

# Mixidad socioespacial y gentrificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 1991-2010. Una aproximación cuantitativa a partir de datos censales

Gonzalo Martín Rodríguez

## Resumen

*El artículo explora la mixidad socioeconómica y la gentrificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a partir de información censal de los años 1991, 2001 y 2010, buscando cuantificar dichos fenómenos y conocer sus tendencias recientes. Entre las conclusiones se destaca que la mixidad socioeconómica es un fenómeno que tiende a decrecer en la ciudad y que, en gran medida, es de tipo transitoria, producto de su estrecho vínculo con procesos de gentrificación que la tienen como un estadio intermedio entre el comienzo de la gentrificación y la etapa en que alcanza un grado mayor de desarrollo.*

*Palabras clave:* Gentrificación, mixidad socioeconómica, Buenos Aires.

## Abstract

*This paper explores socioeconomic mixture and gentrification in Buenos Aires City based on census data from 1991, 2001 and 2010 censuses, seeking to determine the magnitude and trends of these particular urban phenomena. Conclusions suggest that socioeconomic mixture is mainly transitory and related to gentrification processes as an intermediate phase.*

*Key words:* Gentrification, socioeconomic mixture, Buenos Aires.

## Introducción

La Nueva Agenda Urbana aprobada en la última conferencia Hábitat III en Quito, Ecuador, afirma el compromiso de muchos gobiernos del mundo, organizaciones de base y profesionales del urbanismo en:

[apoyar] la aplicación de estrategias de planificación urbana... que faciliten una mezcla social mediante el suministro de viviendas asequibles con acceso a espacios públicos y servicios básicos de calidad para todos, con mayor seguridad, de manera que se favorezca la interacción social e intergeneracional y el reconocimiento de la diversidad (ONU, 2016, p. 20).

---

Este artículo obtuvo mención en la Decimocuarta Edición del Concurso de artículos científicos sobre "Cambios demográficos en la Ciudad de Buenos Aires".

Gonzalo Martín Rodríguez es investigador adjunto CEUR-CONICET, Doctor en Ciencias Sociales (UBA), Magister en Planificación Urbana y Regional (UBA), Licenciado en sociología (UBA). E-mail: [gonzalor@conicet.gov.ar](mailto:gonzalor@conicet.gov.ar)

El mismo documento también se manifiesta en favor del Derecho a la Ciudad (ONU, 2016, p. 3) señalando la necesidad de propiciar operaciones de ampliación y renovación urbana, incluido el mejoramiento de asentamientos informales, pero siempre y cuando estas acciones no profundicen procesos de segregación socioeconómica y gentrificación (ONU, 2016, p. 20).

El reconocido urbanista Jordi Borja (2009) también ha destacado la importancia de la mezcla social en el espacio y el derecho de todos los sectores sociales a la centralidad urbana. Ello refiere tanto a la movilidad hacia y desde las centralidades como a la posibilidad de residir formalmente en estas áreas en espacios residenciales diversos en su composición racial y socioeconómica. La mezcla o mixidad socioespacial (lo contrario a la segregación) aparece así como un atributo positivamente connotado y deseable para nuestras ciudades, al menos en el discurso hoy hegemónico del urbanismo y la academia.

Existen pocos antecedentes en el estudio de estos temas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Algunas investigaciones basadas principalmente en análisis y relevamientos no estadísticos dan cuenta de procesos de gentrificación más o menos incipientes en barrios como La Boca, San Telmo y Barracas, todos ellos en el sur de la Ciudad (Di Virgilio y Guevara, 2014; Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008). El presente trabajo propone abordar el estudio de la gentrificación y la mixidad a partir de una metodología estrictamente cuantitativa, procurando obtener el mejor provecho de las series de datos censales georreferenciados correspondientes a los últimos tres censos de población y vivienda de la República Argentina. El objetivo es indagar acerca de los fenómenos de mixidad socioespacial y gentrificación en la CABA, detectando sus tendencias para el período comprendido entre los años censales 1991 y 2010. Nos guía el interés de saber si existen zonas residenciales socioeconómicamente mixtas, cómo se distribuyen espacialmente y hasta qué punto

esta mixidad es persistente en el tiempo o si, por el contrario, es más bien transitoria y posiblemente vinculada con procesos de gentrificación.

## Mixidad y gentrificación

Por mezcla o *mixidad socioespacial* entendemos lo opuesto a la segregación residencial. Si la segregación residencial puede definirse operacionalmente como la distribución desigual o separación espacial de los diferentes grupos sociales (Massey y Denton, 1988; Rodríguez, 2014; White, 1983) generalmente definidos en términos de poder económico o estatus social, la mixidad socioespacial refiere a la medida en que distintos grupos o estratos sociales pueden también compartir el espacio en condiciones de proximidad física y un ambiente favorable a la interacción. Idealmente, esta proximidad física debería ocurrir sin la presencia de obstáculos que puedan dar lugar a una “falsa mixidad”, como en el caso de muchas urbanizaciones cerradas insertas en entornos urbanos de pobreza e informalidad, fenómeno también conocido como “fragmentación urbana” (Borsdorf, 2003; Burgess, 2005; Svampa, 2002).

El término *gentrificación* (un neologismo adaptado de la lengua inglesa) fue originalmente acuñado por la socióloga Ruth Glass (1964) al analizar el proceso de aburguesamiento de barrios obreros en Londres, cuyas modestas viviendas, al expirar sus alquileres, se convertían una a una en residencias elegantes hasta desplazar a sus antiguos habitantes, cambiando por completo el carácter social del barrio. En la actualidad, el término se utiliza de manera más amplia, no limitándose al sujeto “clase obrera” sino, más en general, a “hogares de menores ingresos” (Herzer, 2008, p. 19), es decir, cualquiera sea su relación con los medios de producción. Podemos, entonces, definir de forma muy general a la gentrificación como un proceso de sustitución de población de bajo nivel socioeconómico por nuevos habitantes de clases medias y altas.

Los desplazamientos de población de menor nivel socioeconómico que desencadena la gentrificación pueden clasificarse en directos e indirectos (Herzer, 2008, p. 28). Entre los desplazamientos directos, se cuentan las compras directas –a precios tentadores para sus antiguos dueños–, la no renovación de contratos de alquiler a inquilinos de bajos recursos, e incluso los desalojos forzosos en casos de viviendas ocupadas ilegalmente. Los desplazamientos indirectos son menos visibles y tienen que ver, por un lado, con los aumentos en el precio de los alquileres, los impuestos inmobiliarios y los productos de consumo cotidiano, y, por otro, con sentimientos de desarraigo y desarticulación del tejido social preexistente, producto de lo cual el barrio “ya no es lo que era” y los antiguos moradores deciden finalmente migrar.

En la literatura especializada subsisten principalmente dos enfoques explicativos de la gentrificación. Uno de estos enfoques se focaliza en la demanda, afirmando que la sociedad post industrial genera un nuevo tipo de consumidor de buen poder adquisitivo que demanda acceso a bienes y servicios que no se obtienen en la periferia. Se trataría así de un deseo de las clases medias y altas de retornar al centro, y los desarrolladores inmobiliarios simplemente vienen a responder a esta demanda (Ley, 1986). El segundo enfoque se centra en la oferta. Luego de décadas de residencialización periférica de las clases más pudientes, los desarrolladores inmobiliarios ya no encuentran altas tasas de ganancia en dichos territorios. Al mismo tiempo, se amplía la brecha entre la renta actual y la renta potencial en las zonas centrales o peri-centrales degradadas (aunque de alto valor histórico patrimonial, bien equipadas y con buena accesibilidad). Esto ofrece a los desarrolladores la posibilidad de obtener grandes ganancias a costa de una inversión relativamente baja en procesos de renovación urbana, que muchas veces cuentan con apoyo del Estado tanto a través de inversiones como de cambios en las normativas. Una vez identificada la oportunidad, la demanda se genera a través del marketing (Smith, 1982 y 1987).

La gentrificación ha desatado así intensos debates entre los académicos. Al debate sobre sus causas se le suma la discusión sobre sus efectos. Slater (2006) ha llamado la atención sobre que el propio debate sobre la gentrificación parece haberse gentrificado. Si en las décadas de 1960 y 1970 prevalecía una denuncia casi unánime por sus efectos perversos sobre la población obrera desplazada, en décadas posteriores se pasó a su celebración generalizada bajo el argumento de supuestos atributos positivos emergentes en las áreas gentrificadas (Caulfield, 1989; Duany, 2001). Comenzó a ser cada vez más frecuente la referencia a las áreas gentrificadas a través de expresiones como enclaves culturales, territorios de innovación, vecindarios que florecen, futuros urbanos, alternativas a la opresión del suburbio, territorios de fantasía, y a sus protagonistas como nuevos colonos urbanos, o mentes creadoras y tolerantes. Entre los aspectos a celebrar se encontraría asimismo la propia mixidad social que resultaría de la convivencia de antiguos pobladores con los recién llegados y los beneficios que esta convivencia espacial generaría en términos de nuevas y mejores oportunidades de empleo y prestación de servicios culturales, educativos, etcétera.

