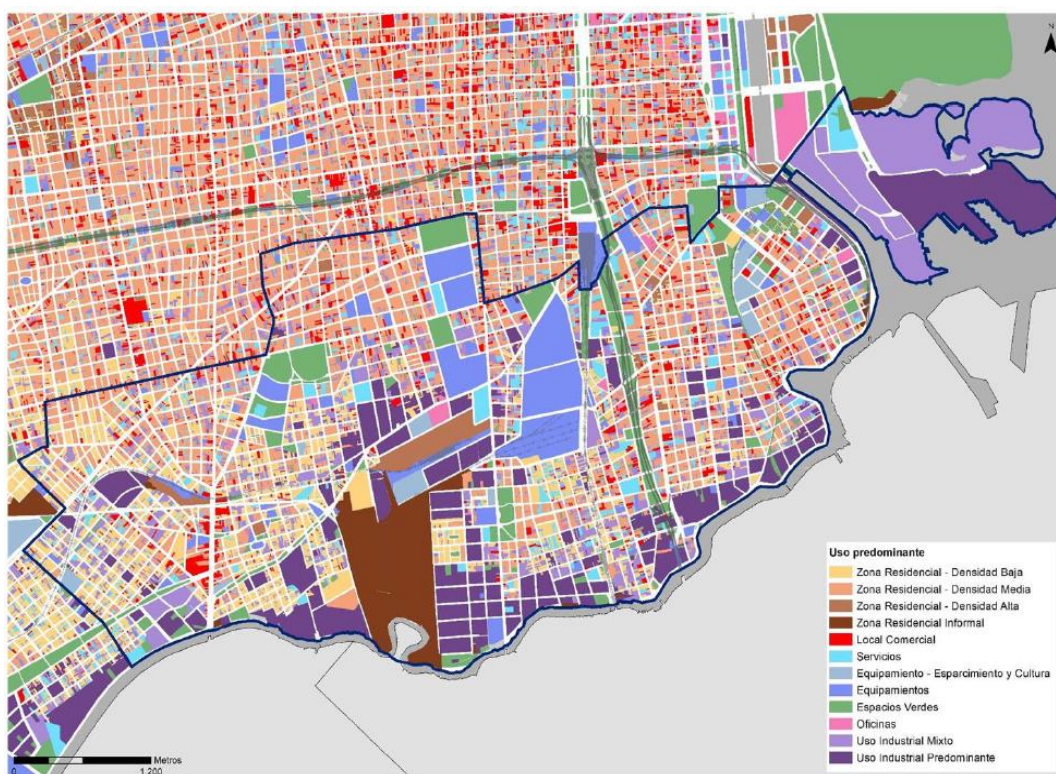
Fuente: GCBA³⁹

³⁹ Disponible en:

<https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/media/document/2016/02/05/8bb5f52887a011fcdcabbd38c41f38ba217083e1.pdf>

En la Comuna 4 se destaca un uso mayormente residencial de densidad media, (70% del suelo) (GCBA, s/f), pero también un importante uso industrial (sobre todo en el límite con el Riachuelo) y comercial. Asimismo, distingue la existencia de variados espacios verdes, un importante equipamiento urbano, una muy buena conectividad debido no sólo a sus calles, avenidas y autopistas sino también a la presencia de dos líneas de ferrocarriles y el subterráneo.

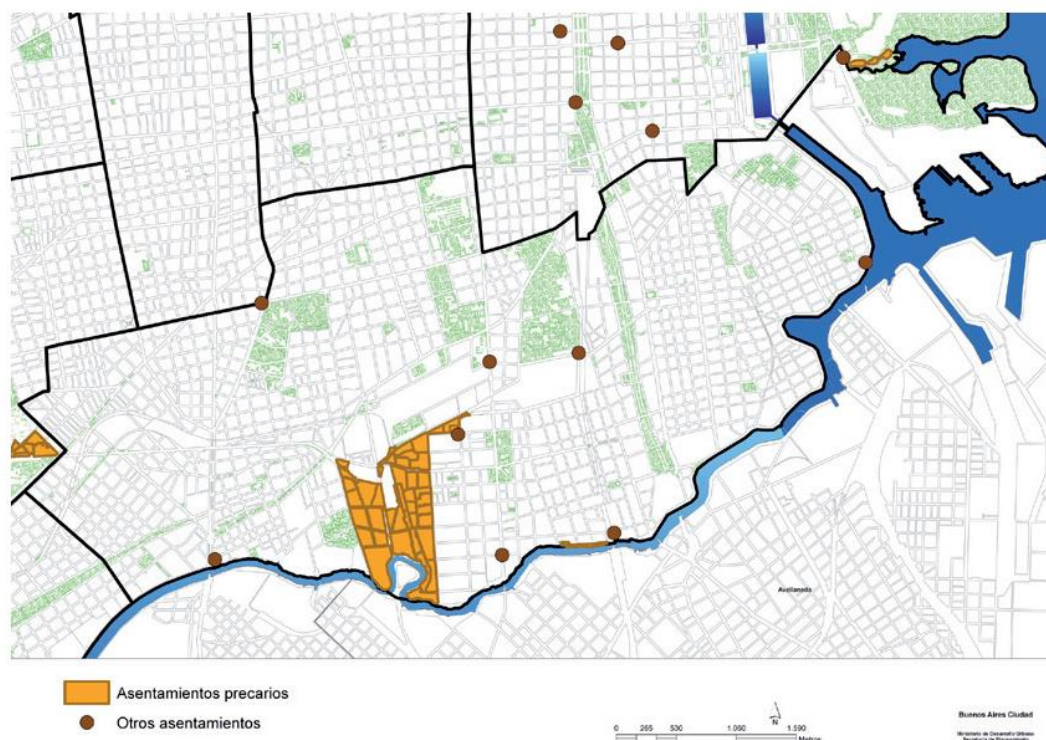
Figura 5: Comuna 4: Usos del suelo predominantes



Fuente: GCBA (2017)

Como el peso de la población en villas y asentamientos y su crecimiento es tan importante, creemos que los datos que presentaremos pueden estar influenciados por la presencia de dos universos que, si bien están intrínsecamente relacionados, poseen características propias. La Comuna 4 tiene el 21,6% de la población villera de la Ciudad y en su territorio se encuentran las villas 21-24, la villa 26 y 16 asentamientos (CEyS, 2016) que ocupan un 4% de la superficie de la Comuna (GCBA, 2017).

Figura 6: Comuna 4: Asentamientos informales.



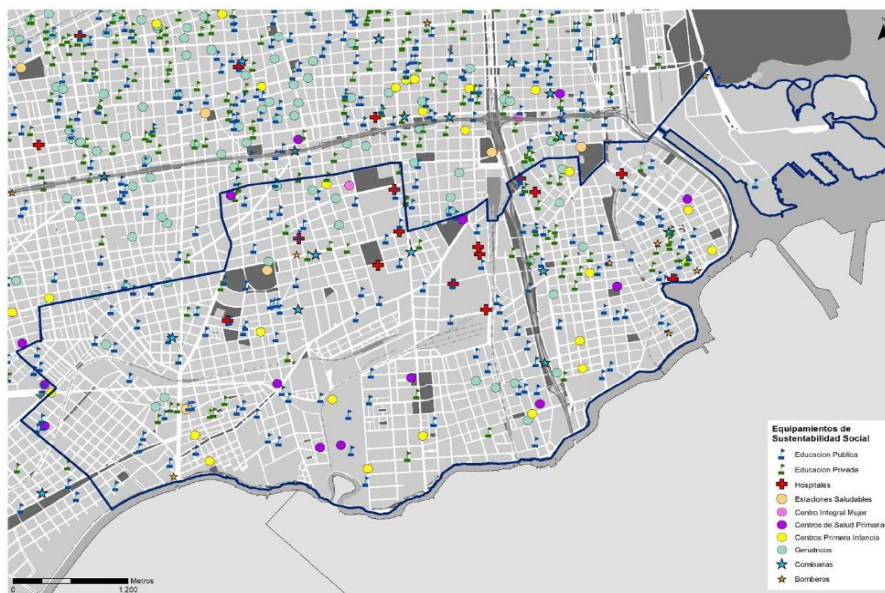
Fuente: GCBA (2017)

Entre el Censo del 2001 y en el del 2010 la población de la Comuna 4 creció 1,3% siendo el crecimiento de la población de villas del 90,4% y de la población no villera de -6,3% (GCBA, s/f). Entre el Censo del 2010 y el Censo del 2022 la población de la comuna creció casi un 6%, por debajo del 8% del total de la Ciudad⁴⁰.

Como se desprende de la lectura del mapa, la Comuna 4 se caracteriza por la presencia de un importante equipamiento urbano.

⁴⁰ Al momento de la escritura de este trabajo no poseemos información del Censo del 2022 sobre población en villas y asentamientos.

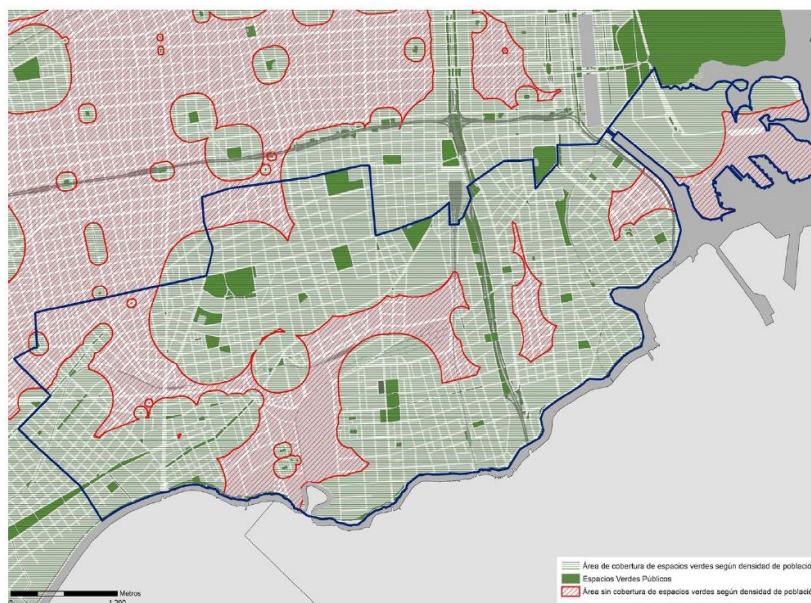
Figura 7: Comuna 4: Equipamientos de sustentabilidad social



Fuente: GCBA (2017)

En la Comuna 4 el 74% del área presenta cobertura de espacios verdes públicos gracias a la presencia de grandes parques⁴¹.

Figura 8: Comuna 4: Área de espacios verdes

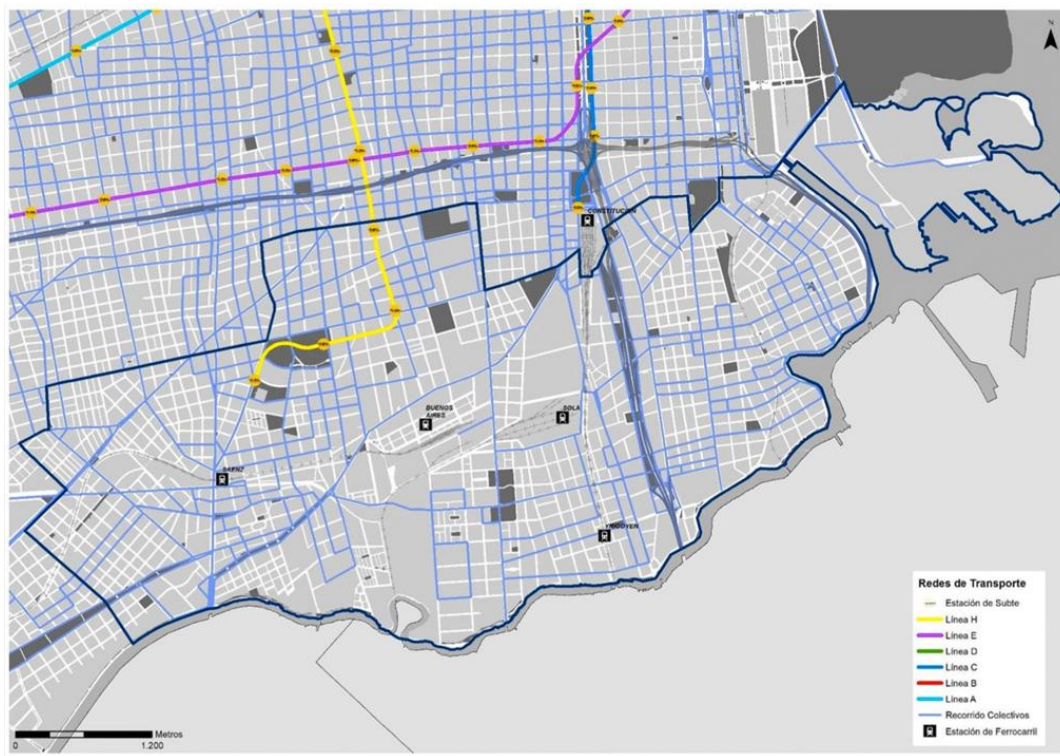


Fuente: GCBA (2017)

⁴¹ Sin embargo, la cantidad de espacios verdes por habitante es baja: 3,8m²/hab. En la CABA este indicador es de 6,4m²/hab., el cual también es bajo ya que la OMS recomienda entre 10 y 15 m²/hab.

Gran parte de la Comuna 4 se destaca por su buena accesibilidad y conectividad. Existe una importante red de colectivos compuesta por 78 líneas, la línea de subte H con 4 estaciones y dos líneas de ferrocarriles: El Roca (conecta con el sur del conurbano bonaerense) y el Belgrano Sur (conecta con el suroeste del conurbano) (GCBA, 2017).

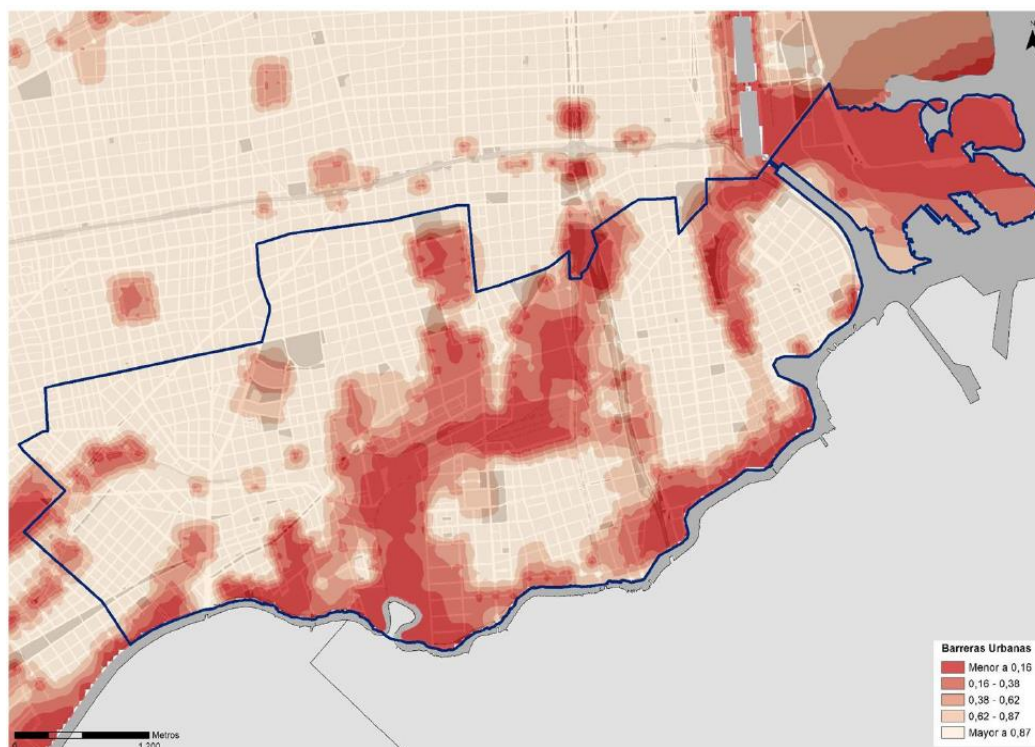
Figura 9: Comuna 4: Redes de transportes



Fuente: GCBA (2017)

Asimismo, la Comuna 4 se caracteriza por estar afectada por barreras urbanas (infraestructuras o equipamientos que dificultan la circulación). Entre éstas podemos destacar hospitales, vías del ferrocarril, autopistas y el Riachuelo.

Figura 10: Comuna 4: Barreras urbanas



Fuente: GCBA (2017)

Estos mapas nos permitieron contextualizar el área de estudio. Repasemos ahora muy brevemente algunas características del desarrollo histórico de sus barrios.

El barrio de La Boca le debe su nombre a las bocas del Riachuelo donde sus aguas desembocan con el Río de la Plata. Ubicado a pocas cuadras de la Plaza de Mayo, el barrio se consolidó en los primeros años de metropolización de la Ciudad (Herzer et al., 2008). Sus coloridas casas y conventillos de chapa y madera pintadas con los restos de pintura de los barcos del puerto le dan al barrio una identidad histórica y patrimonial particular, representada y popularizada por Quinquela Martín. La Boca es un barrio de temprano desarrollo urbano vinculado al asentamiento de obreros inmigrantes europeos, sobre todo italianos, cuya principal ocupación se relacionaba con actividades portuarias en el Riachuelo.

Barracas hace referencia a los depósitos construidos a las orillas del Riachuelo para almacenar diversos productos, principalmente cueros y carnes. Hacia fines del siglo XVIII la construcción del puente para cruzar el Riachuelo y de la Iglesia de Santa Lucía se transformaron en cuestiones estructurantes de la vida del barrio. Un hecho de gran importancia, a mediados del siglo XIX, fue la creación del muelle aduanero y el tendido de vías férreas que dividió al

barrio en dos. Además, en el barrio se localizaron muy tempranamente y antes del inicio de la industrialización sustitutiva de importaciones industrias manufactureras⁴². Los orígenes de Barracas también se vinculan a la actividad portuaria, pero también se destaca el funcionamiento de los famosos Mataderos del Sud.

El Parque de los Patricios fue creado a principios de siglo XX, pero su historia es bastante anterior. En el barrio se construyeron viviendas precarias (lo cual le dio el nombre de “Barrio de las Latas”) que, junto con las fábricas y mataderos, le daban una identidad negativa característica al barrio (Guevara et al., 2011). En Parque Patricios sus primeros pobladores eran obreros y artesanos que se asentaron en el siglo XIX atraídos por la disponibilidad de empleo en los mataderos, corralones y fábricas. A diferencia de los conventillos que identifican las viviendas populares en La Boca, el barrio se caracterizó por la autoconstrucción de viviendas en loteos en antiguas quintas de propiedad de la elite tradicional porteña (Guevara et al., 2011) y por la presencia de grandes inquilinatos (Llanes, 1974). La construcción del parque que le da nombre al barrio se produjo luego de que los mataderos se trasladaran a principio del siglo XX. Esto fue un intento por atraer mayor población dotando al barrio de un perfil residencial y popular y revertir, así, el estigma de barrio marginal. La existencia de suelo vacante y su buena accesibilidad promovió la concentración de una gran cantidad de equipamientos colectivos (hospitales, policía, escuelas, etc.) (Guevara et al., 2011)⁴³. Parque Patricios se transformó, de esta manera, en un barrio obrero modelo (Gorelik, 2004), ejemplo paradigmático de la movilidad social ascendente y de la consolidación de una clase media porteña (Guevara et al., 2011).

Nueva Pompeya, antiguamente conocido como el “Barrio de las Ranas” debido a su cercanía con los bañados del Riachuelo, era un importante paso (Paso de Burgos, actual Puente Alsina) para cruzar los límites físicos que imponía el río. Vale mencionar que es el barrio que menos carácter de centralidad o pericentralidad y conectividad posee respecto al resto de la Comuna. Al igual que en Barracas, comienzan a funcionar tempranamente las primeras industrias, proceso que se acentúa con el desarrollo del modelo de sustitución de importaciones⁴⁴. El barrio se caracterizó por ser un barrio obrero desde sus orígenes, cuyos

⁴² Por ejemplo, Noel, Bagley, Alpargatas, Canale, Molinos, sólo para citar algunas. También, en la década del veinte, un importante número de firmas estadounidenses se localizaron en el barrio (CEDEM, 2003).

⁴³ Son numerosas las instituciones que se localizaron en el barrio: Hospital Muñiz (1882), Hospital Penna (1923), Instituto Bernasconi (1929), Hospital Sardá (1938), Hospital Churruca (1944), entre otros.

⁴⁴ Dentro de las industrias que se instalaron se destaca la construcción de la planta de Coca-Cola y la metalúrgica Vasena, escenario de la Semana Trágica. Con la industrialización sustitutiva se localizaron importantes industrias como Alba, Centenera y Pepsi.

pobladores tenían diversos oficios, destacándose su ocupación en las industrias del chacinado o de mataderos.

Como observamos, estos barrios presentan ciertas características de homogeneidad, entre la que destacamos su temprana urbanización, sobre todo en las zonas más cercanas a la Plaza de Mayo y al Río de La Plata, y la presencia de distintas capas de la clase trabajadora que se empleaban en la zona. El Riachuelo fue un elemento estructurador de estos barrios al instalarse allí distintas actividades, principalmente portuarias e industriales, que demandaron mano de obra, dándole un perfil obrero a los barrios. A pesar de observar elementos en común en los barrios de la Comuna 4, notamos características que marcan también cierta heterogeneidad no sólo entre los barrios sino dentro de ellos.

Los barrios del sur de la Ciudad se caracterizan por ser aquellos donde la clase trabajadora pudo acceder a distintas tipologías de vivienda. La relativa cercanía de algunas zonas con el centro de la Ciudad y la demanda de mano de obra de ciertas actividades económicas promovieron su temprano desarrollo urbano. Si bien algunos sectores del sur de la Ciudad fueron el lugar de asiento de la población de mayores recursos, una serie de epidemias condujeron a que los sectores más pudientes se trasladaran definitivamente al norte de la Ciudad (Di Virgilio, et al., 2016) ⁴⁵. De esta forma, el sur pasó a ser un sector de la Ciudad predominantemente obrero y la zona de menor valuación inmobiliaria. Desde los inicios de la urbanización de la CABA y a lo largo de los distintos modelos económicos, conformaron un desarrollo urbano desigual de la zona sur respecto de la norte de la CABA. Este desequilibrio socioterritorial hoy se transforma en condición de posibilidad para la revalorización inmobiliaria de algunas áreas del sur.

⁴⁵ Dentro de estas epidemias se destacan el cólera y la fiebre amarilla (1869-1871) fueron las más importantes, producto de las pobres condiciones de salubridad.

Capítulo I: Marco teórico

La renta del suelo y la renta urbana

En las Ciencias Sociales, los estudios urbanos fueron objeto de interés temprano en tanto el espacio urbano se presenta como un campo de indagación para múltiples temáticas. En los últimos años asistimos a un marcado y renovado interés por el estudio del espacio y de las ciudades. Existen distintos planteos teóricos posibles para describir y explicar los procesos sociales y urbanos. En este apartado presentaremos los conceptos generales más relevantes para nuestra investigación a fin de ordenar, sin intenciones de exhaustividad, algunos de los principales abordajes teóricos existentes.

Este trabajo intenta recuperar, desde la teoría marxista, reflexiones acerca del territorio y del espacio urbano cuya categoría central de análisis es la renta urbana. En particular, la existencia de brechas de rentas, lo cual redundaría en la existencia de rentas actuales y rentas potenciales que guían procesos de redesarrollo y valorización del espacio urbano. Como consecuencia, se pueden producir procesos que no sólo impactan en el paisaje, sino que promueven nuevas formas de segregación socioresidencial que condicionan el acceso a la ciudad y a la vivienda de los hogares.

La renta de la tierra fue un tema que se colocó en el eje de discusión para la economía política clásica. En su teoría de la renta diferencial de la tierra, Ricardo (1959) estipuló que la renta de la tierra es un excedente productivo fundado en los rendimientos diferenciales de los distintos lotes cuya expresión es el pago monetario a los propietarios de esas parcelas para su uso productivo. La renta para Ricardo es la diferencia entre el producto obtenido mediante el empleo de cantidades iguales de capital y trabajo en una misma cantidad de tierra. Las tierras de mayor calidad arrojarán entonces una magnitud más grande de renta.

La crítica de Marx a la teoría ricardiana gira en torno a explicar que lo que se apropia el terrateniente es parte del ingreso que excede a la ganancia normal: toda renta es plusvalor, producto del plustrabajo. Dice Marx: “La renta del suelo es la forma en la cual se realiza económicamente la propiedad de la tierra, la forma en la cual se valoriza” (2006: 796). Ésta se presenta como una suma de dinero que obtiene el dueño de la tierra por ser el propietario privado de la misma, colocando “en sus propios bolsillos el resultado producido, sin su concurso, por el desarrollo social” (2006: 798).

La renta es una parte de la plusvalía extraída a los asalariados en el proceso de producción por parte del capital, quien le cede a los terratenientes parte de ese plusvalor. El precio del suelo no es más que la manifestación en el mercado de una sobre ganancia apropiada por quien es su dueño. Como sostiene Marx: “La renta se deriva de las relaciones sociales en la que se lleva a cabo la explotación. No puede ser el resultado de la naturaleza (...) La renta proviene de la sociedad, no del suelo” (2004a: 285). La propiedad privada y el carácter monopolizable de la tierra es lo que permite que una ganancia extraordinaria se convierta en la renta del suelo, y es la expresión de gasto de fuerza de trabajo no remunerado generado en el proceso de producción capitalista.

La capitalización de la renta adopta la forma de precio de compra o valor del suelo. De acuerdo con la teoría del valor-trabajo marxista (Marx, 2004b), llamaría la atención que la tierra tuviera un valor al no ser producto del trabajo social ni reproducible por éste. Sin embargo, ésta adquiere un precio gracias a la existencia de la renta que sí cristaliza un valor al ser un dispositivo cuyo objeto es capturar trabajo social.

Marx (2006) caracterizó tres tipos de renta: la renta diferencial del tipo I, la renta diferencial del tipo II y la renta absoluta⁴⁶. El primer tipo de renta se asemeja al análisis realizado por Ricardo expuesto con anterioridad: aquella renta que expresa la diferencia entre el producto obtenido mediante el empleo de magnitudes similares de capital y trabajo en dos extensiones iguales de tierra. Para Marx (2006) las dos causas, independientes del capital, de estos resultados desiguales son la fertilidad y la ubicación. La renta diferencial del tipo II tiene como base la del tipo I y se asocia a las diferencias que afectan a la distribución cualitativa del capital entre los arrendatarios que permite ganancias extraordinarias. La renta absoluta se basa en el precio de monopolio que puede ejercer un terrateniente imponiendo un derecho sobre el uso de su propiedad privada, aun siendo su tierra la última en términos de productividad.

Jaramillo en su obra *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2010), parte de la teoría de la renta marxista e intenta trasladar el aporte de esta teoría de la renta marxista al plano urbano para poder estudiar las ciudades capitalistas actuales. Siguiendo su planteo, en el suelo urbano, a diferencia del suelo rural, sus capacidades orgánicas no son tan relevantes sino su capacidad de proporcionar espacio urbano. El mismo es definido como el “lugar físico para

⁴⁶ Vale mencionar que en *El Capital* (2006) Marx hace explícitas tres tipos de renta: las dos diferenciales y la absoluta. Distintas relecturas, sobre todo en Harvey (1977), hacen explícita la existencia de cuatro tipos de rentas ya que se distingue entre la renta de monopolio y la absoluta como dos tipos distintos de renta. En Jaramillo (2010) también aparece una lectura que entiende que Marx distingue cuatro tipos de renta.

desarrollar actividades articuladas espacialmente en una manera peculiar que denominamos urbana” (2010: 94). Según Jaramillo (2010), a diferencia de la tierra rural, en la tierra urbana el producto urbano (espacio construido) permanece inmóvil del suelo durante su consumo y su vida útil es muy extensa. Esto implica diferenciar la producción de espacio urbano de su consumo: articulación primaria y articulación secundaria. Esta articulación, espacial con otras funciones que permiten la aglomeración, hacen a lo particular del suelo urbano. Lo que Harvey (1978) denomina “ambiente construido”: sistema de valores de uso complejos cristalizados en una infraestructura física para la producción, circulación, intercambio y consumo. Algo similar a lo que Topalov (1979) llama “efectos útiles de la aglomeración”, que permiten una articulación urbana como sumatoria de los valores de uso simple que hacen de la ciudad un valor de uso complejo.

Para Topalov (1979), el carácter monopolizable y no reproducible de estos efectos conlleva la fijación de ganancias extraordinarias de localización en forma de rentas. Los propietarios de suelo urbano con mejor acceso a estos efectos útiles se favorecerán por estas sobreganancias que adquieren la forma de rentas. Éstas reflejan las condiciones espaciales de desarrollo desigual de valorización del capital en el espacio. Siguiendo a Topalov:

“Si existe la renta del suelo es porque existe la diferenciación en el espacio de las condiciones en cuanto a la valorización de los capitales (...) es porque existe el uso capitalista del espacio y las sobreganancias de localización. Estas sobreganancias, que van a establecerse en forma de rentas, tienen precisamente, como origen, el hecho de que los efectos útiles de aglomeración no son reproducibles y que el acceso a ellos está monopolizado por la propiedad del suelo” (1979: 21).

Como resultante, existen zonas hiperdesarrolladas y otras subdesarrolladas como dos caras de una moneda que muestran la apropiación diferencial de los efectos útiles de la aglomeración y la diferenciación de las condiciones de valorización del capital en el espacio.

La articulación primaria se origina en la rama de actividad de la construcción y de ésta resultan 3 tipos de rentas: la renta absoluta urbana, la renta diferencial tipo I y la de tipo II. Para estudiar las rentas que surgen de la articulación primaria, Jaramillo (2010) parte del supuesto de que en la industria de la construcción se han desarrollado plenamente las relaciones capitalistas de capital-trabajo, donde la acumulación es el motor de la producción. Al respecto de la rama de la construcción Topalov (1979) sostiene que ésta representa un considerable

volumen de empleo al utilizar como *input* productos de muchas otras ramas y esto, por tanto, tiene un efecto importante sobre el resto de la economía⁴⁷.

La articulación secundaria se vincula a “las relaciones del suelo con procesos económicos a través del espacio construido en su momento del consumo” (Jaramillo, 2010: 96). Allí encontramos cuatro tipos de rentas: la renta diferencial de comercio, la renta de monopolio de segregación, la renta diferencial de vivienda y la renta diferencial y monopolio industrial. Estas articulaciones son simultáneas con la articulación primaria, se superponen y se combinan generando una articulación compleja que se manifiesta en la estructura de rentas de suelo (Jaramillo, 2010). La renta es una sola, pero con distintas combinaciones y formas de expresión.

Según Jaramillo (2010), la renta absoluta urbana es la magnitud mínima de renta que le concede el carácter urbano a cualquier suelo. Es la base que estructura los otros tipos de rentas urbanas y siempre es mayor a su uso rural (esto se debe a que la tierra urbana implica la provisión de valores de uso -infraestructura y servicios públicos- que no pueden producirse de manera aislada). La renta urbana diferencial tipo I se asemeja al planteo de Ricardo en términos de fertilidad de la tierra. En el caso urbano, esta fertilidad se asocia a la constructibilidad del lote (geomorfología, capacidad portante del suelo, pendiente, accesibilidad, etcétera). Otra fuente de este tipo de renta es la localización del lote en tanto la dotación de servicios públicos, infraestructura y equipamientos que pueden significar costos distintos (Jaramillo, 2010). La diferencial de tipo II se vincula al capital invertido en un lote para multiplicar el área de construcción. La construcción en altura es la manifestación más ilustrativa de esta renta. Donde los precios del suelo son más altos se sustituye tierra por capital siempre y cuando el precio de venta del inmueble sea lo suficientemente alto para absorber los mayores costos que implica utilizar técnicas de construcción en altura. Si el precio de venta no es lo suficientemente elevado para compensar dichos costos, se produce en baja densidad y viceversa. La relación entre costos de producción y precios de venta del espacio construido determinan la densidad de

⁴⁷ Topalov (1979) destaca que, dentro de esta rama, la composición orgánica del capital sigue siendo baja, de allí resulta una tasa de ganancia superior a la tasa media. Asimismo, Jaramillo (2010) destaca cuatro rasgos de la construcción que operan como obstáculos para su subordinación al capital: 1) período de rotación del capital excepcionalmente prolongado, 2) limitaciones para acceder a una tierra que está apropiada individualmente, 3) el capital se entiende vulnerable frente a las oscilaciones del proceso de acumulación ante tiempos extensos de producción, 4) el capital encuentra un mercado estrecho en una mercancía que condensa una magnitud considerable de valor.

construcción. Así se configura un escalamiento de alturas en diversas zonas de la ciudad (Jaramillo, 2010).

Las rentas secundarias surgen del uso productivo sobre el suelo, cuyas actividades pueden ser residenciales, comerciales o industriales. Para nuestro propósito es fundamental explicar la renta de monopolio de segregación y la renta diferencial de vivienda⁴⁸. La renta de monopolio de segregación se vincula al espacio construido para vivienda y se relaciona con la segregación socioespacial. Para las clases trabajadoras la vivienda es un componente de la reproducción de la fuerza de trabajo, pero para las clases no trabajadoras es parte del consumo de plusvalía. La forma de hacer explícita la pertenencia social en el espacio urbano se observa en el gasto de los distintos sectores sociales donde se produce una diferenciación social mediante la exclusión a través de la solvencia económica. Este caso es escalonado de acuerdo a los ingresos relativos de cada capa social y de la cantidad necesaria para ir excluyendo sucesivamente los distintos grupos (Jaramillo, 2010: 166). El concepto de escasez es central ya que no se puede dar un precio de monopolio sin que exista una oferta reducida, como dice Baer: “sin que se generen condiciones especiales e irreproducibles del entorno urbano que beneficien a un número reducido de lotes” (2010: 26). Estas condiciones espaciales se relacionan con zonas históricas de la ciudad dotadas de mejores servicios públicos y de recreación, las que presentan más belleza del paisaje urbano, las que poseen un patrimonio arquitectónico y cultural y las que permiten una segregación respecto de los grupos sociales de menores ingresos (Baer, 2010). La renta diferencial de vivienda se origina en la localización y se sustenta en los ahorros de transporte en la reproducción de la fuerza de trabajo que tienen los residentes de las viviendas mejor situadas. El obrero que quiera ubicarse en los lugares mejor situados deberá desprenderse de una suma de dinero que si se negase, otro competidor lo reemplazaría (Jaramillo, 2010).

El mercado inmobiliario

En los mercados del suelo urbano de las grandes ciudades latinoamericanas coexisten dos mercados: uno formal y otro informal⁴⁹. Algunos autores (Herzer y Pérez, 1994; Abramo, 2012),

⁴⁸ En cuanto a la renta diferencial de comercio y a la diferencial y de monopolio industrial sólo diremos (muy resumidamente) que se originan en ventajas diferenciales basadas en la localización del suelo para el desarrollo de esas actividades.

⁴⁹ Brevemente podemos distinguir ambos mercados, el formal e informal, por el apego a la normativa legal y urbana con relación al acceso y a la tenencia del suelo y de la vivienda. Lejos de pensar que son dos mercados que operan bajo lógicas propias, ambos se encuentran interrelacionados y acoplados. Para profundizar ver Morales Schechinger (2007), Abramo (2012) y Di Virgilio (2015).

sostienen que en América Latina existen tres lógicas para acceder y habitar la ciudad: la privada (del mercado), la pública (del Estado) y la de la necesidad. El objeto de esta tesis es el primero de ellos.

Topalov (1979) explica que el mercado del suelo no es igual a otros mercados de competencia perfecta ya que los agentes no tienen información del conjunto de ofertas y demandas. El mercado del suelo es un mercado más parecido a uno monopolístico que a uno de competencia perfecta. En concreto, el mercado del suelo es un mercado donde lo que se negocia es el lote y su contexto urbano: su ubicación; el equipamiento de infraestructura; la cercanía con otros valores de uso; factores culturales, patrimoniales y/o históricos, etcétera.

Baer (2010) desarrolla de manera esquemática las particularidades del suelo urbano como mercancía que nos permiten encuadrar el funcionamiento del mercado inmobiliario. En primer lugar, el suelo es irreproducible, lo cual presenta una clara diferencia con otras mercancías. La localización del lote se vuelve una característica central ya que la demanda no se satisface plenamente con la oferta de otro terreno, aunque posea características similares. En el suelo urbano se observa una mayor demanda en zonas centrales, accesibles, con estatus social o calidad de servicios o infraestructura. De esta forma, el factor de localización se vuelve central al haber una imposibilidad de reproducir las condiciones locativas. La oferta de estos lotes es prácticamente inelástica. Esta rigidez de la oferta plantea una situación de relativa escasez, debido a que los demandantes de espacio concentran su preferencia en pocas ubicaciones y no existen suficientes lotes bien ubicados, servidos y oportunos (Morales Schechinger. 2007). Estas características de escasez y su carácter no reproducible lo convierten en un bien monopolizable.

El mercado inmobiliario es el espacio donde se intercambian mercancías inmuebles que permiten obtener el derecho jurídico de apropiarse de rentas. La oferta en el mercado inmobiliario es tan heterogénea como la cantidad de lotes que se ofrecen en él, aunque la preferencia de los consumidores suele concentrarse en pocos lugares (Baer, 2010). En ciertas ciudades la oferta de suelo urbanizable y vacante es escasa, por lo que, a corto y mediano plazo, la oferta se mantiene inelástica y acotada respecto de la demanda que produce el proceso de acumulación, aumentando la competencia de los demandantes de suelo y, por ende, el valor del mismo en ciertos lugares (Baer, 2008a). Existe una falta de complementariedad entre la oferta y la demanda (Baer, 2008a) y una insuficiencia respecto de la demanda que genera el propio proceso capitalista, la cual es determinante de la formación del precio del suelo.

Lo que se transa en el mercado no es la tierra en sí, sino el derecho a percibir una renta. Dice Harvey: “Lo que se compra y se vende no es la tierra, sino el derecho a la renta que produce. El dinero que se desembolsa equivale a una inversión que produce intereses. El comprador adquiere un derecho sobre ingresos futuros previstos” (1990: 370). En otras palabras, el precio del suelo se convierte en el precio del derecho a percibir una renta periódica (Jaramillo, 2010).

El suelo urbano posee un valor de uso y un valor de cambio, pero, como sostiene Harvey (1976 en Baer, 2010), no se excluyen entre sí, es decir que hay un carácter dual de los bienes inmobiliarios. Siguiendo a Baer (2008a), los precios del suelo son resultado de la valoración social que adquieren los terrenos de acuerdo con sus atributos intrínsecos y extrínsecos. Lo que motoriza su demanda no es sólo ni precisamente su valor de uso, sino el valor de los usos que dicho suelo en términos económicos y normativos tolera, es decir, las expectativas de rentabilidad que pueda proyectarse para las actividades que este suelo soporte.

