

Movilidad Residencial Centrípeta: El rol del mercado inmobiliario y del nuevo habitante urbano en la recuperación del centro de Santiago de Chile¹

Yasna Contreras G.

Geógrafo, Magíster en Desarrollo Urbano. Candidata a Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile

1. Introducción

En los últimos años las transformaciones socioespaciales de la ciudad de Santiago, no sólo se han caracterizado por la expansión residencial hacia la periferia y el movimiento de clases medias y medias altas hacia comunas tradicionalmente pobres sino también, el movimiento residencial de retorno al centro (movilidad centrípeta) es otro de los rasgos que caracteriza a la ciudad actual.

La mayoría de las investigaciones en la ciudad de Santiago, han centrado sus análisis preferentemente en los procesos de movilidad residencial hacia las áreas periféricas. Sin embargo, el proceso contrario de retorno al centro de la ciudad ha sido poco explorado, especialmente desde el punto de vista de las transformaciones sociales, demográficas y culturales de los últimos años.

Desde la década de los cincuenta el área central de Santiago o comuna de Santiago, ha venido perdiendo población de manera intensa, especialmente por la emigración de residentes de ingresos medios y medios altos, generando con ello fuertes procesos de abandono de residencias y la penetración de segmentos socioeconómicos de menores ingresos. Con el tiempo el despoblamiento se agudizó, situación que incitó al Gobierno Local (municipio) a poner en marcha el Programa de Repoblamiento, estrategia de renovación residencial orientada a capturar nuevos residentes. El resultado fue la incorporación de una oferta inmobiliaria que hasta la fecha ha construido más de 75.000 viviendas y que ha convertido al centro en una “opción residencial”.

La recuperación y renovación residencial del centro, debemos comprenderla como un proceso de intensa movilidad residencial y social con fuertes cambios en la oferta inmobiliaria y en la demanda residencial. El centro es un escenario donde está emergiendo una **nueva movilidad social**, que refleja los cambios en la estructura productiva, en el aumento del nivel de ingresos, en las inversiones inmobiliarias, en los cambios en la composición familiar, en la creciente feminización de la fuerza de trabajo y en las demandas de quienes optan por la centralidad.

¹ Ponencia presentada en el **XII ENCUENTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA “Caminando en una América Latina en transformación”**. Esta ponencia expone algunos resultados preliminares de la tesis doctoral que actualmente desarrolla la investigadora.

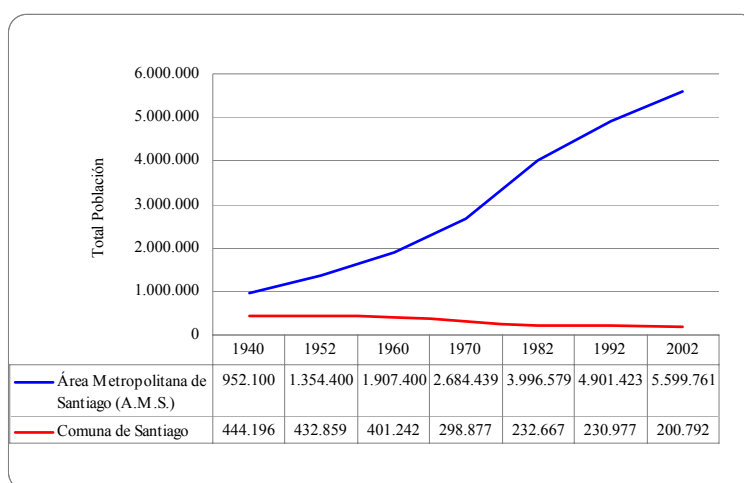
Es por lo anteriormente expuesto, que la siguiente investigación tiene como objetivo analizar las transformaciones socioterritoriales del centro, en especial la nueva movilidad residencial centrípeta y las características sociodemográficas de quienes optan por la centralidad (nuevo habitante urbano). Lo anterior, en un marco cada vez más creciente de investigaciones (Contreras 2005, 2008; De Mattos, 2007; Rodríguez, 2007, 2008) que sostienen que los cambios socioterritoriales del centro serían reflejo de un incipiente proceso de gentrificación.

La ponencia se divide en tres apartados: El primero, explica las causas del proceso de renovación residencial del área central. El segundo, revela algunos antecedentes de la movilidad residencial del centro en los últimos años y finalmente, el último apartado hace hincapié en el alcance del concepto gentrificación para el caso de Santiago y las causas que explicarían la pérdida continua de población en un contexto de pujanza inmobiliaria.