A lo largo de las últimas décadas, se han propuesto en la literatura distintos indicadores para el estudio de la gentrificación, existiendo, respecto de los mismos, un importante grado de coincidencia entre los investigadores (Butler y Lees, 2006; Herzer, 2008; Ley, 1986; Sandroni, 2006; Schaffer y Smith, 1986). Un primer conjunto de indicadores abarca a aquellos que buscan detectar cambios en la composición socioeconómica (o estatus social) de las zonas: dentro de esta dimensión, se analizan variables como el nivel de ingresos, el nivel educativo o el tipo de ocupación y calificación de sus residentes. Una segunda clase de indicadores abarca los estrictamente demográficos (no referidos de modo directo al estatus social), como el aumento de los propietarios por sobre los

inquilinos, la disminución del tamaño medio de los hogares y de la edad media de los jefes de hogar. El tercer conjunto de indicadores no refiere de manera directa a los habitantes sino a cambios en los usos del suelo y en el mercado inmobiliario en el que estos dirimen la localización de sus residencias: aumentos drásticos en el precio del suelo y los alquileres, dinamización de las transacciones inmobiliarias, cambios en la calidad de diseño de las residencias (ya sea manteniendo su estilo edilicio cuando este connota una fuerte identidad cultural o modificando el tipo de vivienda cuando se trata de estructuras edilicias modestas u obsoletas), y finalmente, aparición de nuevos comercios y servicios más acordes a los hábitos de consumo de la nueva clase media-alta (café de moda, bares, delicatessen, casas de diseño, clubes de fitness, spas, etc.).

## Metodología

Con la finalidad de identificar zonas mixtas (y su persistencia en el tiempo) y aquellas presumiblemente gentrificadas, se explicará, en primer lugar, cómo se definen las unidades espaciales y, segundo, la variable que utilizaremos como indicador proxy de nivel socioeconómico y a partir de la cual clasificamos los hogares de la Ciudad. Luego explicaremos en detalle en qué consiste el procedimiento para identificar zonas mixtas. Y, finalmente, veremos cómo se construye nuestro índice de gentrificación. Todos los datos y cartografía utilizados en este trabajo corresponden a los tres últimos censos nacionales de población y vivienda de 1991, 2001 y 2010, y fueron proporcionados por el INDEC.

### *Definición de unidades espaciales*

Se utilizan en este trabajo las unidades espaciales mínimas para las que el INDEC reporta datos de población y vivienda: los llamados radios censales. Los radios censales son polígonos delimitados exclusivamente en virtud de facilitar el operativo censal (INDEC, 2001), conteniendo aproximada-

mente 300 viviendas, no necesariamente habitadas. Los radios censales no pretenden delimitar zonas residenciales homogéneas, ni significativas en términos sociológicos o para sus habitantes (como sí se supone que ocurre, por ejemplo, con los *census tracts* en los EE.UU.) aun cuando, en ocasiones, sus límites pueden coincidir con determinados tipos de formaciones residenciales con identidad y morfología propias, como ciertas villas de emergencia o urbanizaciones cerradas.

Para la clase de análisis propuesto es importante que las unidades espaciales sean porciones de ciudad cuyos límites se mantengan constantes en el tiempo. Y, en efecto, en la mayor parte del país los límites de los radios censales han permanecido constantes a lo largo de, por lo menos, los últimos tres censos. La excepción más frecuente son aquellos radios censales que resultan subdivididos, generalmente producto de su densificación. Este tipo de subdivisiones no representa un problema ya que siempre es posible reagrupar estos radios (y sus datos) para obtener unidades espaciales constantes tomando como referencia la cartografía de, por ejemplo, el censo de 1991.

En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, sin embargo, se presenta un problema. Aunque prácticamente no hubo modificaciones en la cartografía censal de 2001 respecto de la de 1991, todo cambió en el censo de 2010, donde los radios censales fueron casi completamente “redibujados” sin contemplar ninguna consistencia con la cartografía censal previa. Como resultado, la mayoría de los radios de 2010 no se corresponden con los radios de 2001,<sup>1</sup> y no es factible su reagrupamiento. A fin de lidiar

1 Esto se hizo con el argumento de que todas las subdivisiones censales debían adecuarse a los límites de las 15 nuevas Comunas en que fue dividida la Ciudad en el año 2005. Así, el artículo 52 de la Ley 1777/05 establece que “Todas las divisiones territoriales de la ciudad, cualquiera sea su propósito, deben ajustarse a la delimitación establecida por esta ley para las Comunas en un plazo que no supere los tres (3) años, contados a partir de la sanción de la presente ley. Ellas pueden dividir una Comuna o sumar dos (2) o más, pero no tomar fracciones de distintas Comunas para delimitar una zona”. La Ciudad de Buenos Aires no fue el único caso, ya que algo similar sucedió en la ciudad de Ushuaia, en Tierra del Fuego.

con esta situación hemos recurrido a un método conocido como de desagregación y reagrupamiento de datos (DRD) (Rodríguez, 2013). Este método se basa en la suposición de que tanto las unidades de análisis (los hogares) como el atributo analizado (su nivel socioeconómico) se distribuyen homogéneamente dentro de cada radio censal de 2010. Una vez asumido esto, el total de hogares de cada radio censal de 2010 puede ser repartido entre aquellos radios de 1991 que se le superponen, siendo este reparto proporcional a la superficie que comparten.

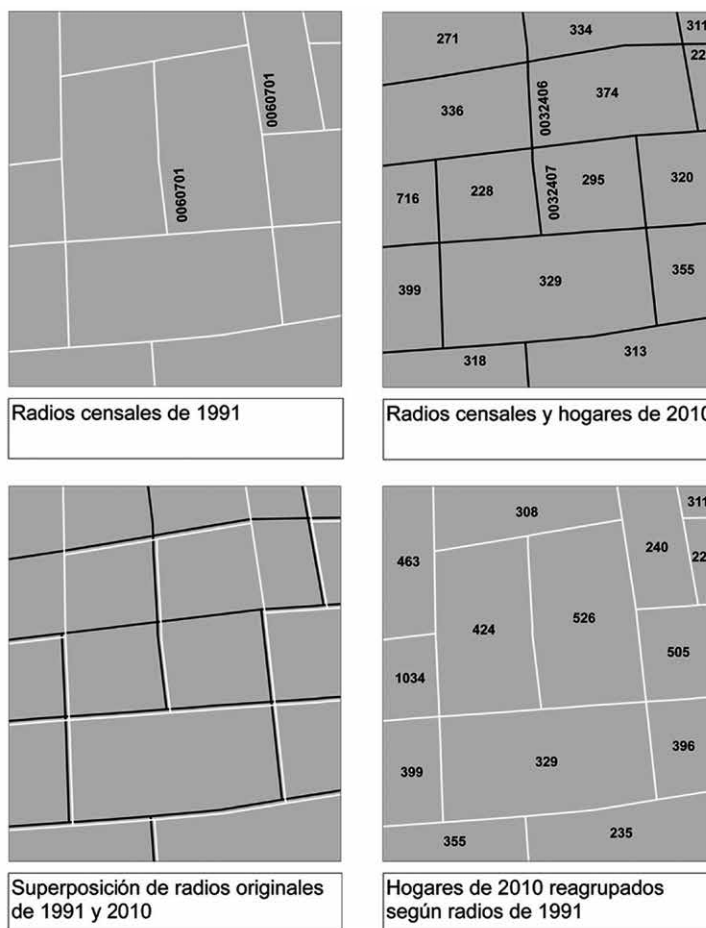
La Figura 1 representa un pequeño sector del barrio de San Cristóbal, ilustrando el problema de la incompatibilidad cartográfica de 2010 y la subsiguiente aplicación del método DRD.

Se puede observar que el sector contiene solo unos pocos radios que no sufrieron modificaciones y una mayoría restante de radios de 2010 que se encuentran parcialmente contenidos por dos o más radios censales de 1991. Mediante el método DRD, al radio 0060701 de 1991 se le ha asignado un total de 526 hogares, compuesto por el 100% (295 hogares) del radio 0032407 y el 61,8% (231 hogares) del radio 0032406 (ambos de 2010). De este último radio, el 38,2% (143 hogares) restante fue asignado al radio 0060702 de 1991, el cual, a su vez, totaliza 240 hogares que resultan de sumar también los hogares de otros dos radios parcialmente incluidos en él.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> El procedimiento fue realizado de manera automatizada utilizando el software ArcGis de ESRI.

**Figura 1**

Incompatibilidad de la cartografía censal 1991-2010 y aplicación del método DRD



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

Una última consideración acerca de las unidades espaciales utilizadas refiere al llamado Problema de la Unidad Espacial Modificable (PUEM) (Openshaw, 1984; Rodríguez, 2013). El problema consiste fundamentalmente en que la forma, tamaño y criterios empleados en la delimitación de las zonas censales pueden incidir en los resultados, particularmente cuando se utilizan índices estadísticos que se construyen a partir de variaciones en la diversidad de un atributo en el espacio, como, por ejemplo, los índices de segregación. Cuanto mayor es el tamaño de las unidades (principalmente debido a su baja densidad poblacional), pueden tender a contener mayor diversidad, lo que podría, en algún grado, conducir a identificar como diversas o “mixtas” zonas donde en realidad existe un grado importante de diferenciación social en el espacio residencial. Viceversa, zonas censales muy pequeñas (generalmente en las áreas más densas de la Ciudad) tenderían a ser socioeconómicamente más homogéneas. Idealmente, el investigador desearía contar con datos espacialmente agrupados en unidades de igual forma y superficie. Podríamos, en tal sentido, haber lidiado con el PUEM agrupando radios censales pequeños a fin de obtener unidades espaciales más grandes de similar tamaño en toda la Ciudad (Rodríguez, 2008). Para el presente trabajo, sin embargo, optamos por no realizar ningún reagrupamiento adicional al de restituir la cartografía de 2001 y 2010 a la de 1991: primero, porque no se utilizan aquí medidas de correlación espacial; segundo, porque, para captar cambios en la composición socioeconómica de las zonas, lo que nos interesa es que su delimitación sea constante en el tiempo; y, por último, porque no se trata de un estudio comparativo con otras ciudades, en cuyo caso el PUEM sí revestiría otra seriedad y requeriría de algún tipo de solución adicional.

### ***Segmentación socioeconómica de los hogares***

Los censos en Argentina no relevan información sobre ingresos o poder adquisitivo. Otras

variables que también podrían resultar útiles para segmentar socioeconómicamente a la población (como categoría ocupacional y nivel de calificación) no están disponibles para el año 2010.