El precio del suelo urbano se relaciona, sobre todo, con sus capacidades extrínsecas: su capacidad para proporcionar espacio urbano físico para desarrollar actividades articuladas espacialmente y por su expectativa de rentabilidad (Jaramillo, 2010). A su vez, la demanda no es sólo para su consumo directo sino también por las expectativas que poseer dicho derecho jurídico sobre el lote implica. Como marca Morales Schechinger (2007), las características de escasez y de larga duración del suelo permiten al propietario que el precio de venta se corresponda con el usuario que pueda pagar la mayor cantidad de dinero. De esta forma, el precio del suelo está determinado por su máximo y mejor uso, es decir, el uso del suelo que puede pagar el mejor precio en la competencia con otros usos por la compra de terrenos específicos. En este sentido, como la renta futura de un terreno puede ser superior, el propietario intentará capitalizar en el precio esa renta superior.

El suelo es una mercancía que puede ser reserva de valor. Las expectativas de valorización pueden promover lógicas especulativas. No importa qué uso se le dé al suelo sino el carácter potencial para capturar rentas extraordinarias. Esto promueve en los propietarios situaciones de especulación ya que, si se espera que el precio del suelo en un futuro aumente, el propietario puede especular con retenerlo. Esta especulación contrae la oferta e incrementa su precio, dándose una situación de autoprofecía cumplida (Baer, 2010). Como dice Jaramillo (2010), esto permite la posibilidad de especular tanto con ofertarlo en el mercado como con preservarlo sin que exista incorporación de capital sobre este bien. Es más, esto permite que los

especuladores identifiquen terrenos que consideren que experimentarán un aumento de precios y compren y vendan lotes sin la presencia de un proceso productivo (Jaramillo, 2010)⁵⁰.

Jaramillo (2010) estudia la dinámica de precios del mercado del suelo y explica que éstos se caracterizan por un incesante cambio, aunque parece existir una tendencia a su crecimiento. Se distinguen tres tipos de cambios en los precios del suelo. 1) Los movimientos estructurales generales de la economía que afectan a todos los terrenos de una ciudad y responden a aspectos económicos estructurales de la economía capitalista y del mercado de tierras. Los precios del suelo en las ciudades exhiben una tendencia de largo plazo al crecimiento gradual⁵¹. 2) Los movimientos coyunturales generales que responden a fenómenos transitorios y se vinculan a oscilaciones inducidas en otros mercados ligados al mercado de tierras urbanas⁵². 3) Los movimientos estructurales particulares que son cambios repentinos en los precios de determinados lotes que no son consecuencia de hechos coyunturales, sino que traducen movimientos normales de la estructura urbana. Los más comunes son: a) Cambios en el uso del suelo (reordenamiento de las rentas secundarias potenciales); b) Intensificación de la densidad constructiva (renta diferencial tipo II).

El precio del suelo no se estructura como el precio del resto de las mercancías de la economía, es la renta capitalizada a la tasa de interés. Como dijimos, la renta es un vehículo de distribución de la plusvalía en la economía capitalista. El precio del suelo oscila en el mercado de acuerdo al volumen de la oferta y la demanda. Siguiendo a Baer (2010): “sobre las rentas absolutas se suman las otras rentas, siendo las cualidades especiales vinculadas a la localización y la escasez del suelo los principales factores que explican la variabilidad de los precios en la ciudad” (p. 29).

⁵⁰ Jaramillo (2010) distingue tres tipos de especulación. La “protoespeculación”, en la cual suelen participar propietarios de inmuebles que usufructúan su propiedad, pero (bajo determinadas circunstancias en las que los precios del suelo tienden al alza) estarían dispuestos a vender su propiedad como forma de capitalizar la valorización que experimenta la misma. La “especulación pasiva” que sí es protagonizada por agentes especializados que compran lotes o inmuebles esperando que suba su precio. Suelen tener información privilegiada sobre zonas de la ciudad que serán valorizadas o sobre tendencias al cambio de usos del suelo que favorecen el surgimiento de rentas extraordinarias. En este caso se refiere a “pasiva” porque el especulador no influye en la formación de precios ni en la dinámica de transformación de su uso. Finalmente, la “especulación inductiva” donde los agentes sí tienen capacidad de incidir en la valorización de los inmuebles. Suelen ser agentes con capitales concentrados cuyo peso relativo les permite dicho accionar.

⁵¹ Esto se debe a: 1) La relación inversa entre la tendencia decreciente de la tasa general de ganancia y el precio del suelo cuando la renta permanece constante; 2) El avance de las fuerzas productivas mientras que los precios de la tierra permanecen iguales o aumentan; 3) El aumento de la demanda por el espacio construido urbano y el crecimiento de distintas rentas. Igualmente, destacamos que dentro del marxismo existe literatura que discute la tendencia decreciente de la tasa de ganancia.

⁵² Por ejemplo, en la actividad constructiva, en el mercado financiero, en la tasa general de ganancia, la tasa de interés, la inestabilidad y/o las expectativas agregadas.

A su vez, Topalov (1979), señala que el precio de los inmuebles nuevos es el que regula el precio de los antiguos, los cuales pueden ser integrados fácilmente al mercado de la vivienda. Así, el precio de los inmuebles antiguos pierde relación con sus condiciones originales de producción. Esto lleva al autor (1979) a determinar que el capital inmobiliario no es un capital-mercancía en circulación sino un capital ficticio. Su precio no está determinado por el precio de producción de la mercancía, sino que representa un derecho de apropiación de plusvalor producido socialmente:

“El capital inmobiliario rentista no será más un capital-mercancía en proceso de circulación, sino que un capital ficticio: el precio ya no estará determinado por el valor o por el precio de producción de la mercancía de la cual asegura la circulación; va a resultar del derecho de apropiación sobre la plusvalía socialmente producida, que da a su propietario la propiedad del inmueble locativo” (1979: 90).

En esta línea, Harvey (2013) explica que el suelo no es una mercancía en el sentido corriente de la palabra, sino que es una mercancía particular al ser una forma ficticia de capital, cuya magnitud se deriva de las expectativas de las rentas futuras. La expectativa de rentabilidad es un componente sumamente importante para la conformación del precio actual de un bien inmueble. En palabras de Jaramillo:

“{si} el vendedor sabe que la renta que soporta su lote va a aumentar en un futuro cercano (...) lo esperable es que no esté dispuesto a ceder la tierra por la simple capitalización de la renta actual, sino que exigirá una cantidad mayor: intentará anticipar por lo menos una parte del incremento que experimentará el precio en el futuro. (...) A los precios de la tierra que incluyen no solamente las rentas actuales capitalizadas, sino estos anticipos sobre sus incrementos, los denominamos *precios de anticipación* y constituyen un determinante más concreto que moldea la manifestación de los precios de la tierra.” (2010: 252).

La construcción de expectativas de ganancias económicas sobre el suelo urbano se traduce en expectativas de rentas futuras que estructuran el precio actual del suelo urbano. Dice Baer:

“Ante la expectativa de que la renta de un lote sea superior en el futuro, un propietario con cierta racionalidad económica intentará capitalizarla a través del precio de venta en el presente. En los ámbitos urbanos, las expectativas sobre la renta futura se relacionan con los mayores y mejores usos del suelo que se prevén en los años posteriores a la venta de un terreno. Por eso, el precio de los terrenos que los propietarios ofrecen en el mercado suele incorporar las expectativas sobre el uso potencial calculado para el futuro de ese terreno” (2010: 31).

Esta “lógica de expectativas” o “precios de anticipación” es un elemento central que determina el precio del suelo y se incorpora al precio actual del mismo. Es en esta línea que presentaremos a continuación el concepto de brecha de renta.

La brecha de renta

Una vez conceptualizada la renta en general, los tipos de renta urbana en particular y las características del suelo urbano y del mercado inmobiliario, nos acercaremos a un concepto central para estudiar la formación de precios inmobiliarios y procesos territoriales de redesarrollo urbano: “la brecha de renta” (Smith, 2012).

Este concepto se relaciona a debates que buscaban las variables explicativas en los procesos de gentrificación. Estudiar los procesos de renovación urbana nos obliga a detenernos en esta noción que hace referencia a los procesos de transformaciones urbanas en Londres mediante los cuales los barrios obreros se vieron invadidos por clases medias. Con el pasar de los años este término se fue popularizando, no sólo para explicar las realidades urbanas de Europa y Norteamérica, sino también para describir procesos urbanos de muy diversa índole en Latinoamérica⁵³. Díaz Parra (2013) advierte un uso excesivamente laxo del término y un exceso de elementos incluidos bajo el mismo paraguas⁵⁴. Parafraseando a Harvey (2020), se llame gentrificación o de otra forma da igual siempre y cuando se comprenda que el eje de la problemática detrás del concepto radica en el problema de la vivienda asequible y la calidad de vida de las poblaciones empobrecidas. Aunque reconocemos el potencial explicativo de algunas dimensiones (que esta investigación en parte comparte) que hacen a la noción de gentrificación,

⁵³ La aplicabilidad o no del término a las distintas realidades urbanas es un debate extenso que continúa abierto. En términos generales, podríamos decir que hay cierto consenso para afirmar que es un fenómeno que, ante un proceso de valorización urbana, genera un desplazamiento de residentes que no pueden afrontar los nuevos precios (Herzer, 2008; López Morales, 2008, Smith, 2012; Janoschka y Sequera, 2014). El debate más extendido giró en torno a cuáles son las causas que motivan este proceso. Mientras que para Smith (2012), buscando una explicación estructural y económica del fenómeno, el mercado reconstituye la oferta inmobiliaria para los grupos de ingresos superiores, Ley (1986) brinda una explicación que hace hincapié en la demanda y se basa en procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica donde emerge una nueva clase media producto de los cambios en el mercado laboral. Fundamentalmente, la teoría de la brecha de renta se inserta en este debate y se posiciona en la línea de Smith. Sintéticamente, Clark (2005, en Lereña 2023) sostiene que la gentrificación involucra dos fenómenos en simultáneo: cambio de la población residente por una de mayor estatus socioeconómico y transformaciones del entorno construido a través de inversión en capital fijo. Otros debates giran en torno a si estos fenómenos sólo suceden en los centros urbanos o se pueden dar también en las periferias, si se limita únicamente al uso vivienda o también al industrial y al comercial, el rol del Estado, las dificultades para medir empíricamente los desplazamientos urbanos, su aplicabilidad en las ciudades Latinoamericanas, entre otros.

⁵⁴ Para una crítica sobre este concepto se puede consultar a Pradilla Cobos (en Delgadillo, 2013), quien remarca la importación indiscriminada y acrítica de conceptos descriptivos que se imponen a la realidad latinoamericana a través de investigadores que se dan libertades metodológicas, forzándolos y ajustándolos a teorías foráneas y mostrando un colonialismo intelectual. Es interesante la crítica de Pradilla Cobos (2009, 2008) ya que sospecha de conceptos que son usados y generalizados sin crítica, ni adaptación e indistintamente, como son los conceptos de “globalización”, “ciudades globales”, “ciudad dual”, “ciudad difusa”, “espacios de flujos”, etcétera (también podría sumarse el concepto de “gentrificación”). Al respecto, el autor dice que estos conceptos “igualan, en un imaginario virtual, lo que en la realidad es profundamente desigual y diferenciado: las naciones y las ciudades de los países hegemónicos, y las subordinadas y atrasadas, entre ellas, las latinoamericanas” (2008: 7).

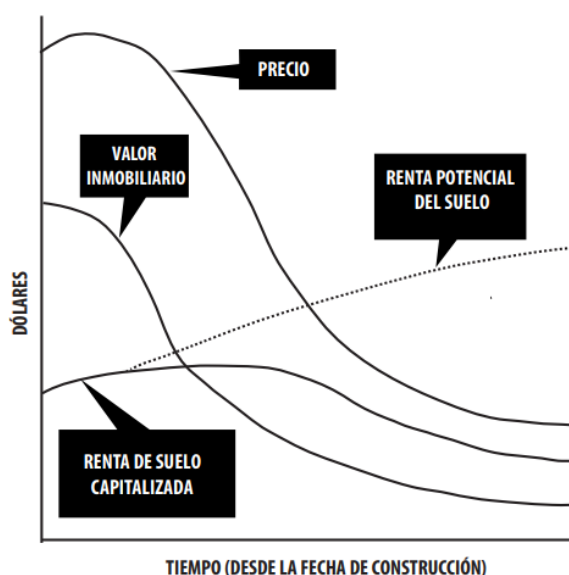
nuestra exposición no parte de este concepto para no limitar el abordaje teórico de la problemática de estudio.

Siguiendo a Smith, el concepto se define de la siguiente manera:

“La diferencia de renta es la diferencia entre el nivel de la renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada del suelo bajo el actual uso del suelo. La diferencia potencial de renta viene producida, principalmente, por la desvalorización del capital (lo cual disminuye la proporción de renta del suelo disponible para ser capitalizada) y también por la expansión y el continuo desarrollo urbano (que históricamente han hecho aumentar la renta potencial del suelo en las zonas urbanas deprimidas)” (126: 2012).

La existencia de esta diferencia hace que la reinversión en algunas zonas centrales de la ciudad se vuelva atractiva a causa de la potencial ganancia en entornos urbanos desvalorizados ante un futuro incremento del precio del suelo.

Figura 11: El ciclo de desvalorización y la evolución en los barrios centrales de la ciudad.



Fuente: Smith, 2012: 122

En la tesis de la oferta o de la brecha o diferencia de renta esgrimida por Smith (2012), la previa desvalorización del capital del parque inmobiliario en las zonas urbanas deprimidas es un elemento central para la emergencia de una renta potencial. Ahora bien, también es posible que un capital, sin modificar su valor y ante cambios externos a él, emerjan mejores y mayores usos potenciales que le permitan al propietario apropiarse una masa más elevada de renta. De esta forma, la renta actual se manifestaría como desvalorizada respecto de una renta potencial. Herzer sostiene que “el planteo de Smith gira en torno al concepto de renta diferencial o diferencia potencial del beneficio obtenible mediante un uso más lucrativo del suelo” (2008: 31). En el desarrollo categórico de Smith, los inmuebles urbanos transitan una serie de fases

que van desde su construcción y primera etapa de uso, donde los precios reflejan su renta actual, para luego pasar por un período progresivo de deterioro, abandono, decadencia y desvalorización, hasta llegar a un “valle” de depresión del suelo tan pronunciado que la renovación se transforma en una opción real (en López Morales, 2008). Remarcamos que Smith (2012) explica que este ciclo de desvalorización no es universal ni sucede de la misma manera en todos los barrios.

Como señala Topalov (1979), el capital sólo invertirá donde ya se dan las condiciones de rentabilidad, no en otra parte. Esto produce una desigualdad en el desarrollo espacial de las infraestructuras. El capital es invertido y retirado sistemáticamente en función de aprovechar mejores tasas de ganancias (Smith, 2020). Según Weber: “El capital circula a través del entorno construido de manera dinámica y errática. En varios puntos de su circulación, el entorno construido es desechado, abandonado, destruido y reconstruido selectivamente” (2002: 521-522).

Smith (2020) expone que el capital ha sido atraído por el incremento de la renta del suelo en los suburbios y, por eso, la ciudad central, con sus ya altos niveles de renta (y bajas tasas de ganancia), ha sido privadas de capital. La desvalorización produce las condiciones económicas objetivas que hacen que la revalorización del capital sea una respuesta racional del mercado. Esta devaluación de la ciudad central redujo la renta del suelo de forma tal que el diferencial entre la renta capitalizada y la renta potencial hace posible una renovación urbana: “La ciudad central, que fue subdesarrollada por la suburbanización del capital, se transforma ahora en foco del desarrollo (o de un nuevo desarrollo)” (2020: 201). Tomando como válida la teoría de la brecha de renta, es de esperar que la renovación comience donde la brecha sea mayor, es decir barrios cercanos al centro de la ciudad y barrios donde la secuencia de valores a la baja ya haya culminado su curso (Smith, 2012).

Smith (2020) parte de la premisa de la teoría del desarrollo desigual y combinado de Trotsky (2020) y reflexiona acerca del desarrollo geográfico desigual a través de los ciclos de crisis y crecimiento capitalista. Los ciclos no son sólo temporales sino también espaciales, de desarrollo de un polo y subdesarrollo de otro (Smith, 2006 en Goicoechea, 2015). Los ciclos de crisis y recuperación se dan en tiempo y en espacio. Para Smith (2020), el principal patrón de desarrollo desigual se encuentra en la relación entre suburbios y las zonas urbanas deprimidas. La fuerza económica que media esa relación son las rentas del suelo.

Resumidamente, la fluctuación entre espacios desarrollados y subdesarrollados y viceversa es:

“la expresión geográfica del inevitable movimiento entre el capital fijo y el capital circulante y viceversa (...) {el capital} lucha por moverse del espacio desarrollado al subdesarrollado de manera continua, privando al primero de capital durante una temporada, condenándolo al subdesarrollo y así poder volver a él después (...) En la medida en que el capital efectúa esta fluctuación geográfica, puede, de hecho, alcanzar una suerte de solución espacial” (Smith, 2020: 201).

El desarrollo geográfico desigual expresa las contradicciones inherentes al sistema de producción capitalista. Harvey (1978) remarca que la desvalorización del capital no necesariamente destruye el valor de uso del entorno construido, pero sí contribuye a reestablecer las bases para una nueva acumulación mediante un ajuste espacial. Siguiendo a Harvey: “sin el desarrollo geográfico desigual y sus contradicciones, el capital se habría osificado hace tiempo y habría caído en el caos. Es un medio clave para la reinención periódica del capital por sí mismo” (2014: 149).

La teoría de la solución o ajuste espacio-temporal de Harvey (2003, 2014) implica el desplazamiento temporal hacia el futuro de la crisis de sobreacumulación, o bien un desplazamiento físico, que en el caso urbano se da mediante la reorganización geográfica (por ejemplo, la expansión o la intensificación urbana). Harvey (2003) sostiene que la sobreacumulación en un determinado sistema territorial supone un excedente de trabajo y de capital, y que estos excedentes pueden ser absorbidos por desplazamiento temporales y/o espaciales. En otras palabras, la reestructuración territorial es una de las formas predominantes de absorción del excedente económico.

Harvey (2013, 2014) es insistente en remarcar que la urbanización es uno de los medios claves para la absorción de excedentes ya que ejerce una función particular en la dinámica de acumulación de capital debido a sus largos períodos de rotación, y a su larga vida en el entorno construido. Al ser a largo plazo, requiere combinaciones de capital financiero, pero también de intervención estatal. La urbanización es una vía de escape a las crisis periódicas del capitalismo, siendo la intervención urbana una de sus dinámicas estructurales. Sin embargo, la característica fija e inmóvil del capital en el espacio urbano, paradójicamente, será luego una nueva barrera para una mayor acumulación (Harvey, 1978). Existe una contradicción entre el desarrollo de las fuerzas productivas y las estructuras físicas generadas en momentos pretéritos, contradicción temporal entre el carácter fijo del espacio urbano y la aceleración temporal del proceso de acumulación capitalista. En este sentido, son atinadas las palabras de Weber: “El

proceso de acumulación experimenta una fricción incómoda cuando el capital (es decir ‘el valor en movimiento’) es atrapado entre vigas de acero y concreto” (2002: 519).

La renovación urbana de áreas centrales o pericentrales se da sobre la ciudad consolidada, traduciendo un “regreso a la ciudad construida” (Carrión, 2000), pero como marca Smith (2012), un regreso a la ciudad por parte del capital más que de la gente. En esta clave, la renovación urbana es una acción del capital y de la política pública de “destrucción creativa” donde, al no poder destruirse el suelo, se destruye lo que en él se edificó para saltar las barreras que impiden fijar nuevo capital en el espacio urbano⁵⁵. Según Smith, en las crisis capitalistas los procesos de destrucción creativa han sido esenciales para la desinversión, la devaluación y la destrucción del antiguo capital fijo invertido, para recalibrar la tasa de ganancia al alza, generando nuevas oportunidades de inversión (en López Morales, 2008). De esta manera, vaciamiento y renovación son las dos caras de un mismo proceso necesario para el capital.

El capital fijo se transforma en una barrera para continuar con la acumulación y, al culminar un primer ciclo de valorización y desvalorización, la percepción de rentas potenciales motivará un nuevo ciclo de renovación y revalorización⁵⁶. Para Smith (2012: 118):

“El deterioro físico y la desvalorización de los barrios en las zonas deprimidas son estrictamente lógicos, el resultado “racional” del funcionamiento del mercado de suelo y del inmobiliario. Esto no supone que sea natural ya que el mercado es un producto social. Lejos de ser de algo inevitable, el deterioro de los barrios es resultado de decisiones públicas y privadas de inversión.”

Sostiene López Morales:

“En dos palabras, la brecha de renta son entornos metropolitanos en alza versus barrios en baja, lo cual es un hecho extremadamente dialéctico. Por una parte, un rol superestructural del Estado será proporcionar marcos normativos adecuados para la reinversión de capital en el espacio urbano, entre otros fines para aumentar la renta potencial al máximo posible, subvencionando las muy diversas formas existentes de renovación y reciclaje urbanas” (2008: s/n).

La desvalorización del entorno construido o su depreciación respecto a su uso potencial llega a un punto tan pronunciado que se vuelve viable un nuevo ciclo de acumulación de capital en esas áreas. Como sostiene Smith (2012), es de esperarse que la renovación comenzara allí donde la diferencia y los rendimientos disponibles fueran mayores: barrios cercanos al centro

⁵⁵ Distintos autores parafrasean a Schumpeter (2015) en referencia a la “destrucción creativa” para referir al proceso mediante el cual, en el contexto del desarrollo del sistema capitalista, el espacio urbano es devaluado con el objeto de conseguir diferenciales de valor (posibilidades de plusvalías) que conduzcan a su revalorización.

⁵⁶ Insistimos que al hablar de valorización, desvalorización o revalorización nos estamos refiriendo a variaciones de precios comparadas entre sí, no al aumento de precios absolutos ni al concepto marxista de “valor” propiamente dicho.

y donde las secuencias de valores a la baja hayan culminado su curso. Sólo cuando un uso alternativo potencial del suelo urbano es suficientemente importante la inversión se vuelve rentable. Si una de las condiciones para que exista una brecha de renta en un espacio previamente desvalorizado, es de esperarse que las zonas de la ciudad donde el precio del suelo está más deprimido sean las habitadas por los sectores de bajos ingresos.

El mismo capital inmobiliario que se desplazó hacia las periferias en los procesos de suburbanización contribuyendo al deterioro de las zonas centrales es el que, pasado un tiempo considerable de desvalorización, retorna a los barrios ya consolidados. Estos movimientos del capital en el espacio urbano Smith (2012) los describe como “vaivén de ubicación”: desarrollo, subdesarrollo y redesarrollo de determinadas zonas a medida que el capital salta de un lugar a otro, regresando al primer lugar, creando y destruyendo sus propias posibilidades de desarrollo. Estos vaivenes entre espacios desarrollados y subdesarrollados (y viceversa) son la expresión geográfica del inevitable movimiento entre el capital fijo y el capital circulante y viceversa (Smith, 2020).

Renovación urbana: transformaciones sociales y urbanas

A diferencia de la expansión urbana, es decir, la incorporación de tierras rurales a la ciudad, los procesos de renovación urbana tienen la particularidad de operar sobre zonas urbanas preexistentes. En muchas áreas centrales, la desvalorización previa y un conjunto de condiciones de posibilidad determinan la existencia de una oportunidad donde se pueden obtener rentas potencialmente más elevadas en un futuro próximo.

La renovación urbana se da cuando se llega a determinado momento de igualación entre el precio potencial de los terrenos y el precio de los inmuebles antiguos, lo que lleva consigo una aceleración de la obsolescencia del parque inmobiliario (Jaramillo, 2010). Esto es paradójico en el marco de un déficit habitacional ya que se destruyen inmuebles que siguen teniendo una vida útil considerable: “las viviendas son insuficientes y al mismo tiempo el mercado hace desaparecer una parte importante del stock inmobiliario antiguo” (Jaramillo, 2010: 261). Sostiene López Morales (2008: s/n):

“La lógica es netamente schumpeteriana. Tanto la renta capitalizada como la potencial se originan en un mismo nivel cuando se construye una edificación en un lote. Sin embargo, dado que las condiciones de desarrollo urbano circundante cambian en el tiempo – lo que permite “mejorar” los posibles usos – el capital fijo en el sitio constituye un obstáculo a ese

mayor y mejor uso. De esta manera, el edificio ya no se corresponde con el nuevo contexto circundante, su construcción se torna gradualmente obsoleta y la renta de suelo capitalizada disminuye. De tal forma, la creciente divergencia entre la renta real disminuida y la renta potencial crea oportunidades para importantes beneficios a través de la reinversión en dicha parcela. Finalmente, la presión económica sobre el sitio es tal que la reconversión, y el aumento de la intensidad y tipo de uso se tornan inevitables (Clark, 1995, p. 1490; Hammel, 1999, p. 1284).”

La teoría de la brecha de renta plantea la existencia de una renta potencial, pero mientras no existan condiciones de posibilidad para el desarrollo de la misma su carácter será sólo potencial. Para que exista una renta potencialmente más alta esas zonas deben reunir cualidades que las hagan atractivas, o bien el Estado puede construir dicha atractividad. Aparte del bajo precio actual producto de la desvalorización de capital, otras condiciones de posibilidad para el desarrollo de una renta potencial son: la localización dentro de la estructura urbana, la conectividad urbana (autopistas, subtes, etcétera), la existencia de equipamiento urbano (escuelas, hospitales, parques, etcétera), un tipo de edificación intervenible y promocionable, componentes históricos, turísticos y/o patrimoniales y, claramente, la disponibilidad de excedentes dispuestos a volcarse al mercado inmobiliario.

La literatura revisada utiliza, en muchas ocasiones, términos que se relacionan intrínsecamente o que funcionan parcial o totalmente como sinónimos: renovación, revitalización, rehabilitación, recualificación, revalorización, regeneración urbana, gentrificación, embellecimiento, aburguesamiento, entre otras⁵⁷. Si bien en Herzer el concepto de gentrificación funciona como sinónimo de renovación urbana, esta tesis no da por válido la hipótesis o supuesto de gentrificación.

Siguiendo a Herzer y Redondo (2008), los procesos de renovación urbana comprenden la transformación del espacio urbano que supone la modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de actividades terciarias, rehabilitación de áreas degradadas y desplazamiento de sectores de menores ingresos que las habitan como consecuencia de la valorización del suelo. Apoyándonos en González Redondo (2020b), diferenciamos entre renovación y gentrificación:

“La renovación urbana no siempre tiene consecuencias gentrificadoras; aunque la gentrificación sí se apoya siempre en un proceso previo de renovación urbana. De este modo, definimos la gentrificación como un proceso ligado al sistema de estratificación social (Herzer, 2008) que implica el reemplazo de una población de clase trabajadora por clases medias y medias altas (Rodríguez, 2015) y que se apoya en un proceso de renovación

⁵⁷ El término “renovación urbana” es un concepto polisémico. Fue mencionado por primera vez por el economista estadounidense Miles Colean hacia 1950, quien la definió como un instrumento para lograr usos lucrativos de ciertas localizaciones urbanas (Pérez, 1987, en Contreras, 2012).

urbana, entendido como aquellas intervenciones tendientes a transformar material y simbólicamente el entorno urbanístico de un área determinada (Díaz Parra, 2013; Rodríguez, 2015).”

Podemos considerar las consecuencias que los procesos de renovación urbana desencadenan en dos dimensiones: las transformaciones urbanas y las sociales. Por un lado, las transformaciones urbanas, los cambios arquitectónicos y físicos más visibles. En lo referente a los usos del suelo, al incrementarse el precio del suelo se vuelve posible desarrollar un proceso de densificación o construcción en altura (renta diferencial tipo II) que aumenta el stock de viviendas del parque inmobiliario. También se pueden dar cambios en el uso del suelo que no sólo se relacionan con la densificación, sino que permiten un uso comercial/recreativo que encuentran consumidores en los espacios renovados. Esto se rige bajo la lógica de alcanzar un mayor y mejor uso del suelo urbano. Asimismo, mencionamos un mejoramiento edilicio, inversión pública en equipamiento urbano y distintas acciones de menor o mayor envergadura dirigidos al embellecimiento del espacio público que, en conjunto, tienden a una estandarización del paisaje urbano.

En segundo término, si remarcáramos que la renovación urbana es la expresión de un regreso del capital a los centros urbanos, distintas investigaciones apuntalan, bajo la hipótesis de desplazamientos sociales ante la revalorización inmobiliaria, que no es sólo un movimiento de regreso del capital a la ciudad sino también un regreso de sectores de ingresos medio y altos (Smith, 2012)⁵⁸. De esta forma, existen efectos sociales aparejados a la renovación urbana: cambios observables en la estructura demográfica, de inserción laboral y de ingresos de los hogares. Como es de esperar, la creación de expectativas sobre una renta potencialmente más alta eleva los precios del suelo y de la vivienda, lo cual perjudica a los habitantes de barrios de ingresos bajos o medios que pueden verse desplazados al no poder afrontar el encarecimiento, o mismo por una nueva demanda que se enfoca hacia los espacios renovados.

En esta línea, Herzer (2008) y Herzer y Gil y de Anso (2012) listan una serie de indicios que nos pueden estar evidenciando el desarrollo de este tipo de procesos. Del lado de las transformaciones urbanas se puede observar: un aumento mayor al promedio de los precios de

⁵⁸ Estos procesos de renovación urbana con implicancias negativas para la población de ingresos bajos y medios se pueden rastrear en distintas experiencias urbanas a lo largo de los años. Un ejemplo es el escenario descrito por Engels (1980) cuando estudiaba las condiciones de vivienda de la clase trabajadora en Inglaterra en el siglo XIX en el contexto de modernización protagonizado por Haussman. Otros procesos de expulsión de las clases menos privilegiadas es el que menciona Harvey (2013) en el centro de Manhattan y de Londres, o el trabajo de Smith (2012) que hace referencia a ciudades de todo el mundo, pero en particular a las norteamericanas.

venta y alquiler de locales comerciales y viviendas, un aumento de inversiones privadas, un incremento de los permisos de construcción y evidencia de mejora del ambiente construido, entre otros. Por el lado de las transformaciones sociales se menciona: un aumento desproporcionado del nivel educativo de los habitantes, un aumento de las tasas de desalojo, un aumento del número de propietarios, una disminución del tamaño de los hogares, la presencia de personas interesadas en ciertos nichos, presencia de servicios para más altos niveles de ingresos, una tendencia a la feminización de las jefaturas de hogar y una tendencia al aumento de los ingresos del hogar, entre otros.

Políticas de renovación urbana

Sin que sea motivo de esta tesis hacer una caracterización densa de la naturaleza del Estado, sí debemos mencionar qué rol cumple en la ciudad y en los procesos de renovación urbana. El Estado tiene un papel fundamental en el mercado del suelo urbano y su accionar se traduce a través de políticas públicas urbanas, las que inciden en la formación de precios actuales y futuros del suelo.

Siguiendo a Pradilla Cobos (2009) las políticas urbanas son:

“aquellas acciones, prácticas o discursivas, que llevan a cabo los distintos poderes del Estado en diferentes campos de la actividad económica, social, política, territorial, cultural, etcétera que tienen efectos directos o indirectos, temporales o durables, sobre las estructuras y el funcionamiento de las ciudades” (pp. 19, en Guevara, 2015).

En particular, las políticas de renovación urbana son entendidas como las acciones e inversiones tendientes a transformar y mejorar material y discursivamente el entorno urbanístico de un área determinada (Díaz Parra, 2013; Rodríguez, 2015 en González Redondo, 2020c).

Siguiendo a Wacquant (en Guevara, 2015), los procesos de renovación implican un cambio sustancial en el rol del Estado, el cual pasa de ser un proveedor de bienes y servicios para las poblaciones de bajos ingresos a un proveedor de servicios para los negocios de los sectores medios y altos urbanos. El rol activo que asume el Estado en términos de promoción de la actividad económica en la transformación del territorio se encuadra dentro de lo que Harvey (1989, 2001) denomina “empresarialismo urbano”: perfil del gobierno de una ciudad y de sus políticas públicas que se caracteriza por la promoción del crecimiento económico a través de una articulación público-privada de iniciativas, desarrollos e inversiones de lógica

empresarial. Esta alianza público-privada tiene como objetivo recrear la dinámica de reproducción de capital en el mercado inmobiliario donde la urbanización funciona como una “solución espacial”, campo fértil para la colocación de excedentes ante tasas poco incentivadoras en otras ramas de actividad.

El Estado asume un rol activo y dirige políticas que promueven una (re)valorización selectiva de áreas de la ciudad que presentan condiciones de posibilidad, reconstituyendo una oferta inmobiliaria con precios más elevados. Esto se produce por acciones que son ajenas al propietario de un lote en particular, por acciones desarrolladas por el conjunto social. El esfuerzo público y del conjunto de la sociedad apuntala un incremento en la estructura de rentas urbanas que serán capitalizadas y apropiadas de manera privada. El sector público asume riesgos y el sector privado toma los beneficios.

En términos generales, Jaramillo (2010) destaca cuatro líneas de incidencia del Estado, que afectan directamente los precios del mercado de suelo urbano: 1) como agente fiscal, 2) como regulador normativo de usos e intensidades del suelo, 3) como productor de infraestructura y 4) como agente inmobiliario de peso en el mercado y como productor de espacio construido. En línea similar, Baer (2010) explica que en la formación de precios de expectativa el Estado cumple un rol protagónico: agente constructor, productor de infraestructura y regulador de usos de suelo. Pero también destaca el rol de la inversión privada en la formación de expectativas de valorización inmobiliaria.

Los hogares y el acceso a la vivienda

Aparte de la imposición de nuevas formas estéticas y arquitectónicas, la densificación y el cambio de usos de suelo, los procesos de revalorización del suelo urbano tienen efectos sociales, siendo el más importante la restricción del abanico de estrategias habitacionales para el acceso a la vivienda de los hogares ante el incremento de los precios inmobiliarios⁵⁹.

La vivienda se sitúa en el suelo que no es reproducible por el capital y carece de costos de producción. A pesar de que puedan existir viviendas con las mismas características, su localización fija dentro del conjunto urbano hace que puedan emerger rentas urbanas

⁵⁹ El concepto de estrategias habitacionales refiere a las decisiones que toman los hogares y los objetivos que persiguen en materia de hábitat y se definen en la intersección entre necesidades y expectativas habitacionales de los hogares y los condicionantes estructurales (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012).

diferenciales y monopólicas, ya que la demanda se concentra en pocos lugares. Asimismo, genera un mercado inelástico de oferta y una demanda que se sostiene en el tiempo.

Los inmuebles urbanos poseen rasgos particulares al estar anclados al suelo urbano (mercancía particular) sumado a una vida útil extensa y el hecho de que se transan pocas veces en el mercado. A diferencia de otras mercancías, la vivienda es un bien que exige grandes volúmenes de capital acumulados y largos tiempos de rotación de capital para su producción. Estas características hacen del mercado inmobiliario uno de competencia imperfecta. Asimismo, el período de trabajo prolongado exige una mayor remuneración al capital productivo circulante (Jaramillo, 2010).

La función principal de la vivienda es brindar alojamiento a los hogares para garantizar su reproducción social, pero es innegable que en las últimas décadas tomó un carácter patrimonialista vinculado a las expectativas de rentabilidad que tiene tanto el suelo urbano como la vivienda. El valor de una vivienda (al igual que el de cualquier mercancía) es medido por la cantidad de trabajo socialmente necesario hecho de manera privada e independiente involucrado en su producción. Estos valores se traducen en precios. Ahora bien, los precios de venta representan el valor del inmueble bajo su actual uso, pero también de la estructura de renta que la aloja, es decir que el precio no sólo encierra los costos de producción sino también su renta capitalizada y sus rentas potenciales (expectativas futuras o precios de anticipación).

Yujnovsky (1984) detalla las características físicas de la vivienda: se consume en una localización fija, es un objeto físico sumamente durable, su gasto es muy elevado dentro del consumo familiar, tiene un encadenamiento con el mercado financiero debido al largo período de rotación del capital y presenta una heterogeneidad respecto al régimen de tenencia, su tipo físico, sus materiales, tamaño, equipamiento interno, terreno, localización, precios.

Según Topalov (1979), la vivienda, como cualquier otra mercancía, tiene valor de uso y valor de cambio. No es tan sólo un objeto sino una relación social. Como valor de cambio es producida por el capital y circula como tal. Como valor de uso es un elemento necesario para la reproducción de la fuerza de trabajo. El valor de uso de la vivienda es una de las condiciones de esta reproducción: es el soporte y el lugar a partir del cual se organiza la familia obrera y sus actividades de consumo. Nuevamente, se pone de manifiesto lo que Harvey (1976, en Baer, 2010) marcaba como el carácter dual de los bienes inmuebles.

Una definición muy precisa de las funciones que cumple la vivienda como valor de uso es la que nos brinda Yujnovsky:

“La vivienda es una configuración de servicios -los servicios habitacionales- que deben dar satisfacción a necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupo social y se dirimen en el devenir histórico” (1984: 17).

Siguiendo a Jaramillo (2010), las ciudades son valores de usos complejos y fuerzas productivas en sí mismas, que potencian la interacción social y que adoptan un papel decisivo en la reproducción de la estructura social. Al respecto Yujnovsky es muy claro: “Los servicios habitacionales constituyen un componente de importancia en los medios de vida de los trabajadores y, por lo tanto, tienen incidencia en la producción y reproducción de la fuerza de trabajo” (1984: 21). Para Topalov (1979,) la ciudad concentra las condiciones generales para la reproducción del sistema capitalista gracias a los efectos útiles que conlleva la aglomeración, conformando así un valor de uso complejo, una forma de socialización de las fuerzas productivas. La ciudad significa para el capital una concentración de mano de obra de diferentes niveles de calificación que, junto con las infraestructuras, sirven a los requerimientos de la producción y circulación del capital y para la reproducción de la fuerza de trabajo (concentración de medios de consumo, establecimientos educativos, de salud, etcétera.). En consecuencia, emerge la importancia del salario como determinante del acceso de los hogares a la vivienda.

Bajo la lógica del acceso residencial vía mercado, la vivienda es objeto y soporte de negocios. En este sentido, las características del empleo y de los ingresos son determinantes de las estrategias habitacionales de los hogares para acceder a una vivienda y ubicarse en el espacio urbano:

“En una sociedad de mercado, las características de empleo e ingreso de la población juegan un papel significativo en la definición de las posibilidades de acceso a una vivienda y al derecho a la ciudad, e impactan en la distribución de los grupos sociales en el espacio urbano” (CEyS, 2015: 26).