2. La recuperación “inmobiliaria” del centro de Santiago

Desde los años sesenta la comuna central de Santiago, ha perdido población de manera intensa. Los datos censales son reveladores y dan cuenta de que en la década de 1960 la población en la Comuna, era aproximadamente 402 mil habitantes y en 1970 se redujo incluso a la mitad (298.877 habitantes). Desde ese momento, el centro ha perdido población constantemente, a favor de las comunas periféricas (Gráfico 1).

Gráfico 1. Área Metropolitana de Santiago (AMS) y Comuna de Santiago (área central): Evolución de la población



Fuente. Elaboración propia en base a Censos de Población y Vivienda, INE, 1940 a 2002.

Sumado a lo anterior, el terremoto de 1985 agudizó aún más la condición de deterioro físico y social del centro. En este contexto una de las primeras estrategias impulsadas por el Gobierno Local, fue la creación de la Corporación de Desarrollo para Santiago (CORDESAN), institución privada sin fines de lucros encargada de dar respuesta al proceso de deterioro y de pérdida de población.

Los primeros objetivos de la Cordesan, fueron revertir la imagen deteriorada del centro, a objeto de convertirla en una opción residencial. Dicha institución logró demostrar

que incorporar un nuevo residente en el centro era 16 veces más rentable que en la periferia (Valenzuela, 2002). Estos antecedentes se convirtieron en la piedra angular para la posterior creación de una línea de subsidio habitacional dirigida a la construcción de viviendas en las zonas de renovación urbana (Valenzuela, 2000).

Es así que con el retorno a la democracia la Cordesan, en conjunto con el Gobierno Local, pusieron en marcha uno de los programas de renovación residencial más cuestionados: “El Programa de Repoblamiento”. Sus objetivos se orientaban a convertir, capturar y organizar una demanda de vivienda heterogénea y vincularla con proyectos inmobiliarios en las zonas de renovación urbana definidas por el municipio en 1987. Cuatro fueron los pilares fundamentales del Programa y los responsables de convertir al centro en “opción residencial”: la generación del subsidio de renovación urbana; la creación de un banco de terrenos; la consolidación de una bolsa de demanda y diversas estrategias de marketing orientadas a “limpiar” la imagen deteriorada y contaminada del área central (Contreras, 2005 y 2008).

En primer lugar, la creación de un subsidio de renovación urbana por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en 1991, fue la base para la puesta en marcha del Programa de Repoblamiento y el incentivo al privado para que decidiera invertir en el centro. El monto total del subsidio es de 200 U.F.² (US\$³ 6.946), estando dirigido a todas aquellas personas que quieran comprar o construir viviendas económicas de valores iguales o inferiores a 2.000 U.F. (US\$ 70.000) y cuya superficie no exceda los 140 m² (MINVU, 2007).

Algunos antecedentes proporcionados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, revelan que en el período 1992-1998 el área central concentró más del 85% de los subsidios de renovación urbana entregados y desde 1999 a la fecha, su participación disminuyó a favor de las comunas pericentrales, cuyo proceso de renovación residencial comenzó a mediados de los noventa, replicando la experiencia del Programa de Repoblamiento (Contreras, 2005 y 2008).

Sumado a lo anterior, la creación de un banco de terrenos a través de la compra de sitios eriazos y abandonados, constituiría otro de los factores que permitieron el éxito inmobiliario del Programa. “La operatoria se reducía a la transacción e identificación de predios susceptibles de desarrollo inmobiliarios, a objeto de ser entregados a las empresas inmobiliarias que estaban en convenio con la Cordesan. En el período 1992-1994 se llevó a cabo el concurso “oferta de terrenos”, con el propósito de capturar propietarios interesados en vender sus propiedades y terrenos” (Contreras, 2008).

La bolsa de demanda fue el tercer mecanismo del Programa de Repoblamiento. La Cordesan, capturaba e inscribía a todos aquellos residentes de la comuna de Santiago y de otros sectores de la ciudad interesados en vivir en el centro. En las primeras etapas del Repoblamiento (1992-1997), quienes optaban por la centralidad eran mayoritariamente

² En Chile, una Unidad de Fomento es equivalente a 34,7 US\$ (\$21.189 pesos chilenos al 9 de febrero del 2009)

³ Dólar al 9 de Febrero del 2009.

residentes de la misma Comuna. Posteriormente, la demanda residencial proviene de diferentes sectores de la ciudad (Aravena, 2003).