Como variable proxy de nivel socioeconómico utilizamos el nivel educativo de los jefes y jefas de hogar, una variable ampliamente utilizada en otros estudios en la Argentina y en el resto de la región (Arriagada y Rodríguez Vignoli, 2004; Groisman y Suárez, 2005; Rodríguez, 2008; Sanhueza y Larrañaga, 2007).<sup>3</sup> A partir de esta variable, realizamos dos clasificaciones de los hogares: una clasificación de cuatro grupos (para identificar zonas censales mixtas) y otra de dos grupos (para construir el índice de gentrificación). La clasificación de cuatro grupos reúne los hogares en: NS1 (jefes sin estudios o nivel primario incompleto); NS2 (jefes con primario completo o secundario incompleto); NS3 (jefes con secundario completo o terciario/universitario incompleto); y NS4 (jefes con terciario/universitario completo). La tipología de dos grupos se divide en: NS Bajo (hogares NS1 y NS2) y NS Alto (hogares NS3 y NS4).

Cabe mencionar que, dentro del universo de jefes y jefas de hogar en la CABA, se han producido, a lo largo del período, ciertos cambios que podrían afectar la medición de los fenómenos de gentrificación y mixidad socioespacial. En primer lugar, se viene verificando una considerable mejora en el nivel educativo de los jefes de hogar, un fenómeno que no es novedoso ya que es una característica de todo el país desde hace varias décadas (véase el Anexo). El riesgo de ello es que podría conducir a identificar gentrificación y pérdidas de mixidad en zonas donde en realidad no la hubo. Más adelante explicaremos por qué esto no representa un problema para nuestras mediciones. En

<sup>3</sup> No utilizamos la variable hacinamiento pues –a diferencia del nivel educativo– no se trata de un atributo propio de los hogares sino de la forma en que estos ocupan el espacio; es decir, es un atributo que no necesariamente se traslada junto a los hogares cuando estos modifican su lugar de residencia.



segundo lugar, se destaca el hecho de que las variables nivel educativo y nivel de ingresos (decil de ingresos per cápita familiar) aparecen cada vez menos asociadas estadísticamente.<sup>4</sup> Una explicación posible podría ser que las mujeres –generalmente peor remuneradas que los varones (MTEySS, 2014)– han ido incrementando su nivel educativo y su representación en el universo de jefes de hogar: de 29,2% en 1991 y 35,4% en 2003 a nada menos que 41,1% en 2010.<sup>5</sup> En cualquier caso, y en la medida en que hemos asumido el nivel educativo como indicador de nivel de ingresos, el debilitamiento de la correlación entre ambas variables podría conllevar una sobre estimación de los niveles de mezcla social en 1991 y 2010 en relación con 1991.

### *Identificación de zonas mixtas*

Un radio censal perfectamente mixto podría pensarse como aquel donde los cuatro grupos (NS1, NS2, NS3 y NS4) representan exactamente el 25% cada uno. Para adoptar esta definición, sin embargo, debería darse la poco probable situación de que los cuatro grupos tengan la misma representación en la Ciudad en su conjunto en cada uno de los tres censos. No es el caso de la CABA, donde no solo ningún grupo representa el 25% sino que, además, ha ido disminuyendo de manera sostenida el porcentaje y cantidad de hogares NS1 y NS2, aumentando como contrapartida el porcentaje y cantidad de hogares NS3 y NS4.

4 Coeficiente  $r = 0,458$  en 1991 y  $r = 0,400$  en 2010. Fuente: Estimación propia sobre la base de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), rondas octubre 1991 y tercer trimestre 2010. Excluye hogares sin información o con información incompleta sobre ingresos. La clasificación decilica utilizada corresponde a las bases de micro datos publicadas por el INDEC y se basa en la posición relativa del ingreso per cápita familiar respecto del total de los hogares de aglomerados urbanos relevados por la EPH.

5 Por su parte, la edad promedio de los jefes de hogar apenas disminuyó de 52,48 en 1991 a 52,35 años en 2010, manteniéndose constante la mediana de 52 años. Fuente: Estimación propia sobre la base de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), rondas octubre 1991 y tercer trimestre 2010. Excluye hogares sin información o con información incompleta sobre ingresos.

Nuestra definición operacional de mixidad debe ser consistente con su definición teórica, esto es, como total ausencia de segregación. Definimos entonces una zona perfectamente mixta como aquella donde la proporción de cada grupo es exactamente igual a su proporción en la Ciudad en su conjunto. Con el fin de identificar zonas mixtas, empleamos el llamado cociente de localización (QL) que se obtiene para cada zona censal dividiendo la proporción de cada grupo en cada zona por la proporción del grupo en el total de la Ciudad. El QL de un grupo en una zona dada será igual a 1 en caso de que ambas proporciones sean idénticas. En cambio, si el QL es menor que 1, el grupo estará sub-representado, y si es mayor que 1, diremos que el grupo está sobre-representado. La ventaja de utilizar el QL es que no se ve afectado por cambios en el peso relativo de cada grupo en la Ciudad de un censo a otro.

Evidentemente será muy poco probable hallar alguna zona perfectamente mixta donde los cuatro grupos tengan un QL exactamente igual a 1. Es preciso definir, entonces, alguna medida de diversidad y establecer arbitrariamente algún umbral de tolerancia razonable. Por ejemplo, si una zona fuese perfectamente mixta, tendríamos que el desvío estándar del QL de los cuatro grupos sería exactamente 0; por el contrario, cuanto mayor sea la concentración espacial relativa de alguno de los grupos, más alto será el desvío estándar. A los fines de este trabajo consideramos zonas socioeconómicamente mixtas a aquellas donde el desvío estándar del QL de los cuatro grupos es menor a 0,15.<sup>6</sup>

Al analizar tendencias, nos referiremos como zonas de “mixidad persistente” a aquellas que aparecen como mixtas en ambos extremos del período (1991 y 2010), excluyendo de este primer

6 Por ejemplo, en el año 1991 la menos mixta de las zonas identificadas como mixtas presenta: QL del grupo NS1 = 0,8435; QL del grupo NS2 = 1,1196; QL del grupo NS3 = 1,0026; y QL del grupo NS4 = 0,7920, dando como resultado un desvío estándar de 0,1499.

análisis las zonas identificadas como mixtas en 2001. Con el término de “mixidad transitoria” nos referiremos, primero, a aquellas zonas que hubieran sido mixtas en 1991 y dejaron de serlo en 2010. En un segundo análisis nos centraremos específicamente en las zonas que fueron mixtas en 2001, procurando conocer cuál ha sido su recorrido a partir de observar su condición previa (1991) y su situación posterior (2010). Intentaremos así determinar en qué medida se trata de zonas que solo fueron mixtas de manera transitoria en el marco de procesos de gentrificación.

### *Identificación de zonas gentrificadas*

Existen en la literatura especializada pocos antecedentes en el uso de índices estadísticos de gentrificación. El primero fue el desarrollado por David Ley (1986), aplicado sobre 22 ciudades canadienses con el fin de someter a prueba distintas hipótesis explicativas de la gentrificación. Para cada zona censal de cada ciudad, Ley construyó primero un índice de estatus social, al que definió como el promedio de dos medidas: el porcentaje de mano de obra empleada en el sector cuaternario (profesionales, gerentes, técnicos y administrativos) y el porcentaje de población con nivel de estudios universitarios completos. Luego, para cada zona censal, el índice de gentrificación se calcula simplemente a partir de la diferencia entre el índice de estatus social medido para un año inicial y otro para el final del período: Ley considera que hubo gentrificación si la diferencia fue positiva (es decir, donde quiera que el estatus social de una zona haya mejorado) y que no la hubo si la diferencia fue negativa o se mantuvo igual.

Más recientemente, un nuevo índice de gentrificación fue construido por el Voorhees Center for Neighborhood and Community (2014) con el fin de identificar barrios en la Ciudad de Chicago, EE.UU., que experimentaron gentrificación a lo largo de un extenso período que va de 1970 a 2010. Aquel estudio definió un set de 13 indica-

dores de nivel socioeconómico y clasificó cada barrio de Chicago en una escala socioeconómica que va de -13 a +13 (cada indicador suma un punto si su desempeño barrial es superior a la media urbana, y lo resta si es inferior). Se consideran como “gentrificados” aquellos vecindarios cuyo índice socioeconómico aumentó en por lo menos 7 puntos.

En el caso de índice de Ley, su principal debilidad es que no relaciona los cambios ocurridos en cada zona de la ciudad con los cambios producidos en la ciudad en su conjunto. Asimismo, admite considerar como gentrificadas zonas de la ciudad que pasaron de ser muy pobres a simplemente pobres. El mismo problema presenta el segundo índice, que identifica como zonas gentrificadas a aquellas que elevaron significativamente su estatus socioeconómico, aun cuando dicha “mejora” pueda no haber sido protagonizada por clases altas –por ejemplo, habría existido gentrificación en aquellas zonas que mejoraron su puntaje de -13 a -6.