La inserción de los jefes de hogar en el mercado de trabajo está fuertemente relacionada con las características de su acceso al mercado inmobiliario (Herzer et al., 2012a; CEyS, 2015). Asimismo, las estrategias habitacionales que deben desplegar los hogares no pueden entenderse al margen de las características de la estructura de clases de una sociedad (Di Virgilio y Gil y de Anso; 2012). Siguiendo esta línea, Yujnovsky (1974 en Baer, 2010) explica que el principal factor que distingue a los consumidores inmobiliarios es la pertenencia a un estrato socioeconómico. Así es como el nivel de ingreso y la situación de ocupación, sumada a la capacidad de ahorro y el acceso al crédito, son esenciales como determinantes del acceso a la vivienda.

Existe una estrecha relación entre la estructura espacial y la social. En palabras de Yujnovsky: “la explicación de los problemas de la vivienda no se encontrará en el ‘sector vivienda’ mismo, sino en la naturaleza del sistema social, las relaciones sociales y la acción del Estado” (1984: 4). La “crisis de la vivienda” denunciada por Topalov (1979) se agrava en la población obrera ya que son sus viviendas las que, no sólo son las primeras en demolerse, sino también las que se producen de manera decreciente:

“En efecto, construyendo para las capas de altos ingresos de la población se puede contrarrestar provisoriamente el obstáculo del precio del suelo; la producción nueva se orientará hacia los submercados inmobiliarios superiores, de tal manera que se pueda explotar allí la renta de monopolio (...) Dos consecuencias resultan de ello: la producción de viviendas disminuye cuantitativamente (y) se acelera el proceso de aburguesamiento de los centros de las ciudades; no sólo la gran mayoría de las construcciones nuevas son viviendas burguesas, sino que la casi totalidad de las viviendas destruidas son viviendas obreras” (p. 110).

Según Schteingart (1982 en Guevara, 2015), bajo la lógica del mercado, existen dos características a remarcar del mercado de la vivienda: 1) la dependencia de financiación tanto por la oferta como por la demanda y 2) el surgimiento de un mercado de locaciones para los demandantes de vivienda que no acceden al financiamiento para la compra. En este caso, los propietarios se desprenden transitoriamente de su propiedad a cambio de una renta. Por este mismo motivo, la aparición de un mercado de alquileres es un hecho siempre presente dentro del mercado inmobiliario. Dentro de la producción capitalista del hábitat, los ingresos y el ahorro de los hogares son variables determinantes de las condiciones objetivas de acceso a la vivienda. Asimismo, la disponibilidad de mecanismos de créditos hipotecarios amplía la demanda efectiva de vivienda al tener ésta un costo tan elevado en relación a los ingresos. De esta forma, ingresos, ahorro, precios inmobiliarios y disponibilidad de créditos son variables íntimamente relacionadas que dan cuenta de cómo las familias acceden a la vivienda.

En contextos de revalorización donde la estructura de rentas del suelo experimenta un incremento de sus precios, se restringen las opciones que tienen los hogares para acceder a la vivienda. Los hogares que residen en zonas renovadas pueden experimentar un desplazamiento directo o indirecto ante la imposibilidad de sostener los gastos de residir bajo los nuevos precios, o bien se puede dar una convivencia entre estos sectores y otros de ingresos más elevados. Como sostiene Herzer (en Jajamovich, 2009), los efectos de esas políticas sobre los sectores de menores ingresos pueden ser contradictorios tendiendo, por un lado, a la expulsión del territorio y, por otro lado, a su integración en nuevas fuentes de trabajo.

En conclusión, la existencia de suelo urbano con bajo precio en un espacio atractivo motiva la posibilidad de apropiarse de rentas futuras potencialmente más altas, desencadenando procesos que impactan en el acceso a la vivienda formal de los residentes. La renovación urbana, apuntalada por la búsqueda de maximizar diferenciales de renta, produce que el mercado de la vivienda se despegue de la capacidad de consumo de ciertas capas de la clase obrera. Esto conduce a un acceso a la vivienda más restringido para amplios sectores de la población, en mayor medida los hogares de menos ingresos.

Conclusiones del capítulo

En resumen, en este capítulo hemos realizado una caracterización de la renta y la renta urbana como una expresión monetaria de parte del plusvalor creado en el proceso global de producción, cuya condición de emergencia es la propiedad privada y el carácter monopolizable del suelo. De esta forma, remarcamos que la renta no procede del suelo sino del proceso social de producción. Asimismo, hemos presentado el suelo y el suelo urbano como mercancías particulares, en las que emergen características que le dan singularidad como su carácter irreproducible y la carencia de costos de producción. Esto hace que su precio no se determine como el del resto de las mercancías.

Expusimos las características del mercado inmobiliario y la dinámica de formación de precios de los bienes inmuebles haciendo hincapié en la lógica de las expectativas. En esta línea, exhibimos el concepto de brecha de renta, fundamental para explicar procesos de renovación urbana y revalorización del suelo urbano. Existen zonas centrales y/o pericentrales de las ciudades en las que, ante la existencia de particulares condiciones de posibilidad, se vuelve factible el redesarrollo urbano. En algunas de estas zonas el progresivo deterioro y desvalorización del parque inmobiliario fue tan pronunciado que motiva que los capitales reinviertan ante una expectativa futura por obtener una renta mayor. También vimos cómo en estos procesos existe una alianza pública-privada destacándose líneas de incidencia directa del Estado.

Los ciclos capitalistas no son sólo temporales sino también espaciales. El capital se mueve en el espacio en búsqueda de la obtención de rentas urbanas más altas. En la medida en que el capital se mueve geográficamente logra alcanzar ajuste o soluciones espaciales. Esto produce un desarrollo geográfico que es desigual (y combinado), expresión del movimiento de valorización, desvalorización y revalorización del capital en el espacio urbano.

Si bien la renovación urbana puede funcionar como una solución espacial a las crisis periódicas del capitalismo al permitir la absorción de excedentes, en estos procesos se producen consecuencias que no siempre son positivas. Sus efectos no sólo se traducen en transformaciones urbanas sino también en profundos efectos sociales como la mutación de las características sociodemográfica de la población y un acceso a la vivienda más limitado y restringido.

Capítulo II: El *boom* inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires, la revalorización de la zona sur y el desarrollo urbano de la Comuna 4

El sector de la construcción en la recuperación económica

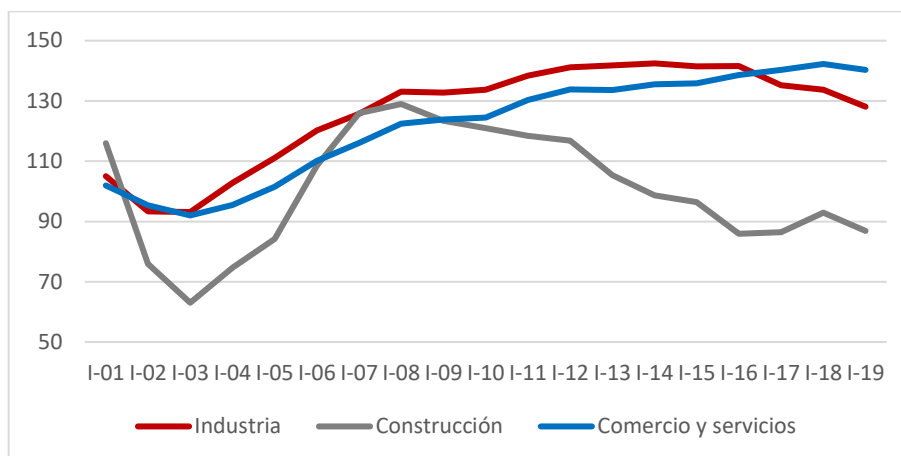
Históricamente, la construcción fue uno de los pilares de la industria argentina y su ritmo -salvo excepciones- fue acompañando el desarrollo del país y sus crisis económicas (Pertierra Cánepa y Pantanetti, 2011). Como sostiene Torres: “Los procesos de estructuración espacial interna de Buenos Aires guardan una estrecha relación con los grandes períodos de cambio económico, demográfico, social y político que afectan al desarrollo metropolitano” (1993: 3).

La construcción ocupa un rol central dentro de la economía capitalista. El sector posee fuertes vinculaciones con otros sectores de la economía traccionando cadenas productivas de proveedores y de clientes. Asimismo, la rama de la construcción tiene un doble efecto virtuoso para el sistema económico, incrementando dos variables centrales de la ecuación de PBI: la inversión y el consumo, particularmente, la inversión pública que tiene consecuencias positivas sobre la productividad general del sector privado (del Río et al. 2013).

A la vez, esta rama es una de las más dinámicas del mercado laboral al ser una importante demandante de empleo directa e indirectamente. En términos de empleo formal, el sector fue el más golpeado durante la crisis económica de 2001⁶⁰. Si bien no se recuperó rápidamente, entre el 2007 y el 2009 lideró el crecimiento del empleo. Con el estancamiento y la crisis internacional, la construcción comienza a mostrar una tendencia muy marcada a la expulsión de mano de obra. Desde ese entonces, es el sector más golpeado en términos de empleo privado.

⁶⁰ Aclaremos que esta rama de actividad tiene altos niveles de informalidad.

Gráfico 1: Evolución del empleo privado según rama de actividad. GBA. 2001-2019.



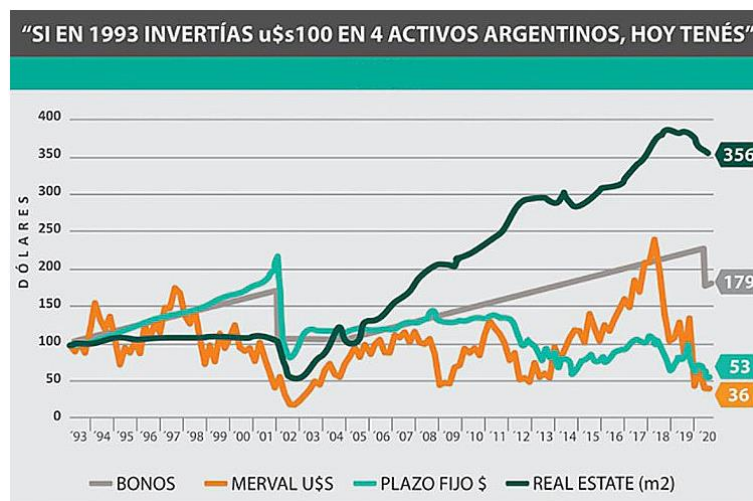
Fuente: Elaboración propia en base a EIL- MTEySS

El ciclo de crecimiento económico de principio de siglo tuvo como escenario fértil el sector de la construcción. La actividad de la construcción fue la que más creció en la década 2001-2010, muy por encima de la industria manufacturera, del sector terciario y de la economía en general (Lapelle et al., 2011). En términos de actividad económica, la construcción fue de las más golpeadas de la crisis del 2001, pero también la que encabezó la recuperación económica. Si para el promedio del período 2002-2010 el producto total creció en promedio un 7,6%, la construcción lo hizo en un 14,6%, casi duplicándolo (Lapelle et al., 2011). Además, en esos años ningún bien de consumo aumentó tanto su precio como el suelo urbano y la vivienda (Baer, 2012).

La reinversión en el sector inmobiliario de los excedentes, sobre todo del sector agropecuario, en un contexto de elevados precios de los *commodities* favoreció al conocido *boom* inmobiliario. El excedente fluyó hacia la producción urbana en los grandes aglomerados. A modo ilustrativo, entre 2003-2016 la población de 18 de los 33 aglomerados urbanos argentinos aumentó, en promedio, a un ritmo anual del 1,5%, mientras que el área urbanizada se extendió al 2,4% anual durante el mismo período (Lanfranchi et al., 2018).

La rentabilidad del sector inmobiliario fue la opción más estable y rentable en comparación con otras alternativas en la década posterior a la crisis del 2001. Si observamos el rendimiento de cuatro activos en las últimas tres décadas podemos concluir que los inmuebles fueron (por lejos) la mejor inversión:

Gráfico 2: Comparativa del rendimiento de 4 activos. Argentina. 1993-2020.



Fuente: Infobae 28/06/2020⁶¹ ⁶²

Luego de sucesivas crisis económicas y procesos inflacionarios, se fomentaron ciertos hábitos en el mercado inmobiliario. En el período de la dictadura cívico-militar se da la eliminación del control estatal sobre el mercado inmobiliario (bajo la premisa que la liberación de precios aumentaría la oferta de viviendas) y se produce una cuestión no menor: la dolarización del mercado inmobiliario (Gaggero y Nemiña, 2013), hecho que nos acompaña hasta la actualidad⁶³. En lo sucesivo, se refuerza la transformación de las viviendas en activos financieros / patrimoniales para sectores de ingresos medios y altos a causa de la desconfianza en el sistema financiero y bancario (Baer, 2008b; Lapelle et al., 2011; Del Río et al. 2013; Lanciotti, 2015).

Más allá de estas causas que explican el fuerte crecimiento del sector inmobiliario, debemos mencionar otras cuestiones. El desarme del llamado corralito dotó de liquidez a sectores que se volcaron al mercado inmobiliario (Baer, 2008b). También, en los primeros años de la superación de la crisis, el sector público tuvo un rol preponderante para la recuperación del sector inmobiliario (Woelflin et al., 2007; Del Río et al., 2014). Finalmente, el bajo precio del suelo urbano (Baer, 2008a), los deprimidos costos de producción en el sector de la construcción (Baer, 2012) y las modestas tasas de interés (Baer, 2012; Del Río et al. 2013) fueron algunas de las causas del *boom* inmobiliario que vivió la Ciudad en los últimos años.

⁶¹ <https://www.infobae.com/economia/2020/06/28/gana-el-ladrillo-los-inmuebles-son-la-mejor-opcion-entre-las-inversiones-conservadoras-de-los-ultimos-30-anos/>

⁶² Lapelle et al. (2011) hacen un ejercicio similar en el período 2002-2010 y concluyen algo parecido a lo expuesto en el gráfico presentado: el metro fue la mejor inversión en ese período.

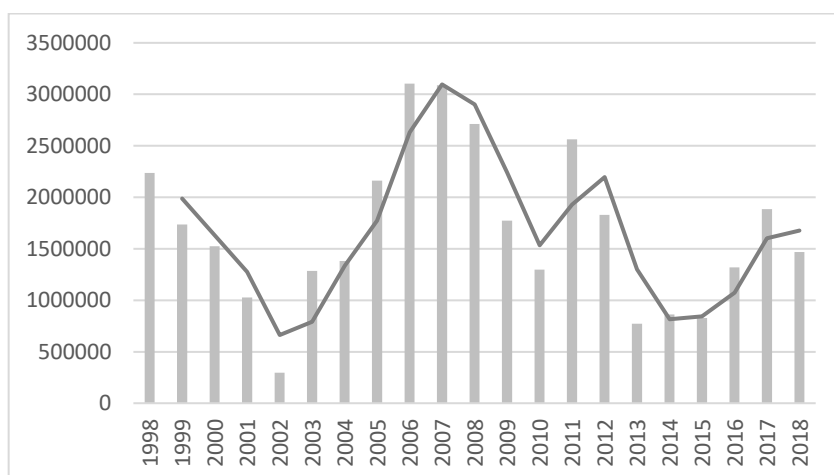
⁶³ Sobre la dolarización del mercado inmobiliario se sugiere Gaggero y Nemiña (2013).

El crecimiento de la actividad lejos de mejorar los indicadores de acceso a la vivienda se tradujo en un sostenido incremento de sus precios que se desacoplaron de los ingresos de los hogares. Lejos de reducir los fenómenos inmobiliarios a sus propias causas, emergen factores estructurales del modo de producción que manifiestan la inserción del sector inmobiliario dentro de la lógica de la solución espacio-temporal (Harvey, 2001). Esto implica la reestructuración territorial como una de las formas de absorción del excedente económico. El papel que juega el sector de la construcción es central y sus efectos territoriales marcados y variados. Observamos procesos de expansión, intensificación y renovación urbana, pero también de crecimiento intensivo y extensivo de hábitats informales y población que habita en condiciones de informalidad.

El auge inmobiliario en la Ciudad

En el año 2003 crecen cinco veces los m² solicitados respecto del 2002, año que marca el piso de la crisis. El pico de 2006 muestra un incremento mayor a doce veces que el piso de 2002 y supera al año 1998, registro más alto de la década de 1990. El momento de mayor auge corresponde a los años 2006-2008, dándose un paulatino decrecimiento hasta el año 2010. El año 2011 vuelve a mostrar un registro alto. Luego de ese año, hay una tendencia a la baja que continúa hasta el año 2015. En el año 2016 se observa el inicio de un leve repunte, pero con una tendencia no tan pronunciada como las anteriores. Esto posiblemente se debe al desarrollo de los créditos UVA y al blanqueo de capitales de 2016.

Gráfico 3: Evolución de la superficie cubierta (m² en miles) de construcciones nuevas y ampliaciones. CABA. 1998-2018.



Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA

A grandes rasgos podríamos ver que hay una correspondencia entre la evolución de la mano de obra en la construcción y los permisos solicitados, aunque en el repunte de los últimos años no sea tan marcado (Gráfico 1). Queda abierto como interrogante si está operando algún tipo de intensificación de capital o innovaciones en el sector que generan menor utilización de mano de obra, pero con iguales niveles de productividad, o bien sí hay creciente informalización de la mano de obra en el sector.

Analizando los m² solicitados según destino podemos observar lo siguiente:

Tabla 1: Porcentaje promedio de superficie (m²) permitida para construcciones nuevas según destino. CABA. 2001-2007 y 2008-2018.

		2002-2007	2008-2018
Superficie (m ²)	Residencial	85,2%	78,2%
	No residencial	14,8%	21,8%
	Total	100%	100%

Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA

El mayor dinamismo de las construcciones nuevas se explica por la construcción de viviendas sobre otros tipos de uso del suelo. Asimismo, se puede observar una leve contracción en la participación de la construcción de viviendas en promedio para los años 2008-2018 respecto del período 2002-2007.

Afinando la mirada en los permisos residenciales, vemos que prima la construcción de viviendas multifamiliares (edificios) sobre unifamiliares (casas) que muestra la tendencia hacia la verticalización y densificación constructiva en la ciudad.

Tabla 2: Porcentaje promedio de superficie (m²) permitida para construcciones residenciales nuevas según tipo de categoría. CABA. 2001-2007 y 2008-2018.

		2002-2007	2008-2018
Superficie (m ²)	Multifamiliar	96,9%	98,5%
	Unifamiliar	3,1%	1,5%
	Total	100%	100%

Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA

Esta mayor densidad constructiva expresada en la construcción -casi exclusiva- de viviendas multifamiliares es expresión del funcionamiento de una renta diferencial de tipo II. Donde el precio lo permite se sustituye tierra por capital produciéndose una construcción en altura y multiplicándose el espacio construido generando un mayor uso del suelo urbano.

Veamos la tipología de las viviendas describe el nivel de terminación y confort de las mismas.

Tabla 3: Superficie promedio solicitada en los permisos de construcción según tipología. CABA. 1991-2001, 2002-2007 y 2008-2018

	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
1991-2001	26%	34%	21%	19%	100%
2002-2007	20%	27%	11%	41%	100%
2008-2018	32%	20%	12%	36%	100%

Fuente: Elaboración propia en base Baer (2010), Baer y Kauw (2016) y DGEyC, MDUyT – GCBA

En el período de recuperación económica 2002-2007 las categorías más altas de vivienda ganaron terreno respecto del período 1991-2001. La superficie para vivienda nueva construida para las categorías lujosa y suntuosa creció y pasó a representar en promedio un 52%. Más de la mitad de la superficie residencial nueva construida fue para consumidores de ingresos medios-altos y altos. El período 2008-2018 continúa mostrando datos similares: el 48% de la superficie nueva solicitada en los permisos de construcción fue para las viviendas de mayor categoría.

La tendencia a construir viviendas suntuosas y lujosas en detrimento de las sencillas y confortables muestra con claridad un direccionamiento del sector inmobiliario a edificar unidades para sectores de ingresos superiores. De esta manera, se puede explotar allí la renta de monopolio. El proceso de valorización inmobiliaria se destinó a consumidores de ingresos medios y altos ya sea para el uso de la vivienda o la capitalización de ingresos ante un contexto inflacionario y de liquidez.

Por otro lado, hay una tendencia a construir unidades nuevas con menos m². Según Baer y Kauw (2016), en el decenio 1991-2001 la superficie media de las unidades multifamiliares fue de 111 m², mientras que para el 2003-2013 fue de 96 m². Posiblemente, esto responda a una demanda inmobiliaria ajustada a la descomposición de la familia tradicional, al progresivo crecimiento de los hogares unipersonales o con menos miembros y al despegue de los ingresos de los hogares del precio de la vivienda (si un hogar lograra comprar una vivienda sería más accesible si la misma es más chica).

Respecto de la distribución territorial de la superficie residencial, Baer (2012) muestra que en el período 2003-2008 casi la mitad de los permisos solicitados fueron para tan sólo cinco barrios. Las nuevas construcciones se concentraron donde el incremento del valor del suelo fue más alto (Rodríguez et al., 2015), pero en estos barrios el aumento poblacional fue menos

significativo (CEyS, 2016). Es decir que el patrón de distribución territorial de la población es inverso al patrón de valorización del suelo (Cosacov, 2012b). Se produjo así una densificación en m², pero no poblacional (Cosacov, 2012b). La concentración territorial del desarrollo inmobiliario sobre ciertas zonas de la ciudad se traduce en mayores alzas de los precios del suelo (Baer y Kauw, 2016).

Visto que la mayoría de las construcciones residenciales son multiviviendas en edificios se infiere entonces que, una vez agotado el suelo en las zonas de alta renta (que se han intensificado antes), la demanda del suelo se enfoca hacia áreas de la ciudad menos densificadas (siempre y cuando la normativa urbana lo permita). Hacia lotes que soporten una mayor densificación y pueda darse un mejor y mayor aprovechamiento del suelo en términos de renta urbana. En este sentido, presentamos el caso del sur de la Ciudad y, particularmente la Comuna 4, como un área de potencial desarrollo y renovación debido a sus condiciones de posibilidad. Nos encontramos ante una zona central o pericentral (que puede permitir la emergencia de rentas diferenciales de vivienda), recientemente desvalorizada, con una privilegiada conectividad, un importante equipamiento urbano y espacios verdes y elementos históricos, turísticos y patrimoniales. Sumado a esto, se pueden explotar mejores rentas al haber una densidad constructiva menor que en el resto de la CABA, es decir, un mayor potencial constructivo.

El sur de la Ciudad: valorización, desvalorización y revalorización urbana

La estructura socioespacial y sociohabitacional de la Ciudad es producto de un extenso y heterogéneo desarrollo histórico metropolitano y nacional donde factores socioeconómicos, políticos y territoriales fueron modificando las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda (Di Virgilio et al., 2016). En este proceso, la Ciudad fue acarreado un déficit habitacional que afecta en mayor medida a las clases populares. El resultado observable es un patrón de diferenciación espacial entre el eje norte y oeste (sectores altos) y el eje sur (sectores obreros) en relación a la localización industrial (Bertoncello, 2010).

Como sostiene Goicoechea (2016b) el sur de la Ciudad fue tradicionalmente el área de localización de la infraestructura urbana necesaria para la producción y reproducción ampliada de la urbe. En el sur se asentaron numerosas actividades productivas, muchas “no deseadas”, que demandaron mano de obra: puerto, frigoríficos, saladeros, astilleros, basurales y quema de

basura, el antiguo cementerio, entre otras. La consecuencia de esta dinámica urbana fue la consolidación de un patrón de segregación socioespacial norte-sur.

El sur de la Ciudad de Buenos Aires, y sobre todo el sureste, es un área de temprano desarrollo urbano vinculado a la cercanía de algunas de sus zonas al centro político-administrativo, al Río de la Plata o al Riachuelo. El agotamiento del modelo agroexportador y su reemplazo por un modelo de sustitución de importaciones no significó el fin del protagonismo productivo de la zona en el conjunto urbano. Si bien existían actividades secundarias desde fines del siglo XIX y principios del siglo XX, al igual que otros barrios del Gran Buenos Aires, los barrios de la Comuna 4 fueron escenario del proceso de industrialización sustitutiva iniciado en la década del treinta. Este proceso demandó mano de obra, promoviendo un fuerte proceso de migraciones internas con sus consecuentes impactos demográficos y urbanos.

A partir de los años setentas una serie de políticas impulsadas por la dictadura cívico-militar tendieron hacia la desindustrialización⁶⁴. Los efectos de la política militar en la Ciudad se manifestaron en las distintas normas y leyes de ordenamiento territorial y en la sanción del Código de Planeamiento Urbano (CPU) en 1977⁶⁵. Este Código, en correlación con la reestructuración productiva de la época, buscaba el alejamiento del perfil industrial de la ciudad y una orientación hacia un perfil residencial (Jajamovich y Menazzi, 2012). Para ello se prohibió la localización de industrias nuevas 70 km alrededor de la CABA (Goicoechea, 2016a) restringiendo a zonas muy específicas la presencia de industrias en la Ciudad (Jajamovich y Menazzi, 2012). Esto generó procesos sociales y territoriales de fragmentación y vaciamiento (Silvestri y Gorelik, 2000).

En la Comuna 4 la desindustrialización y la erradicación de las industrias fuera de la Ciudad tuvo consecuencias pronunciadas. Se dio una degradación y una pérdida de funciones productivas que afectaron la dinámica barrial, generando un deterioro territorial del área que propició un proceso de segregación socioterritorial y un paisaje de abandono (CEDEM, 2003).

⁶⁴ Según la CTA, entre 1973 y 1985 se redujo un 13% la cantidad de establecimientos industriales. Dicha baja fue más fuerte en las pequeñas empresas. Si se considera el período 1973-1994, la merma de establecimientos industriales fue del 29%. Con relación a la cantidad de ocupados en esta rama de actividad, la contracción en el período 1973-1985 fue del 10% y en el período 1973-1994 del 34%. Para profundizar se sugiere: <http://archivo.cta.org.ar/Caracteristicas-de-la.html>

⁶⁵ Para ahondar en el estudio de las políticas públicas urbanas de la CABA en el período dictatorial se sugiere la obra de Oszlak (1991). A través del estudio de caso de políticas urbanas específicas (derogación de la ley de alquileres, erradicación de villas, construcción de autopistas y relocalización industrial) muestra los efectos en el mercado inmobiliario, que se volvió cada vez más restrictivo y no logró garantizar el acceso de los más pobres a la vivienda y a la ciudad. También se sugiere Jajamovich y Menazzi (2012).

En La Boca la pérdida de funciones productivas expulsó residentes del barrio⁶⁶. En Barracas la desindustrialización degradó el entorno barrial (Rodríguez y Di Virgilio, 2014; CEDEM, 2003) y, junto con las sucesivas crisis, contribuyó al avance y al abandono general del barrio (Herzer, 2017). Esto generó un importante stock de inmuebles no residenciales vacantes. En Parque Patricios se mantuvieron numerosos galpones e industrias que se vieron afectados por la política de erradicación industrial y por la profundización de la apertura económica de los noventa (Guevara et al., 2011). A pesar que la normativa restringió la actividad industrial en la década del setenta, en Nueva Pompeya se conservó la impronta de barrio fabril, pero a partir de ese momento se dio un alto grado de deterioro, el barrio entró en crisis, muchas fábricas cerraron, aumentó la población villera y empeoraron las condiciones de vida de sus habitantes (GCBA, 2010b).

Junto con la desregulación del mercado cambiario e inmobiliario, la liberalización financiera y la desindustrialización favorecieron el avance de lógicas de mercantilización del suelo urbano que hizo del sur de la Ciudad un área de oportunidad para el desarrollo de nuevos mercados inmobiliarios con fines residenciales (Goicoechea, 2016). A la par que el sector industrial perdía su capacidad para absorber mano de obra, comenzaron a concentrar actividades terciarias en la Ciudad (Rodríguez y Di Virgilio; 2014). La pérdida de roles productivos y funcionales de la zona (Herzer et al., 2012b), junto con un empobrecimiento general de la sociedad a fines del siglo XX, pintaron un paisaje de abandono, desvalorización y deterioro urbano del área.

Marcús et al. (2016), explican que el vaciamiento destruye el valor económico de un espacio para luego crear las condiciones necesarias para revalorizar el suelo y apropiarse de las enormes plusvalías que trae aparejada la revalorización. González Redondo (2018) señala que existe un proceso de vaciamiento simbólico y material previo al despliegue de las políticas de renovación urbana en el sur de la Ciudad. Se producen “vacíos urbanos” como condiciones de posibilidad para el desarrollo de la renovación. Se asocia el sur a distintos atributos negativos como “degradación”, “abandono”, “contaminación”, “vacancia”, que vinculan este deterioro a un potencial, a una oportunidad, presentando una posible renovación como positiva (Gonzalez Redondo, 2018). El deterioro material y la desvalorización muchas veces son procesos activos e intencionales de construcción simbólica de un “vaciamiento urbano”. En este sentido, es

⁶⁶ Entre el censo de 1947 y el de 1991 se evidencia que el barrio perdió un 40% de su población (Lanzetta y Martín, 2001; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Herzer, 2017). Para algunos autores como Herzer (2008) la pérdida relativa de población es una condición previa al despliegue de la renovación urbana.

atinado el comentario Stancheri (2013) que menciona que el “vacío urbano” es un verdadero oxímoron, dos conceptos de significado opuesto. Según Lerena y Redondo (2021), el deterioro del sur se presenta como algo dado, pero, contrariamente, ese diagnóstico es resultado de un proceso histórico de desarrollo desigual de la Ciudad que se relaciona con la historia de su urbanización.

El vaciamiento y la desvalorización dejan implícita una idea de transición necesaria hacia un nuevo desarrollo urbano. A partir del año 2007 comenzó a evidenciarse un cambio en los ritmos de valorización entre las zonas norte y la sur (GCBA, 2013; Baer y Kauw, 2016; Goicoechea, 2018). Esta tendencia hacia una homogeneización en las estructuras de rentas urbanas podría apuntalar como válida la hipótesis de renovación urbana del sur al observarse una mayor valorización del suelo urbano y un achicamiento de la brecha con el norte de la Ciudad.

La revalorización de algunos barrios del sur permite divisar que sobre una zona histórica de desinversión se estaría produciendo procesos de renovación y revalorización inmobiliaria. Esto contribuye a concebir el sur de la Ciudad como un área de oportunidad en términos de renta potencial. La disponibilidad de excedentes, la centralidad y la conectividad de la zona, su baja densidad residencial, sus áreas vacantes y el equipamiento urbano sirven de base para la reactivación inmobiliaria y el avance de la mercantilización de los patrimonios históricos y culturales existentes en la zona.

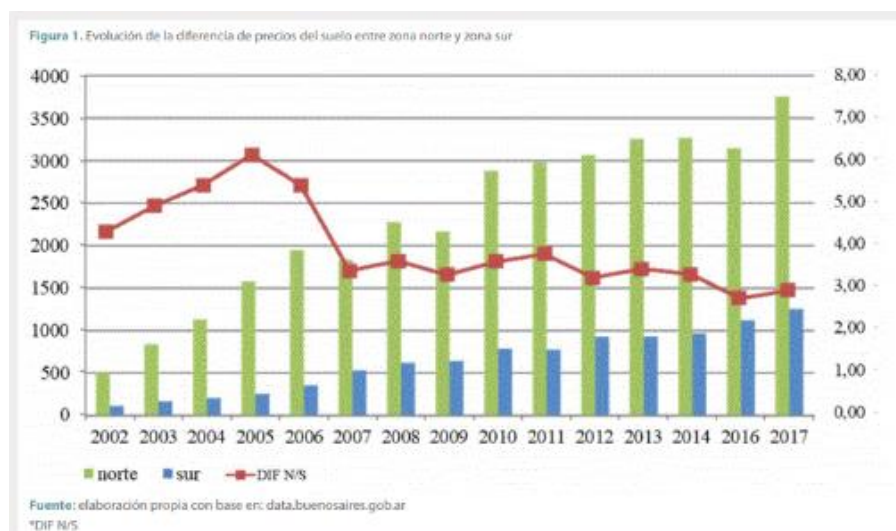
Veamos el indicador de equitatividad del suelo producido por el GCBA (2013)⁶⁷. El mismo refleja la valorización diferencial de las zonas de la Ciudad⁶⁸. Como puede observarse, desde el 2007 se registra un achicamiento de la brecha de los precios del suelo entre los barrios del norte (alta renta) y los del sur (baja renta) producto de la aceleración de los precios del suelo en el sur⁶⁹. Este ejercicio también es realizado por Baer y Kauw (2016) y por Goicoechea (2018).

⁶⁷ En este caso el criterio de zonificación es el de la SSPLAN. Ver Figura N° 4.

⁶⁸ Vale mencionar que este indicador expresa una mirada meramente mercantilista del espacio urbano dejando de lado los efectos sociales que tiene la valorización de la zona sur de la CABA.

⁶⁹ Este incremento del precio de oferta del suelo expresa un aumento de las rentas. No estamos refiriéndonos a que los capitales involucrados aumentan su capacidad de explotación del trabajo sino al incremento de los precios de las mercancías que realizan y venden al cerrar su ciclo.

Gráfico 4: Evolución del precio promedio (U\$S/m²) según zonas y diferencia. 2002-2017.

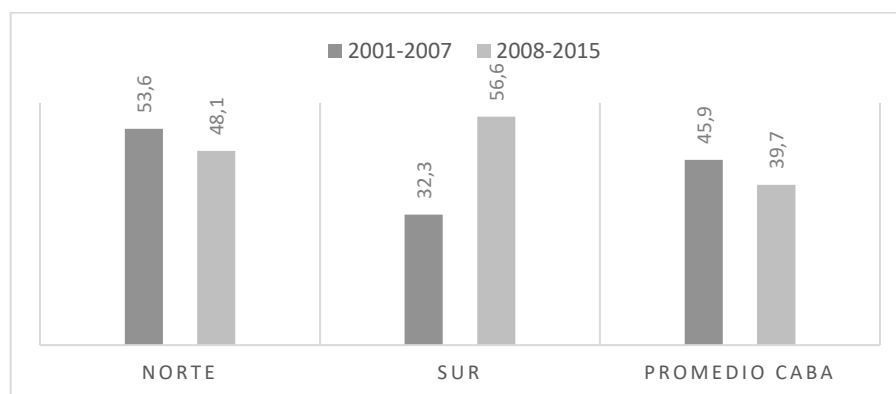


Fuente: Goicochea (2018)

El achicamiento de la brecha se debe a una mayor intensidad de valorización de los barrios del sur, antes que a una disminución de precios en la zona norte (Baer y Kauw, 2016; Goicochea, 2018). Esta convergencia de precios se debe a diversos motivos. Primero, ante la escasez del suelo en el norte de la Ciudad y los elevados precios de oferta de los terrenos vacantes, el desarrollo inmobiliario reorientó sus preferencias localizacionales hacia áreas de la Ciudad menos valorizadas (Baer y Kauw, 2016). Segundo, en el sur de la CABA hay mayor suelo vacante que permite desarrollos inmobiliarios (Lerena, 2019). Tercero, el bajo precio de los lotes urbanos puede estar motivando un acople en la brecha de renta urbana (Smith, 2012). Cuarto, es posible que exista un efecto positivo entre políticas de renovación urbana y el comportamiento del precio del suelo (Goicochea, 2014, 2016a, Lerena, 2019)

Analizando la valorización inmobiliaria, la serie 2008-2015 superpuesta a la serie 2001-2007 muestra que la variación de precios más pronunciada deja de ser la del norte de la Ciudad y pasa a ser la del sur.

Gráfico 5: Evolución de la variación del precio promedio del suelo. Zonas norte y sur de la CABA. Períodos 2001-2007 y 2008-2015.



Fuente: GCBA (2016)

Si en el período 2001-2007 los precios del suelo en dólares habían crecido un 45,9% en promedio en la CABA y la zona sur se encontraba un 13,6% por debajo de esa media, para el período 2008-2015 esto se revertirá, la Ciudad tendrá una media de 39,7% y la zona sur estará un 16,9% por encima del promedio. Otra fuente consultada (Lerena, 2021) muestra que entre 2006-2008 y 2015-2017 los precios de los terrenos en la CABA tuvieron una variación positiva del 83% mientras que en los barrios del norte fue del 66% y en los del sur un 107%. Analizando los precios de los terrenos en oferta a través de la base de BADATA del GCBA observamos que en entre los años 2008 y 2019 los terrenos de la Comuna 4 se incrementaron un 247% mientras que los del total de la CABA lo hicieron en un 138%.

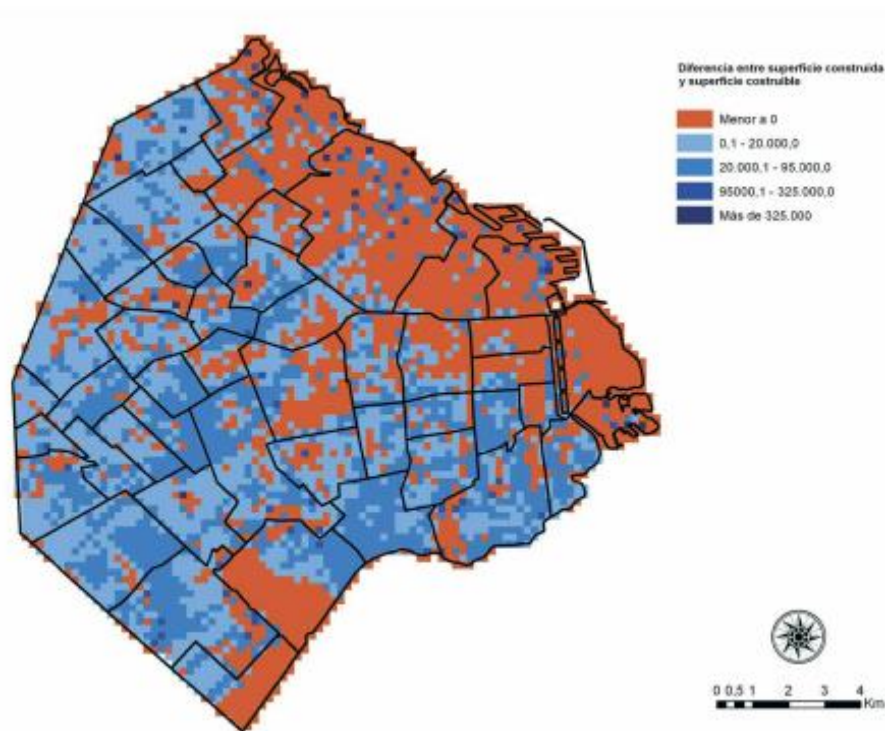
Según Lerena (2019), este aumento más pronunciado del precio de oferta del suelo en el sur puede deberse a que el sur tiene mayor potencial de constructibilidad al encontrarse las zonas norte y centro prácticamente saturadas. Es más: “La combinación entre buena accesibilidad y gran potencial constructivo convierte estas áreas en zonas con importantes brechas de renta, que podrían estar potenciándose a partir de las políticas de renovación urbana en curso” (p. 117). Según Goicoechea y Giusti: “La lógica de avance del mercado inmobiliario se define por un proceso de saturación de zonas y progresiva expansión hacia otras menos desarrolladas, justamente para saturarlas” (2018: 85).