Finalmente, las estrategias de marketing constituyeron el cuarto pilar que posicionó al centro como una opción residencial. Dichas estrategias ponían énfasis en los atributos locacionales de la Comuna, la infraestructura, el equipamiento existente y la maximización entre lugar de residencia y acceso al trabajo. Los avisos publicitarios se sustentaron además, en los beneficios que otorgaba el subsidio de renovación urbana, aunque con el tiempo ha quedado demostrado que dicho subsidio estaba dirigido a la oferta más que a la demanda.

Los frutos de estos cuatro pilares: subsidio de renovación urbana, oferta de terrenos, bolsa de demanda y estrategias de marketing, posicionaron al centro en un mercado inmobiliario liderado por ocho comunas periféricas (Las Condes, Maipú, Puente Alto, Pudahuel, La Florida, Providencia, Peñalolén y Huechuraba), que en conjunto absorbían el 82,4% de la producción de viviendas de toda el Área Metropolitana de Santiago. Es así como desde el año 2003 el área central se ubica en el primer lugar del ranking de las comunas con mayor producción de viviendas.

Tabla 1. Comuna de Santiago: Concentración de permisos de edificación de viviendas (m²). 1990 a 1 Trimestre del 2008

Año	AMS	Ranking comuna Santiago		
		Comuna Stgo	% del total	
1990	30.835	170	0,6%	8
1991	39.313	314	0,8%	12
1992	45.939	779	1,7%	13
1993	53.566	948	1,8%	12
1994	43.453	1.122	2,6%	10
1995	56.972	4.658	8,2%	3
1996	52.884	2.487	4,7%	7
1997	54.407	5.082	9,3%	3
1998	36.094	3.639	10,1%	2
1999	39.248	1.189	3,0%	10
2000	26.435	2.483	9,4%	3
2001	35.483	3.610	10,2%	3
2002	31.441	3.055	9,7%	4
2003	39.955	4.715	11,8%	1
2004	46.328	8.738	18,9%	1
2005	53.127	11.956	22,5%	1
2006	58.677	15.427	26,3%	1
2007	49.054	11.774	24,0%	1
2008*	8.100	1.488	18,4%	1

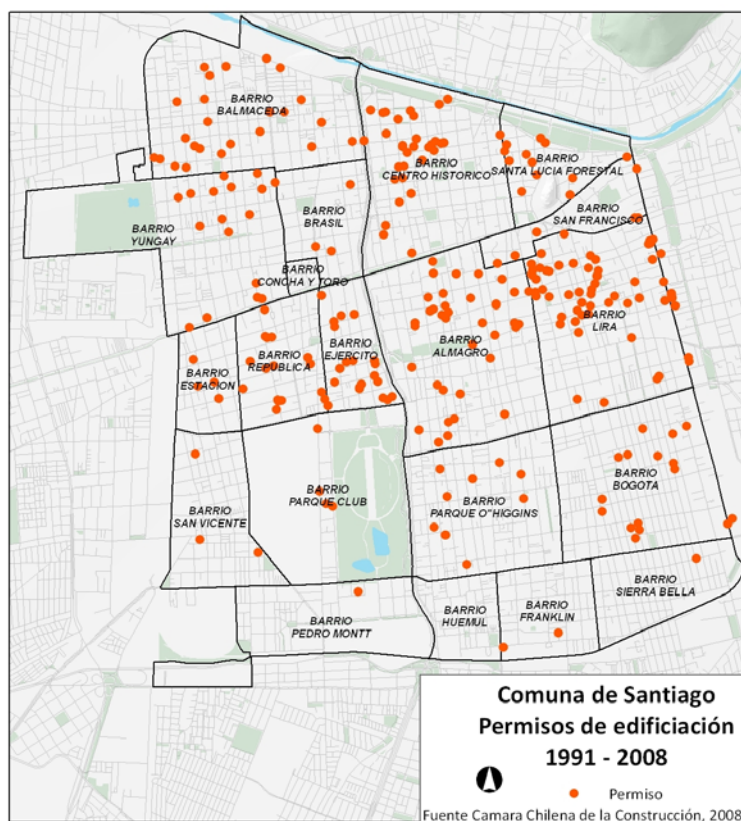
* Valores al primer trimestre del 2008 según la Cámara Chilena de la Construcción

Fuente. Contreras, 2008 en base a Unidad de Repoblamiento, CORDESAN; Municipio de Santiago y Cámara Chilena de la Construcción

En las etapas iniciales del Repoblamiento (1992 a 1996), el dinamismo inmobiliario se concentró en la zona más deteriorada, específicamente en el área poniente de la Comuna (barrios Brasil, Yungay y Balmaceda) (Figura 1). Estos barrios llegaron a concentrar más del 66,0 por ciento de los permisos de viviendas entregados (Contreras, 2005 y 2006). En los años 1995 y 1996 se produjo la tasa de edificación más alta en la Comuna, con una

producción promedio anual de 30,5 edificios (Contreras, 2005). Desde mediados de los noventas la oferta inmobiliaria se dirigió hacia el sur-oriente de la Comuna, específicamente en los barrios Lira y Almagro (Figura 1). Las razones del “derrame” inmobiliario están asociadas a las restricciones normativas que se impusieron en los barrios Brasil y Yungay, primeras apuestas de renovación residencial.