El índice de gentrificación propuesto en este trabajo se construye exclusivamente a partir de la variable nivel de instrucción del jefe o jefa de hogar. El primer paso consiste en identificar aquellas zonas “expuestas” a gentrificación (una aproximación a lo que Ruth Glass refería en su momento como “barrios obreros”). En principio, podrían ser todas aquellas zonas donde detectamos una sobre-representación de NS Bajo en 1991 ( $QL\ NSB > 1$ ). A partir de allí, podríamos simplemente postular que hubo gentrificación en todas aquellas zonas donde el grupo NSB estaba sobre-representado en 1991 y dejó de estarlo en 2010; dicho de otro modo, aquellas zonas donde la “mejora” en su composición socioeconómica fue mayor al promedio urbano.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que una disminución en el QL de hogares NSB puede no ser necesariamente consecuencia de un



desplazamiento de hogares NSB y su reemplazo por hogares NSA. Pueden existir zonas donde los hogares NSB aumenten en términos absolutos y, aun así, disminuya su QL, simplemente porque el aumento de hogares NSA fue aún más fuerte. Preferimos no hablar de gentrificación en estos casos, en la medida en que no es visible (al menos desde el punto de vista estadístico) un desplazamiento de hogares NSB.<sup>7</sup>

Parecería lógico, entonces, que, para identificar una zona como presumiblemente gentrificada, debe haberse producido una disminución no solo relativa sino también absoluta de hogares NSB, siendo esta última más fuerte comparada con la ocurrida en el conjunto de la Ciudad; del mismo modo y simultáneamente, debería verificarse un aumento de hogares NSA como mínimo igual al aumento promedio en la Ciudad. Sobre la base de estas consideraciones, calculamos entonces (además del QL) para cada zona de la Ciudad un Índice de Variación Relativa (IVR) de los hogares NSB y NSA, que resulta de dividir la variación porcentual del respectivo grupo en la zona por la variación porcentual del mismo grupo en la Ciudad en su conjunto. Para ambos grupos, un valor de IVR igual a 1 significa que su cantidad de hogares varió en la misma proporción que en la Ciudad. Cuanto más alto sea el valor de IVR del grupo NSB, más fuerte habrá sido su (siempre hipotético) desplazamiento. Así, por ejemplo, si entre 1991 y 2010 la cantidad de hogares NSB disminuyó un 35.5% en el conjunto de la Ciudad, una zona donde la disminución fue de 50% tendrá un IVR NSB de  $(-50) / (-35,5) = 1,43$ .

7 En adelante, cuando se hable de desplazamientos, se hará en términos puramente hipotéticos. A partir de los datos censales, no es posible saber a ciencia cierta si se trata de hogares que mudan su residencia (los verdaderos desplazados, sea directos o indirectos), o simplemente de jefes de hogar que fallecen producto de su edad avanzada, dejando su vivienda disponible para ser ocupada por nuevos hogares con jefes de hogar que han alcanzado un mayor nivel educativo siguiendo la tendencia general de las nuevas generaciones. No hay dudas de que los datos esconden ambos tipos de situaciones.

El índice de gentrificación se construye finalmente a partir del cumplimiento de una serie de condiciones lógicas (Esquema 1). Se identifican como zonas presumiblemente gentrificadas aquellas donde: 1) el QL del grupo NSB pasó de ser mayor a 1,1 en 1991 a ser menor a 0,9 en 2010; 2) el IVR del grupo NSB fue mayor a 1,1, es decir, la cantidad de hogares NSB se redujo bastante por encima del promedio urbano; y viceversa; 3) el IVR del grupo NSA fue mayor que uno; y finalmente 4) había más de 100 hogares tanto en 1991 como en 2010.<sup>8</sup> Cumplidas estas condiciones, definimos que la gentrificación fue: a) “moderada”, si la diferencia entre los QL del grupo NSB a comienzo y final del período se encuentra entre 0,2 y 0,4; o b) “intensa”, si la diferencia entre los QL de dicho grupo es mayor a 0,4. Asimismo, nos referiremos como zonas de “cuasi” gentrificación a aquellas donde apenas se registra un cambio en la composición socioeconómica, pasando de tener un QL NSB mayor que 1 en 1991 a menor que 1 en 2010, pero sin cumplir alguna de las cuatro anteriores condiciones.<sup>9</sup>

#### Esquema 1

Condiciones para la identificación de zonas gentrificadas

Condición	Gentrificación moderada	Gentrificación intensa
Condición 1	QL NSB > 1,1 en 1991 y QL NSB < 0,9 en 2010, habiendo una diferencia entre ambos QL de entre 0,2 y 0,4	QL NSB > 1,1 en 1991 y QL NSB < 0,9 en 2010, siendo la diferencia entre ambos QL mayor a 0,4
Condición 2	IVR NSB > 1,1	
Condición 3	IVR NSA > 1	
Condición 4	Total hogares > 100 en 1991 y 2010	

Fuente: Elaboración propia.

8 No cumplen esta condición: 13 zonas en 1991, 15 zonas en 2001 y 33 zonas en 2010.

9 Los parámetros utilizados son consistentes con nuestra definición de gentrificación, aunque inevitablemente arbitrarios. No obstante, asumimos que cualquier modificación sobre los mismos (manteniendo por supuesto su coherencia lógica) no produciría cambios sustanciales en los resultados. Por ejemplo, definir umbrales menos exigentes permitiría identificar una mayor cantidad de zonas gentrificadas, pero no se alteraría con ello el orden o intensidad de la gentrificación.

## Resultados

En el período 1991-2010 la mixidad socioespacial disminuyó en la Ciudad de Buenos Aires, tanto en cantidad de zonas como en cantidad de hogares involucrados (Tablas 1 y 2).<sup>10</sup> En 1991 existían 341 zonas (10,0% del total) identificadas como mixtas de acuerdo con nuestro índice, habitadas por 103.081 hogares (10,1%). Hacia el año 2010, las zonas mixtas pasaron a ser 312 (9,2%) con 99.549 hogares (8,7%). De esta manera, la Ciudad perdió 29 zonas mixtas (-8,5%) y 3.532 hogares (-3,4%) en dichas zonas. Esta diferencia entre zonas y hogares –más intensa en el caso de las zonas– probablemente esté relacionada con el aumento en la cantidad de hogares en la Ciudad en su conjunto. En puntos porcentuales, en cambio, fue más fuerte la disminución de hogares en zonas mixtas que la cantidad de zonas mixtas (-1,5 y -0,9 respectivamente).

Se pueden observar diferencias significativas dentro de cada sub-período. La pérdida de mixidad fue leve entre 1991 y 2001, pero más intensa en el decenio 2001-2010. Durante el primer sub-período, se registran solo 5 zonas mixtas menos (una caída del 1,5%) que involucró a 2.057 hogares. Hacia 2010, en cambio, la reducción fue mucho más importante, registrándose 24 zonas mixtas menos que en 2001 (una baja de -8,5%).

Por último, la Tabla 3 muestra que, de las 341 zonas identificadas como mixtas en 1991, apenas 68 (un 20%) se presentaron nuevamente como mixtas en 2010. Esta cifra puede interpretarse como un primer indicio de que allí donde existe mixidad, se trataría de un fenómeno que mayormente no se sostiene en el tiempo. Más adelante examinaremos este tema específicamente para aquellas zonas que fueron mixtas en 2001, y su posible vínculo con procesos de gentrificación.

**Tabla 1**  
Zonas de mixidad socioeconómica en la CABA. Años 1991-2001-2010

	Año				Variación		
	1991	2001	2010		1991-2001	2001-2010	1991-2010
Zonas mixtas	341	336	312	Absoluta	-5	-24	-29
	10,0%	9,9%	9,2%	Relativa	-1,5%	-7,1%	-8,5%
				Puntos porcentuales	-0,1	-0,7	-0,9
<b>Total zonas</b>	<b>3.397</b>	<b>3.397</b>	<b>3.397</b>				
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>				

Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

**Tabla 2**  
Hogares en zonas de mixidad socioeconómica en la CABA. Años 1991-2001-2010

Hogares	Año				Variación		
	1991	2001	2010		1991-2001	2001-2010	1991-2010
Hogares en zonas mixtas	103.081	101.024	99.549	Absoluta	-2.057	-1.475	-3.532
	10,1%	9,9%	8,7%	Relativa	-2,0%	-1,5%	-3,4%
				Puntos porcentuales	-0,3	-1,2	-1,5
<b>Total hogares</b>	<b>1.016.895</b>	<b>1.023.467</b>	<b>1.146.860</b>	Absoluta	6.572	123.393	129.965
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	Relativa	0,6%	12,1%	12,8%

Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

<sup>10</sup> Nótese que esta pérdida de mixidad se registra incluso a pesar de que la aplicación del método DRD sobre la cartografía de 2010 debería (al mezclar hogares de diferentes zonas) producir algún grado de sobre-estimación de la mixidad en 2010. En caso de haber contado con cartografía censal más adecuada, parece lógico suponer que la pérdida de mixidad registrada sería aún mayor.

**Tabla 3**

Zonas de mixidad persistente en la CABA entre 1991 y 2010

Zonas	Casos	%
Zonas de mixidad persistente (1991 y 2010)	68	2,0%
% en subtotal zonas mixtas	19,9%	
Zonas de mixidad transitoria (fueron mixtas en 1991)	273	8,0%
% en subtotal zonas mixtas	80,1%	
Subtotal zonas mixtas en 1991	341	10,0%
	100,0%	
Zonas que no fueron mixtas en 1991	3.056	90,0%
<b>Total zonas</b>	<b>3.397</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

### *Gentrificación y mixidad socioespacial*

Se han identificado un total de 91 zonas (2,7%) donde se produjo algún nivel de gentrificación entre 1991 y 2010 (Tabla 4). De estas zonas, 61 experimentaron una gentrificación moderada y 30 zonas una gentrificación de carácter intenso de acuerdo con los parámetros definidos para este estudio. No es sencillo afirmar si este número es significativo; más interesante será observar más adelante cómo se distribuyen espacialmente las zonas gentrificadas.