El Censo 2010 mostró que un 35% de las viviendas de la Comuna 4 eran casas mientras que la media de la CABA indicaba un 23%⁷⁰. Ante el escenario de valorización inmobiliaria y

⁷⁰ En la comuna predominan edificaciones de pocos pisos, ubicándose los edificios de mayor altura al norte de la Comuna, con mayor proximidad al área central de la Ciudad (GCBA, 2012). Este perfil de baja densidad del tejido urbano se ilustra con los datos disponibles para el año 2008: “(...) en el caso de Parque Patricios, más del 86% de

renovación del sur, es de esperarse que esas viviendas sean demolidas y en su lugar se construyan edificios. Asimismo, se destaca que existe más suelo disponible que en otras zonas de la Ciudad y lotes más grandes producto de su pasado industrial. Observemos el índice de constructibilidad, que marca la diferencia entre la superficie construible de acuerdo con la normativa urbana vigente y la superficie efectivamente construida:

Figura 12: Índice de constructibilidad. CABA. 2010

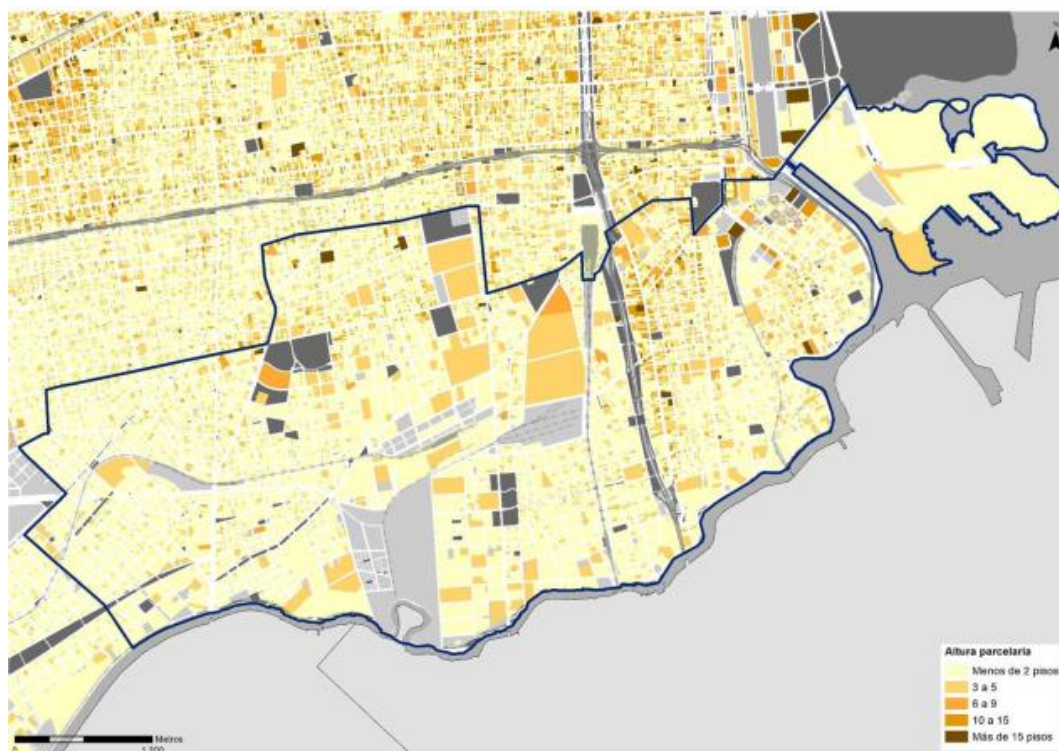


Fuente: GCBA (2010a)

Siguiendo el índice de constructibilidad, parece nítida la existencia de espacios urbanos disponibles para explotar mayores rentas urbanas. El mapa presenta con claridad cómo la zona norte y parte del área central se encuentran prácticamente saturadas. No así gran parte de la Comuna 4. Esta vacancia la transforma en potencial dinamizadora del desarrollo urbano. En esta línea, la altura parcelaria nos muestra algo similar al evidenciarse que en la Comuna 4 predominan las edificaciones bajas y la existencia de grandes predios. Asimismo, la mayor densificación se encuentra en el sector este y norte de la Comuna, es decir, las áreas más centrales y de anterior desarrollo urbano.

las parcelas están ocupadas por construcciones de PB y 1 piso, lo que para el barrio de La Boca representa el 78% de las mismas y en el caso de Barracas alcanza a algo más del 81% de las parcelas” (Fuentes et al., 2019: 2548).

Figura 13: Altura parcelaria. Comuna 4. 2017.



Fuente: GCBA (2017)

El vaciamiento y el deterioro de las infraestructuras urbanas del sur promovieron su desvalorización. Siguiendo la teoría de la brecha de renta (Smith, 2012) esto impulsa una renovación urbana que inicia un nuevo ciclo de inversiones de capital y que, a la vez, promueve aumento de precios en el parque inmobiliario. Esto muestra cómo el capital se mueve generando un desarrollo geográfico desigual en las ciudades (Smith, 2020). Así, vaciamiento-desvalorización y renovación-revalorización son las dos caras de una misma moneda.

Políticas de renovación urbana en la Comuna 4

Diversas investigaciones (Goicoechea, 2014, 2016a; Lerena, 2019) plantean que la variable a observar son las políticas públicas tendientes a reactivar una zona que, a causa de sus precios deprimidos, puede generar rentas diferenciales. En esta clave, se entiende que habría una correlación entre la existencia de políticas urbanas y el incremento del precio del suelo urbano. Las políticas de renovación urbana se encuadran en el rol de un Estado que hemos caracterizado como empresarialista en lo urbano que, mediante una alianza público-privada, gestiona y garantiza los negocios privados (Harvey, 1989; 2001). Asimismo, recordamos que el Estado incide de diversas maneras en la valorización del suelo urbano y en la formación de expectativas

dirigidas a la valorización de una zona: como agente fiscal, regulador de usos e intensidades del suelo, productor de infraestructura y constructor (Baer, 2010; Jaramillo, 2010).

Los procesos de vaciamiento y renovación están fuertemente guiados por la acción u omisión estatal. El deterioro simbólico-material es la antesala de la renovación que busca maximizar ganancias en el mercado inmobiliario. Di Virgilio et al. (2008) señalan que, en las experiencias de ciudades europeas o norteamericanas, el despliegue de estas políticas no contribuyó a reducir el problema habitacional de los sectores de bajos ingresos, cuestión en la que centraremos nuestro interés.

Lejos de ser un tema novedoso, el diagnóstico sobre el desequilibrio y el desarrollo desigual norte-sur es una problemática que lleva décadas⁷¹. En función de romper con el desequilibrio territorial se intenta “incorporar el sur al norte” (Rodríguez y Di Virgilio, 2014) revertiendo el deterioro urbano y el vaciamiento. Como sostienen Goicoechea y Giusti (2018), estas desigualdades socio-territoriales en el sur porteño podrían construir la base o punto de partida para el despliegue de nuevas dinámicas de valorización en esos barrios.

Un antecedente inmediato es el Plan Urbano Ambiental (PUA), el cual diagnosticó al sur de la CABA como una zona de deterioro y degradación identificando la existencia de áreas de vacancia (GCBA, 2006). Por su parte, el Modelo Territorial 2010-2060 (2009) plantea la reestructuración, la densificación y la renovación del sur, especialmente la Comuna 4, con el objeto de que haya mayor equidad territorial en función de equilibrar la sobreocupación del norte.

Desde finales de siglo pasado el gobierno local concentró progresivamente el gasto público en la zona sur de la Ciudad en detrimento de otras zonas⁷². Esto permitió la ejecución de políticas de desarrollo urbano que promueven la revalorización de la Comuna 4. Estas políticas no han sido homogéneas, produjeron cambios socioespaciales que no afectaron a todos

⁷¹ Goicoechea (2016) muestra los distintos antecedentes de políticas públicas direccionadas a compensar este histórico desequilibrio: Plan Noel (1925), Código de Edificación (1944), Plan Le Corbusier (1938-1940), Plan Director (1958-1962), Esquema Director año 2000 (1969), las distintas políticas urbanas dictatoriales (1976-1983) estudiadas por Oszlak (1991), muchas de ellas sintetizadas en el CPU 1977.

⁷² Respecto a la década del noventa se identifica una tendencia ascendente del gasto con dos picos definidos: 1992-1993 y 1996 (Herzer et al., 2010). Rodríguez et al. (2008) y Di Virgilio y Rodríguez (2014) apuntan que entre 1988 y 1997 el gasto pasó del 6% al 15% en el Distrito IV (La Boca, Barracas, San Telmo y Montserrat). En esta línea, Guevara (2015) aporta datos más recientes para el período 2003-2011 donde sólo dos comunas, (la Comuna 4 y la 8) representan el 50% del gasto de inversión promedio. En particular, la Comuna 4 representa el 35% del gasto en inversión en ese período.

los barrios por igual (Herzer y Gil y de Anso, 2012) y se insertaron en los entornos barriales “a través de derroteros diferenciados y particulares” (Rodríguez y Di Virgilio, 2014: 344).

La renovación urbana del sur de la CABA se ubica en el primer quinquenio de la década del noventa (Di Virgilio et al., 2008). Las primeras acciones de renovación se dan en los barrios de San Telmo, Barracas y La Boca, es decir, en las zonas más cercanas al centro de la Ciudad. Las mismas se relacionaron con la activación patrimonial y turística de dichos barrios (Almirón et al., 2006; Gómez y Zunino Singh, 2008; Gonzalez Redondo, 2018).

En la Comuna 4 el primer antecedente claro es el caso de La Boca con la construcción de defensas costeras, cuya obra comenzó en el año 1994 y se inauguró en 1998⁷³. En aquellas zonas donde el impacto de las obras fue positivo se evidenciaron incrementos de los precios inmobiliarios (Lanzetta y Martín, 2001; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; 2014; Herzer et al., 2012b)⁷⁴. Aparte de esta obra, la renovación de La Boca, al igual que la de San Telmo, estuvo muy vinculada al patrimonio y al turismo. Si bien se reconoce una fuerte impronta estatal en la conducción del proceso de renovación, Herzer y otros (2012b) destacan la presencia de grupos de poder adquisitivo que se anclan en el barrio y adquieren a bajo costo antiguos galpones, astilleros y viviendas para su reciclaje y posterior uso vinculado a actividades comerciales y de servicios turísticos.

Un punto de inflexión en las políticas de renovación urbana fue el cambio de gobierno en la CABA en el año 2007. Si bien la renovación del sur-este de la Ciudad no era novedosa, comenzaron a digitarse una serie de políticas urbanas que quebraron el carácter fragmentario de intervenciones urbanas precedentes (Goicoechea, 2016a) y profundizaron el proceso de renovación urbana (Lerena y Redondo, 2021). Estas políticas de desarrollo urbano tienden a “incorporar al mercado inmobiliario metros cuadrados vacantes destrabando una enorme brecha de renta” (Lerena, 2019: 10) en función de “incorporar el sur al norte” (Rodríguez y Di Virgilio, 2014). En esta línea, el Plan de Comuna 4 (s/f) hace explícito que el valor promedio del suelo de la Comuna se encuentra muy por debajo en comparación al norte, con lo que las mejoras urbanas favorecerían la atraktividad modificando la perspectiva del área.

⁷³ La Boca es una zona baja lindante tanto con el Río de la Plata como con el Riachuelo e históricamente registró graves inundaciones producto de la sudestada. Se puede ampliar sobre esto en Herzer et al. (2000); Lanzetta y Martín (2001); Di Virgilio et al. (2004); Herzer et al. (2008).

⁷⁴ Entre 1991 y 1996 el precio de las viviendas aumenta un 50%, momento en el cual se hacen visibles las obras de defensas costeras. Una vez inauguradas las mismas y confirmada su eficacia, el precio se incrementa adicionalmente un 10% (Lanzetta y Martín, 2001).

Siguiendo a Rodríguez et al. (2012), el GCBA fijó la atención en el sureste seleccionando barrios cercanos al área central y contiguos al proceso de renovación desplegado sobre la ribera. Se puso al Estado y al suelo urbano en función de desarrollos privados, generando cambios físicos, pero también en la percepción y valoración del espacio urbano siendo la renovación un disparador que posibilita el mejoramiento de áreas residenciales degradadas. Para conducir estos procesos, el GCBA utilizó el patrimonio estatal, el espacio público, y los recursos económicos y técnicos del Estado, así como la creación de normativas y programas, en función de facilitar los procesos de valorización del capital. En este sentido, Rodríguez y Di Virgilio, (2014) explican que las políticas públicas urbanas jugaron un papel de relevancia para determinar decisiones de inversión y para modificar normativas que actúan como el puntapié inicial, captando y atrayendo la acción empresarial.

A diferencia de La Boca, en el barrio de Barracas la renovación urbana fue más reciente, fragmentada y conducida inicialmente por acciones privadas (Gonzalez Redondo, 2018). Las políticas de renovación van desde la adquisición de predios fabriles para su reconversión en vivienda para sectores medios y altos por iniciativa público-privada, hasta la creación del Centro Metropolitano de Diseño en el antiguo Mercado del Pescado (Rodríguez y Di Virgilio, 2014). Asimismo, se destacan obras menores de infraestructura, como la instalación de alumbrado, restauración de veredas, creación de bicisendas, plantación de árboles (Rodríguez y Di Virgilio, 2014). En Barracas se distinguen 3 macrozonas: una residencial donde se ha iniciado el proceso de renovación, una industrial y de servicios y una ocupada por la villa 21-24 y el barrio Zavaleta donde se da el mayor crecimiento poblacional en las últimas décadas (Herzer, 2017). Los obstáculos vinculados a su estructura urbana hacen que los ámbitos donde ocurre la renovación sean más acotados y puntuales, lo cual condiciona la expansión de la renovación generando discontinuidades en el proceso (Herzer et al., 2012a).

Dentro de las políticas de renovación urbana más recientes, se destaca el caso de Parque Patricios. Un hecho de relevancia es la extensión de la línea H de subte entre el 2006 y 2007, que incrementa la estructura de rentas urbanas totales del área al mejorar la conectividad de la zona. Por otra parte, el traslado de la Jefatura de Gobierno y oficinas del GCBA a un edificio diseñado por el reconocido arquitecto Norman Foster dotó al barrio de una renovada imagen moderna. En esta línea, es atinada la referencia de Guevara et al. (2011) que sostienen que el barrio se presenta como degradado y estancado económicamente, pero también se percibe un gran potencial para su renovación. Con el fomento de los distritos creativos Parque Patricios muestra un desarrollo urbano marcado por la acción estatal con una tendencia de

especialización hacia servicios avanzados que tracciona ciertos niveles de inversión privada (Rodríguez y Di Virgilio, 2014).

De particular interés es la creación reciente del Barrio Estación Buenos Aires, desarrollado en los antiguos terrenos del ferrocarril Belgrano Sur lindantes con el estadio del Club Huracán. Este proyecto creó casi 2500 viviendas mediante PROCREAR⁷⁵. Esto supone que los aspirantes a titularizar dichas viviendas poseen credenciales que denotan menor vulnerabilidad laboral y de ingresos, lo cual contrasta con otros perfiles sociales y laborales presentes en el barrio.

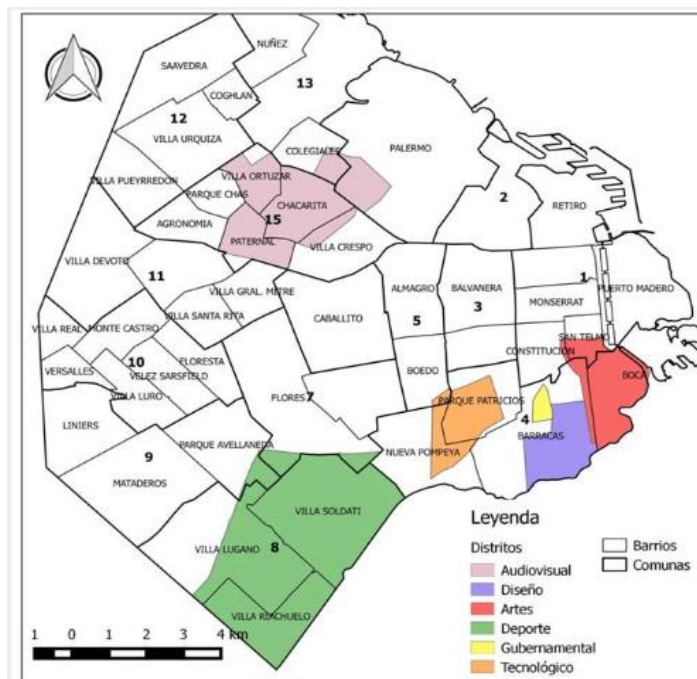
El barrio de Nueva Pompeya es el que menos intervenciones ha tenido, siendo la más significativa la radicación en parte de su superficie del Distrito Tecnológico, en el marco de la ley de distritos-especializados. Vale mencionar que este barrio es el que está más alejado de la centralidad de la Ciudad y, posiblemente, esto explique que su puesta en valor no guarde la misma cronología que el resto de los barrios de la Comuna 4.

Los distritos económicos creados desde el año 2008 son parte de un conjunto de políticas que generan condiciones de atractividad (Lerena, 2019) sobre una zona sur caracterizada como “abandonada”, “deteriorada” y “desequilibrada” con respecto al norte (Socoloff et al, 2012). Resumidamente, son polígonos dentro de los cuales se fomenta la radicación de empresas o personas para el desarrollo de actividades particulares (tecnológicas, artísticas, de diseño, deportivas, audiovisuales). Según Goicoechea (2016a), al desarrollarse de manera sistemática, los distritos rompen con la lógica fragmentaria de las políticas urbanas precedentes. Estas políticas impactan sobre la estructura de precios, siendo la renovación urbana desencadenante de un proceso de valorización inmobiliaria (Goicoechea, 2017). Se trata de una modalidad de renovación que involucra un nuevo uso productivo y que consecuentemente supone la generación de una nueva demanda de bienes urbanos que dinamizan el mercado inmobiliario (Goicoechea, 2016a; 2017). En esta línea, los distritos son una política implícita de desarrollo inmobiliario, como sostiene Goicoechea (2017) “instrumentos de valorización inmobiliaria”⁷⁶.

⁷⁵ El PROCREAR es una política de desarrollo territorial y urbano de alcance federal que busca mejorar las condiciones de acceso a la vivienda a través de distintas líneas de acción, como el desarrollo de viviendas para adquirir a través de créditos, la financiación de construcción de viviendas en loteos propios, préstamos para mejoramiento de viviendas.

⁷⁶ Para profundizar acerca de los distritos económicos o especializados se sugiere Díaz et al. (2010); Socoloff et al. (2012); Goicoechea (2014, 2016a, 2017, 2018); Lerena (2016, 2019); Thomasz (2016, 2017).

Figura 14: Distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: González Redondo (2020a)

Los distritos económicos son un claro ejemplo de cambios en el uso del suelo que reflejan la incidencia estatal formando mecanismos de obtención de rentas urbanas diferenciales bajo su mayor y mejor uso. En el caso particular del Distrito Tecnológico de Parque Patricios, Lerena (2019) observó pequeños cambios en los usos (8% de las parcelas del área) y que se registra una densificación en los mismos. Estos cambios están vinculados a mayor presencia de usos productivos y de servicios, aunque el uso residencial es predominante. La autora observa que las empresas no se radicaron en áreas vacantes sino en parcelas ubicadas en áreas residenciales ya consolidadas. Para Lerena (2021), a pesar de que el Distrito Tecnológico se promoció como un éxito en materia de desarrollo territorial (y pese a que el aumento del precio del suelo como un indicador de “equitatividad territorial”), las dinámicas de renovación urbana que tienen lugar en el Distrito son heterogéneas y reproducen patrones de valorización previos sin lograr dinamizar las áreas históricamente deterioradas.

Según Guevara (2013), este tipo de intervenciones convalidan procesos de transferencia de renta al sector privado, ya que generan condiciones económicas para una renovación urbana en áreas seleccionadas para su valorización y terminan modificando el perfil tradicional de los barrios, vulnerando a la población que tradicionalmente habita allí. En palabras de Guevara:

“Barrios caracterizados por una tradición popular e importante presencia de establecimientos industriales han ido incorporándose progresivamente a los segmentos más dinámicos del mercado inmobiliario local y están en proceso de convertirse en enclaves turísticos, comerciales y residenciales de alto nivel” (2015: 110).

Se reconoce así una contradicción entre la tendencia modernizante de estos proyectos y las características de los barrios intervenidos. La renovación trae aparejadas consecuencias sociales al producirse una nueva demanda de bienes que dinamizan el mercado inmobiliario e impactan sobre la estructura de precios del suelo (Goicoechea, 2017). Estas políticas terminan siendo un medio para incorporar tierras al mercado inmobiliario destrabando la brecha de renta. Los cambios en los usos del suelo, mediante la aparición de un nuevo perfil productivo, podría presionar a los usos residenciales reduciendo la oferta de vivienda en la zona (Lerena, 2019).

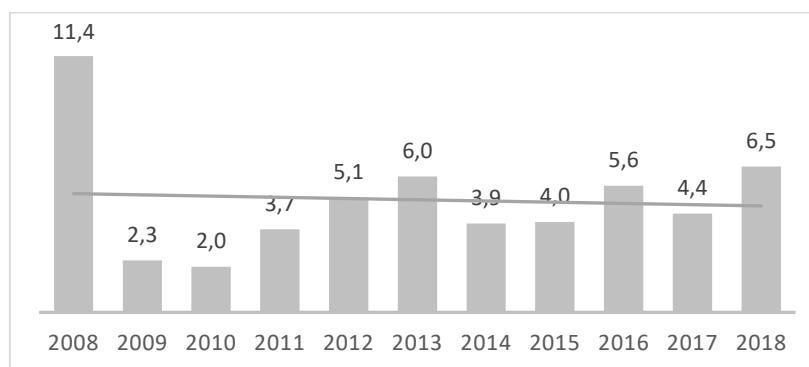
El devenir sociohistórico de la zona se transforma hoy en condiciones de posibilidad para el despliegue de un proceso de renovación urbana que, en búsqueda de diferenciales de renta, produce importantes transformaciones sociales y territoriales en el área de estudio. Las políticas públicas reseñadas hasta aquí estimulan el aumento del precio del suelo urbano y por ende buscan un acople entre las rentas actuales y las potenciales. De esta forma, promueven una valorización selectiva traduciendo un movimiento estructural particular de los precios del suelo urbano. Este diferencial de renta motiva una mejor explotación de la renta diferencial de vivienda y, a la vez, incrementa la renta de monopolio segregación de vivienda, lo que puede derivar en un desplazamiento de la población más vulnerable de la Comuna 4.

El reciente desarrollo urbano de la Comuna 4

Como hemos señalado, el período postcrisis se caracterizó por la disponibilidad de excedentes que fueron el argumento para la penetración del capital en la ciudad. Una vez desarrollado un ciclo de expansión urbana en las zonas históricas de alta renta con la producción de inmuebles para sectores de ingresos superiores, el sur de la Ciudad de Buenos Aires comenzó a experimentar un ritmo de valorización del suelo urbano más acelerado que otras zonas de la Ciudad. Esto puede estar mostrando el vaivén de ubicaciones (Smith, 2012): desarrollo, subdesarrollo y nuevo desarrollo de determinadas zonas donde el capital salta de un lugar a otro para regresar al primer lugar, creando y destruyendo sus propias posibilidades de desarrollo. En aquellos barrios donde se presentan particulares condiciones de posibilidad para el redesarrollo urbano se focalizaron diversas políticas que generan expectativas de valorización inmobiliaria.

Como se puede observar, la Comuna 4 tiene una participación porcentual muy baja en el conjunto de la Ciudad, aunque se destaca el 2008 como un año de gran dinamismo constructivo.

Gráfico 6: Proporción de superficie (m²) solicitada para construcciones nuevas y ampliaciones en la Comuna 4 respecto al total Ciudad. 2008-2018.



Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA

En este sentido, basándonos en Herzer (2008) no pareciera haber un indicador nítido que de indicios del proceso de renovación en función del incremento de la tasa de permisos de construcción en relación al resto de la Ciudad. Ahora bien, y como veremos luego, sí hay una leve tendencia a que los permisos de construcción residenciales ganen terreno.

Focalizando en los permisos de construcción de los barrios de la Comuna 4 según destino advertimos lo siguiente:

Tabla 4: Porcentaje promedio de superficie (m²) solicitada en los permisos para construcciones nuevas según destino. Comuna 4 y sus barrios. 2011-2018

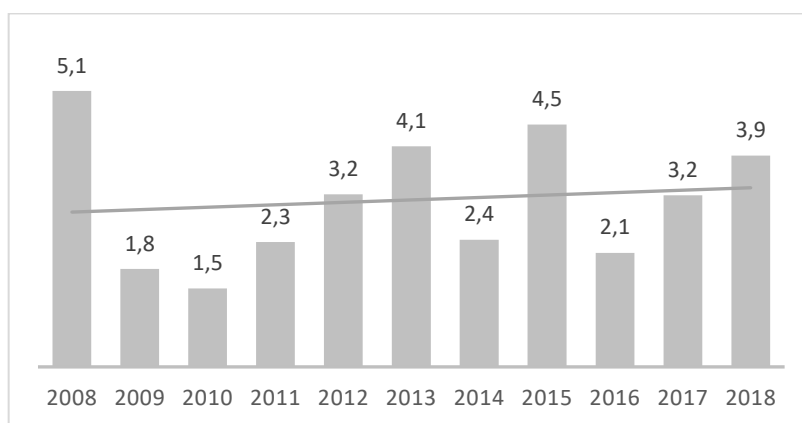
	2011-2018		
	Sup. residencial	Sup. no residencial	Total
Barracas	74,9 %	25,1 %	100%
La Boca	84,2 %	15,8 %	100%
Nueva Pompeya	64,6 %	35,4 %	100%
Parque Patricios	29,5 %	70,5 %	100%
Promedio Comuna 4	63,3 %	36,7 %	100%
Promedio CABA	73,3 %	26,7 %	100%

Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA⁷⁷

⁷⁷ Estos datos surgen a partir del pedido de información realizado al GCBA: EX-2022-20117179 -GCABA-DGSOCA.

En Barracas y en La Boca es nítida la participación mayoritaria de m² nuevos destinados a residencia. Si bien en Nueva Pompeya también, vemos que la participación de la superficie no residencial es más significativa. En Parque Patricios, por el contrario, la mayoría de los metros cuadrados permitidos para construcciones nuevas no son residenciales. Esto puede deberse al efecto de los incentivos de la política de distritos especializados en ambos barrios, que hace que se asienten usos del suelo no residenciales. En comparación con el promedio de la CABA es clara la menor participación de permisos residenciales entre 2011 y 2018.

Gráfico 7: Proporción de superficie (m²) solicitada para viviendas nuevas en la Comuna 4 respecto al total Ciudad. 2008-2018.



Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA.

Hay una muy leve tendencia creciente de la Comuna 4 a ganar peso en la solicitud de permisos residenciales en la CABA. Igualmente, debemos considerar que la Comuna 4 representa un 9,4% de la superficie de la CABA y la cantidad de permisos solicitados para construir viviendas nuevas es bajo. Dentro de la Comuna 4 cada barrio tuvo un comportamiento muy distinto. En promedio, para los años 2008-2018 observamos que el barrio de Barracas concentra el 40% de las viviendas nuevas, seguido en segundo lugar por Parque Patricios y en tercer lugar por La Boca y Nueva Pompeya.

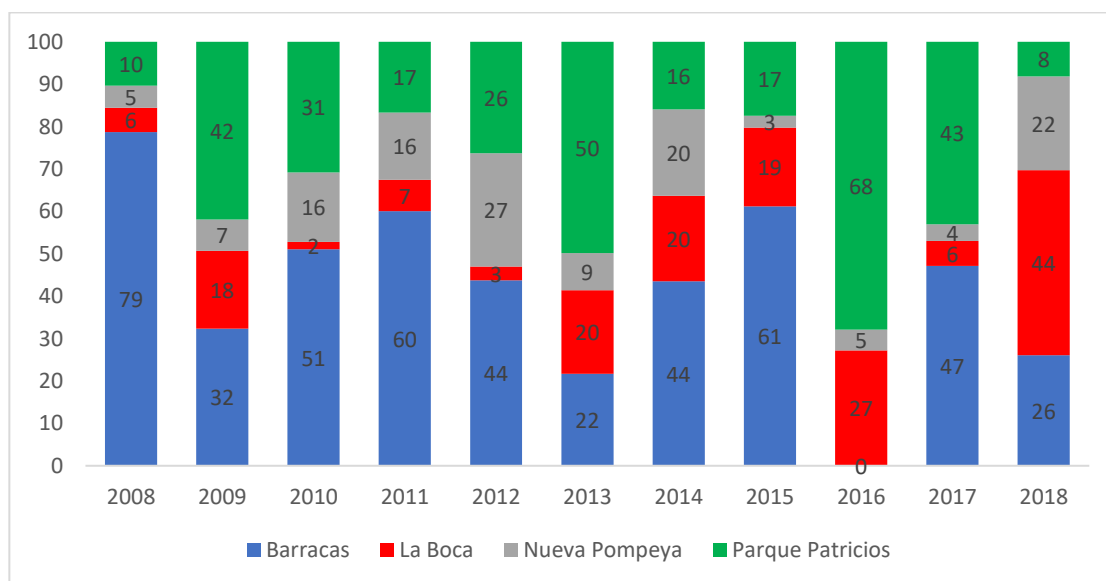
Gráfico 8: Porcentaje promedio de superficie (m²) solicitada para viviendas nuevas en la Comuna 4. 2008-2018.



Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA.

Desagregando por barrios y año observamos lo siguiente:

Gráfico 9: Evolución de la superficie (m²) solicitada para vivienda. Barrios de la Comuna 4. 2008-2018.



Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA.

Barracas es el barrio que mayor participación tiene en la mayoría de los años, sobre todo en los primeros años analizados. En segundo lugar lo sigue Parque Patricios. La Boca y Nueva Pompeya parecen estar ganando terreno en los últimos años. Igualmente, se destaca que no hay un comportamiento tendencial en la información presentada.

Veamos dentro de los permisos destinados a vivienda la proporción entre viviendas multifamiliares y unifamiliares.

Tabla 5: Porcentaje promedio de superficie (m²) permitida para construcciones residenciales nuevas según tipo de categoría. Comuna 4 según barrios. 2011-2018.

	2011-2018		
	Multifamiliar	Unifamiliar	Total
Barracas	99,5 %	0,5 %	100%
La Boca	99,4 %	0,6 %	100%
Nueva Pompeya	98,7 %	1,3 %	100%
Parque Patricios	99,6 %	0,4 %	100%
Promedio Comuna 4	99,3 %	0,7 %	100%
Promedio CABA	98,6 %	1,4 %	100%

Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA⁷⁸

Es casi inexistente la construcción de viviendas nuevas unifamiliares. Casi en su totalidad las viviendas nuevas son multifamiliares, es decir, edificios. Esta verticalización muestra, nuevamente, un mejor y mayor aprovechamiento del uso del suelo urbano que manifiesta, en su mayor densidad constructiva, cómo opera la renta diferencial de tipo II. Es decir, ante el incremento de los precios del suelo urbano, se vuelve factible la construcción en altura ya que los mayores costos de producción que implica este tipo de construcción serán absorbidos luego, al momento de la venta de los nuevos inmuebles.

Pasemos a ver, dentro de las viviendas nuevas, qué tipo de viviendas se construyeron.

Tabla 6: Porcentaje de viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción según categoría. Comuna 4. 2008-2018⁷⁹

	Sencilla	Confortable	Lujosa	Suntuosa	Total
2008	16,4 %	5,8 %	16,1 %	61,7 %	100 %
2009	59,1 %	35,0 %	3,1 %	2,7 %	100 %
2010	57,3 %	6,5 %	13,6 %	22,6 %	100 %
2011	20,5 %	3,7 %	15,6 %	60,2 %	100 %
2012	64,4 %	13,8 %	9,8 %	11,9 %	100 %
2013	33,6 %	1,9 %	18,3 %	46,2 %	100 %
2014	71,4 %	14,3 %	12,2 %	2,0 %	100 %
2015	10,7 %	0,4 %	15,9 %	73,0 %	100 %

⁷⁸ Estos datos surgen a partir del pedido de información realizado al GCBA: EX-2022-20117179 -GCABA-DGSOCA.

⁷⁹ A diferencia de los datos presentados para el conjunto de la CABA según tipología de las viviendas nuevas construidas, en este caso estamos presentando los datos según cantidad de viviendas y no de superficie cubierta construida.

2016	31,2 %	1,8 %	42,1 %	24,9 %	100 %
2017	25,8 %	41,8 %	17,9 %	14,5 %	100 %
2018	7,2 %	67,2 %	11,5 %	14,1 %	100 %
Promedio Comuna 4 2008-2018	36,1 %	17,5 %	16,0 %	30,4 %	100 %
Promedio CABA 2008-2018	38,5 %	19,9 %	12,0 %	29,6 %	100 %

Fuente: Elaboración propia en base DGEyC, MDUyT – GCBA

La tabla presentada permite realizar dos grandes lecturas. En primer lugar, se destaca que no hay una tendencia muy clara. Hay años en los cuales la mayor cantidad de viviendas nuevas solicitadas en los permisos fue para la categoría “suntuosa” y al año siguiente se observa que la mayoría fue para la categoría opuesta: “sencilla”. Esto se repite a lo largo de la serie, sin observarse una tendencia clara. Esto podría estar mostrando que opera un proceso territorial ambiguo donde hay zonas que son escenario de un desarrollo inmobiliario destinado a usuarios de ingresos superiores y otro desarrollo que está destinado a consumidores de ingresos más bajos. Asimismo, cuando observamos esta variable según barrios no se puede hacer una lectura lineal ya que se presentan datos muy disímiles en los distintos años y barrios sin que haya un comportamiento lineal. En segundo término, si comparamos los promedios de la CABA y de la Comuna 4 podemos observar que hay una participación levemente mayor en la Comuna 4 que en el promedio de la Ciudad para construir viviendas destinadas a consumidores de altos ingresos (viviendas lujosas y suntuosas). Este dato llama la atención teniendo en cuenta el perfil demográfico y laboral de los hogares de la Comuna 4.

Conclusiones del capítulo

Los grandes procesos históricos nacionales guardan una estrecha relación con los procesos de producción del espacio urbano. En particular, la crisis de 2001 y la posterior recuperación económica tuvieron como protagonista al sector inmobiliario. Esta actividad fue la que más creció en la primera década de los 2000, dinamizando al conjunto de la economía y demandando sostenidamente mano de obra. Las condiciones para el auge inmobiliario estaban dadas: disponibilidad de excedentes económicos, inversión pública, bajo costo de los factores productivos en el sector y bajo precio del suelo. El mercado inmobiliario mostró con claridad que fue la inversión más rentable de los últimos años.

Los permisos solicitados para construcciones en general mostraron una clara tendencia creciente entre el 2002 y el 2007 y una tendencia decreciente entre el 2008 y el 2015 con un leve repunte para los años 2011 y 2012. Si bien desde los años 2016 y 2017 se ve un mínimo rebote, el mismo es muy inferior al ciclo de crecimiento anterior. El año 2018 mostró, nuevamente, una reducción en la solicitud de permisos en el contexto de una nueva crisis. Estos permisos solicitados fueron, en su mayoría, para la construcción de viviendas multifamiliares.

Desde el año 2007 comenzó a observarse una variación más pronunciada de la valorización del suelo urbano en los barrios del sur de la Ciudad. La literatura revisada entiende que esto puede deberse a una saturación de los lotes urbanos en otras zonas de la Ciudad y los altos precios de los mismos. En otras palabras, existe una vacancia o área de desarrollo potencial que, ante la saturación de otras zonas, estaría motivando el desarrollo inmobiliario del sur. Asimismo, pareciera haber correspondencia entre estas políticas de renovación urbana y el aumento del precio del suelo en el sur de la Ciudad. Específicamente, nos centramos en la Comuna 4 de la CABA debido a la presencia de diversas condiciones de posibilidad que podrían motivar un acople de las brechas de renta urbana con la consecuente revalorización de la zona.

La Comuna 4, zona de temprano desarrollo urbano, describe un proceso de valorización inmobiliaria que se detuvo en los años setentas en el marco del proceso desindustrializador. De esta forma, la desvalorización, el deterioro de las infraestructuras urbanas y el paisaje de abandono funcionaron como condición para el despliegue de un nuevo desarrollo urbano. Si bien desde los noventas se observan políticas urbanas tendientes a la mejora de la zona, con el cambio de gestión del GCBA del 2007 comenzaron a desarrollarse políticas de renovación urbana menos fragmentadas que las anteriores. Estas políticas buscaron explícitamente mejorar la atraktividad y perspectiva de un área caracterizada por el bajo valor del suelo urbano.

Al compás de estas políticas, la Comuna 4 mostro entre los años 2011 y 2018 un mejoramiento del equipamiento urbano, una intensificación en la densidad constructiva y cambios en el uso del suelo (promovido por los distritos especializados), aunque el uso residencial sigue siendo preponderante. Se manifiesta así movimientos coyunturales generales de los precios al reordenarse las rentas secundarias potenciales por cambios e intensificación del uso del suelo. Asimismo, cada barrio transitó dinámicas particulares en lo que respecta al destino, categoría y tipología de los nuevos permisos solicitados. Aunque se destaca que la mayor cantidad de permisos residenciales fueron en el barrio de Barracas y para otros usos en Parque Patricios.

El desarrollo urbano en la Comuna 4 se contextualiza en su carácter de espacio potencial para la obtención de mayores y mejores rentas diferenciales. El aumento del precio del suelo urbano y de la vivienda entra en contradicción con la población que reside en la Comuna 4 que, como veremos a continuación, se caracteriza por una precariedad socio habitacional. En este sentido, la valorización del suelo de la Comuna 4 pueden agravar fuertemente su acceso a la vivienda formal.

Capítulo III: Perfiles demográficos y laborales de la Ciudad de Buenos Aires y de la Comuna 4. Caracterización reciente de la población de estudio.

En el proceso de urbanización de Buenos Aires de fines del siglo XIX y principios del XX, se comienzan a resaltar no sólo sus principales características morfológicas que la acompañan hasta nuestros días sino también profundas desigualdades sociales que se plasman en el territorio. Existe así un histórico desequilibrio socioterritorial entre la zona norte y la sur de la Ciudad propio de un desarrollo geográfico desigual.

En lo que hoy es la Comuna 4 (y el sur de la CABA, en general) se asentaron distintos sectores de la clase obrera que manifestaron (y manifiestan) los peores indicadores sociohabitacionales de la Ciudad. En este capítulo, observaremos un conjunto de variables que brindan una caracterización precisa de la población de la CABA y de la Comuna 4 en el período 2008-2019.