Figura 1. Dinámica inmobiliaria en el centro de Santiago. 1991-2008



Fuente. Cámara Chilena de la Construcción, 1990-2008

Los resultados son concluyentes, desde que se puso en marcha el Programa hasta la fecha se han producido más de 75.000 viviendas tipo “departamentos” en más de 410 operaciones inmobiliarias. A su vez, los resultados de los censos de 1992 y 2002 dan cuenta de un aumento significativo del número de departamentos incorporándose 13.903 unidades con una tasa de crecimiento promedio anual del orden de 4,8%. Dichos antecedentes revelarían por lo tanto, que desde el punto de vista de la cantidad de metros cuadrados el Programa de Repoblamiento, sería un éxito. Al respecto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), asegura que “el impacto habitacional del proceso de renovación urbana no solamente consiguió hacer efectiva la reposición del parque habitacional perdido, sino que también produjo una dinámica de expansión habitacional basada en tipologías de alta densidad” (MINVU, 2007:71).

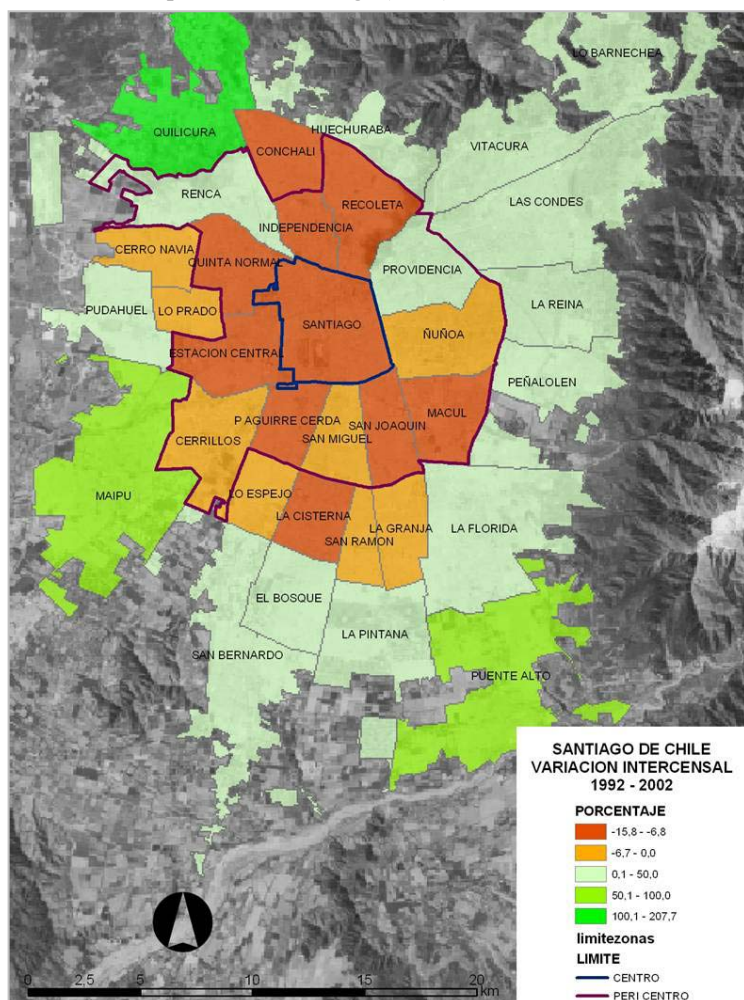
Lo paradójico es que en muchos sectores de la Comuna, se revelan tasas negativas de crecimiento de población en un contexto de fuerte crecimiento de la oferta de viviendas, lo que pondría en dudas el éxito del Programa de Repoblamiento, especialmente porque no

logró uno de sus objetivos fundamentales “repoblar”. Todos estos antecedentes revelarían que asistimos a transformaciones socioterritoriales que requieren una lectura cuidadosa, cuyas cifras negativas tienden a relativizarse a la hora de conjugar tres factores: densificación, reducción del tamaño del hogar y penetración de un nuevo habitante urbano (Contreras, 2008). Estos tres últimos factores los discutiremos en términos generales en el apartado 4.