La Tabla 4 también muestra qué ocurrió con el resto de las zonas (la inmensa mayoría, 97,3%) donde no hubo gentrificación. En el 82,8% de los casos no se produjeron cambios sustanciales: o bien eran zonas con sobre-representación de hogares NSA en 1991 y continuaron siéndolo en 2010 (41,4%), o, viceversa, aparecen como zonas con sobre-representación de hogares NSB en ambos extremos del período (curiosamente, también 41,4%). Puede observarse, asimismo, una cantidad relativamente importante de zonas (el 11,4%) que, aunque no cumplen con los requisitos definidos para ser identificadas como casos de gentrificación, también pasaron de ser zonas de nivel socioeconómico bajo en 1991 a nivel socioeconómico alto en 2010 (zonas de “cuasi” gentri-

ficación). Por último, apenas 106 zonas experimentaron una trayectoria inversa convirtiéndose en zonas con preponderancia relativa de hogares con nivel socioeconómico bajo.

**Tabla 4**

Gentrificación y cambios en la composición socioeconómica en zonas de la CABA. Años 1991-2010

Zonas	Casos	%
Zonas con gentrificación intensa	30	0,9%
Zonas con gentrificación moderada	61	1,8%
Subtotal zonas con gentrificación	91	2,7%
Zonas con “cuasi” gentrificación (1)	387	11,4%
Zonas NSA en 1991 y 2010 (2)	1.407	41,4%
Zonas NSB en 1991 y 2010 (3)	1.406	41,4%
Zonas NSA en 1991y NSB en 2010 (4)	106	3,1%
Subtotal zonas sin gentrificación	3.306	97,3%
<b>Total zonas</b>	<b>3.397</b>	<b>100,0%</b>

Notas: (1) QL NSB (1991) >1 & QL NSA (2010) >1; (2) QL NSA (1991) >1 & QL NSA (2010) >1; (3) QL NSB (1991) >1 & QL NSB (2010) >1; (4) QL NSA (1991) >1 & QL NSB (2010) >1.

Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

La Tabla 5 permite aproximar una respuesta sobre cuáles son las tendencias o procesos más generales en los que se insertan los casos de mixidad socioeconómica.

En primer lugar, se observa que de las 334 zonas identificadas como mixtas en 2001, solo 86 (el 26%) presentan algún grado de persistencia en la mixidad: 55 zonas continuaron siendo mixtas en 2010, a las que se suman 31 que se mantuvieron como mixtas a lo largo de todo el período.

En segundo lugar, vemos que, dentro de las zonas que fueron mixtas en 2001, son 25 (el 7,5%) las que experimentaron gentrificación ya sea moderada o intensa; a estas se podrían agregar 107 zonas (32%) que también modificaron su composición socioeconómica relativa pasando de NSB en 1991 a NSA en 2010 (“cuasi” gentrificación). Estaríamos así en condiciones de sostener que buena parte de la mixidad (más de un tercio) en la CABA en 2001 aparece como transitoria, en el marco de procesos de gentrificación o de “cuasi” gentrificación. También

existen algunas zonas (4,8%) que, siendo mixtas en 2001, transitaron un recorrido también transitorio, pero inverso (es decir, de NSA en 1991 a NSB en 2010).

Resta mencionar que existe una cantidad importante de zonas (125, el 37,5%) que, aunque fueron mixtas en 2001, no es posible inscribirlas en una trayectoria lineal ascendente o descendente –ni de mixidad persistente– ya que retornaron a su condición previa luego de ser mixtas en 2001 (79 volvieron a su condición de NSA mientras que 46 retornaron a su condición de NSB).

**Tabla 5**

Trayectoria 1991-2010 de las zonas que fueron mixtas en 2001 en la CABA

Trayectoria	Mixtas en 2001		Total
	NO	SI	
Mixtas en 1991, 2001 y 2010	0 0,0%	31 9,3%	31 0,9%
Mixtas solo en 2001 y 2010	0 0,0%	55 16,5%	55 1,6%
Zonas con gentrificación intensa	24 0,8%	6 1,8%	30 0,9%
Zonas con gentrificación moderada	37 1,2%	19 5,7%	56 1,6%
Zonas con “cuasi” gentrificación	274 8,9%	82 24,6%	356 10,5%
Zonas NSA en 1991 y 2010	1.308 42,7%	79 23,7%	1.387 40,8%
Zonas NSA en 1991 y NSB en 2010	80 2,6%	16 4,8%	96 2,8%
Zonas NSB en 1991 y 2010	1.340 43,7%	46 13,8%	1.386 40,8%
<b>Total</b>	<b>3.063</b> <b>100,0%</b>	<b>334</b> <b>100,0%</b>	<b>3.397</b> <b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

### ***Distribución espacial de la mixidad y la gentrificación***

Hasta aquí hemos analizado los fenómenos de mixidad y gentrificación en términos exclusivamente cuantitativos. Examinaremos a continuación si es posible detectar patrones espaciales que caracterizan la distribución de estos fenómenos en el territorio de la Ciudad. Los distintos mapas han sido confeccionados de manera de facilitar su lectura,

por lo cual se ha optado por graficar –según el caso– la distribución espacial de estratos socioeconómicos según la clasificación de hogares en cuatro grupos (NS1, NS2, NS3 y NS4), o bien empleando simplemente la clasificación dicotómica (NSB y NSA).

El Mapa 1 muestra la subdivisión de la Ciudad en barrios, señalando, asimismo, algunas de las principales avenidas a las cuales se hará referencia durante el análisis.

Los Mapas 2, 3 y 4 muestran la distribución espacial de las zonas clasificadas según la sobre representación relativa de hogares pertenecientes a cada uno de los cuatro estratos socioeconómicos,<sup>11</sup> sugiriendo a grandes rasgos la ya conocida tendencia de:

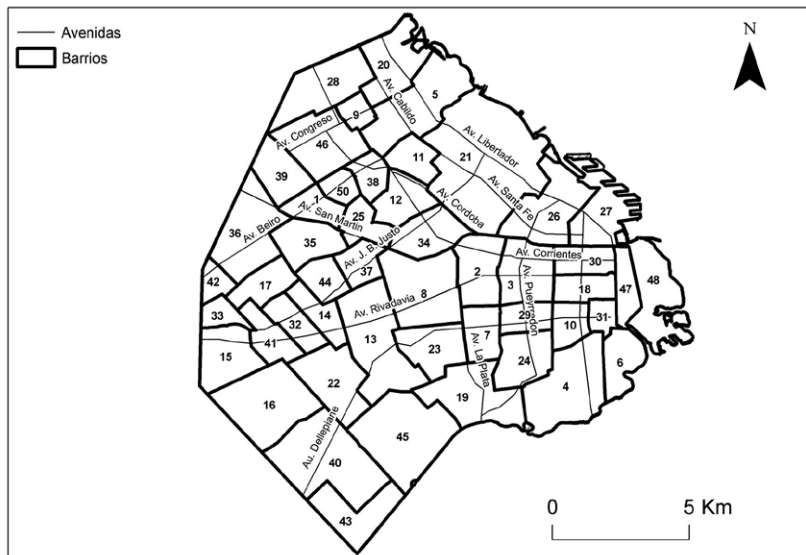
- Los estratos más altos, ocupando el corredor norte de la Ciudad (Retiro, Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez) y subcentros tradicionales como Caballito, Flores, Almagro, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Urquiza.
- Los estratos bajos, distribuidos principalmente al sur, aunque también en la Villa 31 y zonas más periféricas respecto de los subcentros.
- Los estratos medios, ocupando un extenso abanico interior de la Ciudad del centro hacia el oeste.

Este patrón general no se ha modificado entre 1991 y 2010, aunque parece haberse extendido y profundizado. Las áreas con mayor sobre representación de hogares de NS4 se han ido expandiendo año tras año, ocupando cada vez mayor territorio, lo cual resulta particularmente visible al final del período.

<sup>11</sup> Cada zona ha sido “asignada” al estrato socioeconómico con el mayor cociente de localización (QL). Desde luego, se podría dar el caso de que una zona con mayoría relativa de, por ejemplo, el grupo NS3, quede clasificada como área NS1 simplemente porque el QL de esta última es el mayor entre todos los grupos. Cabe recordar que, sin embargo, la utilización del QL en vez de porcentajes tiene justamente la finalidad de que los resultados no se vean afectados por la mejora general en las credenciales educativas de los jefes de hogar a la que ya hemos hecho referencia. Una alternativa al uso del QL sería realizar diferentes mapas, mostrando por separado el porcentaje de jefes de hogar de cada grupo. No lo hemos considerado conveniente porque resultaría en una gran cantidad de mapas (cuatro por año) lo cual, a nuestro entender, iría en detrimento del poder de síntesis buscado a través del producto cartográfico.