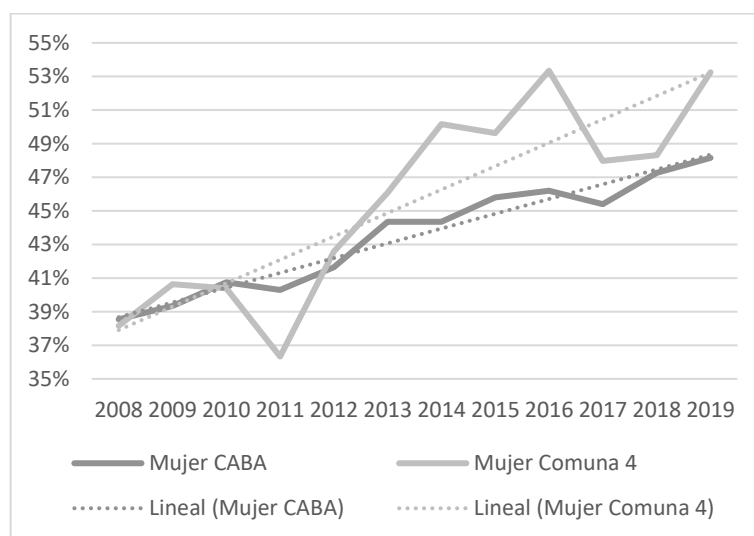
El análisis de estas variables nos puede dar indicios de posibles cambios en los perfiles habitacionales y/o laborales que se corresponden con la existencia de los procesos de revalorización y renovación urbana. A pesar de esto, remarcamos la temporalidad extensa de los impactos de las políticas urbanas (Lerena y González Redondo, 2021).

Perfiles sociodemográficos de los residentes y de las jefaturas de hogar de la Ciudad de Buenos Aires y de la Comuna 4 (2008-2019)

En el período de estudio, la Ciudad de Buenos Aires muestra una distribución pareja de la población según género, donde la población femenina oscila cerca del 53% y la masculina en torno al 47%. En la Comuna 4 se observa una proporción levemente mayor de población masculina respecto del promedio de la Ciudad. Uno de los datos más llamativos es la evolución del género de las jefaturas de hogar. Este indicador muestra una clara y fuerte tendencia a la feminización de las jefaturas de hogar en el conjunto de la Ciudad y, con bastante más fuerza, en la Comuna 4. En el siguiente gráfico vemos cómo en ambos casos las jefaturas femeninas

parten de un lugar similar, pero luego se despegan evidenciándose una tendencia creciente más pronunciada en la Comuna 4⁸⁰.

Gráfico 10: Evolución de las jefaturas de hogar femeninas. CABA y Comuna 4. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Tabla 7: Distribución de las jefaturas de hogar femeninas. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Jefaturas de hogar femeninas	38,2%	53,3%	39,7%	38,5%	48,2%	25,2%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

En este sentido, Herzer et al. (2012b), investigando el barrio de La Boca, ya habían observado una tendencia a la feminización de las jefaturas de hogar, sobre todo en los “nuevos” hogares, es decir quiénes tienen menor antigüedad como residentes del barrio que podría estar mostrando un efecto demográfico del proceso de renovación urbana.

Con respecto a la distribución de la población por edades, mientras que el conjunto de la Ciudad tenía en el 2008 un promedio de edad de 39 años, para el 2019 la media baja a 38 años. En la Comuna 4 esta disminución de la edad promedio es de 36 años a 34 años. En referencia a las edades medias de los jefes y las jefas de hogar, tanto para el promedio de la

⁸⁰ Estas jefas de hogar femeninas en su mayoría son activas (es decir que son ocupadas o demandantes de empleo). Proporcionalmente este nivel de actividad es más alto en la CABA que en la Comuna 4 y en ambos casos se ve una tendencia creciente entre los años 2008 y 2019.

Ciudad como para la Comuna 4, no se evidencian importantes diferencias. En ambos casos las series arrancan en valores cercanos a los 53 años y se da una leve disminución en estas medias al fin de la serie que es un poco más marcada en la Comuna 4.

Si observamos los extremos de la pirámide poblacional vemos que en ambos casos se destaca un comportamiento similar: crece el extremo inferior y decrece el superior. Asimismo, la Comuna 4 presenta una proporción significativamente mayor de personas con 19 años y menos con una variación más acentuada en el período de referencia y una población de 60 años o mayor más chica.

Tabla 8: Distribución de los extremos etarios de la población. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
19 años y menos	27,3%	32,2%	17,9%	22,5%	25,2%	12,0%
60 años y más	20,5%	16,8%	-18,5%	23,0%	21,2%	-7,9%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA

El tipo de hogar es una variable que describe con quiénes conviven las personas. A grandes rasgos, los hogares pueden ser multipersonales o unipersonales⁸¹.

Tabla 9: Distribución de los hogares unipersonales. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Hogares unipersonales	24,6%	25,3%	2,9%	29,5%	36,1%	22,37%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA

Siguiendo los datos de la EAH, la dinámica de las comunas de mayores ingresos que son las del norte explican el incremento de los hogares unipersonales en el promedio de la Ciudad. La Comuna 4 se ubica muy por debajo de este promedio. Respecto del tamaño medio

⁸¹ Estos últimos evidencian un aumento sostenido en las principales ciudades mundiales debido a causas vinculadas a la crisis de la familia nuclear tradicional. En las ciudades con mejores ingresos las posibilidades de surgimiento de este tipo de hogares son mayores. Para dimensionar este fenómeno, según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), en los grandes aglomerados urbanos argentinos entre 1980 y 2010 la cantidad de hogares unipersonales se duplicó. La creciente conformación de hogares unipersonales empuja directamente la demanda de vivienda acorde a la demanda de más hogares y más chicos. Gran parte del dinamismo de la industria de la construcción se debió a esta creciente demanda.

del hogar no se observan variaciones. En el 2008 los hogares familiares de la CABA tenían en promedio 3,1 miembros y en la Comuna 4 3,5. En el 2019 estas medias se mantienen iguales.

La variable hacinamiento es esencial para medir las condiciones de vida más inmediatas de la población y refiere a la cantidad de personas por habitación para dormir que tiene la vivienda⁸². Para el total de la CABA el hacinamiento entre el 2008 y el 2019 mejoró: de un 9,7% de hogares hacinados se pasa a un 7,8%. En la Comuna 4 se da una pequeña mejoría, pasando de un 19% de hogares hacinados a un 16,4% en el período de referencia, aunque vale mencionar que la serie presenta altibajos pronunciados.

Para describir el nivel educativo de la población hemos optado por observar 1) el máximo nivel educativo de los mayores de 25 años en 3 categorías: hasta secundario incompleto, secundario completo y superior incompleto, y superior completo; y 2) el máximo nivel educativo de los jefes y jefas de hogar (con las mismas categorías) independientemente de la variable edad.

Tabla 10: Máximo nivel educativo de los mayores de 25 años. Comuna 4 y CABA. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Superior completo	14,8%	21,5%	45,2%	30,4%	40,3%	32,6%
Secundario completo - Superior incompleto	34,8%	37,2%	6,9%	38,4%	38,1%	-0,8%
Hasta secundario incompleto	50,4%	41,3%	-18%	31,2%	21,7%	-30,4%
Total	100%	100%		100%	100%	

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Si bien los puntos de partida en la Ciudad y en la Comuna 4 son muy distintos, se observa una clara tendencia: disminuye la proporción de la población en la categoría inferior - hasta superior incompleto- y aumenta la población con estudios superiores completos. Esta tendencia positiva en la categoría “superior completo” muestra una variación mucho más marcada en la Comuna 4 que en el promedio de la Ciudad.

⁸² Mientras que en algunos países se mide la población sobre los metros cuadrados del inmueble, en Latinoamérica hay consenso en relacionar población y ambientes, aunque hay diferencias significativas en los distintos países que dificultan su comparación. Distintas fuentes en Argentina, como la EAH y la EPH, distinguen el hacinamiento en crítico (3 ó más miembros por cuarto en la vivienda) o no crítico (hasta 2 personas por cuarto). En nuestro caso veremos hacinamiento en general.

Observando los máximos niveles educativos de los jefes de hogar, la tendencia descrita anteriormente para el conjunto de la población se mantiene: mejores niveles educativos en el conjunto de la Ciudad y en la Comuna 4.

Tabla 11: Máximo nivel educativo de los jefes y jefas de hogar. Comuna 4 y CABA. 2008 y 2019.

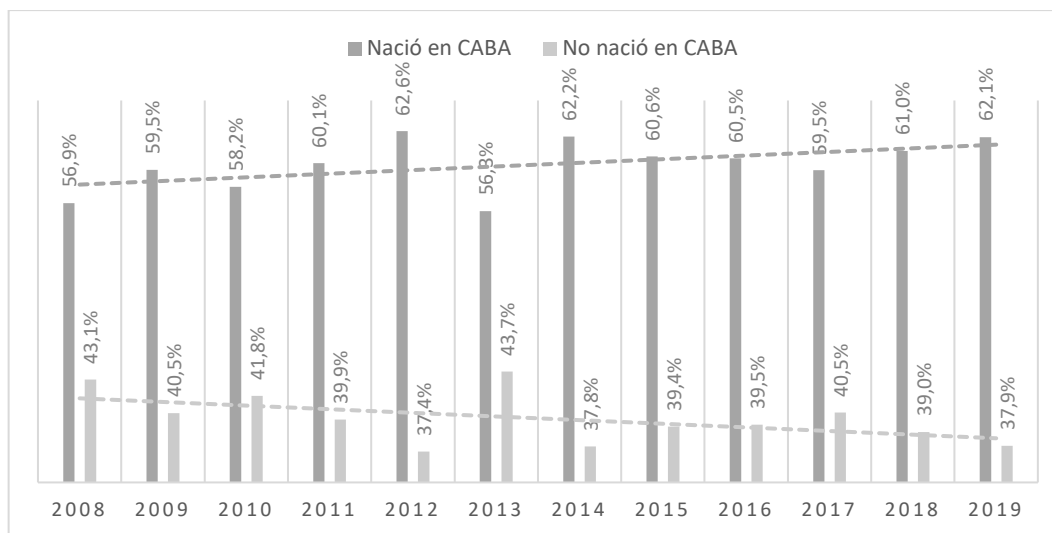
	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Superior completo	14,1%	25,2%	78,7%	30,6%	41,4%	35,3%
Secundario completo - Superior incompleto	31,6%	34,7%	9,8%	38,0%	38,1%	0,3%
Hasta secundario incompleto	54,3%	40,1%	-26,1%	31,4%	20,5%	-34,7%
Total	100%	100%		100%	100%	

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Si bien la proporción de jefes y jefas agrupados en “hasta secundario incompleto” es bastante más alta en la Comuna 4 que en el promedio de la Ciudad. En esta comuna cada vez hay más jefes y jefas de hogar con mejores credenciales educativas. Esto, por ejemplo, se ve claramente con la fuertísima variación positiva de la categoría “superior completo”.

La variable lugar de nacimiento nos acerca al estudio de las trayectorias residenciales de los habitantes. En el conjunto de la Ciudad, en 2008 más del 61% nació en la CABA observándose, a lo largo de la serie, una muy reducida tendencia creciente. El comportamiento de la Comuna 4 es más que destacable: la serie inicia en el año 2008 con un 57% de nacidos en la CABA y finaliza en el año 2019 con un 62%, un número cercano al que rige para el conjunto de la Ciudad. Esta fuerte variación del 8% nos permite pensar en distintas hipótesis vinculadas a distintos procesos, por ejemplo, migratorios, de desplazamiento, o de reemplazo poblacional, entre otros.

Gráfico 11: Evolución de los residentes de la Comuna 4 según lugar de nacimiento. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Si analizamos la evolución de jefes de hogar nacidos en la CABA que residen en la Comuna 4, vemos que entre el 2008 y el 2019 estos representan un promedio estable cercano al 45%, pero sus hijos muestran una evolución positiva, siendo los nacidos en la CABA en el 2008 un 77% y en el 2019 un 85%. Esto podría indicar que son los hijos de jefas y jefes de hogar que no nacieron en la CABA quienes alimentan esta fuerte tendencia creciente⁸³.

En cuanto a la condición de actividad de la población, a lo largo de la serie 2008-2019 el conjunto de la Ciudad de Buenos Aires muestra que, con altibajos, la PEA (población económicamente activa) se ubica levemente por debajo del 60% de la población y se destaca una fuerte tendencia al incremento de los desocupados en detrimento de los ocupados y de los inactivos⁸⁴. Este incremento de los desocupados también se observó a nivel nacional que mostró un piso de 6,5% en 2015 y llegó al pico del 11,5% en el año 2020⁸⁵.

En la Comuna 4, para el mismo período, la PEA se mantuvo siempre por debajo del promedio de la CABA. Si desagregamos las categorías que componen la PEA en la Comuna 4, como es de esperarse, la tendencia y el ritmo mediante el cual disminuye la población ocupada

⁸³ Lamentablemente, la fuente analizada no indaga a escala barrial sobre el lugar de nacimiento, con lo cual no se puede ahondar en las trayectorias residenciales.

⁸⁴ La PEA refiere a personas de 10 años y más que tienen una ocupación o sin tenerla la están buscando activamente. Está compuesta por la población ocupada más la desocupada. La PNEA representa al resto de la población.

⁸⁵ <https://statistics.cepal.org/portal/cepalstat/perfil-nacional.html?theme=2&country=arg&lang=es>

que se da en el conjunto de la Ciudad y del país se repite. Ahora bien, es interesante advertir que la serie de ocupados y de desocupados presenta altibajos que podrían estar mostrando una mayor vulnerabilidad, fragilidad y/o rotación laboral que expresan una entrada y salida del mercado laboral más pronunciada.

A modo de resumen presentamos la siguiente tabla:

Tabla 12: Principales variables demográficas seleccionadas. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Jefaturas de hogar femeninas	38,2%	53,3%	39,5%	38,5%	48,2%	25,2%
Edad media	36,6	34,3	-6,3%	39,1	38,2	-2,3%
% de población de 19 años y menos	27,3%	32,2%	17,9%	22,5%	25,2%	12,0%
Edad media de jefes/as de hogar	52,2	51,5	-1,3%	52,6	51,7	-1,7%
% hogares unipersonales	24,6%	25,3%	2,9%	29,5%	35,7%	21,0%
% hogares hacinados	19,0%	16,4%	-13,7%	9,7%	7,8%	-19,6%
Mayores de 25 de años con estudios superiores o más	14,8%	21,5%	45,3%	30,4%	40,3%	32,6%
Jefes/as de hogar con estudios superiores o más	14,1%	25,2%	78,7%	30,6%	41,4%	35,3%
% población nacida en CABA	57,0%	62,2%	9,1%	61,6%	62,4%	1,3%
Población Económicamente Activa (PEA)	51,2%	51,4%	0,4%	56,0%	56,2%	0,4%
% de ocupados (+ 10 años)	55,1%	55,1%	0%	59,1%	59,6%	0,9%
% de desocupados (+ 10 años)	4,2%	6,4%	52,4%	3,5%	5,3%	51,4%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

La inserción laboral de los jefes y las jefas de hogar de la Ciudad de Buenos Aires y de la Comuna 4 (2008-2019)

En este subapartado profundizaremos en las características laborales de las jefaturas de hogar ya que su inserción en la esfera productiva está fuertemente relacionada con las características de su acceso al mercado inmobiliario (Herzer et al, 2012a; CEyS, 2015). No sólo

profundizaremos en los jefes/as de hogar, sino que estudiaremos minuciosamente aquellos que son ocupados⁸⁶.

Tabla 13: Distribución porcentual de los jefes y las jefas de hogar según su condición de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

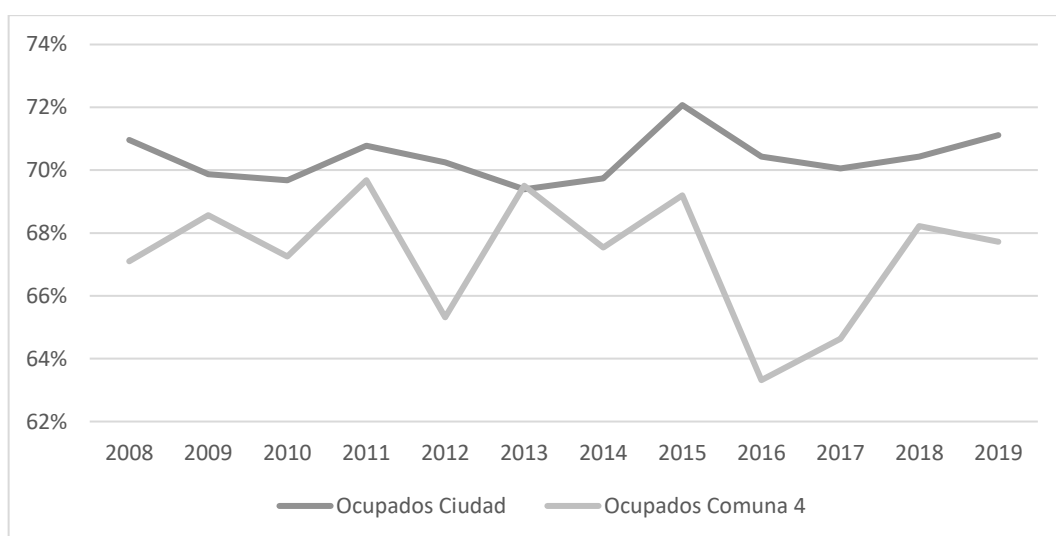
	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Ocupado	67,1	67,7	0,9%	71,0	71,1	0,1%
Desocupado	3,5	4,4	25,7%	2,4	3,5	45,8%
Inactivo	29,4	27,8	-5,4%	26,6	25,4	-4,5%
Total	100%	100%		100%	100%	

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Las jefaturas económicamente activas (ocupados y desocupados) aumentan entre los años 2008 y 2019 tanto en el conjunto de la CABA como en la Comuna 4. En ambos momentos la PEA es más grande en el promedio de la CABA que en la Comuna 4. En uno y otro caso la población no activa se reduce, lo cual puede relacionarse con una creciente demanda de empleo de personas que eran inactivas y pasan a ser activas. Destacamos que en la CABA en el 2008 el 23,9% de los inactivos tenía entre 19 y 65 años y pasan a representar un 26,6% en 2019. En la Comuna 4 se da un salto más significativo, pasando de un 17,6% a un 28,3%.

Veamos dentro de los activos la evolución de los jefes y jefas de hogar ocupados y desocupados en ambos recortes geográficos.

Gráfico 12: Evolución de los jefes y las jefas de hogar ocupados. CABA y Comuna 4. 2008-2019.

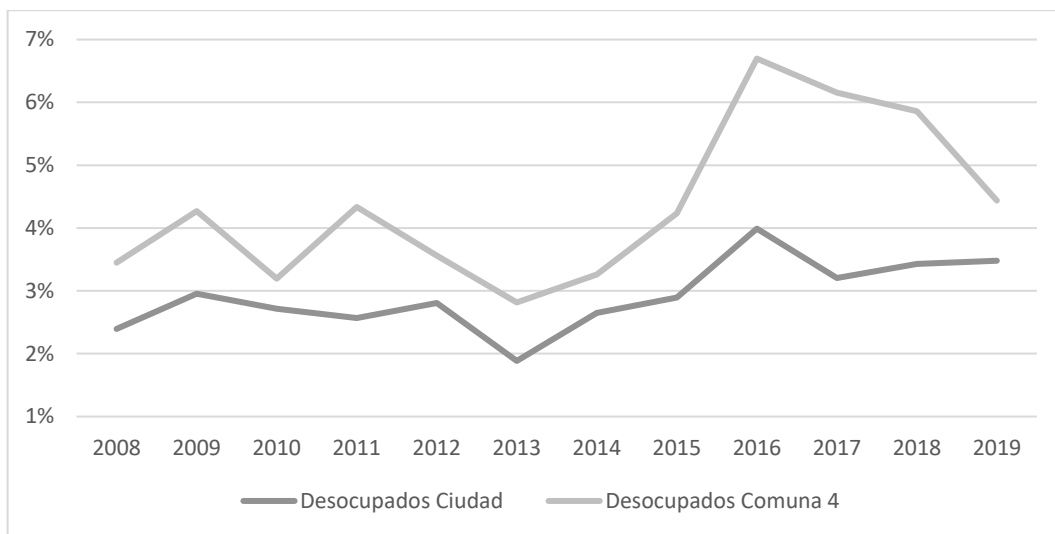


Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

⁸⁶ Se sugiere ver nota al pie n° 28.

La primera lectura del gráfico nos muestra un nivel de jefes y jefas de hogar ocupados, que a lo largo de toda la serie es más preponderante en el promedio de la CABA que en la Comuna 4. Asimismo, de punta a punta se observa un leve crecimiento de los ocupados en ambos casos, aunque se destacan altibajos más marcados en la Comuna 4. Este comportamiento de “serrucho” podría estar indicando una inserción menos estable de los jefes y las jefas de hogar en el mercado laboral.

Gráfico 13: Evolución de los jefes y las jefas de hogar desocupados. CABA y Comuna 4. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Observando la evolución de las jefaturas de hogar desocupadas se evidencia un crecimiento sostenido en la serie presentada. En todos los años, la Comuna 4 muestra una proporción de desocupados más significativa que el promedio de la Ciudad de Buenos Aires.

Asistimos a un recrudecimiento de las condiciones de existencia de los hogares, en el cual no sólo se torna más difícil su inserción en la esfera productiva, sino que también se da una disminución de los ingresos (cuestión que abordaremos posteriormente). Como observamos a continuación, los jefes y las jefas de hogar necesitan tener cada vez más empleos para reproducir sus condiciones de vida:

Tabla 14: Jefes y jefas de hogar ocupados según cantidad de empleos. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
1 empleo	89,9%	85,7%	-4,7%	87,1%	81,1%	-6,9%
Más de 1 empleo	10,1%	14,3%	41,6%	12,9%	18,9%	46,5%
Total	100%	100%		100%	100%	

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

La proporción de jefes y jefas de hogar que declaran tener más de un empleo se incrementa notoriamente entre el año 2008 y el 2019. En la CABA este crecimiento es levemente más pronunciado que en la Comuna 4. A raíz de nuestras indagaciones empíricas se abre una pregunta relevante: ¿la revalorización inmobiliaria en el contexto de la crisis nacional estaría promoviendo que los ocupados tengan más trabajos para reproducir sus condiciones de vida, entre ellos acceder a la vivienda? Posiblemente la respuesta la encontremos analizando la variable ingresos como condición objetiva de acceso a la vivienda.

Dentro de los jefes y las jefas ocupados destacamos dos grandes grupos: los asalariados y los no asalariados. Entre los no asalariados nos encontramos con las categorías: “patrones o empleadores”, “trabajadores familiares” y “cuentapropistas”. Con respecto a los primeros sólo diremos que en el promedio de la CABA hay proporcionalmente más patrones que en la Comuna 4. También se observa una tendencia decreciente de esta categoría ocupacional en ambos recortes geográficos⁸⁷. Los trabajadores familiares son muy poco significativos y no nos detendremos en ellos. Los cuentapropistas sí merecen un análisis más minucioso. Este tipo de trabajadores cobra mayor relevancia en los últimos años en función de la reestructuración del capitalismo y del mercado de trabajo. Asimismo, son trabajadores que presentan situaciones muy disímiles en cuanto a lo que hacen, dónde lo hacen y a su nivel de calificación.

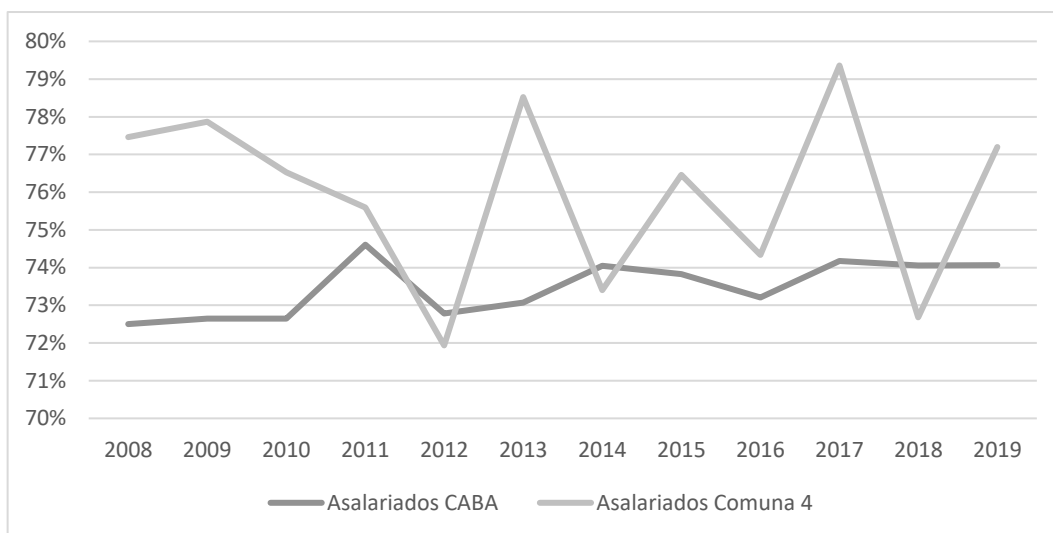
⁸⁷ Esto se puede relacionar con la suburbanización de los grupos sociales de altos ingresos.

Tabla 15: Evolución de los jefes y las jefas de hogar según categoría ocupacional. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Patrón o empleador	1,8%	2%	11,1%	7,5%	5,4%	-28,0%
Trabajador por cuenta propia	20,2%	20,7%	2,5%	19,7%	20,3%	3,1%
Asalariado	77,5%	77,2%	-0,4%	72,5%	74,1%	2,2%
Trabajador familiar	0,6%	0,2%	-66,7%	0,3%	0,2%	-33,4%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Gráfico 14: Evolución de los jefes y las jefas de hogar asalariados. CABA y Comuna 4. 2008-2019.

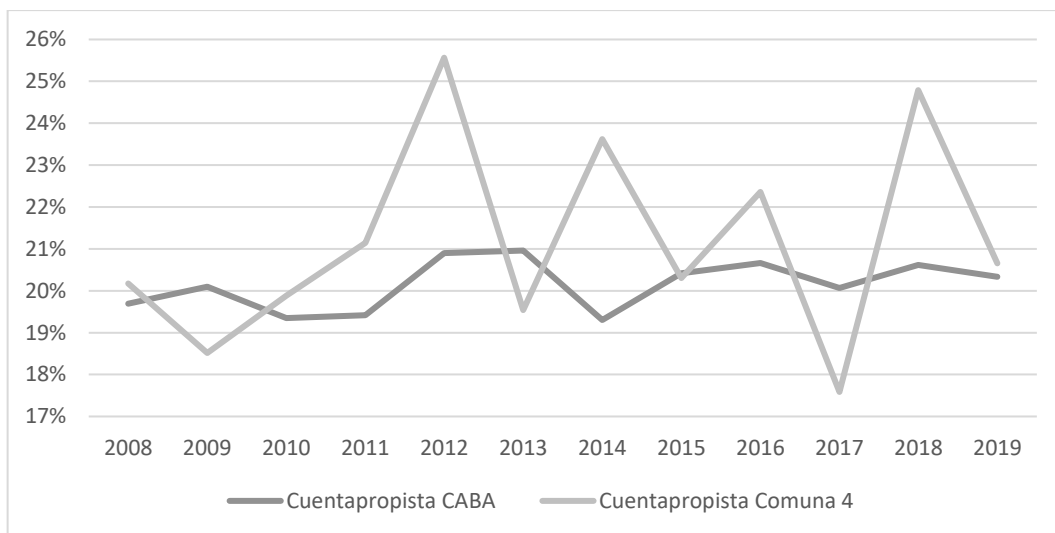


Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Los jefes y las jefas de hogar asalariados crecen, aunque poco, para el promedio de la Ciudad. En la Comuna 4 se observa que se mantienen relativamente estables de punta a punta, pero con un comportamiento con marcados altibajos que quizás se pueden vincular a una mayor fragilidad laboral⁸⁸.

⁸⁸ Si observamos el total de la población ocupada, más allá de su condición de jefatura, la proporción de ocupados asalariados tiene una tendencia a la baja tanto en la Ciudad como en la Comuna 4, pero en esta última es muy marcada. En el año 2008 había 77,4% de ocupados asalariados en la CABA y un 83,3% en la Comuna 4, y para el año 2019 los mismos representaban un 75,3% en la CABA y un 77,8% en la Comuna 4.

Gráfico 15: Evolución de los jefes y las jefas de hogar cuentapropistas. CABA y Comuna 4. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Existe una leve tendencia creciente de jefes y jefas de hogar cuentapropistas en ambos recortes geográficos, aunque el crecimiento es más sostenido y estable en la Ciudad. La Comuna 4 presenta profundos altibajos, al igual que otras variables analizadas.

La comparación de los jefes/as de hogar ocupados según su nivel de calificación muestra en el período 2012 – 2019 mejores calificaciones de las tareas que realizan en su ocupación tanto en la Comuna 4 como en el promedio de la Ciudad⁸⁹. Si bien parten de posiciones muy disímiles, se aprecia que la variación porcentual en la Comuna 4 es más fuerte que en el promedio de la CABA. Podríamos afirmar que hay un indicio de un cambio en el nivel de calificación de la fuerza de trabajo: crecen los jefes/as ocupados con altas calificaciones y disminuyen los de bajas calificaciones.

⁸⁹ Si observamos los ocupados en general, esta evolución positiva respecto de la calificación de la tarea en la Comuna 4 no se da, es decir, los ocupados, en general, muestran peores calificaciones laborales, a diferencia de los jefes y jefas de hogar de la Comuna.

Tabla 16: Evolución de los jefes y jefas de hogar ocupados según calificación de la tarea. CABA y Comuna 4. 2012 y 2019⁹⁰.

	Comuna 4			CABA		
	2012	2019	Var. %	2012	2019	Var. %
Alta calificación	25,5%	27,4%	7,8%	51,0%	52,7%	3,4%
Baja calificación	74,3%	72,6%	-2,2%	48,8%	47,3%	-3,1%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Es posible captar la vulnerabilidad laboral de los jefes y jefas ocupados/as a través de indicadores que releven aspectos de la cobertura del sistema legal de protección social. En este sentido, es habitual utilizar dos variables como *proxy*: afiliación al sistema de salud y descuentos jubilatorios.

Tabla 17: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados según afiliación a algún tipo de sistema de salud y tenencia de descuentos / aportes al sistema previsional. CABA y Comuna 4. 2008 - 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Afiliado a algún sistema de salud	77,6%	72,1%	-7,1%	87,6%	87,8%	0,2%
Con descuentos o aportes jubilatorios	74,5%	71,7%	-3,8%	83,3%	85,6%	2,8%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

La distribución de los jefes/as ocupados afiliados a algún tipo de sistema de salud nos muestra para el promedio de la CABA una evolución bastante estable y en la Comuna 4 una muy fuerte contracción. Analizando la variable de tenencia o no de descuentos o aportes jubilatorios vemos que en la media de la CABA los mismos crecen casi un 3%, pero, nuevamente, en la Comuna 4 este dato muestra una variación negativa pronunciada. Hay cada vez más jefes/as ocupados vulnerables en la Comuna 4. Esta mayor vulnerabilidad podría estar tensionando el acceso a la vivienda (tanto para compra como para alquiler) de estos hogares en el escenario de renovación urbana, como veremos luego.

⁹⁰ En este caso optamos porque la serie inicie en el año 2012 en vez del 2008 ya que la EAH desde ese año cambia el codificador de ocupación (se pasa del CNO91 al CNO01) y se observan cambios significativos en la evolución de la serie. Por ello hemos optado por utilizar la serie sólo desde que se aplica el CNO01. A su vez, hemos recategorizado las calificaciones profesionales y técnicas como “alta calificación” y las calificaciones operativas o no calificadas como “baja calificación”.

Tabla 18: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados según sector de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Sector 2°	15,4%	16,2%	5,4%	15,6%	12,0%	-23%
Sector 3°	84,1%	81,9%	-2,5%	83,0%	87,1%	5,0%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

La lectura de la Tabla 18 es muy clara: tanto en la Comuna 4 como en el promedio de la CABA el sector predominante es el terciario. Ahora bien, el sector secundario gana peso en la Comuna 4 y el sector terciario pierde. En el promedio de la Ciudad de Buenos Aires se da lo contrario: el sector secundario cede terreno (con una variación negativa muy pronunciada) y toma lugar el sector terciario. Este no es un dato menor ya que la Comuna 4 muestra un comportamiento muy distintivo en relación al conjunto de la Ciudad, lo que permite hacer una caracterización singular de los jefes/as de hogar ocupados.

Tabla 19: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en el sector secundario según rama de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Industria	6,7%	9,9%	48,5%	11,6%	8,4%	-27,8%
Construcción	8,7%	6,3%	-27,5%	4,2%	3,6%	-14,9%

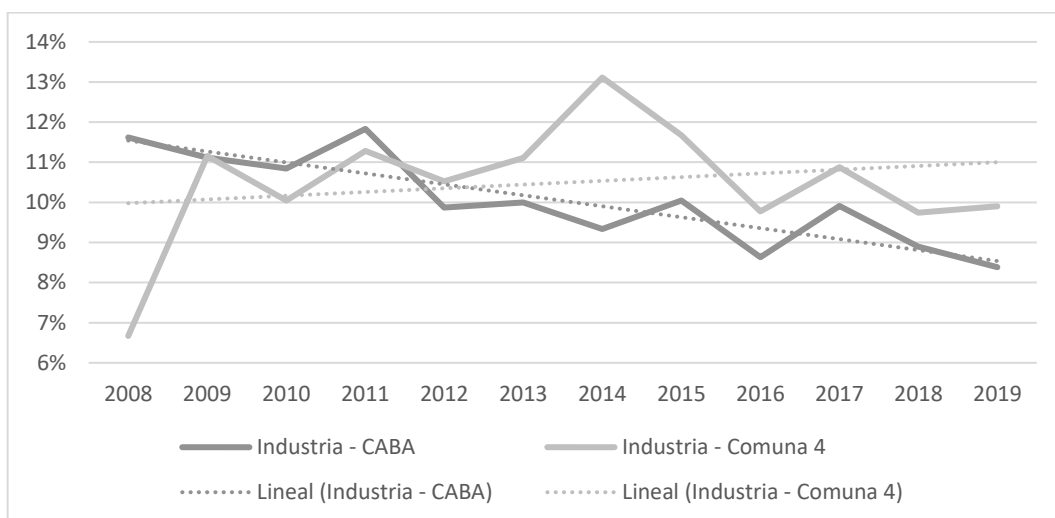
Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

En particular, en la Comuna 4 crecen fuertemente aquellos jefes y jefas de hogar ocupados en industria y decrecen, también pronunciadamente, en la media de la CABA⁹¹. Por otra parte, en ambos recortes geográficos se observa una menor participación de los jefes/as ocupados en construcción. Esto se puede vincular con el menor dinamismo que a partir del 2008 tuvo el sector, como hemos visto con anterioridad.

Como se desprende de la lectura del gráfico, se ve una leve tendencia creciente en la evolución de los jefes/as en industrias en la Comuna 4 y una contracción de los mismos en el promedio de la CABA.

⁹¹ Analizando la actividad industrial según las categorías ocupacionales, en la Comuna 4 los jefes y las jefas de hogar cuentapropistas empleados pasan de un 4% a un 15%. Este importante salto nos estaría indicando un cambio fuerte en el perfil ocupacional de la fuerza de trabajo empleada en industria que no es asalariada que invita a profundizar en su estudio. Cuando se hacen distintos cruces de variables no podemos determinar el nivel de calificación de estos trabajadores o qué actividades específicas son las que realizan. Observamos altos niveles de variación de los datos, tendencias poco claras y una muestra chica que, posiblemente, nos conduzcan a lecturas erradas.

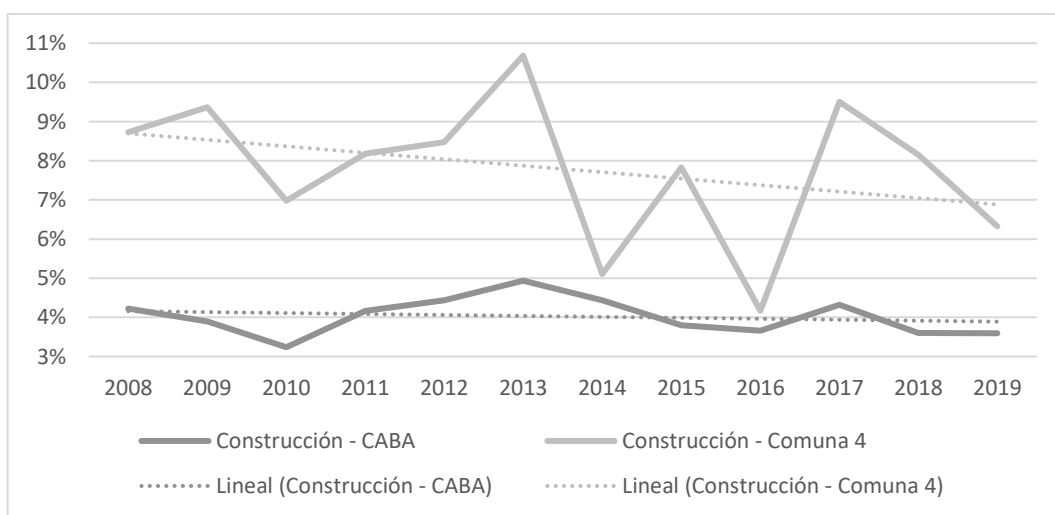
Gráfico 16: Evolución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en industria. CABA y Comuna 4. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

En el caso de la rama de la construcción, podemos observar en ambos casos una tendencia decreciente con una pendiente más pronunciada en la Comuna 4, que parte la serie con casi el doble de ocupados en esta rama que el promedio de la CABA. Esto se debe al menor dinamismo que adoptó el sector inmobiliario⁹².

Gráfico 17: Evolución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en construcción. CABA y Comuna 4. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

⁹² Para el total de los ocupados de la CABA, aquellos ocupados en el sector de la construcción muestran un muy leve crecimiento, a diferencia de las jefaturas de hogar.