3. Movilidad residencial centripeta

Hemos observado que el Programa de Repoblamiento se sustentó en cuatro pilares: subsidio de renovación urbana, bolsa de demanda, banco de terrenos y estrategias de marketing. Sin embargo, y paradójicamente dichas estrategias no lograron revertir el despoblamiento del área central, agudizado aún más en el último período intercensal (1992-2002) donde la Comuna, presentó una variación negativa de 13,1%, significando con ello una pérdida de más de 30 mil habitantes (Gráfico 1 y Figura 2).

Figura 2. Variación intercensal. Área central de Santiago (comuna de Santiago) en el contexto del Área Metropolitana de Santiago (AMS), 1992-2002

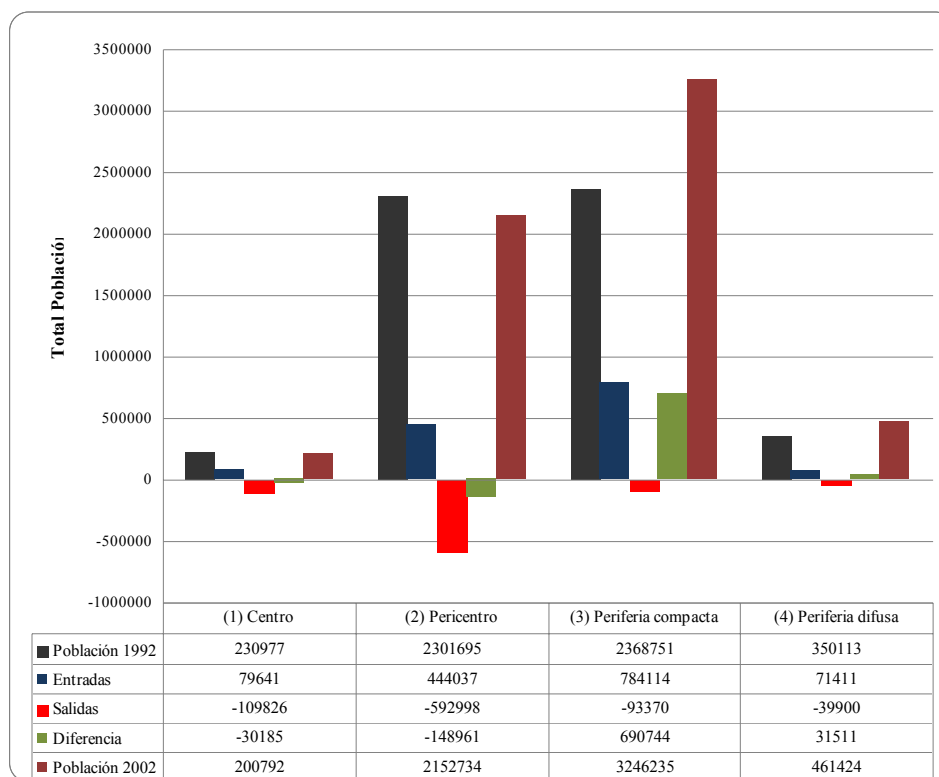


Fuente. Elaboración propia en base a Censos de Población y Vivienda, INE, 1992 y 2002.

Sumado a lo anterior, los resultados del último Censo de Población (2002) revelan una emigración de más de 110 mil habitantes y de una inmigración cercana a los 80 mil habitantes desde el centro. A su vez, los resultados de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica (CASEN) del 2006, darían cuenta de que el centro perdería población a un ritmo mucho mayor que el registrado por los censos. A juicio de Rodríguez (2008), el área central seguiría presentando un cierto carácter de enigma, por cuanto se esperaría que su evidente dinamismo inmobiliario se reflejara en un claro atractivo migratorio, lo que reitera la necesidad de indagar con mayor profundidad sobre las modalidades de ocupación de las nuevas residencias.

Al consultar los datos del censo 2002 y más específicamente la pregunta respecto de la comuna en la que habitaban los encuestados con cinco años de anterioridad al momento del Censo, podemos concluir que en la comuna de Santiago, recibe un importante volumen de población a pesar de que el saldo migratorio es negativo. Estos antecedentes revelarían la existencia de una “contracorriente muy significativa, que expresa movimientos de población en pro de zonas más centrales, poniendo de manifiesto un fuerte proceso migratorio hacia el centro. Este proceso, aunque no es capaz de contrarrestar la tendencia hacia la periferización, es elocuente en distinguir la preferencia de muchos habitantes santiaguinos por la centralidad, como un proceso centrípeto, complementario al del movimiento centrífugo” (Contreras y Figueroa, 2008:5) (Gráfico 2).