### Mapa 1

Barrios y algunas avenidas de la Ciudad de Buenos Aires

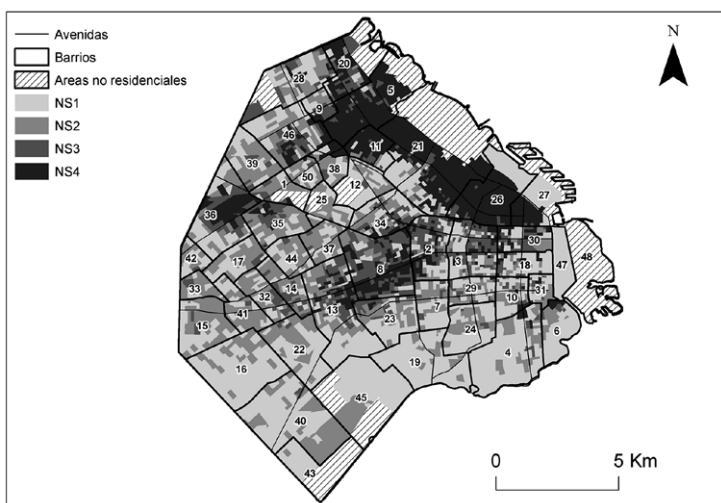


**Nota:** 1) Agronomía, 2) Almagro, 3) Balvanera, 4) Barracas, 5) Belgrano, 6) Boca, 7) Boedo, 8) Caballito, 9) Coghlan, 10) Constitución, 11) Colegiales, 12) Chacarita, 13) Flores, 14) Floresta, 15) Liniers, 16) Mataderos, 17) Monte Castro, 18) Monserrat, 19) Nueva Pompeya, 20) Núñez, 21) Palermo, 22) Parque Avellaneda, 23) Parque Chacabuco, 24) Parque Patricios, 25) Paternal, 26) Recoleta, 27) Retiro, 28) Saavedra, 29) San Cristóbal, 30) San Nicolás, 31) San Telmo, 32) Vélez Sarsfield, 33) Versalles, 34) Villa Crespo, 35) Villa del Parque, 36) Villa Devoto, 37) Villa Gral. Mitre, 38) Villa Ortuzar, 39) Villa Pueyrredón, 40) Villa Lugano, 41) Villa Luro, 42) Villa Real, 43) Villa Riachuelo, 44) Villa Sta. Rita, 45) Villa Soldati, 46) Villa Urquiza, 47) Puerto Madero, 48) Reserva Ecológica, 50) Parque Chas

**Fuente:** Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

### Mapa 2

Distribución espacial de estratos socioeconómicos en la CABA. Año 1991



**Fuente:** Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

### Mapa 3

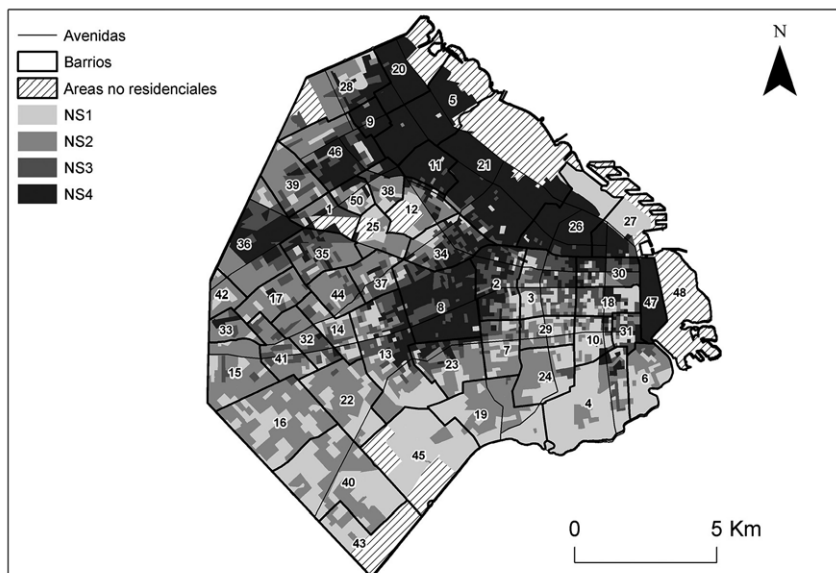
Distribución espacial de estratos socioeconómicos en la CABA. Año 2001



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

### Mapa 4

Distribución espacial de estratos socioeconómicos en la CABA. Año 2010



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

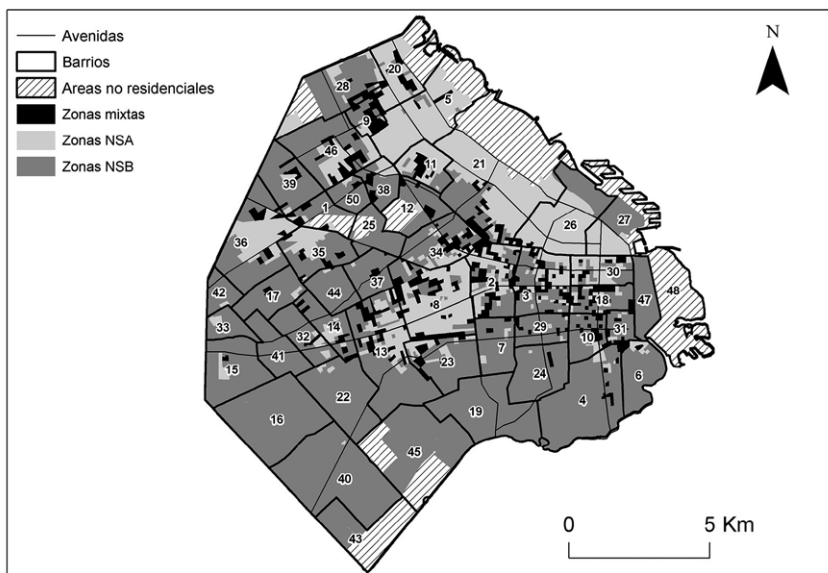


Un segundo análisis remite a la distribución espacial de las zonas que han sido identificadas como socioeconómicamente mixtas (Mapas 5, 6 y 7). También en este caso resulta evidente la

existencia de un patrón, cuya característica más notoria es su tendencia a localizarse en el área de transición entre zonas de NSA y NSB.

### Mapa 5

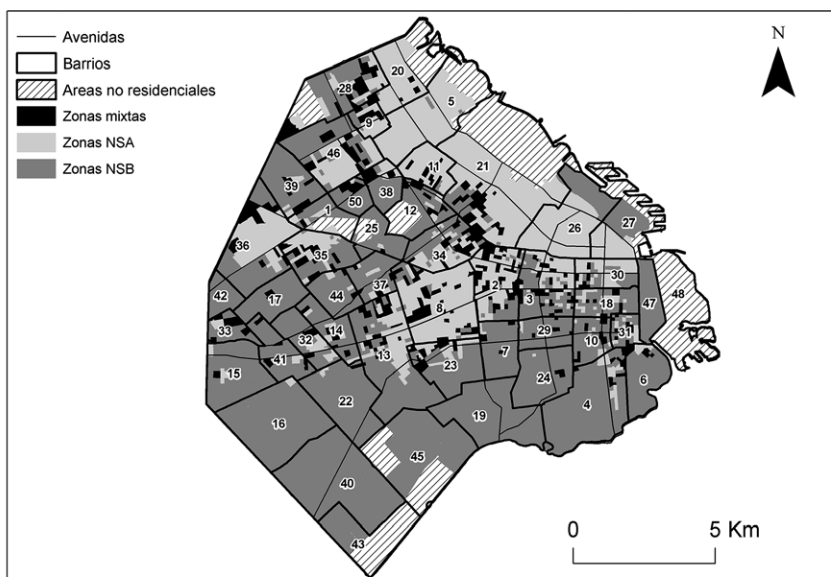
Distribución espacial de las zonas mixtas en la CABA. Año 1991



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

### Mapa 6

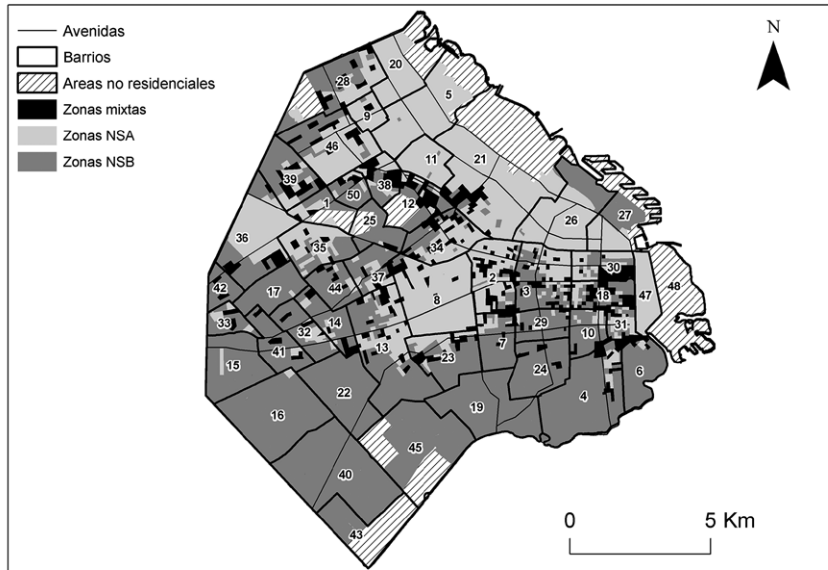
Distribución espacial de las zonas mixtas en la CABA. Año 2001



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

### Mapa 7

Distribución espacial de las zonas mixtas en la CABA. Año 2010

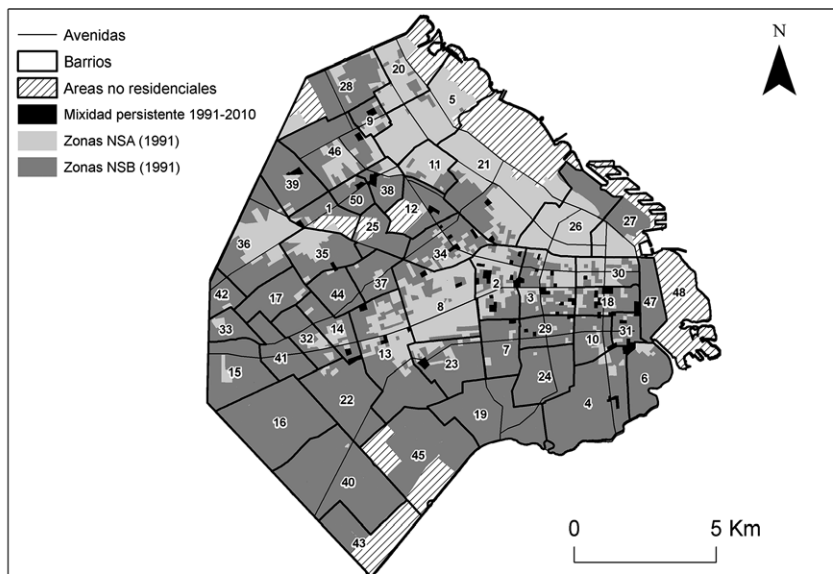


Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

En relación con las zonas de mixidad persistente (Mapa 8), un rasgo que vale la pena mencionar es su tendencia a concentrarse en proximidad al área central, principalmente al sur y oeste de dicho sector (barrios de Monserrat, San Cristóbal, Almagro, Balvanera y, algo más alejado, Villa Crespo).