Tabla 20: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en el sector terciario según rama de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Comercio, hoteles y restaurantes	22,0%	16,3%	-25,6%	18,5%	17,0%	-7,7%
Transporte	11,2%	7,0%	-37,3%	7,7%	4,8%	-36,7%
Act. financieras, inmobiliarias, empresariales, de alquiler, informáticas, y de investigación o desarrollo	16,3%	15,9%	-2,2%	21,3%	25,4%	19,1%
Administración pública, defensa y seguridad social	8,3%	9,9%	18,4%	8,0%	11,3%	42,3%
Educación, servicios sociales y de salud	10,0%	15,8%	58,6%	14,2%	16,6%	16,8%
Otros servicios comunitarios, sociales y personales	8,3%	8,6%	3,7%	10,2%	7,8%	-24,0%
Servicio doméstico	8%	8,4%	4,5%	3,1%	4,2%	35,5%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

La Tabla muestra que en la categoría “Comercio, hoteles y restaurantes” merma tanto en la Comuna 4 como en el promedio de la Ciudad, siendo en el primer caso más notoria la contracción. En la categoría “Transporte” también se observa un decrecimiento de la participación de los jefes/as de hogar ocupados. Con respecto a las “Actividades financieras, inmobiliarias, empresariales, de alquiler, informáticas, y de investigación o desarrollo” en la Comuna 4 se contraen levemente, mientras que en el promedio CABA se ve un notorio aumento. En la categoría “Administración pública, defensa y seguridad social” se incrementan los jefes y jefas de hogar que se emplean en esta rama, siendo más fuerte este aumento en el promedio de la CABA que en la Comuna 4. En “Educación, servicios sociales y de salud” es muy remarcado el aumento de las jefaturas de hogar ocupadas en esta rama de actividad, sobre todo en la Comuna 4. Los jefes/as de hogar empleados en “Otros servicios comunitarios, sociales y personales” se da un leve crecimiento en la Comuna 4 y un marcado decrecimiento en el promedio de la Ciudad. Finalmente, la categoría “Servicio doméstico” se incrementa en

ambos recortes geográficos siendo más fuerte éste en la media de la CABA, pero la participación bastante menor que la observada en la Comuna 4.

Los ingresos de los hogares

Hemos caracterizado a los jefes y jefas de hogar de la Ciudad de Buenos Aires y de la Comuna 4 a través de distintas variables. Observamos indicios ambiguos en lo que respecta a su inserción sociolaboral. Si bien en la Comuna 4 de evidencia un cambio en el perfil de la fuerza de trabajo por la variación positiva del nivel de calificación laboral y una fuerte inserción en el sector secundario (a diferencia del promedio de la CABA), también hemos visto indicadores que muestran altibajos pronunciados y menores y decrecientes jefaturas de hogar con descuentos jubilatorios y aportes a sistemas de salud, traduciéndose esto en una mayor fragilidad y vulnerabilidad laboral. Estas peores condiciones se plasman a nivel ingresos.

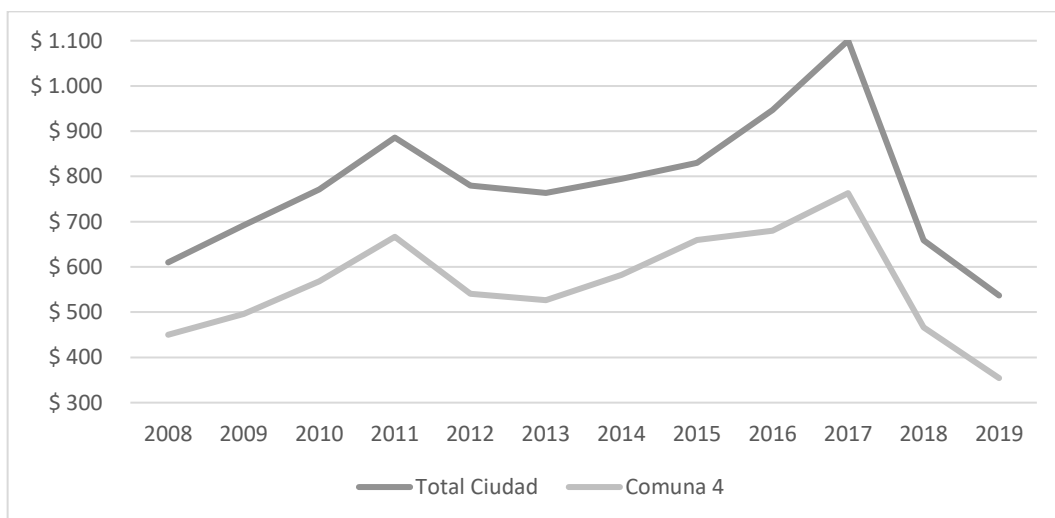
Tabla 21: Evolución de los ingresos de la ocupación principal del hogar en dólares. CABA y Comuna 4. 2008-2019⁹³.

Año	Comuna 4	CABA	Diferencia Ciudad vs Comuna 4
2008	\$ 450	\$ 610	36%
2009	\$ 496	\$ 692	40%
2010	\$ 568	\$ 771	36%
2011	\$ 667	\$ 886	33%
2012	\$ 541	\$ 780	44%
2013	\$ 526	\$ 764	45%
2014	\$ 582	\$ 794	36%
2015	\$ 659	\$ 830	26%
2016	\$ 680	\$ 947	39%
2017	\$ 763	\$ 1.100	44%
2018	\$ 466	\$ 659	41%
2019	\$ 354	\$ 537	52%
Var. % 2008 - 2019	-21,3%	-12,0%	-

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA, Ámbito Financiero y Rava Bursátil.

⁹³ Se excluyen datos de los hogares sin ingresos.

Gráfico 18: Evolución de los ingresos de la ocupación principal del hogar en dólares. Ciudad de Buenos Aires y Comuna 4. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA, Ámbito Financiero y Rava Bursátil.

Los datos presentados exponen con claridad lo sucedido en el período de estudio. A partir del 2003 los ingresos comienzan a recuperarse, vemos que esa tendencia continúa hasta el año 2017 (aunque entre el 2011 y el 2015 se estancan). En el año 2018, y a raíz de la brusca devaluación, los mismos se deprecian no sólo fuertemente sino también velozmente, volviendo rápidamente a valores anteriores a la serie presentada.

Los ingresos en la Comuna 4 muestran una contracción porcentual más fuerte que en el promedio de la Ciudad⁹⁴. Este dato no sorprende ya que hemos observado distintos indicios que apuntaban a peores condiciones de empleo en la Comuna, como una mayor vulnerabilidad laboral. La diferencia entre el promedio de ingresos de la Comuna 4 respecto de la CABA se ubica en un rango entre el 26% y el 52%. Esta diferencia y la amplitud nos estarían mostrando, nuevamente, una inserción más frágil de la fuerza de trabajo en el mercado laboral en la Comuna 4. Podemos confirmar, entonces, que al estudiar la variable ingresos no se percibe que el perfil de la fuerza de trabajo de la Comuna 4 tienda a acercarse a los promedios de la CABA, es más, se nota un creciente incremento en la diferencia. En otras palabras, y guiándonos por esta variable, no pareciera que el proceso territorial desplegado en la Comuna 4 evidencie, por lo menos hasta el momento, un desplazamiento de grupos sociales de menores ingresos. A pesar

⁹⁴ Si observamos la evolución de los hogares con ingresos menores a la canasta total de consumo con los datos provistos por el GCBA podemos ver que en la serie 2010-2019 tanto en el promedio de la CABA como en la Comuna 4 crecen a un ritmo bastante similar. Para el promedio de la CABA dichos hogares representan en el 2010 un 29% y en la Comuna 4 un 51%. En el 2019 estas cifras ascienden a un 33% y 57% respectivamente.

del aumento del precio del suelo a raíz de la activación de mecanismos para la apropiación de rentas potenciales, no aparece un perfil poblacional que se distinga por poseer mejores ingresos y, adicionalmente, se aprecia que es un perfil que se caracteriza por una fluctuación en la venta de su fuerza de trabajo.

A modo de resumen presentamos la tabla a continuación:

Tabla 22: Variables laborales seleccionadas de los jefes y jefas de hogar. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.

	Comuna 4			CABA		
	2008	2019	Var. %	2008	2019	Var. %
Jefes/as de hogar pertenecientes a la PEA	70,6%	72,2%	2,3%	73,4%	74,6%	1,6%
% de jefes/as de hogar ocupados	67,1%	67,7%	0,9%	71,0%	71,1%	0,1%
% de jefes/as de hogar desocupados	3,5%	4,4%	25,7%	2,4%	3,5%	45,8%
% de jefes/as de hogar ocupados con + de 1 empleo	10,1%	14,3%	41,6%	12,9%	18,9%	46,5%
% de jefes/as de hogar asalariados	77,5%	77,2%	-0,4%	72,5%	74,1%	2,2%
% de jefes/as de hogar cuentapropistas	20,2%	20,7%	2,5%	19,7%	20,3%	3,0%
% de jefes/as de hogar ocupados con alta calificación (año inicial 2012)	25,4%	27,4%	7,9%	51,0%	52,7%	3,3%
% de jefes/as de hogar ocupados con baja calificación (año inicial 2012)	74,2%	72,6%	-2,2%	48,8%	47,3%	-3,1%
% de jefes/as de hogar ocupados vulnerables (<i>proxy</i> salud)	77,6%	72,1%	-7,1%	87,6%	87,8%	0,2%
% de jefes/as de hogar ocupados vulnerables (<i>proxy</i> jubilación)	74,5%	71,7%	-3,8%	83,3%	85,6%	2,8%
% de jefes/as de hogar ocupados en sector secundario	15,4%	16,2%	5,2%	15,0%	12,0%	-20,0%
% de jefes/as de hogar ocupados en sector terciario	84,1%	81,9%	-2,6%	83,0%	87,1%	4,9%
Ingreso de la ocupación principal del hogar en dólares	\$ 450	\$ 354	-21,3%	\$ 610	\$ 537	-12,0%

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Conclusiones del capítulo

Luego de revisar las principales variables demográficas, habitacionales y laborales de los residentes de la CABA y de la Comuna 4 entre 2008 y 2019, podemos extraer diversas conclusiones.

En primer lugar, la Ciudad de Buenos Aires nos muestra a lo largo del período de estudio una creciente feminización de las jefaturas de hogar y una disminución de las edades medias donde crece el extremo inferior de la pirámide poblacional y decrece el superior. Asimismo, vemos mejores niveles educativos tanto en la población de 25 años y más como en los jefes de hogar. Por otra parte, decrecen los hogares con hacinamiento. Los hogares unipersonales muestran un fuerte crecimiento, pero esto no se expresa en cambios en el tamaño medio de los hogares. Además, no se evidencian cambios en el lugar de nacimiento de los residentes de la CABA. Finalmente, al compás de lo sucedido a nivel nacional, crece el porcentaje de desocupados.

En segundo lugar, respecto de los jefes/as de hogar de la CABA y su inserción en la esfera productiva, observamos que ascienden tanto los ocupados como los desocupados. Esto sucede en detrimento de los inactivos. También, quienes declaran tener más de un empleo crecen significativamente. Esto seguramente se deba a la crisis nacional y también a mayores esfuerzos de ingresos para acceder a la vivienda en un contexto de fuerte revalorización inmobiliaria. En cuanto a las categorías ocupacionales, vimos que disminuyen los empleadores, se da un leve incremento de los cuentapropistas y de los asalariados. Adicionalmente, aquellos jefes/as ocupados en tareas de alta calificación suben en el período de estudio. También crecen levemente aquellos jefes y jefas ocupados con descuentos y/o aportes, mostrando una menor vulnerabilidad laboral. Destacamos una fuerte contracción de aquellos que se emplean en el sector secundario (sobre todo en industria) en detrimento del sector terciario. Finalmente, observamos un fuerte encogimiento de los ingresos de la ocupación principal coincidente con la crisis económica relatada.

En tercer lugar, sostenemos que no hay una lectura lineal que nos permita confirmar o rechazar la hipótesis de procesos de renovación urbana que producen un recambio de los perfiles residenciales y/o laborales en la Comuna 4 en el período 2008-2019. Observamos indicadores que pueden apuntalar a comprobar dicha hipótesis y otro conjunto de indicadores que pueden conducir a su rechazo.

Como variables que se direccionan a confirmar una mutación en los perfiles habitacionales, observamos un fuertísimo crecimiento de las jefaturas de hogar femeninas y el incremento en las categorías superiores de la población de 25 años y más, y de los jefes y las jefas de hogar según máximo nivel educativo. En estos tres casos la variación es bastante más pronunciada que en el promedio de la CABA. Por otra parte, otro comportamiento bien diferenciado en la Comuna 4 es el incremento de aquellos que declaran haber nacido en la Ciudad. Esta categoría muestra una clara tendencia a incrementarse, a diferencia del promedio de la Ciudad que no muestra importantes variaciones. Algunos datos parecen indicar un cambio en el perfil laboral de los jefes y jefas de hogar empleados, donde se destaca el crecimiento de los ocupados en tareas que requieren alta calificación. Esta variación es más notoria en la Comuna 4 que en la CABA. Asimismo, interesa destacar un comportamiento muy distintivo en la Comuna 4 que marca una creciente participación de jefes y jefas de hogar ocupados en el sector secundario, sobre todo en industria. Este comportamiento es inverso al presentado por el promedio de la CABA.

Dentro de las variables que nos invitan a rechazar la hipótesis podemos mencionar distintos indicadores. Los hogares unipersonales no crecen significativamente. El hacinamiento tiene un ritmo de decrecimiento menor que en el promedio de la Ciudad. La serie que muestra la evolución de los ocupados marca una forma de “serrucho”, es decir altibajos que pueden indicar situaciones laborales más frágiles. Estos altibajos también los hemos observado analizando la evolución de los ocupados según categoría ocupacional (sobre todo en asalariados y cuentapropistas). Asimismo, cada vez son menos los jefes/as de hogar con descuentos o aportes formales al sistema previsional o sanitario. En esta dirección, como dato fuerte observamos ingresos bastante menores en la Comuna 4 que en el promedio de la Ciudad. En los últimos años esto se tiende a profundizar. En este sentido, no hay un cambio de perfiles laborales que se correspondan con mejores posiciones salariales en la Comuna 4.

A raíz de los datos producidos surge una nueva hipótesis: se podría analizar si en una comuna que se destaca no sólo por una gran extensión sino también por poseer una considerable población villera (y en crecimiento) se pueden estar dando dos universos distintos que, si bien están intrínsecamente relacionados, poseen indicadores demográficos, habitacionales y laborales particulares en cada uno de ellos. Esto se puede corresponder con procesos microescalares que relatan un desarrollo geográfico desigual, combinado y fragmentado. Es posible que existan zonas donde la renovación está en curso y se pueden observar cambios en los perfiles demográficos y laborales, y otras zonas residenciales informales donde se

profundizan negativamente algunos indicadores. En el promedio, no estaríamos viendo cambios significativos al operar aisladamente como universos separados. De la misma manera, se podría pensar si la forma de frenar un posible desplazamiento poblacional es vendiendo en peores condiciones la fuerza de trabajo.

Creemos que esta cuestión no se puede corroborar con los alcances de este trabajo ya que esta investigación se focaliza en el estudio del mercado inmobiliario formal. Por otra parte, consideramos que los datos utilizados no se presentan a escala barrial ni son robustos cuando intentamos profundizar en el estudio de la población villera. Creemos que en futuras investigaciones se puede completar el panorama habitacional de la comuna ahondando en el análisis de la situación de la población villera.

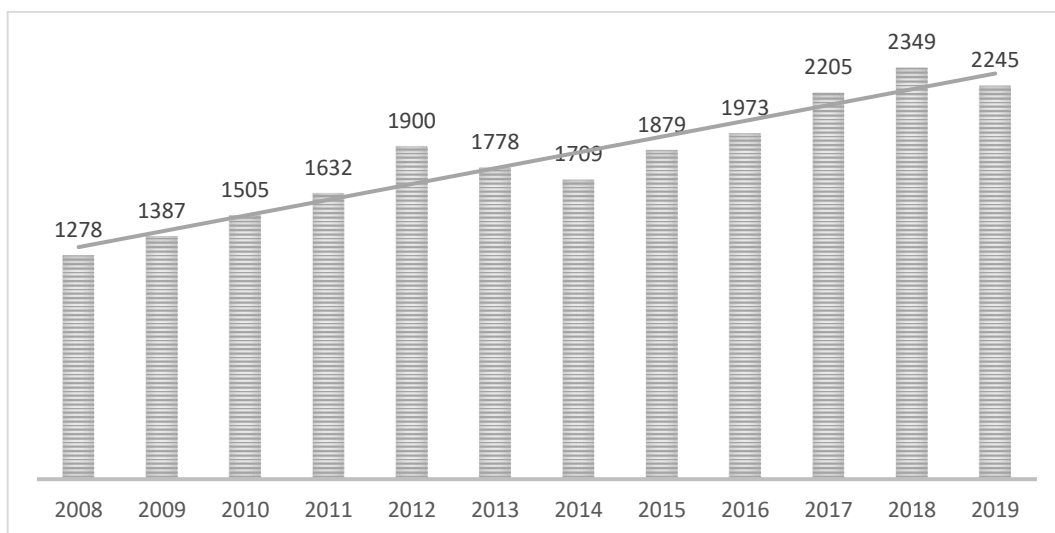
Capítulo IV: El acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y en la Comuna 4

El precio de la vivienda

Desde la recuperación económica del año 2002, en la Ciudad de Buenos Aires se han solicitado y ejecutado millones de m² de permisos de construcción residencial que dan cuenta de un fuerte dinamismo de la rama de la construcción y del sector inmobiliario. La disponibilidad de excedentes y de liquidez, los bajos costos de producción y la inversión estatal fueron la punta de lanza para desencadenar un *boom* inmobiliario que es la contracara de un creciente déficit habitacional.

El auge del sector inmobiliario produjo, paradójicamente, un mayor stock inmobiliario, pero también un acelerado e inédito crecimiento de los precios de las viviendas. Es decir, no hay relación entre la mayor oferta de vivienda y los precios del mercado inmobiliario. Para Baer y Kauw (2016), si la teoría clásica sostiene que ante la contracción de la demanda los precios bajan, en mercados tan imperfectos como el inmobiliario, esta premisa teórica no necesariamente se cumple.

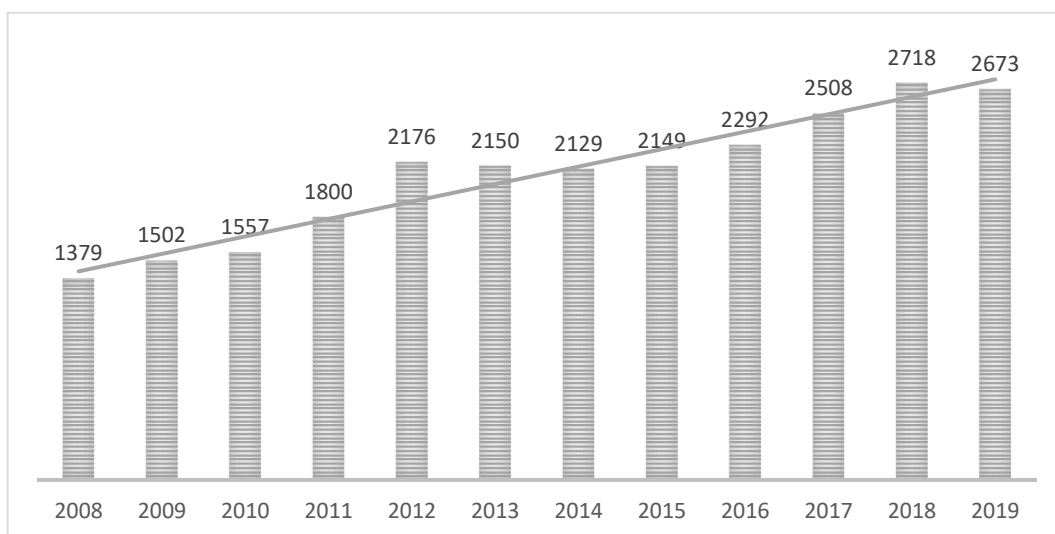
Gráfico 19: Evolución del precio del m² residencial en departamentos usados de 2 y 3 ambientes. CABA. 2008-2019.



Fuente: Reporte Inmobiliario

Si utilizamos otra fuente podemos observar algo similar:

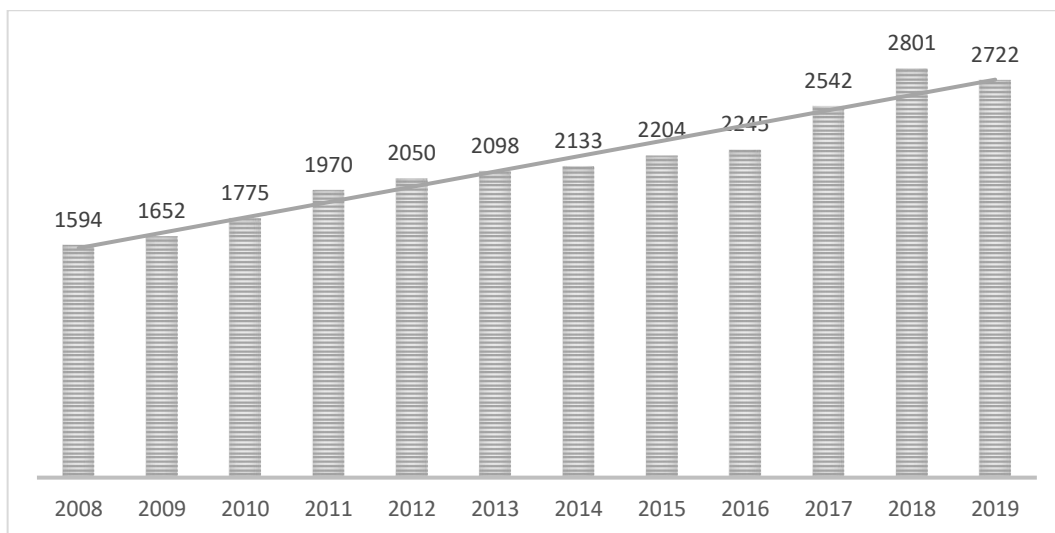
Gráfico 20: Evolución del precio del m² residencial para departamentos usados de 3 ambientes. CABA. 2008-2019



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC – GCBA (2022)

Y con otra fuente más:

Gráfico 21: Evolución del precio del m² residencial para departamentos de 1 a 5 ambientes nuevos y usados. CABA. 2008-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a UADE (2022)

Los gráficos expuestos muestran una clara y fuerte tendencia al crecimiento del precio del m² en toda la serie temporal independientemente de la fuente analizada. Si bien los precios no son coincidentes (lo cual se debe a que exponen la evolución de distintos productos inmobiliarios y a diferencias metodológicas de las fuentes), la tendencia es muy clara: el precio

del metro cuadrado casi que se duplica en los doce años analizados. Asimismo, todas las fuentes coinciden con que el pico fue el año 2018⁹⁵.

Es importante advertir que el incremento de los precios inmobiliarios no se corresponde con la existencia de una burbuja inmobiliaria-especulativa. El aumento del precio de los inmuebles es consistente con el ahorro nacional, respondiendo a efectos de riqueza vinculados con el crecimiento del producto, de los precios de *commodities* exportables y a la ausencia de alternativas de inversión rentables. Esto significa que, a diferencia de la crisis estadounidense, una reversión de los precios de los inmuebles en el mercado local tendría un impacto acotado. (del Río et al 2013). La falta de instrumentos financieros y crediticios impidió la formación de un apalancamiento inmobiliario-financiero.

A pesar de esta aclaración, recordamos que el capital inmobiliario está anclado al suelo (con las singularidades mencionadas que eso conlleva). El capital inmobiliario produce una mercancía anclada al suelo, por lo cual el precio de aquello que produce no parece regirse (como otras mercancías) por la adición de la ganancia a los costos de producción. En el caso inmobiliario, estos costos no explican los precios. Esto lo hace operar como un capital ficticio (Topalov, 1979; Harvey, 2013) ya que se comercializan el derecho a captar rentas actuales y expectativas de rentas futuras. Remarcamos que, si bien pareciera que el aumento de los precios de los inmuebles no se corresponde con la existencia de una “burbuja inmobiliaria” en sentido estricto, esto no es excluyente con el carácter especulativo de algunos agentes del mercado inmobiliario que, como bien señaló Jaramillo (2010), pueden desarrollar acciones protoespeculativas, especulaciones pasivas o bien inductivas.

En particular, el precio de la vivienda en la Comuna 4 también tuvo un comportamiento alcista como en el promedio de la Ciudad de Buenos Aires. Es más, su incremento fue mayor: Si en el período 2010-2019 el precio del metro cuadrado residencial en la CABA se revalorizó un 62% (de U\$S 1634 a U\$S 2643), en la Comuna 4 este incremento fue del 68% (de U\$S 1215 a U\$S 2017) (GCBA, 2021)⁹⁶. Se da un achicamiento entre la brecha de los precios de las viviendas en la Comuna 4 respecto al del promedio de la CABA⁹⁷. Este aumento no se condijo

⁹⁵ Luego del pico de 2018, en el marco de la crisis de ese año, el precio del metro cuadrado continuó disminuyendo sistemáticamente hasta el momento de escritura de este trabajo.

⁹⁶ Estas cifras son obtenidas por los datos provistos por el GCBA para departamentos usados de 3 ambientes. Se sugiere ver las consideraciones metodológicas detalladas anteriormente.

⁹⁷ En una línea similar, Lerena (2021) observa que en promedio los años 2006-2008 y 2015-2017 muestran un precio del m² de viviendas en CABA que pasa de U\$S 1384 a U\$S 2462 (variación del 78%). En esos mismos períodos, en la Comuna 4 se pasa de U\$S 1035 a U\$S 1967 (variación del 90%).

con la evolución de los ingresos de los principales sostenes de los hogares de la CABA y, menos aún, de la Comuna 4, quienes se enfrentaron a peores condiciones laborales y un mayor ajuste de ingresos. En términos de precio de la vivienda, pese a que se evidencia una mejor equitatividad en el precio del suelo urbano entre la zona norte y la sur de la Ciudad, se continúa observando una importante diferencia.

Compra y alquiler: la tenencia de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires

Ante el desacople entre la evolución de los ingresos y de los precios de la vivienda y a causa de la falta de crédito hipotecario en un contexto inflacionario, asistimos a un nítido proceso de inquilinización de la Ciudad en el período 2008-2019.

Tabla 23: Evolución del régimen de tenencia de la vivienda. CABA. 2008-2019.

Año	Propietario	Inquilino	Otro	Total
2008	61,2%	27,8%	11,0%	100%
2009	62,1%	27,6%	10,3%	100%
2010	59,8%	28,8%	11,4%	100%
2011	58,9%	29,6%	11,5%	100%
2012	57,6%	31,0%	11,4%	100%
2013	56,8%	32,1%	11,0%	100%
2014	54,7%	32,0%	13,3%	100%
2015	50,6%	35,2%	14,2%	100%
2016	51,3%	35,7%	13,0%	100%
2017	52,2%	35,1%	12,7%	100%
2018	53,4%	34,4%	12,2%	100%
2019	53,6%	35,1%	11,3%	100%
Var. % 2008-2019	-12,40%	26,30%	2,30%	

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Observamos una clara disminución de los propietarios de viviendas del 61% al 53% y aumento de los inquilinos del 28% al 35%⁹⁸. La categoría “otros” no presenta grandes variaciones⁹⁹. La modalidad de alquiler se convirtió en una de las estrategias habitacionales más

⁹⁸ En la misma dirección, para el período intercensal 2001-2010 los datos señalan una disminución de los hogares propietarios en la CABA, que pasan del 68% al 56%, mientras que los inquilinos aumentan de un 22% a un 30% (INDEC, 2001-2010).

⁹⁹ Refiere a situaciones de tenencia precaria: propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia / por trabajo, ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito, ocupante de hecho de la vivienda y otra situación.

frecuentes para habitar la capital. Se revierte así el típico patrón presente desde los años cuarenta tendiente a aumentar la cantidad de propietarios en la Ciudad (Cosacov, 2012a)¹⁰⁰.

El proceso de inquilinización se da en el marco de una fuerte suba del precio de los productos inmobiliarios, lo que significa que el precio de las viviendas, lejos de ajustarse por una mayor oferta, no cesó de aumentar. Pero también, el contexto es el de una clarísima expansión del parque inmobiliario, aunque vale mencionar que una importante cantidad de viviendas nuevas se concentraron en categorías habitacionales superiores, destinadas a grupos de altos ingresos. Como marca el informe del CEDEM: “Esto significa que el *boom* que verificó la construcción desde entonces, no tuvo su correlato en el mercado de compra-venta, lo que supone que una parte de las nuevas propiedades construidas no fue absorbida por la demanda” (2012: 13).

La recomposición salarial posterior a la crisis de 2001 no acompañó el incremento de los precios del mercado inmobiliario. Asimismo, la creciente inflación y la merma de la actividad económica impidieron la expansión de los salarios. Se manifiesta un acceso a la vivienda vía compra más restringido por parte de los hogares, que los indicadores expuestos muestran con claridad. Esto condujo a mayores esfuerzos de la población para acceder a la vivienda -para compra y para alquiler- y explican el proceso de inquilinización y la extensión y densificación de las tipologías de hábitat popular informal.

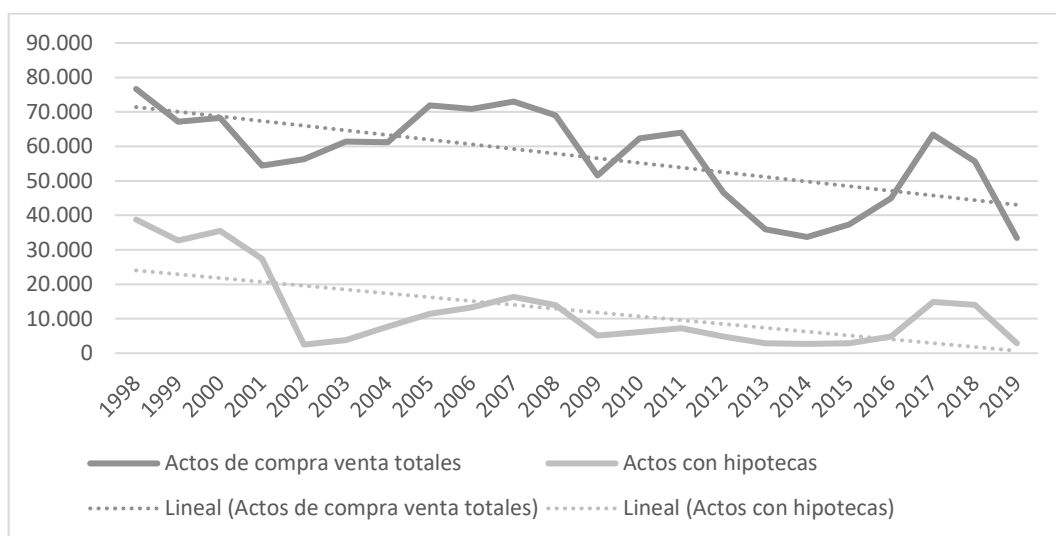
Tanto desde el lado de la oferta como de la demanda de vivienda, existe una dependencia de financiación. Desde el lado de la oferta, la rama de la construcción presenta ciertas particularidades como poseer una tasa de rotación prolongada del capital, largos procesos de trabajo y un período de circulación extenso de los bienes construidos. Estos factores explican la necesidad de financiamiento. Desde el lado de la demanda, esto se debe a que la relación salarios y precio de la vivienda hace inaccesible para los asalariados la propiedad en el mercado formal sin que medie el capital financiero. Asimismo, la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad implica el surgimiento de un mercado de locaciones para aquellos que no pueden o quieren acceder al financiamiento para la compra de una vivienda (Schteingart, 1982 en Guevara, 2015). Como sostiene Yujnovski (1984), la vivienda, al ser un objeto sumamente durable y representar un gasto elevado dentro del consumo familiar, requiere un encadenamiento con el mercado financiero.

¹⁰⁰ Para profundizar sobre el proceso de inquilinización se sugiere Cosacov (2012a) y Rodríguez et al. (2015).

Una variable fundamental para la inserción de los hogares en el mercado de la vivienda es el crédito hipotecario, cuyo fin es achicar la brecha existente entre los ingresos y el alto precio que tiene la vivienda. Además, el crédito es un componente que empuja la demanda como forma de estimular el sector de la construcción, que es de gran importancia para la economía nacional apuntalando el consumo, la inversión y la demanda de mano de obra.

La creciente inflación generó escaso interés por parte del sector bancario para la promoción del crédito hipotecario debido a la dificultad de generar financiamiento a largo plazo ante depósitos de los ahorristas que son de corto plazo (descalce de tasas y plazos) (Guevara, 2015). El nuevo ciclo de valorización de la vivienda de principio de milenio no estuvo acompañado por la presencia de créditos hipotecarios. Para dimensionar este fenómeno: si en 1998 (momento de mayor dinamismo del sector inmobiliario de la década de 1990) el 50% de los actos de compra-venta se realizaron con hipotecas, en el período 2008-2019 el promedio de actos con hipotecas fue del 14%. Entre el 2008 y el 2019 se restringe fuertemente la cantidad de actos de compra-venta en la CABA, plasmando la limitación existente para el acceso a la vivienda.

Gráfico 22: Actos de compraventa de inmuebles con y sin hipoteca. CABA. 1998-2019.



Fuente: Elaboración propia en base al Colegio de Escribanos de la CABA.

En el período 2002-2007 muy pocos actos notariales en la CABA fueron realizados con hipotecas. En total, durante los años 2002-2007 se realizaron casi 400.000 actos de compra y venta en la CABA (un poco más de 65.000 en promedio por año). Durante este período, los actos realizados con hipoteca promediaron un 14%, se destaca el año 2007 como el año con mayor participación de hipotecas: 22,5%.

En período 2008-2019 los actos de compra y venta fueron casi 600.000 (el promedio anual desciende a unos 59.000 en comparación con el período 2002-2007). Los actos con hipotecas también promediaron un 14%, pero se observa que en el año 2009 se reducen significativamente. Igualmente, sobresalen los años 2017 (23%) y 2018 (25%) como los momentos de mayores compras vía hipoteca. Este repunte es explicado por la creación de los créditos UVA¹⁰¹.

Tabla 24: Cantidad de actos de compraventa y porcentaje de actos con hipotecas. CABA. 2008-2019

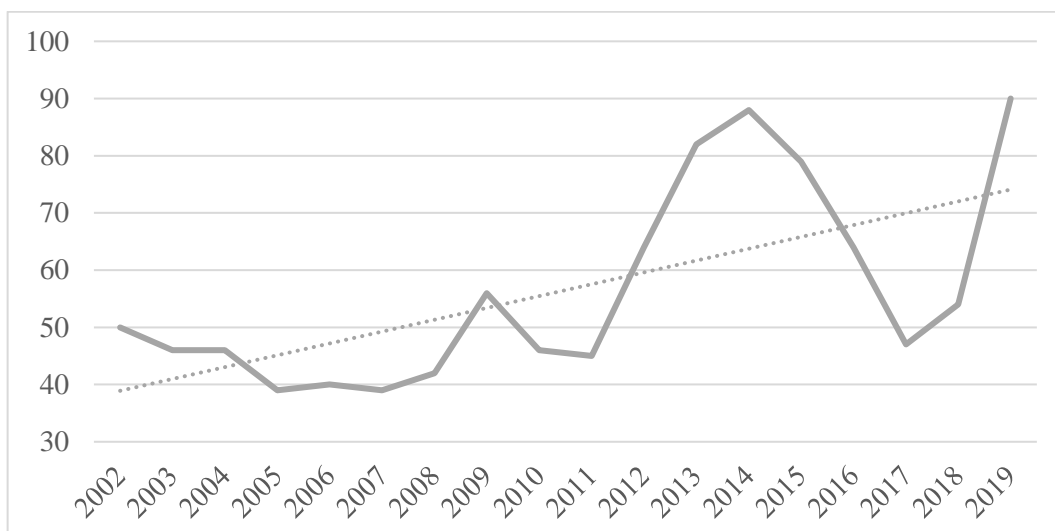
Año	Actos de compra venta	Actos con hipotecas
2008	69015	20,2%
2009	51599	10%
2010	62310	9,8%
2011	64017	11,3%
2012	46597	10,4%
2013	35915	8%
2014	33692	8%
2015	37378	7,6%
2016	44989	10,7%
2017	63403	23,5%
2018	55612	25,3%
2019	33431	8,6%
Total	597958	13,8%

Fuente: Elaboración propia en base al Colegio de Escribanos de la CABA.

Visto de otra forma, si entre 2002 y 2007 se vendía en promedio una propiedad cada 43 habitantes de la Ciudad, entre 2008 y 2009 ese número asciende a 63. Esto muestra con claridad las restricciones para el acceso a la vivienda formal de los hogares de la CABA.

¹⁰¹ Entre el 2002 y el 2018 los créditos hipotecarios nunca superaron el 1,5% del PBI argentino (Bolsa de Comercio de Santa Fe, 2018), una proporción muy pequeña si se observa otros países de la región.

Gráfico 23: Cantidad de habitantes por cada acto notarial. CABA. 2002-2019.



Fuente: Monitor inmobiliario

En el período de estudio el incremento del precio de la vivienda no fue a la par de los ingresos de los hogares y hubo una notoria escasez de crédito hipotecario¹⁰². Como consecuencia, observamos un importante déficit habitacional que se traduce en un nítido proceso de inquilinización y un importante crecimiento de la población villera.

Si observamos la evolución de los precios de los alquileres formales con respecto a la media de ingresos de los asalariados privados, vemos que en promedio deben destinar más de un tercio de sus ingresos al alquiler de su vivienda. Es de esperarse que esa relación ingreso-alquiler sea aún mayor en aquellos hogares que no cuentan con ingresos formales. Adicionalmente, dichos hogares se enfrentan con mayores limitaciones para el acceso a la vivienda por alquiler debido a la falta de estabilidad laboral. Como sostiene Baer (2008b), se trata de un círculo vicioso que obliga de manera creciente a los sectores medios y bajos a destinar una mayor parte de sus ingresos al consumo habitacional. En esta línea, merece la pena mencionar que tanto para el acceso al crédito para compra como para acceder al mercado formal de alquileres no sólo importa el nivel de ingresos y ahorro de los hogares, sino también las condiciones laborales siendo la estabilidad laboral una de las variables más determinantes.

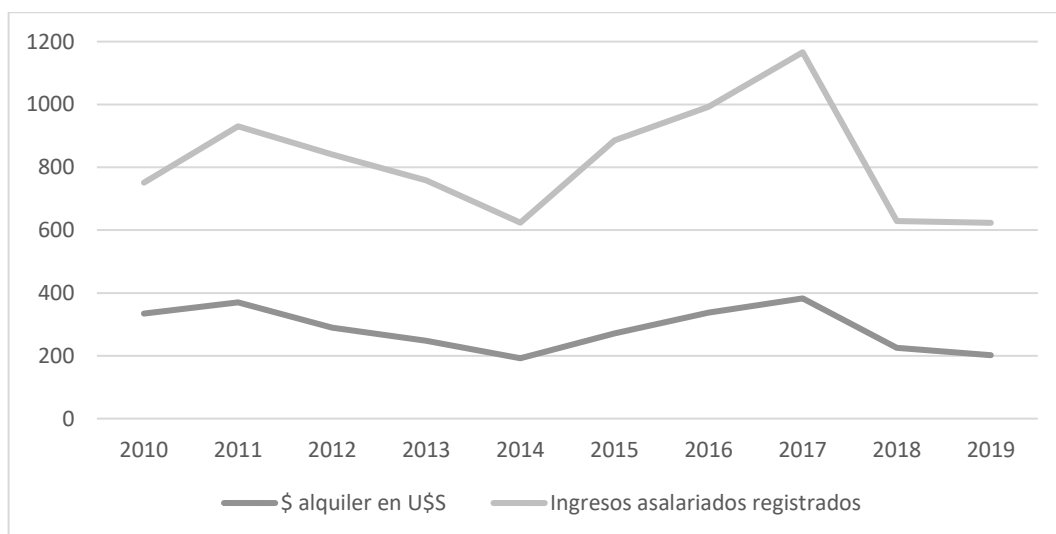
¹⁰² Para profundizar sobre créditos hipotecarios e ingresos necesarios para el acceso a los mismos, se sugiere ver el IACH (Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario). El índice mide la relación entre el ingreso mensual de una pareja asalariada de calificación ocupacional alta y el ingreso mínimo necesario para acceder a un crédito hipotecario para adquirir una vivienda usada. Si el índice es 100 o más, el ingreso de la pareja coincide con el mínimo necesario para acceder al crédito. Si es inferior, dicha pareja no estaría en condiciones de aspirar al crédito.