Gráfico 2. Área Metropolitana de Santiago. Inmigración y Emigración. Período 1997-2002



Fuente. Contreras y Figueroa, 2008.

4. Transformaciones socio-territoriales del centro: ¿Indicios de gentrificación?

Como sostuviéramos en páginas precedentes, algunas investigaciones han concluido que uno de los procesos que caracteriza al centro de Santiago y que explica en parte los cambios socio-territoriales está relacionado con el fenómeno de gentrificación. A su vez, existe la paradoja de la pérdida de población del centro pese a la pujanza inmobiliaria de los últimos dieciséis años. Son estas dos razones las que nos llevan a proponer este apartado el que se aproxima al concepto de gentrificación, el alcance para el caso de Santiago y algunas explicaciones de los cambios socio-territoriales observados en el marco de una tesis doctoral que está en su fase de desarrollo.

4.1. Aproximaciones iniciales al concepto gentrificación

La paradoja del éxito inmobiliario del Programa de Repoblamiento versus la pérdida de población debe comprenderse en un marco de profundos cambios en la estructura de los hogares. Algunos autores (Rodríguez, 2007; Figueroa-Contreras, 2008) han evidenciado que a pesar del aumento en el número de hogares en el centro (60 a 72 mil en el período intercensal 1992 y 2002) el tamaño promedio de las familias se redujo de 3,5 a 2,8 habitantes por hogar en igual período. Estos cambios se producen en todos aquellos barrios que han sido objeto de procesos de renovación residencial, entre éstos Brasil, Yungay, República, Lira y Almagro (Figura 1).

Desde el punto de vista de las categorías socio-ocupacionales De Mattos, Yáñez, Riffo y Salas (2007), constatan un incremento relativamente importante del grupo “dirigente” (profesionales de ciencias, científicos, intelectuales, miembros del poder ejecutivo y legislativo, personal directo de la administración pública, directores de empresas, entre otros), especialmente en algunos distritos del centro histórico de Santiago. Los autores reconocen además, un relativo peso del grupo ocupacional “medio⁴” en sectores importantes del centro. Complementariamente Rodríguez (2008), concluye que la movilidad del centro está marcada por una fuerte participación del quintil de más altos ingresos, produciéndose con ello una renovación “gentrificadora”. Estas condiciones plantearían un incipiente desencadenamiento de procesos de gentrificación siendo los inversores inmobiliarios los principales actores que contribuyen a esta tendencia (De Mattos, Yáñez, Riffo y Salas, 2007).

Existente por lo tanto indicios de que el centro de Santiago, sería objeto de un incipiente proceso de gentrificación. Sin embargo, es necesaria una lectura cuidadosa que identifique el alcance del fenómeno, sus causalidades y expresiones socioespaciales.

Como lo expusieran diversos autores, fue la socióloga Ruth Glass, quién acuñó el concepto gentrificación en 1964, especialmente a la hora de describir los cambios socioterritoriales ocurridos en el centro de Londres:

⁴ Por grupo medio ellos incluyen a las fuerzas armadas, carabineros, investigaciones, profesionales de enseñanza, técnicos y profesionales de nivel medio de ciencias físicas y químicas, ingeniería y afines, de ciencias biológicas, medicina y salud; maestros e instructores técnicos; otros técnicos medios; oficinistas y empleados en trato directo con el público.

"Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miseros, modestos pasajes y cottages—dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja— han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente —que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple— han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de "gentrificación" comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente" (citado en García Herrera, 2001).

Tras la definición original de gentrificación tres son sus pilares fundamentales: **cambios en la estructura de clase social; desplazamiento (por invasión y sucesión) de los sectores más pobres** y finalmente, **mejoras físicas derivadas de la renovación**, regeneración de barrios (Van Weesep, 1994) y la rehabilitación de casas victorianas ocupadas por las clases obreras de menores ingresos. Por su parte Smith (1982), sostiene que la gentrificación es “un proceso por el cual los barrios de las clases trabajadoras son rehabilitados por los compradores de clases medias, dueños de tierra y desarrolladores profesionales” (p.139). De manera integral Hamnett (1984), propone a la gentrificación como un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural, que implica la invasión de la clase media o grupos de altos ingresos por sobre las comunidades de la clase trabajadora o sobre ocupadas áreas y el reemplazo o desplazamiento de la mayoría de los ocupantes originales.