### Mapa 8

Distribución espacial de las zonas con mixidad persistente en la CABA. Años 1991-2010



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

El tercer análisis trata específicamente sobre la espacialidad de la gentrificación (Mapa 9). Al igual que las zonas de mixidad, la gentrificación también tiende a hacerse más visible en las áreas de transición entre NSB y NSA. En algunos casos se trata de zonas dispersas a lo largo del área de transición, principalmente hacia el oeste y sur del centro de la Ciudad.

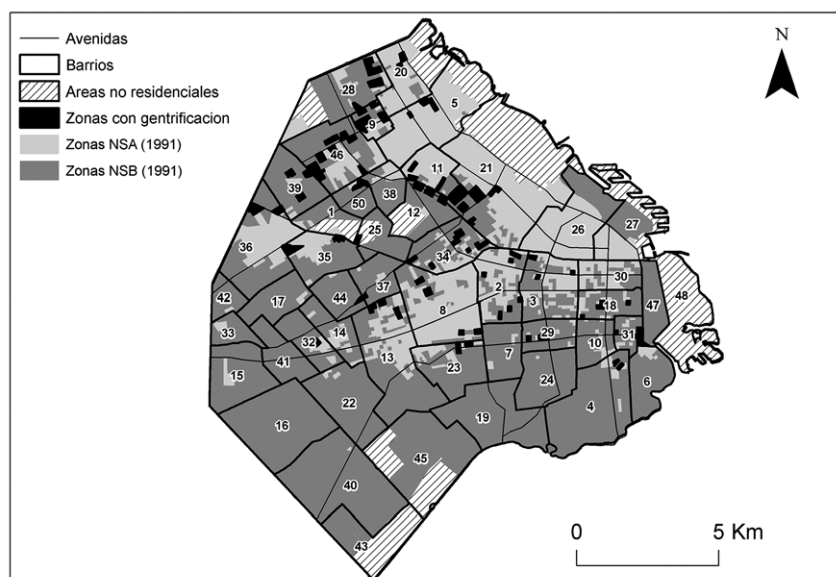
Otras zonas de gentrificación tanto moderada como intensa muestran, en cambio, un importante grado de concentración espacial, destacándose al menos tres sectores. El más visible es el conocido como “Hollywood”, del barrio de Palermo, al que podría sumarse un segmento de la Avenida Córdoba que recorre el límite entre los barrios de Chacarita y Colegiales. Un segundo sector de gentrificación abarca diversas zonas (algunas de ellas adyacentes) distribuidas al norte y sur de la Avenida Congreso, especialmente en los barrios de Coghlan y Villa Urquiza. Un tercer sector, más pequeño, está ubicado

en el barrio de Saavedra al este y noreste del parque homónimo. Diversos agrupamientos menores de zonas gentrificadas pueden observarse en Villa Crespo, en el norte y sur de Caballito y al norte de Flores entre las Avenidas Rivadavia y J. B. Justo.

Finalmente, interesa completar estos análisis informando que en la mayoría de las zonas (2.405, el 71%) se verificó entre 1991 y 2010 un desplazamiento de hogares NSB mayor a la media urbana (Tabla 6). En otras 837 zonas, si bien hubo también una disminución absoluta de hogares NSB, esta disminución fue menor al promedio. Por último, fueron solo 155 zonas aquellas donde aumentó el número absoluto de hogares NSB. En el Mapa 9 se puede observar cómo se distribuye espacialmente el desplazamiento de hogares NSB, independientemente de constituir o no casos de gentrificación. Se advierte que el desplazamiento (ya sea mayor o menor al promedio urbano) fue masivo a lo largo y ancho de toda la Ciudad. Las pocas

### Mapa 9

Distribución espacial de las zonas gentrificadas en la CABA. Años 1991-2010



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

zonas donde se produjo un aumento absoluto de hogares NSB se localizan mayormente en el sur de la Ciudad, lo cual es en gran medida una expresión del sostenido aumento de población en villas de emergencia (Abelenda, Canevari y Montes, 2016) y, probablemente, también, en viviendas “tomadas”. Cabe aclarar que el aumento de hogares NSB en zonas como Puerto Madero no debe resultar llamativo teniendo en cuenta que el mismo se encontraba prácticamente deshabitado en 1991 y para 2010 contaba ya con 2.573 hogares (494 hogares NSB y 2.073 hogares NSA)

**Tabla 6**

Desplazamiento de hogares NSB en la CABA, 1991-2010

Desplazamiento	Total	%
Desplazamiento NSB mayor a la media urbana (IVR > 1)	2.405	71,0
Desplazamiento NSB, pero menor a la media urbana (IVR > 0 < 1)	837	25,0
Zonas con aumento absoluto de hogares NSB (IVR < 0)	155	4,0
<b>Total zonas</b>	<b>3.397</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

**Mapa 10**

Desplazamiento de hogares NSB en la CABA. Años 1991-2010



Fuente: Elaboración propia sobre datos y cartografía del INDEC.

## Conclusiones

Hemos procurado en este trabajo aproximar cuantitativamente dos fenómenos sociales y urbanos complejos como la mixidad socioespacial y la gentrificación, analizando también la relación entre ellos y su distribución espacial.

Se destaca, en primer lugar, el hallazgo de que la Ciudad de Buenos Aires ha perdido mixidad a lo largo de los casi 20 años transcurridos entre los censos de 1991 y 2010. La pérdida de mixidad fue leve entre 1991 y 2001, pero algo más intensa en el decenio 2001-2010.

Con respecto al interrogante sobre en qué medida la mixidad puede constituir un fenómeno relativamente persistente en el tiempo, la respuesta no parece alentadora. Las zonas de mixidad persistente representan apenas el 2% del total de zonas censales, involucrando un porcentaje similar de hogares. Examinando las zonas que fueron mixtas en 2001, encontramos que solo una cuarta parte mantuvo dicha condición en 2010, mientras que casi un tercio fueron mixtas de manera transitoria en el marco de procesos de gentrificación o “cuasi” gentrificación entre 1991 y 2010. Cabe preguntarse en este sentido –y en el marco de una economía de libre mercado, sumada a la escasez de políticas de control de precios del suelo y los alquileres– hasta qué punto podrían resultar viables políticas que favorezcan la mixidad en el sentido apuntado por la conferencia de Hábitat III.

La gentrificación en la Ciudad de Buenos Aires –siempre dentro de los parámetros cuantitativos que hemos definido– no aparece como un fenómeno generalizado, aunque tampoco resulta posible interpretar su magnitud por fuera de un estudio comparativo que involucre una cantidad importante de casos similares. La distribución espacial de la gentrificación, en cambio, se presta a una interesante constatación: aconteció princi-

palmente en la zona norte de la Ciudad, destacándose barrios como Palermo “Hollywood”, Chacarita, Coghlan, Villa Urquiza y Saavedra. Con la excepción de algunas zonas más o menos concentradas (en el límite entre Caballito y Parque Chacabuco, por ejemplo), los casos de gentrificación en la zona sur de la Ciudad son escasos y dispersos (algo en San Telmo, Almagro, Monserrat y Barracas). No se han podido hallar evidencias de gentrificación en un barrio tradicional como La Boca –de bajo nivel socioeconómico, pero de alto valor histórico, simbólico y turístico–, lo que resulta consistente con otros trabajos que hablan de una gentrificación “comercial” antes que socioeconómica (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Por otro lado, es preciso remarcar que la disminución relativa (por encima de la media urbana) de hogares de nivel socioeconómico bajo no solo afectó a aquellas zonas donde hubo gentrificación o “cuasi” gentrificación, sino que también se produjo con notable intensidad en las zonas que ya eran de nivel socioeconómico alto (por lo que no constituyen casos de gentrificación propiamente dicha). Dicho de otro modo, el desplazamiento de hogares de menor nivel socioeconómico en las zonas tradicionales de clase media alta y alta continúa.

Si bien no hemos puesto el foco en las posibles causas explicativas que subyacen a los cambios en la composición socioeconómica de las diferentes zonas de la Ciudad, podemos al menos esbozar algunas hipótesis para futuras investigaciones. La gentrificación mediante el desplazamiento directo e indirecto de hogares de nivel socioeconómico bajo (debido, entre otros motivos, al aumento de los precios del suelo y de los alquileres) hacia la periferia u otras zonas de la Ciudad es, sin dudas, una explicación posible. Otra explicación alternativa a la de los desplazamientos podría ser simplemente la de un recambio generacional, es decir, la defunción de adultos mayores y la ocupación

de sus viviendas por parte de nuevos hogares jóvenes con mayor nivel educativo; en este tipo de situaciones, sin existir desplazamientos, no está claro si correspondería hablar de gentrificación en los términos en que se la entiende habitualmente. Determinar la magnitud y peso relativo de una y otra posible causa es imposible a partir de la información censal existente.

Para terminar, resta insistir en que, para un mejor y más completo estudio de fenómenos como la mixidad y la gentrificación, los investigadores precisamos de información –idealmente censal– que no existe al día de hoy. Hasta cierto punto, el vacío existente puede ser subsanado a través de estudios específicos sobre trayectorias residenciales basados en entrevistas, ya sea por muestreo o mediante la identificación y rastreo de hogares involucrados en procesos de gentrificación. Esta clase de estudios podrían brindar importante información cualitativa sobre cómo se desarrollan estos procesos y cómo los vivencian sus protagonistas, pero resultan –aparte de costosos– sumamente limitados en lo que a la cuantificación y generalización estadística se refiere, especialmente si se trata de realizar estudios comparativos a gran escala en diferentes ciudades. En este sentido, el próximo censo –previsto inicialmente para el año 2020– podría considerar oportuno incluir el relevamiento de información sobre trayectorias residenciales, permitiendo algún tipo de georreferenciación más o menos precisa del lugar de residencia anterior, por lo menos a nivel de barrio, fracción o radio censal. Es algo fundamental en el sentido de hacer más visible las externalidades negativas que surgen de ciertos procesos de renovación urbana y avanzar en posibles vías de acción para contrarrestar de algún modo los efectos negativos de la gentrificación sobre el Derecho a la Ciudad.