Tabla 25: Evolución del precio del alquiler (en U\$\$) de un monoambiente nuevo y uno usado, y evolución de la mediana de ingreso de los asalariados registrados (en U\$\$) y su relación. CABA. 2010-2019.

Año	Precio alquiler en U\$\$	Mediana ingresos asalariados registrados	Relación Ingreso / Alquiler
2010	\$ 334	\$ 751	45%
2011	\$ 370	\$ 930	40%
2012	\$ 290	\$ 841	34%
2013	\$ 247	\$ 758	33%
2014	\$ 192	\$ 624	31%
2015	\$ 271	\$ 886	31%
2016	\$ 337	\$ 992	34%
2017	\$ 383	\$ 1.166	33%
2018	\$ 225	\$ 629	36%
2019	\$ 202	\$ 623	32%

Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC – GCCBA y OEDE – MTEySS

Gráfico 24: Evolución de los precios del alquiler y de la mediana salarial (en U\$\$). CABA. 2010-2019.



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC – GCCBA y OEDE – MTEySS.

Del gráfico expuesto se puede observar una correlación fuerte entre las dos variables analizadas. En un trabajo de Cosacov (2012b), se ha evidenciado ya que los precios de los alquileres se mueven con relación a los salarios, siendo éste un mercado más flexible que el mercado de compra-venta de inmuebles.

Si bien para el inquilino un alquiler representa una proporción importante dentro de su ingreso, en los últimos años los propietarios que ponen su vivienda en el mercado de locaciones obtienen cada vez menos renta mensual en dólares, sobre todo luego de la devaluación del 2018. Si históricamente la renta anual de un alquiler se ubicó en torno de un 10-12%, luego de la recesión de 1998 la misma cayó al 8-9% y después de la convertibilidad se ubicó entre el 3%-4% (Guevara, 2015). Viendo los datos del Monitor Inmobiliario, en diciembre del 2019 la rentabilidad de los alquileres se ubicó por debajo del 3%. Según lo expuesto por Maure Inmobiliaria¹⁰³, se observa que la cantidad de departamentos volcados al mercado de alquileres muestra una tendencia decreciente a partir del inicio de la serie publicada en el año 2013. El bajo nivel de renta podría estar explicando no sólo esto sino también la existencia de una cantidad considerable de viviendas que se sospechan desocupadas. Posiblemente, la demanda de vivienda para compra esté motivada por grupos de ingresos altos que, independientemente de la renta anual que arroja un alquiler, y al no haber instrumentos que sancionen a las viviendas ociosas, compren viviendas como forma de patrimonializar ingresos. Como hemos marcado, esta inversión ha sido la más rentable, y posiblemente segura, en las últimas tres décadas.

Una de las principales consecuencias de la valorización del suelo urbano y de la vivienda ha sido el creciente déficit habitacional. El mismo se expresa en el proceso de inquilinización relatado y en un fuerte crecimiento de la población villera. Quienes viven en villas en la CABA crecieron un 52% en el período intercensal 2001-2010. En el 2010 el 6% de la población de la CABA era villera (INDEC). En la misma línea la EAH apunta que entre el 2008 y 2019 el porcentaje de viviendas en villas pasa de un 2,4% a un 4% y la población villera de un 4,5% a un 7,7%.

El régimen de tenencia de la vivienda en la Comuna 4

A diferencia de lo sucedido en el promedio de la Ciudad de Buenos Aires, en la Comuna 4 el proceso de inquilinización no tuvo la misma fuerza y casi no hubo pérdida de propietarios.

¹⁰³ <https://maureinmobiliaria.com/estadisticas-mercado-inmobiliario/oferta-departamentos-alquiler/>

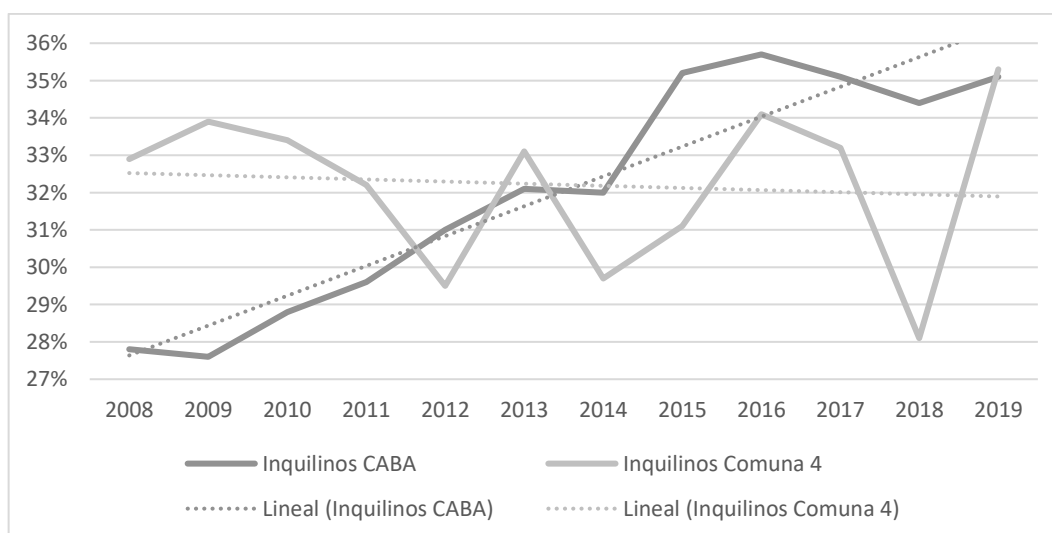
Tabla 26: Evolución del régimen de tenencia de la vivienda. Comuna 4. 2008-2019.

Año	Propietario	Inquilino	Otro	Total
2008	49,1%	32,9%	18,0%	100%
2009	52,0%	33,9%	14,1%	100%
2010	48,9%	33,4%	17,7%	100%
2011	48,0%	32,2%	19,8%	100%
2012	50,7%	29,5%	19,8%	100%
2013	44,8%	33,1%	22,1%	100%
2014	42,4%	29,7%	27,8%	100%
2015	43,9%	31,1%	25,0%	100%
2016	43,0%	34,1%	23,0%	100%
2017	40,3%	33,2%	26,5%	100%
2018	50,5%	28,1%	21,3%	100%
2019	48,9%	35,3%	15,8%	100%
Var. % 2008-2019	-0,4%	7,3%	-12,2%	

Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

Si bien la Comuna 4 pasa a tener un 2,4% más de inquilinos, se diferencia notoriamente del promedio de la Ciudad que gana un 7,3% de inquilinos. La categoría “otros” muestra un decrecimiento (aunque se observan pronunciadas variaciones en la serie temporal). Visualicemos en conjunto cómo evoluciona el porcentaje de hogares inquilinos en la Ciudad y en la Comuna 4.

Gráfico 25: Evolución de los inquilinos. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.

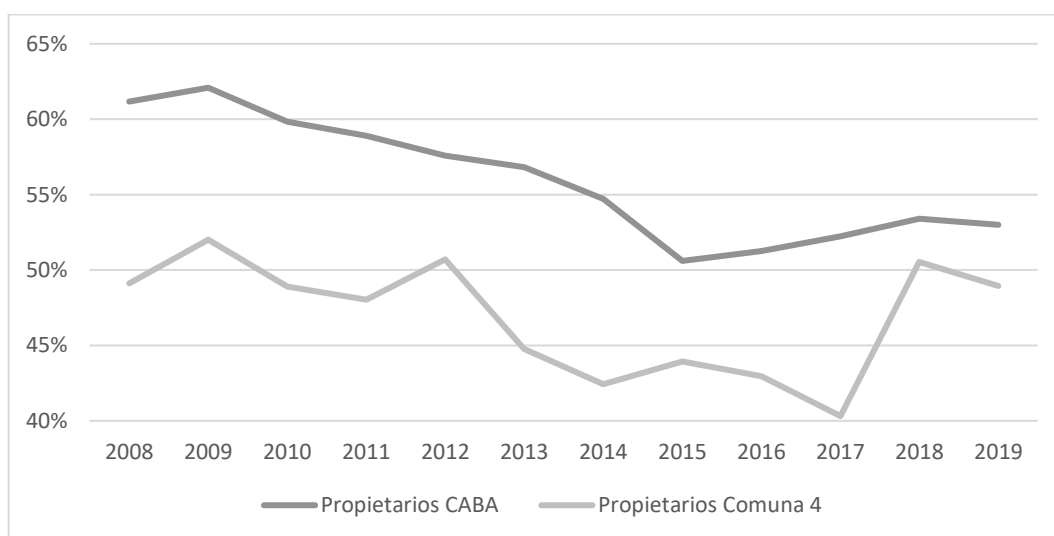


Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

El gráfico muestra una muy marcada tendencia de la Ciudad a inquilinizarse, comportamiento que no se replica de la misma forma en la Comuna 4. Este dato, que tanto llama la atención, no se observa en otra comuna del sur de la Ciudad. Según la EAH, en el mismo período temporal, la Comuna 8 perdió cerca de un 7% de propietarios. La Comuna 9 (que contiene algunos barrios sureños) pierde cerca de un 9% de propietarios. Esto sucede siempre por una mayor participación de los inquilinos.

Viendo la evolución de los propietarios en la Ciudad, se ve con claridad su decrecimiento en la serie 2008-2019 consistente con el proceso de inquilinización relatado. Siguiendo a Herzer (2008), este comportamiento podría estar indicando un indicio de un proceso de recambio poblacional. En la Comuna 4, de punta a punta, no se observa este hecho. Este dato sobresale y puede apuntalar distintas hipótesis vinculadas con los procesos de renovación urbana. Estamos ante un marcado comportamiento diferencial en la Comuna 4 respecto del resto de la Ciudad. Los inquilinos no sólo no se incrementan con la misma fuerza, sino que también los propietarios se mantienen estables a lo largo de la serie.

Gráfico 26: Evolución de los propietarios. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-GCBA.

A raíz de nuestro trabajo empírico, pensamos como nueva hipótesis la posibilidad de que, ante políticas de renovación urbana tendientes al mejoramiento de la Comuna 4, distintos perfiles habitacionales demandantes de vivienda de barrios de mayor renta de la Ciudad vean con buenos ojos acceder a una vivienda en la Comuna 4. Esto puede deberse no sólo al proceso de renovación en marcha (sobre todo en las zonas más consolidadas), sino también a que el precio de la vivienda -si bien creció con más fuerza que en el promedio de la CABA- es más

bajo y permite el acceso a la misma mediante propiedad a residentes de barrios de renta más alta que no pueden reproducir sus condiciones habitacionales en dichos barrios¹⁰⁴.

Remarcamos, una vez más, que podemos estar ante un proceso ambiguo donde se observan síntomas que expresan tanto el proceso de renovación urbana como así también de acentuación de la precariedad habitacional. Como hemos marcado, si bien la Comuna 4 transita un fuerte proceso de renovación, es una comuna extensa con una importante proporción de villas en su territorio y de población villera que crece mientras la población no villera decrece. Al realizar un análisis a escala Comuna es posible que nos encontremos ante diversos y contradictorios procesos sociales y urbanos. De esta manera, consideramos que la categoría conceptual que mejor transcribe los resultados encontrados hasta aquí es la de desarrollo geográfico desigual y combinado. Coexisten dos universos urbanos plasmados a niveles microescalares que (si bien no están separadas, sino más bien intrínsecamente relacionados) traducen dos realidades contrapuestas.

Esfuerzos salariales para el acceso a la vivienda

Hemos señalado que existen distintas formas de producción de viviendas y que nos centraríamos sólo en la producción capitalista del hábitat. En esta línea, mencionamos que la disponibilidad de crédito hipotecario es una de las variables básicas que apuntalan la demanda de vivienda vía compra. Asimismo, los ingresos y la capacidad de ahorro de los hogares son dos factores fundamentales de la demanda efectiva de vivienda, ya sea para compra como para alquiler.

La última dictadura cívico-militar representó un duro golpe para la clase trabajadora. La fijación de salarios por parte del Estado generó un recorte del salario real cercano al 40% respecto al año 1974. Con el retorno de la democracia, en un primer momento hubo una mejoría en los salarios, aunque el poder de compra se deterioró fuertemente entre 1984 y 1989 al calor de la crisis hiperinflacionaria. Durante la década de los noventa, si bien primó un contexto de fuerte desempleo, los salarios lograron recomponerse, sobre todo entre 1990 y 1994. Desde ese momento hasta la crisis del 2001 los ingresos de los trabajadores se redujeron (Kornblihtt, et al., 2014). La recuperación económica observable a partir del año 2002 mostró una sostenida

¹⁰⁴ Nuevamente destacamos la falta de fuentes cuantitativas que indaguen en la CABA acerca de trayectorias residenciales a escala barrial.

recuperación de los ingresos, pero vale mencionar que eso sucede sobre salarios que habían encontrado un piso extremadamente bajo desde la dictadura.

En el capítulo anterior hemos visto la evolución de los ingresos de la principal ocupación del hogar tanto en la CABA como en la Comuna 4. En este sentido, la mayor fragilidad laboral de los residentes de la Comuna 4 se complementa con peores posiciones salariales. En el período de estudio hubo un ciclo de aumento de los ingresos continuo entre 2008 y 2017. Los años 2018 y 2019 muestran una fuertísima y acelerada caída en dólares producto de la devaluación.

Las características desiguales y segregadas de la estructura del empleo y de los niveles de ingreso se manifiesta en condiciones de desigualdad de acceso al suelo (CEyS, 2016). En función de los datos expuestos sobre la evolución de los precios inmobiliarios compararemos los mismos con la variable ingresos. Precios de la vivienda e ingresos de los hogares serán comparados en función de ilustrar la creciente dificultad que la dinámica inmobiliaria impuso al acceso a la vivienda formal de los hogares. Si bien los mercados inmobiliarios y laborales poseen características y complejidades analíticas propias de cada uno, creemos posible realizar un ejercicio ilustrativo con estas variables. Este ejercicio nos dará como resultante un índice de variación del esfuerzo para la adquisición de 1 m². El índice de accesibilidad a la vivienda permite establecer la relación entre los ingresos de la población y la posibilidad de acceso a una vivienda. Si bien este es un indicador más descriptivo que explicativo, como sostiene Baer (2010), a pesar de arrojar un valor ficticio, permite comprar el esfuerzo monetario que debe realizar un asalariado para acceder a la vivienda en diferentes momentos y zonas de la Ciudad.

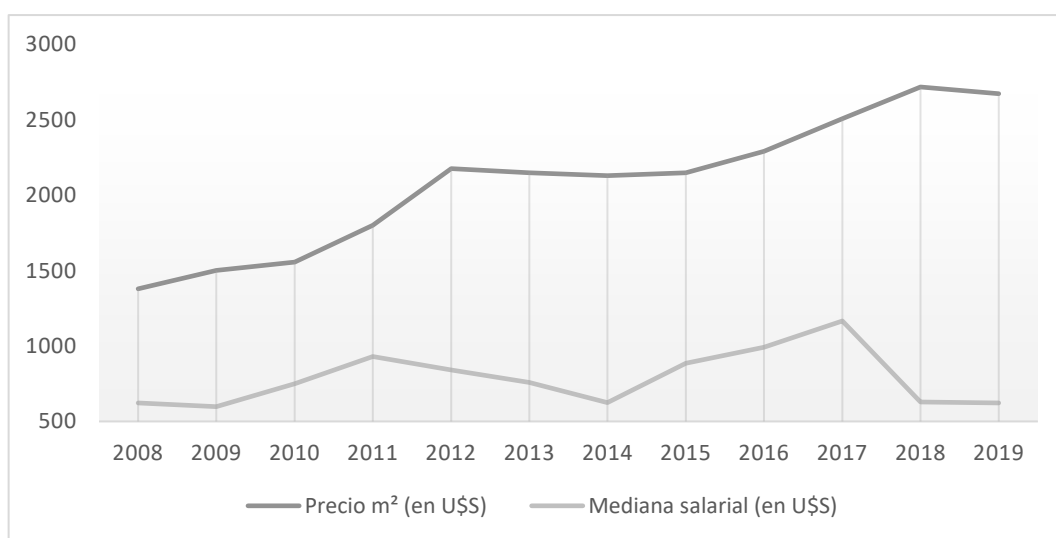
Tabla 27: Variación del precio del m² (en U\$\$), de la mediana de ingresos de los asalariados privados (en U\$\$) y de los esfuerzos para adquirir 1 m² residencial. Comuna 4 y CABA. 2008 y 2019.

	2010			2019			Var. 2019-2010		
	Mediana ingresos asalariados registrados (en U\$\$ mensuales)	Precio m ² (en U\$\$)	Meses de ingresos para la compra de 1 m ²	Mediana ingresos asalariados registrados (en U\$\$ mensuales)	Precio m ² (en U\$\$)	Meses de ingresos para la compra de 1 m ²	Mediana ingresos asalariados registrados	Precio m ²	Meses de ingresos para la compra de 1 m ²
CABA	\$ 794	\$ 1.634	2,05	\$ 562	\$ 2.643	4,70	-29%	61,8%	129,3%
Comuna 4		\$ 1.198	1,51		\$ 2.017	3,59		68,4%	137,7%

Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC (GCBA) y OEDE (MTEySS)

La tabla muestra, por un lado, una fuerte merma de los ingresos de los asalariados formales del 29% entre los años 2010 y 2019. Por otro lado, en dicho período el precio del metro cuadrado se elevó un 62% en el promedio de la CABA y un 68% en la Comuna 4. De esto podemos extraer como conclusiones: 1) La evolución de los precios inmobiliarios se despegó de los ingresos formales, generándose una importante y creciente brecha que se traduce en mayores esfuerzos para el acceso a la vivienda; 2) Una mayor valorización de la vivienda en la Comuna 4 que en el conjunto de la Ciudad; y 3) Este recrudecimiento en las condiciones de acceso al hábitat en la Comuna 4 son aún más pronunciadas, no sólo porque el aumento del precio de la vivienda fue mayor, sino también porque sus habitantes denotan peores condiciones de inserción en el mercado laboral.

Gráfico 27: Evolución del precio promedio del metro cuadrado en CABA (en U\$S) y de la mediana salarial de los trabajadores formales a nivel nacional (en U\$S). 2008-2019.

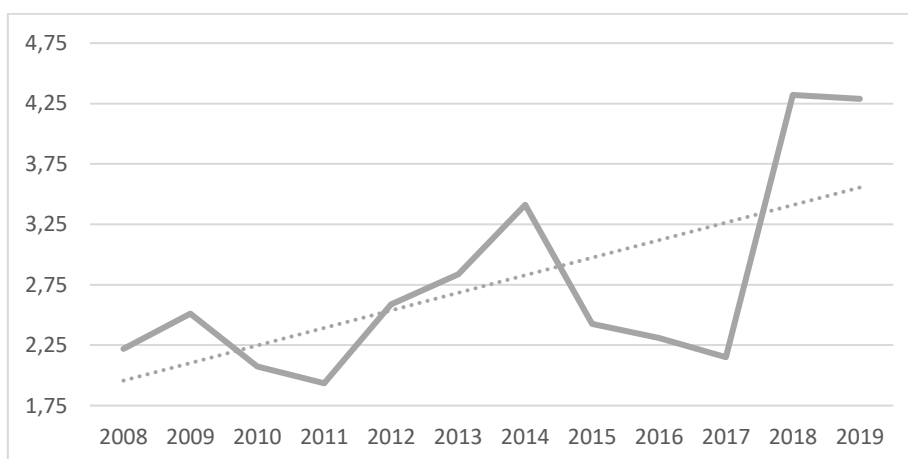


Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC (GCBA) y OEDE (MTEySS)

Dicho de otra forma, y haciendo un ejercicio muy ilustrativo y bajo el supuesto de que todo ingreso se ahorra y se destina a vivienda, si en el 2010 se requerían 93 meses de ingresos formales para acceder a una vivienda hipotética de 45 m² en la CABA y 68 meses en la Comuna 4, en el año 2019 estos esfuerzos salariales se incrementan a 212 meses de ingresos en la CABA y 162 meses en la Comuna 4. En definitiva, en tan sólo una década los hogares debieron más que duplicar sus esfuerzos salariales para acceder a una vivienda. En esta línea es que se contextualiza la actual crisis habitacional expresada en un proceso de inquilinización de la CABA, en el aumento de los hábitats informales y de la población que vive bajo condiciones habitacionales precarias y en el recrudecimiento de las condiciones de venta de la fuerza de trabajo.

Podemos afirmar que existió una relación inversa entre la evolución de los ingresos y precios de la vivienda. Como sostiene Herzer (2008), la consecuente valorización del suelo urbano, con el consiguiente aumento de precios de los inmuebles, afecta a los sectores de ingresos bajos a la hora de acceder a la vivienda y produce nuevas formas de segregación socioespacial. A pesar de ser insistentes, remarcamos que el proceso de renovación urbana y el desencadenamiento de la revalorización del parque inmobiliario puede agravar el acceso de la vivienda formal para los residentes de la Comuna 4, sectores de ingresos bajos y con mayor fragilidad de inserción en el mercado de trabajo.

Gráfico 28: Ingresos (en U\$S) necesarios para comprar 1 m²



Fuente: Elaboración propia en base a DGEyC (GCBA) y OEDE (MTEySS)

Si bien se reconocen mejoras económicas en el período de crecimiento, los aumentos salariales estuvieron por debajo del aumento de los precios de los inmuebles. Es más, el precio del suelo superó a los precios relativos de otros bienes y servicios de la economía (Baer y Kauw, 2016). Los precios inmobiliarios se independizaron de la suba general de precios, ampliándose la brecha entre salario y metro cuadrado (Del Río et al, 2013), y también se disoció de la dinámica de los ingresos, generando un problema en el acceso a la vivienda para distintos sectores sociales. Posteriormente, cuando comenzaron a evidenciarse tanto la crisis financiera internacional de 2008 como los limitantes internos para la expansión del modelo de acumulación, los niveles de ingresos empeoraron y, al no ceder el precio de las viviendas, se agravaron las condiciones de acceso a la vivienda formal, situación que se profundizó con la fuerte devaluación de 2018.

Siguiendo a Del Río et al. (2014), la valorización inmobiliaria no respondió a la capacidad salarial sino a su valorización futura. Es decir, a las expectativas de potencial rentabilidad. La valorización inmobiliaria no se movió al compás de los ingresos de los

hogares. Es más, como sostiene Cosacov (2012b), el precio del m² se mueve en sintonía al ingreso del quintil de mayores ingresos, es decir del 20% de la población con más ingresos. En la misma sintonía el CEyS afirma que: “Los ingresos de los hogares más ricos evolucionaron en sintonía con el precio del m²” (2015: 51). El precio de la vivienda aumentó en el marco de una disminución del poder de compra de los salarios porque existe un segmento de la población cuyo poder de compra no depende exclusivamente del salario ni del acceso al crédito hipotecario (Baer, 2008b). La consecuencia de la valorización inmobiliaria es la transferencia de renta urbana al sector privado. La propiedad privada del suelo urbano permite la apropiación privada de estas rentas generadas en el proceso productivo sin mediar esfuerzo alguno por parte del propietario. En otras palabras, se reforzó aún más el carácter rentista de los sectores capitalizados de la sociedad (Baer, 2008b), lo que pone en evidencia la capacidad del sector inmobiliario de captar como renta parte del excedente económico (del Río et al, 2013).

Conclusiones del capítulo

Si bien el *boom* inmobiliario produjo un inédito crecimiento de la oferta de vivienda, el precio de la misma no se ajustó al mayor stock y presentó un incremento notable que empujó los precios de los metros cuadrados residenciales a sus máximos históricos. A pesar de que existen elementos especulativos en el mercado inmobiliario, no estamos ante una burbuja especulativa-financiera. Esto se da en un contexto donde hubo una proporción significativa de desarrollos inmobiliarios destinados a grupos sociales de altos ingresos, los ingresos de los hogares se contrajeron notoriamente, fueron escasos los créditos hipotecarios (a excepción de pocos años estimulados por los créditos UVA), la rentabilidad de los alquileres tocó mínimos históricos (volviéndose menos atractivo para los propietarios volcar su propiedad al mercado de locaciones) y donde existe una importante proporción de viviendas ociosas.

Asimismo, en la Comuna 4 el incremento del precio de la vivienda fue mayor que en el promedio de la CABA. Consideramos que esto se debe a la existencia de políticas de renovación urbana motorizadas por la existencia de brechas de rentas en una zona con condiciones de posibilidad para su revalorización. En la Comuna 4 se profundizó la brecha entre las condiciones estructurales de acceso a la vivienda de sus residentes y la dinámica que adoptó el desarrollo urbano en el área tendiente a la renovación y revalorización selectiva de algunas de sus zonas. La persecución de diferenciales de renta urbana atenta contra las necesidades

habitacionales de la población. De este modo, surge una contradicción entre el perfil social que habita estos barrios y el dinamismo que el desarrollo urbano imprime en la zona.

Ahora bien, el proceso de inquilinización que se da en la CABA en general, no se observa en la Comuna 4. Este comportamiento particular del régimen de tenencia en la Comuna 4 abre muchos interrogantes vinculados al proceso de renovación urbana y a posibles procesos de reemplazo poblacional. En esta línea, consideramos que podemos estar ante condiciones de posibilidad para un recambio poblacional que, si bien algunos indicadores lo evidencian, aún no es muy nítido como para confirmar dicha hipótesis. El trabajo a escala comuna y, sobre todo en una comuna de gran extensión y con una importante presencia de hábitats informales, puede mostrar procesos ambiguos que traducen un desarrollo geográfico desigual y combinado.

Finalmente, hemos realizado una serie de ejercicios ilustrativos que mostraron tanto a nivel Ciudad de Buenos Aires como en la Comuna 4 el recrudecimiento de las condiciones de acceso al hábitat bajo el régimen de tenencia de propiedad. Observamos que en tan solo diez años se duplicaron los esfuerzos salariales que los hogares deben desarrollar para acceder a la vivienda vía compra. Mientras el precio de la vivienda mostró una tendencia alcista en el período de estudio, los ingresos mostraron una tendencia inversa. Esto puede estar mostrando que la demanda de vivienda fue absorbida por grupos sociales de ingresos altos (posiblemente no sean ingresos salariales ni dependan del crédito hipotecario) que buscan capitalizar su patrimonio a través del mercado inmobiliario.

Conclusiones

Esta tesis tuvo como fin problematizar acerca del acceso a la vivienda, de la revalorización de la vivienda y la consecuente crisis habitacional de los hogares en la Ciudad de Buenos Aires y, en particular, de los residentes de la Comuna 4 en el período comprendido entre los años 2008 y 2019. Pusimos el foco de preocupación en los procesos de renovación urbana de esta comuna ya que históricamente es un área habitada por sectores de ingresos medios y bajos que pueden ver restringidas sus estrategias habitacionales ante la lógica que impuso el desarrollo urbano en el marco de políticas de renovación urbana.

Partir de la teoría de la renta marxista y de la tesis de la brecha de renta nos permitió encuadrar la problemática urbana dentro de procesos estructurales propios del sistema capitalista comprendiendo la capacidad que tiene el suelo urbano y la vivienda de absorber plusvalor. En esa línea, expusimos el rol clave que ocupa la urbanización para la absorción de excedentes como vía de escape a las crisis de sobreacumulación capitalista (Harvey, 2013). Describimos cómo el capital se mueve de un espacio al otro creando y destruyendo las posibilidades de su propio desarrollo en lo que Smith (2012) denominó como “vaivén de ubicaciones”.

En los términos presentados por Harvey (2003), la reestructuración del espacio funciona como una solución espacio-temporal. En este sentido, una vez que se agotó un primer ciclo de valorización inmobiliaria en los centros urbanos, el capital se desplazó hacia los suburbios en búsqueda de mejores tasas de rentabilidad. Esto produjo una desvalorización del capital invertido en el centro que generó una diferencia de renta (Smith, 2012) que crea las condiciones para una revalorización inmobiliaria. Este es el caso de los procesos de renovación urbana que, funcionando como soluciones espaciales, expresan un desarrollo geográfico desigual y combinado.

Intentamos inscribir teóricamente estos procesos superando conceptos y debates que estudian esta temática a través de la óptica de la gentrificación. Sin descartar totalmente esta noción, utilizamos algunas dimensiones para explorar la problemática (sobre todo la teoría de la brecha de renta), pero sin tomar como válido *a priori* la existencia de un proceso de recambio poblacional. En este sentido, consideramos que parte de la literatura revisada toma esta premisa como válida sin ahondar en el análisis de la estructura social para sostener dicha hipótesis.

En términos metodológicos, hemos realizado un esfuerzo por combinar distintas unidades de análisis y escalas geográficas enmarcando el problema expuesto con la complejidad de tratar la multicausalidad y las múltiples escalas que conlleva el estudio de los procesos sociales y urbanos. Asimismo, destacamos que nos hemos encontrado con limitantes metodológicos a causa de la falta de fuentes, sobre todo datos públicos divulgados sistemáticamente con la misma metodología. También, destacamos la falta de estudios que indaguen en mayor profundidad acerca de las trayectorias residenciales a escala barrial. En este sentido, la temática abordada podría ser afrontada a través de encuestas propias que, basándose en los datos ya disponibles, amplíen las dimensiones de estudio.

Luego de la crisis argentina del 2001 se produjo un ciclo de crecimiento económico en el cual el sector inmobiliario se ubicó en el centro de la escena. El sector de la construcción generó cientos de miles de puestos de trabajo y apuntaló variables centrales para el PBI como el consumo e inversión. A pesar de que el ciclo de crecimiento económico mostró un mejoramiento de las condiciones generales de vida de la población, el *boom* inmobiliario generó un fuertísimo incremento del precio de la vivienda que se tradujo en un recrudescimiento de las condiciones objetivas de acceso de los hogares a la vivienda. Esta situación se agravó aún más con la crisis y devaluación del año 2018.

De esta forma, indagamos en dos dimensiones: una territorial y otra social. Nos preguntamos cómo se comportó el sector de la construcción en la Ciudad y en la Comuna 4 y si la revalorización inmobiliaria y, en particular los efectos de las políticas de renovación urbana de la Comuna 4, produjeron cambios en los perfiles residenciales y en las formas de acceso a la vivienda que se pueden corresponder con los procesos urbanos mencionados.

En cuanto a la primera dimensión, observamos que, independientemente de las distintas fases que adoptó el ciclo económico, la revalorización inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires y el proceso de renovación urbana del sudeste de la misma está agravando el acceso a la vivienda de los hogares haciendo que cada vez sea más difícil el acceso a la misma. En la CABA se crearon miles de viviendas nuevas y el precio de las mismas, lejos de ajustarse al mayor stock inmobiliario, no cesó de aumentar. Observando los permisos solicitados para construcción vimos una clara expansión de los mismos desde el 2002 hasta el 2007. En ese período, la mayoría de los permisos solicitados fueron para destinos residenciales, específicamente para construcciones multifamiliares. Asimismo, hubo una distribución pareja de la tipología de vivienda solicitada para construcciones nuevas, aunque a diferencia de la década anterior se destaca una mayor proporción de viviendas de alta categoría.

Si bien el año 2008 muestra una cantidad considerable de superficie cubierta solicitada, la misma comienza a mostrar una tendencia decreciente hasta el año 2018, (aunque se observan años con una cantidad considerable de superficie solicitada). A partir del año 2007 comienza a evidenciarse en la zona sur un ritmo de valorización del suelo urbano más elevado que el promedio de la CABA y el norte, zona histórica de alta renta donde se había desarrollado más profundamente el auge inmobiliario. En otras palabras, una vez agotado este ciclo de valorización inmobiliaria, el patrón de desarrollo inmobiliario se desplazó al sur de la Ciudad de Buenos Aires. Esto se debe a la existencia de políticas urbanas tendientes a la renovación urbana, a la escasez del suelo en otros sectores de la Ciudad y a los elevados precios de oferta de los terrenos vacantes en el norte de la Ciudad.

En particular, presentamos el caso de la Comuna 4 como un área de viable redesarrollo en términos de rentas potenciales. Expusimos un conjunto de políticas públicas de renovación urbana que operan sobre un territorio que presenta particulares condiciones de posibilidad para explotar rentas urbanas más altas. Entre ellas, destacamos la previa desvalorización como condición central y necesaria para la apertura de un nuevo ciclo de acumulación. La desindustrialización de la zona en los años setentas promovió el deterioro y la desvalorización de la zona. En adición, mencionamos el vaciamiento (simbólico y real) que, en conjunto con la desvalorización, recrean las condiciones para la revalorización del suelo y la apropiación de rentas urbanas. Asimismo, mencionamos otros factores que dinamizan el desarrollo territorial y urbano de la zona como la menor densidad constructiva, una infraestructura vacante de gran tamaño, la presencia de importante equipamiento urbano, buena localización y conectividad, la existencia de componentes históricos-patrimoniales que se transforman en mercancías de consumo cultural y/o turístico.

Las políticas urbanas dirigidas al área de estudio produjeron un efecto positivo en tanto valorización inmobiliaria pero negativo en tanto restringe el acceso a la vivienda de sus residentes. Observamos que los precios de la vivienda en la Comuna 4 aumentaron más que en el promedio de la CABA, aunque remarcamos que estos se encuentran por debajo de esa media. Existe así una contradicción entre el desarrollo urbano y el perfil social histórico de la zona caracterizado por la presencia de clases trabajadoras con peores condiciones habitacionales, laborales y menores ingresos que la media de la Ciudad. En adición, en algunos casos hemos expuesto que las dinámicas de renovación urbana reproducen patrones de valorización previos sin impactar positivamente en las zonas donde el déficit social y habitacional es mayor.

Concretamente, hemos visto que en la Comuna 4 cada barrio transitó dinámicas particulares. La mayor proporción de permisos solicitados fue para usos residenciales. Ahora bien, destacamos que, en promedio, estos se ubican por debajo de la media de la CABA y, en el caso de Parque Patricios, esta diferencia es muy marcada. Creemos que esto puede deberse a distintas políticas urbanas, especialmente a los distritos económicos que promueven cambios en el uso del suelo, generando condiciones de atraktividad y produciendo el asentamiento de usos no residenciales. Dentro de los usos residenciales, al igual que en la CABA, la mayor proporción fue para la categoría multifamiliar, lo que muestra una intensificación de la densidad constructiva. Por otra parte, no hemos observado tendencias muy claras en el análisis de las categorías de viviendas nuevas construidas. Igualmente, observamos que hay una participación levemente mayor de permisos solicitados para viviendas lujosas y suntuosas en la Comuna 4 que en el promedio de la Ciudad, lo cual contrasta con el perfil de habitante de la Comuna 4.

Como sugiere la literatura revisada, las desigualdades territoriales y sociales entre la CABA y la Comuna 4 son el punto de partida para el despliegue de los procesos de renovación urbana. De esta forma, reflexionamos acerca de los perfiles habitacionales en dichos recortes geográficos a través de variables demográficas y de inserción laboral y salarial. En este sentido, pusimos el foco de atención en posibles cambios en dichos perfiles que puedan corresponderse con los procesos urbanos relatados.

Al indagar acerca de los perfiles residenciales, pudimos confirmar el desequilibrio social existente entre los residentes de la CABA y de la Comuna 4. Un dato muy importante al que arribamos, independiente del recorte geográfico, es que aquellos ocupados que declara tener más de un empleo crecen significativamente entre el 2008 y el 2019. Consideramos que eso responde no sólo a la crisis sino también a las condiciones que impuso la fuerte revalorización de la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires.

Asimismo, no encontramos lecturas lineales que nos permitan confirmar o rechazar que el proceso de renovación urbana en la Comuna 4 esté produciendo un nítido cambio o reemplazo en los perfiles habitacionales o laborales de sus residentes. Si nos basamos en los indicadores que expusimos en el marco teórico para evidenciar procesos sociales producto del despliegue de la renovación urbana, encontraremos signos ligados a estos procesos que dan como resultante lecturas ambiguas.

Dentro de las variables analizadas que tienden a confirmar dicho supuesto mencionamos un importante crecimiento de las jefaturas de hogar femeninas, una pronunciada mejoría de los

niveles educativos de los mayores de veinticinco años y de los jefes y jefas de hogar, un notorio crecimiento de las jefaturas de hogar en puestos de alta calificación, una distribución creciente de la población nacida en la CABA que habita la Comuna 4 y el hecho de que los propietarios de la Comuna 4 se mantienen estables mientras el conjunto de la CABA se inquiliniza. Las variables que nos invitan a rechazar la hipótesis de reemplazo poblacional en la Comuna 4 son que los hogares unipersonales no crecen, el hacinamiento decrece con menor ritmo que en el promedio de la CABA, una mayor vulnerabilidad y fragilidad laboral e ingresos que no se acercan (es más, se distancian) del promedio de la CABA. También, destacamos que al estudiar las ramas de actividad observamos un comportamiento distintivo en la Comuna 4: aquellos jefes de hogar empleados en el sector secundario aumentan fuertemente mientras que en el resto de la Ciudad pierden peso a costa de la expansión de las ocupaciones en el sector terciario.

No podríamos afirmar que haya un proceso de desplazamiento social y, en caso de que nos apoyemos en las variables que confirman estos indicios, deberíamos afirmar, como lo han hecho Herzer et al (2012b), que el mismo es "a cuenta gotas". A pesar de esto creemos que hay condiciones para que en un futuro se puedan observar procesos de recambio poblacional, sobre todo si consideramos que los cambios sociodemográficos son más lentos que las transformaciones urbanas.

A raíz del trabajo empírico surgió como futura hipótesis de trabajo si en una comuna tan extensa y que se caracteriza por tener un quinto de la población villera de la CABA se está produciendo un proceso dual que atañe a dos universos distintos que se corresponden con un desarrollo geográfico desigual y combinado. En la Comuna 4 coexisten zonas donde se desplegó un proceso de renovación urbana que revalorizó las zonas históricas ya consolidadas y zonas donde se concentra la precarización social, habitacional y laboral. De esta forma, el trabajar a escala comuna nos enfrenta con indicadores que no nos permiten hacer lecturas lineales. En este sentido, Harvey (en Marcos y Mera, 2011), explica que las diferencias geográficas en la intensidad de la inversión de capital dinamizan un desarrollo desigual, dando lugar a un espacio que no es homogéneo, sino que conforma un "mosaico geográfico".