Con el tiempo la gentrificación se ha convertido en un concepto extensivo e incluso con una mayor escala espacial. Rose (1984), considera que a medida que el concepto gentrificación evoluciona pierde su carácter acotado de clase y se van involucrando en el proceso hogares de cuellos blanco (profesionales del sector servicios) (Ley 1980, 1986; Hamnett, 1991, 2003) de ingresos muchos más modestos, que aquellos que dieron su origen al concepto gentrificación. Se oponen a esta perspectiva de reducir el concepto de gentrificación a su acepción clásica autores como Patrick Rérat, Ola Söderström, Roger Besson et Étienne Piguet (Authier y Bidou, 2008), quienes están a favor de una definición extensiva del concepto gentrificación, porque es precisamente esta extensión la que permite identificar las diferentes facetas del proceso de elitización de las ciudades, entre éstas, la faceta comercial, residencial y estética.

Sin el afán de discutir en esta ponencia los alcances del término gentrificación, nos centraremos en dos autores: los geógrafos Neil Smith y David Ley, quienes desde finales de la década de los setenta exponen un conjunto de rasgos que podrían servirnos a la hora de comprobar si existe gentrificación en el centro de Santiago y a su vez, dan luces sobre la evolución del concepto hasta nuestros días.

A finales de la década de los setenta el geógrafo Neil Smith, propuso el enfoque del **rent gap o de la oferta**, como explicativos de la gentrificación. Smith (1979), ve en la operación descontrolada del mercado inmobiliario y en el rent gap los factores explicativos de la gentrificación. El rent gap, refiere a la diferencia que se produce “entre la renta potencial de un terreno y la renta actual capitalizada por el uso del terreno” (p.545). La gentrificación se produciría entonces, cuando la diferencia entre ambas rentas es lo

suficientemente amplia para estimular a los inversores a comprar viviendas baratas y rehabilitarlas.

La tesis del rent gap se asocia a los ciclos de transformación de barrios o vecindarios, siendo la etapa de desvalorización la causante de una disparidad de rentas. Complementario a lo anterior Smith y Lefaivre (1984), concluyen que “*la estructura de rentas de suelo es la relación económica central en el análisis de la gentrificación*” (ídem, p.48). Son el deterioro físico de barrios deteriorados y el bajo valor económico dos condiciones que preparan el terreno para la gentrificación.

Contrariamente el geógrafo David Ley, formuló a inicios de la década de los ochenta el **enfoque de la demanda y del consumo**, como variables explicativas de la gentrificación. Postula que existe un conjunto de transformaciones demográficas, laborales, de las estructuras productivas urbanas y de los patrones de consumo “postmodernos” que se encuentran en la base de los cambios en la demanda residencial y en las preferencias por las áreas centrales. Dichas transformaciones están asociadas además, a un contexto sociodemográfico y económico caracterizado por la reducción del tamaño familiar, la renuncia a la maternidad, el aumento del ingreso de los jóvenes, su mayor nivel cultural y las opciones de empleos calificados en las áreas centrales.

Las causalidades de la gentrificación propuestas por Neil Smith y David Ley, nos permiten concebir que la gentrificación como un **proceso de transformación social, física y económica de barrios céntricos deteriorados, estimulados por la acción combinada de Productores (Oferta) y Consumidores (Demanda) de mayores ingresos respecto de la población preexistente**. A priori, esta definición nos permitirá discutir el alcance del fenómeno gentrificación en el centro.

4.2. ¿Gentrificación en el centro de Santiago?

No es sorpresa que desde la década de los noventa el centro de Santiago, ha sufrido una metamorfosis que no sólo se observa en las torres en altura que ha construido sino también, en la penetración de un nuevo habitante urbano, especialmente *dinks* (double income no kids), es decir, la penetración de jóvenes profesionales y estudiantes sin hijos, mujeres solteras, mujeres separadas con hijos, artistas, entre otros. Son estos últimos cambios, los que han llevado a plantear la hipótesis de gentrificación.

Las transformaciones socio-territoriales del centro dan cuenta de la emergencia de una **nueva movilidad social**, que refleja los cambios en la estructura productiva, el aumento del nivel de ingresos, las inversiones inmobiliarias, los cambios en la composición familiar, la creciente feminización de la fuerza de trabajo y las demandas de quienes optan por la centralidad. Se conjugan por lo tanto, transformaciones socioterritoriales que resultan de una acción combinada entre oferta y demanda residencial, condiciones que a priori nos hablarían de un proceso de gentrificación.