## Bibliografía

Abelenda, N., J. Canevari, J. y N. Montes (2016), “Territorios de mayor vulnerabilidad social en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Recorrido en perspectiva histórica sobre aspectos estructurales no resueltos”, en Revista *Población de Buenos Aires*, núm. 23, Buenos Aires, DGEyC, pp. 7-30.

Arriagada, C. y J. Rodríguez Vignoli (2004), “Segregación residencial en la ciudad Latinoamericana”, en *EURE*, vol. XXIX, núm. 89, Santiago de Chile, pp. 5-24.

Borja, J. (2009), “Gobiernos locales, políticas públicas y participación ciudadana”, en *Aportes para el Estado y la Administración Gubernamental*, núm. 19. Buenos Aires, Asociación de Administradores Gubernamentales.

Borsdorf, A. (2003), “Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”, en *EURE*, vol. 29, núm. 86, Santiago de Chile, pp. 37-49.

Burgess, R. (2005), “Technological determinism and urban fragmentation: a critical analysis”. Ponencia presentada en la 9th. International Conference of the ALFA-IBIS Network on Urban Peripheries, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, 11 al 13 de julio. Disponible en: <[ccs.ukzn.ac.za/files/burgess%20against%20technological%20determinism.pdf](https://ccs.ukzn.ac.za/files/burgess%20against%20technological%20determinism.pdf)>. Fecha de consulta: 20/08/2017.

Butler, T. y L. Lees (2006). “Super-Gentrification in Barnsbury, London: Globalization and Gentrifying Global Elites at the Neighbourhood Level”, en *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 3, núm. 4, pp. 467-487.



- Caulfield, J. (1989), "Gentrification and desire", en *Canadian Review of Sociology and Anthropology*, vol. 26, núm. 4, Toronto, The University of Toronto Press, pp. 617-632.
- Davidson, M. y L. Lees (2005), "New-build gentrification and London's riverside renaissance", en *Revista Environment and Planning*, vol. 37, Sage Journals, pp. 1165-1190. Disponible en: < <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1068/a3739>>.
- Di Virgilio, M. y T. Guevara (2014), "Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires", en *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, núm. 11, Mendoza, Instituto Multidisciplinario de Estudios Sociales Contemporáneos de la Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, pp. 12-23.
- Duany, A. (2001), "Three cheers for gentrification", en *American Enterprise Magazine*, Washington, The American Enterprise, pp. 36-39.
- Glass, R. (1964), "London: aspects of change", Londres, Ed. MacGibbon & Kee.
- Groisman, F. y A. L. Suárez (2005), "Segregación urbana en el Gran Buenos Aires". Presentación en las Cuartas Jornadas sobre Mercado de Trabajo y Equidad en Argentina, Universidad de Gral. Sarmiento, Argentina, 1 y 2 de diciembre. Disponible en: <[www.ungs.edu.ar/ms\\_ici/wp-content/uploads/2015/09/Groisman-Suarez-Jornadas-UNGS-2005.pdf](http://www.ungs.edu.ar/ms_ici/wp-content/uploads/2015/09/Groisman-Suarez-Jornadas-UNGS-2005.pdf)>. Fecha de consulta: 30/08/2017.
- Herzer, H. M. (2008), "Acerca de la Gentrificación", en H. M. Herzer (ed.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial, pp. 19-44.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) (2001), "Aspectos metodológicos del Censo 2001", Buenos Aires, INDEC. Disponible en: <<https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/52859/258643/file/CNPV.pdf>>.
- Ley, D. (1986), "Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment", en *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, núm. 4, Oxford, Taylor & Francis, pp. 521-535.
- Massey, D. S. y N. A. Denton (1988), "The Dimensions of Residential Segregation", en *Social Forces*, vol. 67, núm. 2, Chapel Hill, University of North Carolina Press, pp. 281-315.
- Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTEySS) (2014), "Indicadores más relevantes de la inserción de mujeres y los varones en el mercado de trabajo". Disponible en: <[www.trabajo.gov.ar/downloads/cegiot/140703\\_brochure.pdf](http://www.trabajo.gov.ar/downloads/cegiot/140703_brochure.pdf)>. Fecha de consulta: 20/08/2017.
- Openshaw, S. (1984), "The modifiable areal unit problema", en *CATMOG*, núm. 38. Norwich (Inglaterra), GeoBooks.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU) (2016), "La nueva agenda urbana". Documento aprobado en la Conferencia Mundial de HABITAT III, Quito, Ecuador, ONU.
- Rodríguez, G. M. (2008), "Segregación residencial socioeconómica en la Ciudad de Buenos Aires. Dimensiones y cambios entre 1991-2001", en *Revista Población de Buenos Aires*, vol. 5, núm. 8, Buenos Aires, DGEyC, pp. 7-30.
- \_\_\_\_\_ (2013) "El uso de zonas censales para medir la segregación residencial: Contradicciones, propuesta metodológica y un estudio de caso: Argentina 1991-2001", en *EURE*, vol. 39, Santiago de Chile, pp. 97-122.

\_\_\_\_\_ (2014), "Qué es y qué no es segregación residencial. Contribuciones para un debate pendiente", en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XIX (1079), Barcelona, Universidad de Barcelona.

Rodríguez, M. C., C. Bañuelos y G. Mera (2008), "Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires", en H. M. Herzer (ed.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial, pp. 45-97.

Sandroni, P. (2006), "Renovación urbana y gentrificación: evaluación de algunos impactos demográficos, sociales y económicos de la operación urbana Faría Lima en la ciudad de San Pablo", en *Medio Ambiente y Urbanización*, núm. 65, pp. 109-116.

Sanhueza, C. y O. Larrañaga (2007), *Residential Segregation Effects on Poor's Opportunities in Chile*, Santiago de Chile, Facultad de Economía Negocios de la Universidad de Chile. Documento de Trabajo núm. 259.

Schaffer, R. y N. Smith (1986), "The Gentrification of Harlem?", en *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, núm. 3, pp. 347-365.

Slater, T. (2006), "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research", en *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30, núm. 4, Nueva Jersey, Wiley-Blackwell, pp. 737-757.

Smith, N. (1982), "Gentrification and Uneven Development", en *Economic Geography*, vol. 58, núm. 2, Worcester, Clark University, pp. 139-155.

\_\_\_\_\_ (1987) "Gentrification and the Rent Gap", en *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, núm. 3, Oxford, Taylor & Francis, pp. 462-465.

Svampa, M. (2002), "Fragmentación espacial y nuevos procesos de integración social hacia arriba: socialización, sociabilidad y ciudadanía", en *ESPIRAL*, vol. 11, núm. 31, Guadalajara, Universidad de Guadalajara.

Voorhees Center for Neighborhood and Community (2014), "The Socioeconomic Change of Chicago's Community Areas (1970-2010)". Disponible en: <<https://www.voorheescenter.com/gentrification-index>>.

White, M. J. (1983), "The Measurement of Spatial Segregation", en *The American Journal of Sociology*, vol. 88, núm. 5, Chicago, The University of Chicago Press, pp. 1008-1018.

---

**Fecha de recepción:** 31 de mayo de 2017

**Fecha de aceptación:** 17 de julio de 2017

## Anexo

### Cuadro 1

Cambios en la composición socioeconómica de los hogares en la CABA. Años 1991-2010.  
Participación Relativa

Composición socioeconómica	Año			Participación relativa (%)		
	1991	2001	2010	1991	2001	2010
NS1	85.611	66.483	49.223	8,4%	6,5%	4,3%
NS2	429.050	336.034	282.498	42,2%	32,8%	24,6%
NS3	316.401	375.436	451.047	31,1%	36,7%	39,3%
NS4	186.452	246.074	365.782	18,3%	24,0%	31,8%
<b>Total</b>	<b>1.017.514</b>	<b>1.024.027</b>	<b>1.148.550</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
NS bajo	514.661	402.517	331.721	50,6%	39,3%	28,9%
NS alto	502.853	621.510	816.829	49,4%	60,7%	71,1%
<b>Total</b>	<b>1.017.514</b>	<b>1.024.027</b>	<b>1.148.550</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INDEC.

### Cuadro 2

Cambios en la composición socioeconómica de los hogares en la CABA. Años 1991-2010  
Variación absoluta y relativa

Composición socioeconómica	Variación Absoluta			Variación Relativa		
	1991-2001	2001-2010	1991-2010	1991-2001	2001-2010	1991-2010
NS1	-19.128	-17.260	-36.388	-22,3%	-26,0%	-42,5%
NS2	-93.016	-53.536	-146.552	-21,7%	-15,9%	-34,2%
NS3	59.035	75.611	134.646	18,7%	20,1%	42,6%
NS4	59.622	119.708	179.330	32,0%	48,6%	96,2%
<b>Total</b>	<b>6.513</b>	<b>124.523</b>	<b>131.036</b>	<b>0,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>12,9%</b>
NS bajo	-112.144	-70.796	-182.940	-21,8%	-17,6%	-35,5%
NS alto	118.657	195.319	313.976	23,6%	31,4%	62,4%
<b>Total</b>	<b>6.513</b>	<b>124.523</b>	<b>131.036</b>	<b>0,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>12,9%</b>

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INDEC.