Dentro de este mosaico confluyen procesos sociales y urbanos que son ambiguos, fragmentados, no lineales y que dependen íntimamente de su escala de análisis. Hay procesos que posiblemente sólo sean observables en escalas pequeñas. Igualmente, constatamos que existe un contraste dentro de la Comuna 4 y de sus barrios. Se observan procesos de consolidación de las zonas renovadas y de concentración de la precarización en las otras. Es decir, coexisten procesos ambiguos de renovación urbana y, también, de profundización de la

tugurización. Así es como se pueden observar espacios renovados que conviven con espacios que expresan las peores condiciones habitacionales posibles. En este sentido, es atinada la frase de Berry (1985), quien observaba “islas de renovación en mares de deterioro”. Esta diferenciación espacial expresa un desarrollo geográfico desigual. Una diferenciación de las condiciones de valorización del capital en el espacio y la diferenciación social típica de una sociedad de clases.

Independientemente de las fases que adoptó el ciclo económico, se recrudecieron las condiciones de acceso a la vivienda formal de los hogares. El desacople entre la evolución del precio de la vivienda y de los ingresos de los hogares, la baja existencia de créditos hipotecarios y la construcción de viviendas de categoría alta produjo un déficit habitacional. En el período de estudio la población de la CABA debió aumentar sus esfuerzos salariales para acceder a una vivienda. En esta dirección, observamos que hay una tendencia decreciente en los actos de compra-venta y que muy poco de ellos son mediante crédito hipotecario. Por su parte, el acceso a la vivienda vía alquiler se tornó más dificultoso no sólo por los precios (en un contexto de mayor demanda de alquiler) y por los requisitos sino también a causa de la baja rentabilidad para los propietarios lo cual produjo que muchos de ellos retiren su inmueble del mercado de locaciones.

Asistimos a un fuertísimo crecimiento de los inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires y a un crecimiento de los hábitats informales y de la población que vive bajo condiciones deficitarias de vivienda. Ahora bien, un importante dato que surgió de la investigación es el comportamiento del régimen de tenencia de la vivienda en la Comuna 4. Prácticamente no disminuye el porcentaje de propietarios, a diferencia de lo observable en el resto de la Ciudad. Entendemos que la respuesta a este interrogante no puede ser abordada en este trabajo debido a las limitaciones de las fuentes utilizadas.

Dejamos planteado como interrogante para futuras investigaciones si este dato está siendo alimentado por habitantes expulsados de barrios de alta renta que, al no poder comprar una vivienda en dichos barrios, accede a la vivienda en una comuna con precios más bajos y que es objeto de un proceso de renovación. Asimismo, nos preguntamos por los efectos de proyectos como el PROCREAR Estación Buenos Aires. No sólo habrá que observar el impacto territorial de la inserción de estos edificios en el conjunto urbano, sino también su impacto demográfico. La llegada de miles de nuevos residentes con mejores posiciones laborales y salariales que contrasta con los perfiles característicos de los barrios de la Comuna 4.

Para finalizar, la problemática del acceso a la vivienda en los años estudiados se agravó. Llama la atención el observar la proliferación de tantos proyectos inmobiliarios en la Ciudad de Buenos Aires y el decrecimiento de la cantidad de propietarios. En este sentido, consideramos que la vivienda funciona como una mercancía patrimonial, una inversión con una tendencia alcista a largo plazo, estable, segura y dolarizada. Esto explica por qué la demanda efectiva de los hogares no se relacionó con la dinámica inmobiliaria. Existen grupos poblacionales que logran comprar sin crédito hipotecario ni ingresos salariales y, más que acceder a una vivienda para su uso, compran un mecanismo de apropiación de excedentes sociales que se producen y valorizan gracias a acciones colectivas del conjunto de la sociedad. Concluimos, entonces, que en la dimensión espacial funcionan mecanismos de distribución del excedente que dan cuenta de la relación estructural entre la ciudad, la renta del suelo y la circulación del excedente.

Referencias bibliográficas y fuentes

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure (Santiago)*, 38(114), 35-69. Recuperado de <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Almirón, A., Bertonecello, R. & Troncoso, C. (2006). Turismo, patrimonio y territorio. Una discusión de sus relaciones a partir de casos de Argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 15(2), 101-124. Recuperado de: http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322006000200001&lng=es&tlng=es.
- Arqueros Mejica, M. S. (2018). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. (Tesis de Doctorado). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. Recuperada de: <http://repositorio.sociales.uba.ar/items/show/2321?download=2127>
- Baer, L. (2008a). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 40(156), 345-359. Recuperado de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75860>
- Baer, L. (2008b). Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo: Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000. *Proyección*, 2(5), 31-61. Recuperado de <https://bdigital.uncu.edu.ar/3256>
- Baer, L. (2010). *Mercados de suelo, desarrollo inmobiliario y acceso residencial. El caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el proceso de valorización inmobiliaria en el período 2003-2008*. (Tesis de Maestría). Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires. Recuperada de <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/1257>
- Baer, L. (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana. Tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 43-58. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2099/13033>
- Baer, L. y Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Eure (Santiago)*, 42(126), 5-25. Recuperado de <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Baer, L. y Di Giovambattista, A. (2018). Nuevas condiciones de acceso residencial en la Ciudad de Buenos Aires: el impacto del crédito y la macroeconomía en el mercado de compraventa y alquiler de vivienda formal. *Voces en el fenix*, 132-139. Recuperado de <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/97305>
- Bertonecello, R. (2010). Configuración espacial de una metrópoli. En *Dinámica de una ciudad: Buenos Aires 1810-2010* (pp. 95-126) Buenos Aires: DGEyC-GCBA.
- Berry, B. J. (1985). Islands of renewal in seas of decay. *The new urban reality*, 69-96.
- Bolsa de Comercio de Santa Fe. (2018). Evolución de créditos hipotecarios al sector privado. Período 1993-2018. Centro de Estudios y Servicios. Recuperado de: https://www.bcsf.com.ar/doc_news/INFORMEESPECIALCREDITOSHIPOTECARIOSENPdf.pdf
- Carrión, F. (2000). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina, en *El regreso a la ciudad construida* (pp. 180-200). Quito: FLACSO.

- Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM). Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2003). El sur en la Ciudad de Buenos Aires Caracterización económica territorial de los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano y Mataderos. Recuperado de: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2015/04/cuadernos_cedem_2003_006.pdf
- Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM). Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2012). La otra cara del boom de la construcción y el consumo: dificultades para el acceso al crédito hipotecario para la compra de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires. Recuperado de: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2012/01/cuadernos_cedem_2012_013.pdf
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CEyS). (2015). *La Ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA*. Buenos Aires: CEyS. Recuperado de: <http://www.bdigital.cesba.gob.ar/bitstream/handle/123456789/90/ciudad%20inquilinizada.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CEyS). (2016). *Diagnóstico socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: CEyS. Recuperado de: <http://www.bdigital.cesba.gob.ar/bitstream/handle/123456789/71/04%20-%20Informe%20Diagnostico%20Socio%20Habitacional%20en%20CABA%20-%20Diciembre%202013.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *Eure* (Santiago), 25, (76), 5-27.
- Cruces, J. J. (2016). *Argentina's Residential Real Estate Sector: A Magnet for Savings amidst Mistrust in Traditional Investment Vehicles*. (Technical Note N° 911). IDB. Recuperado de: <https://publications.iadb.org/en/argentinas-residential-real-estate-sector-magnet-savings-amidst-mistrust-traditional-investment>
- Contreras, Y. (2012). *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes* (Tesis de doctorado). Université de Poitiers - Pontificia Universidad Católica de Chile. Recuperada de <https://theses.hal.science/tel-00684955/document>
- Cosacov, N. (2012a). *Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cosacov, N. (2012b). *A más metros cuadrados, mayor déficit habitacional*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas. Recuperado de: https://lppargentina.org.ar/wp-content/uploads/2014/05/NC.A_ms_m2_mayor_dficit_habitacional.pdf
- Damill, M. y Frenfel, R. (2009). *Las políticas macroeconómicas en la evolución reciente de la economía argentina*. (Nuevos Documento N° 65). CEDES. Recuperado de <https://repositorio.cedes.org/bitstream/123456789/3748/1/65.pdf>
- De Ipola, E., Torrado, S., Carrón, J. M., y León, A. (1976). *Teoría y método para el estudio de la estructura de clases sociales: con un análisis concreto, Chile, 1970*. ELAS-FLACSO.
- Del Río, J.P., Langard, F., Arturi, D. y Politis, A. (septiembre, 2013). Interpretaciones acerca del crecimiento de la construcción y los efectos del auge inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. *XIV Jornadas de Geografía*. FHCE-UNLP, La Plata, Argentina. Recuperado de: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/47090>

- Del Río, J.P., Langard, F. y Arturi, D. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista. *Realidad Económica*, 283 (5); 77-101. Recuperado de: <https://www.iade.org.ar/articulos/la-impronta-del-mercado-inmobiliario-en-el-periodo-neodesarrollista>
- Delgadillo, V. (2013). América Latina urbana: la construcción de un pensamiento teórico propio. Entrevista con Emilio Pradilla Cobos. *Andamios*, 10(22), 185-201. Recuperado de: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1870-00632013000200010&script=sci_arttext
- Di Virgilio, M. (2008). La renovación urbana a partir de las opiniones de los residentes en San Telmo y Barracas. En *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 157-172). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Di Virgilio, M. (2015). Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda. *Estudios demográficos y urbanos*, 30(3), 651-690. Recuperado de: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102015000300651&lng=es&tlng=es.
- Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Estudios Sociales Contemporáneos*, (11), 12-23. Recuperado de: https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/6820/02-divirgilio-esc11.pdf
- Di Virgilio, M. y Gil y de Anso, M. (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*, (44), 158-170. Recuperado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/res/n44/n44a15.pdf>
- Di Virgilio, M., Herzer, H., Ostuni, F., Redondo, A. y Rodríguez, C. (2008) Iguales pero diferentes: el barrio de La Boca en el cambio de década (1998-2000). En *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 121-156). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Di Virgilio, M., Lanzetta, M., Redondo, A., y Rodríguez, M. (2004). Los procesos de renovación urbana en Buenos Aires: percepciones de habitantes de La Boca. *Mundo Urbano*, (2). Recuperado de: <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2000/38-numero-2--junio/39-2-los-procesos-de-renovacion-urbana-en-buenos-aires-percepciones-de-habitantes-de-la-boca>
- Di Virgilio, M., Marcos, M. y Mera, G. (2016). Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbano. *Cuaderno Urbano*, (20)20, 164-181. Recuperado de: http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552016000100008&lng=es&tlng=es
- Díaz Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18 (1030). Recuperado de: <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- Díaz, M. P., Ferme, N. D., y Raspall, T. (diciembre, 2010). Proyectos de renovación urbana en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires. ¿Hacia una transformación de los usos del suelo urbano? El caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios. *VI Jornadas de Sociología*. FHCE-UNLP, La Plata, Argentina.
- Engels, F. (1980). *Contribución al problema de la vivienda*. Moscú: Progreso.
- Fuentes, A., Liljeström, M., Piñeiro, J., y Robert, F. (octubre-noviembre, 2019). Políticas e intervenciones en la Comuna 4 de la Ciudad de Buenos Aires: las imágenes de la transformación. *Jornadas de Investigación. CIHaM-FADU-UBA*. Buenos Aires,

- Argentina. Recuperado de: <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/actas/article/view/1183>
- Gaggero, A., y Nemiña, P. (2013). El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina. *Sociales en debate*, (5). Recuperado de <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/socialesendebate/article/viewFile/3323/2722>
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas. (2006). Documento Plan Urbano Ambiental. Recuperado de: https://buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/copua/pua_junio2006.pdf?menu_id=19176
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dirección General de Estadísticas y Censos. (2008-2019). Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires (EAH). Tabulados Básicos y Bases Usuarías. Buenos Aires.
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Subsecretaría de Planeamiento. (2010a). Atlas de Desarrollo Urbano II. Buenos Aires.
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Subsecretaría de Planeamiento. (2010b). Barrio / Nueva Pompeya. Recuperado de: http://ssplan.buenosaires.gob.ar/dmdocuments/2010_01Enero_Pompeya.pdf
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Subsecretaría de Planeamiento. (2011). Modelo territorial: Buenos Aires 2010-2060. Buenos Aires. Recuperado de: <http://cdn2.buenosaires.gob.ar/planeamiento/modelo%20territorial%202010%202060.pdf>
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Subsecretaría de Planeamiento. (2012). Informe territorial, Comuna 4: La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. Buenos Aires.
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Subsecretaría de Planeamiento. (2013). Evolución de la equitatividad del valor del suelo. Recuperado de: <http://ssplan.buenosaires.gob.ar/files/equitatividad.pdf>
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Subsecretaría de Planeamiento. (2013). Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Precio de oferta de venta de departamentos. Recuperado de: <https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/media/document/2016/07/01/49a0bbc76b27565a918e8bea8b971aedd40da42e1.pdf>
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Subsecretaría de Planeamiento. (2017). Plan Urbano Ambiental (PUA) COMUNA 4. Indicadores por Comuna. Buenos Aires. Recuperado de: https://cdn2.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/planeamiento/indicadores_por_comuna.zip
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC). (2019). Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA. Mesa de estudio de viviendas vacías. Recuperado de: https://cdn.buenosaires.gob.ar/datosabiertos/datasets/instituto-de-vivienda/informes-coyuntura-habitacional/informe_mesa_de_estudio_de_viviendas_vacias.pdf
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dirección General de Estadísticas y Censos. (2020). Anuario Estadístico 2019 Ciudad de Buenos Aires. Recuperado de: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2020/09/anuario_estadistico_2019.pdf
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dirección General de Estadísticas y Censos. (2021). Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3

- ambientes usados por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 4° trimestre 2006/4° trimestre 2020. Recuperado de: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=27742>
- Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dirección General de Estadísticas y Censos. (2023). Precio promedio de publicación (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados y a estrenar por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010/febrero 2023. Recuperado de: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=56518>
 - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dirección General de Estadísticas y Censos. (s/f 1). Plan de Comuna 4. Desarrollo urbano y social de la Comuna 4. Planes de Comuna. Recuperado de: http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/dmdocuments/publicacion_comuna4.pdf
 - Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. Londres: McGibbon and Kee.
 - Goicoechea, M. E. (2014). La ciudad de Buenos Aires como ámbito y objeto de negocios. Reflexiones en torno a la gestión urbana del Distrito Tecnológico Parque Patricios. *Quid 16*, (4), 161-185. Recuperado de: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1157/1045>
 - Goicoechea, M. E. (2015). Acerca del desarrollo geográfico desigual en las ciudades latinoamericanas actuales. *Mesa temática N° 40, I Congreso Latinoamericano de Teoría Social*. FSOC-UBA. Buenos Aires.
 - Goicoechea, M. E. (2016a). *Distritos Creativos en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. (Tesis de Doctorado Inédita). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
 - Goicoechea, M. E. (2016b). La ciudad pensada. Los problemas del desarrollo urbano en el sur porteño. *9° Conferencia del IFOU*. Buenos Aires, Argentina.
 - Goicoechea, M. E. (2017). Renovación urbana en el sur porteño y el "éxito" del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario. *Quid 16*, (6), 30-61. Recuperado de: https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2852/pdf_9
 - Goicoechea, M. E. (2018) ¿Desarrollo en el sur de Buenos Aires? Renovación urbana y valorización inmobiliaria. *Bitácora Urbano territorial*, 28(2), 9-16. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/journal/748/74855211002/html/>
 - Goicoechea, M. E., y Giusti, M. (2018). Desnaturalizar los abordajes sobre la desigualdad urbana en el sur porteño. *Agenda de Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, (24), 7. Recuperado de: <https://area.fadu.uba.ar/area-24/goicoechea-giusti24/>
 - Gómez Schettini, M. y Zunino Singh, D. (2008). La (re)valorización de la zona sur y su patrimonio histórico-cultural como recurso turístico. En *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 121-156) Buenos Aires: Espacio Editorial.
 - Gonzalez Redondo, C. (2018). *Del Distrito Gubernamental a la nueva sede de gobierno. Disputas en torno al espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires*. (Tesis de Maestría Inédita). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
 - Gonzalez Redondo, C. (2020a). Gobernanza urbana: reflexiones a partir de los distritos económicos de la ciudad de Buenos Aires. *Revista invi*, 35(100), 91-114. Recuperado de: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582020000300091&lng=en&nrm=iso&tlng=en
 - Gonzalez Redondo, C. (2020b). El "Doho", un "nuevo" barrio consideraciones en torno a la dimensión simbólica del proceso de renovación urbana desplegado en el sector V de la traza de la ex au3, en la ciudad de Buenos Aires. En *La renovación disputada:*

- entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas, 2020. Recuperado de: https://iigg.sociales.uba.ar/wp-content/uploads/sites/22/2020/12/LaRenovacionDisputada_FINAL.pdf
- Gonzalez Redondo, C. (2020c). El vaciamiento que antecede la renovación. Reflexiones a partir del proyecto del distrito gubernamental en el sur de la ciudad de Buenos Aires. *Territorios*, (42), 73-94. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/journal/357/35762653005/html/>
 - Gorelik, A. (2004). *La grilla y el parque: espacio público y cultura urbana en Buenos Aires*. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes.
 - Guevara, T., Imori, M. y Paschkes Ronis, M. (2011). 5. Parque de los Patricios en Ramos, J., Perelman, M., Perea, C.; Ostuni, F., Menazzi, M. L., Imori, M., Guevara, T., Gil y de Anso, M. L., Gil, A., Di Virgilio, M., Cosacov, N., Rodríguez, M. F., Paschkes Ronis, M. y Vitale, P. (2011). *Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo*. (Documentos de Trabajo N° 56). FSOC-UBA
 - Guevara, T. (2013). La renovación como estrategia de desarrollo urbano en Buenos Aires (1996-2011). *Apuntes*, (26)2, 68-79. Recuperado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/apun/v26n2/v26n2a06.pdf>
 - Guevara, T. (2014). Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista. *QUID* 16, (4), 115- 136. Recuperado de: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1155/1043>
 - Guevara, T. (2015). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011*. (Tesis de Doctorado). Universidad Nacional Autónoma de México, México DF. Recuperada de: https://biblioteca-repositorio.clacso.edu.ar/bitstream/CLACSO/9158/1/pdf_1448.pdf
 - Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. España: Siglo XXI.
 - Harvey, D. (1978). The Urban Process Under Capitalism: A Framework for Analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 118-124. Recuperado de: <https://sites.middlebury.edu/cityanditspeople/files/2013/02/Harvey.pdf>
 - Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: series B, human geography*, 71(1), 3-17.
 - Harvey, D. (1990). Los límites del capitalismo y la teoría marxista. México D. F.: Fondo de Cultura Económica.
 - Harvey, D. (2001). *Espacio del Capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Ediciones Akal.
 - Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Ediciones Akal.
 - Harvey, D. (2013). *Ciudades Rebeldes*. Madrid: Akal.
 - Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Madrid: Traficantes de sueños.
 - Harvey, D. (2020). Entrevista sobre Gentrificación: Habitat III tiene una posición neoliberal. *Resistencia Comité Popular por Nuestros Territorios—FRENTE A HABITAT III*. Quito, Ecuador.
 - Herzer, H. (2008). Acerca de la gentrificación. En *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

- Herzer, H. (2017). Globalización y cambio en el sur de la ciudad de Buenos Aires. *Ciudadánías. Revista De Políticas Sociales Urbanas*, (1). Recuperado de <http://revistas.untref.edu.ar/index.php/ciudadanias/article/view/485>
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Lanzetta, M., Redondo, A., y Rodríguez, C. (2000). La Boca en proceso de renovación, ¿Quiénes pierden este contexto? *Carta Económica Regional*, (72), 9-15. Recuperado de <http://www.cartaeconomicaregional.cucea.udg.mx/index.php/CER/article/view/6228/5598>
- Herzer, H. y Redondo, A. (2008). Introducción. En *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Herzer, H., y Di Virgilio, M. (2011). Las necesidades habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires: cuántos, quiénes, cómo y por qué. *Sociales en debate*, (2). Recuperado de: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/socialesendebate/article/view/3332/2731>
- Herzer, H., Di Virgilio, M. e Imori, M. (2012a) Transformaciones que se consolidan. Los procesos de renovación urbana en los barrios de San Telmo y Barracas. En *Barrios al sur Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires* (pp. 131-162) Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Guevara, T., Ramos, J., Vitale, P., y Imori, M. (2012b). Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca. En *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires* (pp. 165-202) Buenos Aires: Edición Café de las Ciudades.
- Herzer, H. y Gil y de Anso, L. (2012) Introducción. En *Barrios al sur Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires* (pp. 13-36). Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Lanzetta, M., Martín, L., Redondo, A., y Rodríguez, C. (2008). El proceso de renovación urbana en La Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares. *Historia Actual Online*, (16), 41-62. Recuperado de: <https://www.historia-actual.org/Publicaciones/index.php/hao/issue/view/17>
- Herzer, H. M. y Pérez, P. (1994). *Gestión urbana en ciudades de tamaño medio en América Latina*. Nairobi: Hábitat-ONU.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), Censo Nacional de Hogares, Población y Viviendas. (1947-2022). Buenos Aires: INDEC.
- Jajamovich, G. y Menazzi, L. (2012). Políticas urbanas en un contexto de dictadura militar. Algunos interrogantes a partir de Buenos Aires (1976-1983). *Revista Bitácora urbano territorial*, 20(1), 11-20. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74824041002>
- Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Uniandes.
- Janoschka, M. y Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82-104). Catarata. Madrid.
- Kornblihtt, J., Seiffer, T., & Villanova, N. (2014). De la caída relativa a la caída absoluta del salario real en la Argentina (1950-2013). En *Revista Científica Guillermo de Ockham*, 12(2), 41-50. Recuperado de: <https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/8602/61-958-1-PB.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

- Lanciotti, N., Barenboim, C., Abraham, L., Brizuela, F., Brizuela, G., García, G., Kofman, M., Pérez Barreda, N., Sweeny, I., Tumini, E. y Villaggi, A. (2015). Políticas urbanas, habitacionales y mercado inmobiliario en Argentina. Análisis de casos y perspectivas de investigación. *XXI Jornadas "Investigaciones en la Facultad"*. Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario. Rosario, Argentina. Recuperado de: https://pegues-cige.unr.edu.ar/brizuela/2015-Lanciotti_Barenboim_Abraham%20y%20otros,%20pol%C3%ADticas%20urbanas.pdf
- Lanfranchi, G., Duarte, J. I., y Granero Realini, G. (2018). *La expansión de los Grandes Aglomerados Urbanos argentinos*. (Documento de Políticas Públicas, N° 197). CIPPEC. Recuperado de: <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2018/02/197-DPP-Ciudades-La-expansión-de-los-Grandes-Aglomerados-Urbanos-argentinos-Lanfranchi-Duarte-Granero-Enero-2018-1.pdf>
- Lanzetta, M., y Martin, L. (septiembre, 2001). El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). *Latin American Studies Association Meeting – XXIII International Congress*. Washington D.C.
- Lapelle, H. C., López Asensio, G., y Woelflin, M. L. (noviembre, 2011). El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001. *XIV Jornadas "Investigaciones en la Facultad"*. Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario. Rosario, Argentina. Recuperado de: <https://rephip.unr.edu.ar/handle/2133/8310>
- Lerena, N. (2019). *Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018*. (Tesis de doctorado). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. Recuperada de: http://repositorio.filo.uba.ar/bitstream/handle/filodigital/13603/uba_ffyl_t_2019_se_Lerena%20Rongvaux.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Lerena, N. (2021). Renovación urbana y micro-dinámicas de valorización territorial: una indagación multiescalar en el Distrito Tecnológico, CABA, *Huellas*, (25)1, 227-249. Recuperado de: <https://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas/article/view/5618/6134>
- Lerena, N. (2023). ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires. *Revista EURE*, (49)146, 1-22. Recuperado de: <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.49.146.08/1519>
- Lerena, N. y González Redondo, C. (2021). Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires. *Revista de Geografía Norte Grande*, (78), 163-192. Recuperado de: https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022021000100163&script=sci_abstract
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assesment. *Anal of the AAG*, 76(4), 521-535.
- Llanes, R. (1974). *El barrio de Parque de los Patricios*. Buenos Aires: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- López Morales, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova: Revista Electrónica de geografía y ciencias sociales*, 12(270). Recuperado de: <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>

- Marcos, M., y Mera, G. (2011). La dimensión espacial de las diferencias sociales: Alcances y limitaciones metodológico-conceptuales de las herramientas estadísticas para abordar la distribución espacial intraurbana. *Revista Universitaria de Geografía*, 20(1), 00-00. Recuperado de: <http://www.scielo.org.ar/pdf/reuge/v20n1/v20n1a03.pdf>
- Marcús, J., de la Paz Aquino, M., y Vázquez, D. E. (2016). Espacios urbanos vaciados, proyectos de renovación urbanística y resistencia vecinal en la Ciudad de Buenos Aires: el caso de la manzana 66 del barrio de Balvanera. *Quid 16*, (6), 253-280. Recuperado de: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2074/1766>
- Marx, K. (2004a). *Miseria de la filosofía*. Buenos Aires: Biblioteca Edaf.
- Marx, K. (2004b). *El capital. Crítica de la economía política. El proceso de producción del capital*, Tomo II/Vol.1, Libro primero. México: Siglo XXI.
- Marx, K. (2006). *El capital. Crítica de la economía política. El proceso global de la producción capitalista*, Tomo II/Vol.8, Libro tercero. México: Siglo XXI.
- Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación. Subsecretaría de Planificación, Estadísticas y Estudios. (2008-2019) Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial (OEDE).
- Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación. Subsecretaría de Planificación, Estadísticas y Estudios. (2001-2019). Encuesta de Indicadores Laborales (EIL).
- Morales Schechinger, C. (2007). Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano. *Texto nodal del curso Mercados de Suelo Urbano en América Latina*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Ostuni, F.; Imori, M.; García Silva, R. y Bañuelos, C. (2008). Renovación urbana y sector inmobiliario: algunas reflexiones a partir de La Boca, Barracas y San Telmo. En *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 121-156). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Humanitas.
- Pertierra Cánepa, F., y Pantanetti, M. (2011). *El fideicomiso y el auge inmobiliario argentino*. (Documentos de trabajo Área: Negocios y Finanzas, N° 451). CEMA. Recuperado de <https://ucema.edu.ar/publicaciones/documentos/451.pdf>
- Pradilla Cobos, E. (2008). ¿Existen ciudades globales en América Latina? *Ciudades*, 77, 2-8. Recuperado de: http://www.emiliopradillacobos.com/falt2/2008_Existen_ciudades_globales_en_Am.pdf
- Pradilla Cobos, E. (2009). La mundialización, la globalización imperialista y las ciudades latinoamericanas. *Bitácora Urbano-Territorial*, 15(2), 13-36. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/748/74811890002.pdf>
- Ricardo, D. (1959). *Principios de Economía Política y Tributación*. México: FCE.
- Rodríguez, C. (2015). Estado, clases sociales y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de la Ciudad de Buenos Aires. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 205-227). México: UNAM.
- Rodríguez, C., Arqueros Mejica, S., Gómez Schettini, M., Rodríguez, Florencia y Zapata, C. (2012). Ciudad, políticas públicas y hábitat popular en la era PRO. Continuidades y cambios en contextos de renovación. En *Barrios al sur Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires* (pp. 39-72). Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.

- Rodríguez, C., Bañuelos, C., y Mera, G.: (2008). Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires. En *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 45-96). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Rodríguez, M. y Di Virgilio, M. (2014). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito da Cidade*, 6(2), 323-347. Recuperado de: <https://doi.org/10.12957/rdc.2014.13441>
- Rodríguez, M.C., Rodríguez, M.F., y Zapata, M. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción: la “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85. Recuperado de: https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/51669/CONICET_Digital_Nro.e7247923-332b-4669-af21-2e689a647e77_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Sassen, S. (1999) *La ciudad global: Nueva York, Londres, Tokio, Buenos Aires*: Eudeba.
- Schumpeter, J. (2005). *Capitalismo, socialismo y democracia*. Barcelona: Página Indómita.
- Silvestri, G., y Gorelik, A. (2000). Ciudad y cultura urbana (1976-1999): el fin de la expansión. En *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*. Buenos Aires: Altamira.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. España: Traficante de sueños.
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Stancheri, M. (julio, 2013). La trampa urbanística de los vacíos urbanos: casos etnográficos en Barcelona. *X Jornadas de Sociología*. FSOC-UBA. Buenos Aires, Argentina. Recuperado de: <https://cdsa.aacademica.org/000-038/88.pdf>
- Socoloff, I., Colombo Blanco, A., Kitay, I., Maltz, H., Raullansky, I., Seia, G., Stiberman, L. y Urdampilleta, M. (diciembre, 2012). Gobernar Buenos Aires. Un estudio sobre las racionalidades políticas en torno al desarrollo local a partir del caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios. *VII Jornadas de Sociología*. UNLP. La Plata, Argentina. Recuperado de: https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.2271/ev.2271.pdf
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis, Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Thomasz, A. (2016). Los nuevos distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires: la conversión del barrio de La Boca en el Distrito de las Artes. *EURE (Santiago)*, 42(126), 123–144. Recuperado de: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612016000200007
- Thomasz, A. (2017). Etnografía de un proceso de resemantización simbólico: del barrio de La Boca a Distrito de las Artes. *Quid 16*, (6), 67–93. Recuperado de: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2854/Thomazs>
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. Mexico: Edicol.
- Torres, H. (1999). Diagnóstico socio-territorial de la ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano. (Documentos de Trabajo N° 1). GCBA.
- Trotsky, L. (2020). *Historia de la Revolución Rusa Tomo I*. España: Verbum.
- Universidad Argentina de la Empresa (UADE). Instituto de Economía (INECO). (2022) Informe de Mercado Inmobiliario e Índice del Salario Real. Recuperado de: <https://www.uade.edu.ar/investigacion/instituto-de-economia-ineco/publicaciones/mei-informe-del-mercado-inmobiliario-e-indice-del-salario-real/>

- Weber, R. (2002). Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment. *Antipode*, 34(3), 519-540.
- Woelflin, M., Ghilardi, M., Lapelle, H. C., y Romero, L. A. (noviembre, 2007). El dinamismo de la construcción en Rosario y el AGR postdevaluación. *XXI Jornadas "Investigaciones en la Facultad"*. Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario. Rosario, Argentina. Recuperado de: https://rephip.unr.edu.ar/bitstream/handle/2133/8480/Castagna%2c%20Woelflin_Dinamismo%20Construccion.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Woelflin, M., Lapelle, H., y López Asensio, G. (noviembre, 2009). El comportamiento del sector construcción-inmobiliario frente a la crisis de 2008. *XIV Jornadas "Investigaciones en la Facultad"*. Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario. Rosario, Argentina. Recuperado de: <https://rephip.unr.edu.ar/bitstream/handle/2133/7690/Woelflin%2c%20Lopez%20Asensio%2c%20Lapelle%20el%20comportamiento.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

Índice de figuras

Figura 1 Ciudad Autónoma de Buenos Aires según barrios y comunas	27
Figura 2: Ciudad Autónoma de Buenos Aires según zonas, comunas y barrios (criterio EAH, GCBA).....	28
Figura 3: Ciudad Autónoma de Buenos Aires según zonas y barrios (criterio SSPLAN-GCBA).....	29
Figura 4: Comuna 4	30
Figura 5: Comuna 4: Usos del suelo predominantes	31
Figura 6: Comuna 4: Asentamientos informales.	32
Figura 7: Comuna 4: Equipamientos de sustentabilidad social	33
Figura 8: Comuna 4: Área de espacios verdes	33
Figura 9: Comuna 4: Redes de transportes	34
Figura 10: Comuna 4: Barreras urbanas	35
Figura 11: El ciclo de desvalorización y la evolución en los barrios centrales de la ciudad....	48
Figura 12: Índice de constructibilidad. CABA. 2010	74
Figura 13: Altura parcelaria. Comuna 4. 2017.	75
Figura 14: Distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires.....	80

Índice de gráficos

Gráfico 1: Evolución del empleo privado según rama de actividad. GBA. 2001-2019.....	63
Gráfico 2: Comparativa del rendimiento de 4 activos. Argentina. 1993-2020.....	64
Gráfico 3: Evolución de la superficie cubierta (m ² en miles) de construcciones nuevas y ampliaciones. CABA. 1998-2018.....	65
Gráfico 4: Evolución del precio promedio (U\$S/m ²) según zonas y diferencia. 2002-2017. ..	72
Gráfico 5: Evolución de la variación del precio promedio del suelo. Zonas norte y sur de la CABA. Períodos 2001-2007 y 2008-2015.	73
Gráfico 6: Proporción de superficie (m ²) solicitada para construcciones nuevas y ampliaciones en la Comuna 4 respecto al total Ciudad. 2008-2018.....	82
Gráfico 7: Proporción de superficie (m ²) solicitada para viviendas nuevas en la Comuna 4 respecto al total Ciudad. 2008-2018.	83
Gráfico 8: Porcentaje promedio de superficie (m ²) solicitada para viviendas nuevas en la Comuna 4. 2008-2018.	84
Gráfico 9: Evolución de la superficie (m ²) solicitada para vivienda. Barrios de la Comuna 4. 2008-2018.....	84
Gráfico 10: Evolución de las jefaturas de hogar femeninas. CABA y Comuna 4. 2008-2019.	90
Gráfico 11: Evolución de los residentes de la Comuna 4 según lugar de nacimiento. 2008-2019.	94
Gráfico 12: Evolución de los jefes y las jefas de hogar ocupados. CABA y Comuna 4. 2008-2019.	96
Gráfico 13: Evolución de los jefes y las jefas de hogar desocupados. CABA y Comuna 4. 2008-2019.....	97

Gráfico 14: Evolución de los jefes y las jefas de hogar asalariados. CABA y Comuna 4. 2008-2019.	99
Gráfico 15: Evolución de los jefes y las jefas de hogar cuentapropistas. CABA y Comuna 4. 2008-2019.	100
Gráfico 16: Evolución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en industria. CABA y Comuna 4. 2008-2019.	103
Gráfico 17: Evolución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en construcción. CABA y Comuna 4. 2008-2019.	103
Gráfico 18: Evolución de los ingresos de la ocupación principal del hogar en dólares. Ciudad de Buenos Aires y Comuna 4. 2008-2019.	106
Gráfico 19: Evolución del precio del m ² residencial en departamentos usados de 2 y 3 ambientes. CABA. 2008-2019.	111
Gráfico 20: Evolución del precio del m ² residencial para departamentos usados de 3 ambientes. CABA. 2008-2019.	112
Gráfico 21: Evolución del precio del m ² residencial para departamentos de 1 a 5 ambientes nuevos y usados. CABA. 2008-2019.	112
Gráfico 22: Actos de compraventa de inmuebles con y sin hipoteca. CABA. 1998-2019. ...	116
Gráfico 23: Cantidad de habitantes por cada acto notarial. CABA. 2002-2019.	118
Gráfico 24: Evolución de los precios del alquiler y de la mediana salarial (en U\$S). CABA. 2010-2019.	119
Gráfico 25: Evolución de los inquilinos. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.	121
Gráfico 26: Evolución de los propietarios. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.	122
Gráfico 27: Evolución del precio promedio del metro cuadrado en CABA (en U\$S) y de la mediana salarial de los trabajadores formales a nivel nacional (en U\$S). 2008-2019.	125
Gráfico 28: Ingresos (en U\$S) necesarios para comprar 1 m ²	126

Índice de tablas

Tabla 1: Porcentaje promedio de superficie (m ²) permisada para construcciones nuevas según destino. CABA. 2001-2007 y 2008-2018.	66
Tabla 2: Porcentaje promedio de superficie (m ²) permisada para construcciones residenciales nuevas según tipo de categoría. CABA. 2001-2007 y 2008-2018.	66
Tabla 3: Superficie promedio solicitada en los permisos de construcción según tipología. CABA. 1991-2001, 2002-2007 y 2008-2018.	67
Tabla 4: Porcentaje promedio de superficie (m ²) solicitada en los permisos para construcciones nuevas según destino. Comuna 4 y sus barrios. 2011-2018.	82
Tabla 5: Porcentaje promedio de superficie (m ²) permisada para construcciones residenciales nuevas según tipo de categoría. Comuna 4 según barrios. 2011-2018.	85
Tabla 6: Porcentaje de viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcción según categoría. Comuna 4. 2008-2018.	85
Tabla 7: Distribución de las jefaturas de hogar femeninas. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	90

Tabla 8: Distribución de los extremos etarios de la población. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	91
Tabla 9: Distribución de los hogares unipersonales. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	91
Tabla 10: Máximo nivel educativo de los mayores de 25 años en la Comuna 4 y CABA. 2008 y 2019.	92
Tabla 11: Máximo nivel educativo de los jefes y jefas de hogar. Comuna 4 y CABA. 2008 y 2019.	93
Tabla 12: Principales variables demográficas seleccionadas. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	95
Tabla 13: Distribución porcentual de los jefes y las jefas de hogar según su condición de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	96
Tabla 14: Jefes y jefas de hogar ocupados según cantidad de empleos. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	98
Tabla 15: Evolución de los jefes y las jefas de hogar según categoría ocupacional. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	99
Tabla 16: Evolución de los jefes y jefas de hogar ocupados según calificación de la tarea. CABA y Comuna 4. 2012 y 2019.	101
Tabla 17: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados según afiliación a algún tipo de sistema de salud y tenencia de descuentos / aportes al sistema previsional. CABA y Comuna 4. 2008 - 2019.	101
Tabla 18: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados según sector de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.	102
Tabla 19: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en el sector secundario según rama de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.	102
Tabla 20: Distribución de los jefes y las jefas de hogar ocupados en el sector terciario según rama de actividad. CABA y Comuna 4. 2008 – 2019.	104
Tabla 21: Evolución de los ingresos de la ocupación principal del hogar en dólares. CABA y Comuna 4. 2008-2019.	105
Tabla 22: Variables laborales seleccionadas de los jefes y jefas de hogar. CABA y Comuna 4. 2008 y 2019.	107
Tabla 23: Evolución del régimen de tenencia de la vivienda. CABA. 2008-2019.	114
Tabla 24: Cantidad de actos de compraventa y porcentaje de actos con hipotecas. CABA. 2008-2019.	117
Tabla 25: Evolución del precio del alquiler (en U\$\$) de un monoambiente nuevo y uno usado, y evolución de la mediana de ingreso de los asalariados registrados (en U\$\$) y su relación. CABA. 2010-2019.	119
Tabla 26: Evolución del régimen de tenencia de la vivienda. Comuna 4. 2008-2019.	121
Tabla 27: Variación del precio del m ² (en U\$\$), de la mediana de ingresos de los asalariados privados (en U\$\$) y de los esfuerzos para adquirir 1 m ² residencial. Comuna 4 y CABA. 2008 y 2019.	124