Desde el punto de vista de la oferta, podemos sostener que la operación pujante del mercado inmobiliario se explica por el bajo valor económico del precio de suelo, resultante de largos períodos de deterioro físico y económico; la aplicación de un subsidio de renovación urbana a la “inversión” y la flexibilidad normativa para todos aquellos que

quisieran construir en las áreas de renovación urbana. Trivelli (2006), da cuenta de que el precio promedio del suelo subió de 5 y 6 UF/m² (US\$174 a 208) en 1990 hasta niveles actuales que oscilan entre las 18 a 20 UF/m² (US\$625 a 695) (Tabla 2), específicamente en las zonas más dinámicas del centro.

**Tabla 2. Evolución del precio de suelo en el centro en comparación con el AMS.
1990 a 2 Trimestre del 2007**

COMUNA	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2004	2006	2007*	Prom90-07	Crec.Anual % 90-07
SANTIAGO	5,6	7,0	9,8	10,7	13,6	11,5	12,4	13,8	12,7	10,8	5,5%
LA FLORIDA	0,7	1,1	2,0	3,9	5,3	4,4	5,0	6,2	6,4	3,9	25,2%
PENALOLEN	0,9	1,7	2,0	4,7	4,0	4,1	3,1	3,0	3,5	3,0	13,3%
PUENTE ALTO	0,2	0,5	1,2	1,3	1,9	2,8	2,0	2,8	2,4	1,7	39,7%
SAN BERNARDO	0,8	1,1	1,5	2,4	3,2	3,7	2,6	1,9	3,2	2,3	11,1%
HUECHURABA	0,5	1,7	2,2	3,9	4,7	3,7	4,3	4,4	4,1	3,3	30,3%
QUILICURA	0,6	0,7	1,8	1,1	2,0	3,1	2,2	1,8	2,2	1,7	10,1%
LAS CONDES	3,4	2,7	6,2	8,5	8,7	8,4	18,2	18,9	15,7	10,1	11,5%
MAIPU	0,5	0,7	1,5	2,4	6,5	4,3	5,3	6,7	11,9	4,4	44,2%

* Valor promedio del 1-2do. Trimestre del 2007.

Fuente. Contreras, 2008 en a "Mercado de Suelo Urbano. Área Metropolitana de Santiago". Boletines. Trivelli y Cía.

Complementario a lo anterior Figueroa (2006), concluye que a pesar de que “los precios del suelo en la comuna central de Santiago son elevados ya en 1990, no sufren casi aumento en el período de análisis. En cambio, la fuerte atracción que ejercen los suelos periféricos hace que estos se valoricen rápidamente. De esta forma, los precios del suelo de las comunas periféricas se valorizan más de lo que probablemente una buena parte de los proyectos que allí se localizan pueden asumir. En estas condiciones, se verifica una **reversión de la tendencia a la concentración de inversión inmobiliaria fuera del centro, y la comuna de Santiago comienza a exhibir un liderazgo en esta cuestión.**

Con estos antecedentes, podríamos concluir que el bajo precio de suelo de la Comuna y el potencial de éstos a inicios de los noventa estimularían a los inversionistas inmobiliarios a comprar predios baratos. Esto último podría constituir un requisito primordial de gentrificación tal como lo sostuviera Neil Smith al plantear la tesis del rent gap. Sin embargo, la primera gran diferencia con la definición clásica de gentrificación, es que la inversión en el centro y la rentabilidad de sus predios se logró a través de la densificación y no resultó de la rehabilitación de antiguas casonas deterioradas. Cabría preguntarse por lo tanto, si es posible hablar de gentrificación en un contexto donde la recuperación fue por densificación y no por rehabilitación???

Considerando el enfoque de la demanda propuesto por Ley (1980, 1984), exponemos algunos antecedentes sobre las transformaciones sociodemográficas ocurridas en el centro en el último período intercensal (1992-2002). Los resultados de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica “Adimark” para los años 1992 y 2002 manifestarían un proceso de movilidad residencial de sectores medios (estratos socioeconómicos “C2”) hacia barrios centrales, especialmente aquellos que han acogido un mayor número de proyectos

inmobiliarios (Brasil, Lastarria, Lira y Almagro) (Figura 1). Aumenta incluso, la participación de los hogares de ingresos altos (ABC1) pasando de 3,8% (1992) a 11,1% (2002) del total de inmigrantes comunales (Contreras, 2005; 2008).

Si bien es cierto que la metodología Adimark, revela un aumento de los estratos socioeconómicos medios altos y altos en algunos sectores del área central, dicha metodología es cuestionable respecto de las variables que considera a la hora de clasificar a un habitante en una categoría socioeconómica “media” o “alta”. Queda la sensación de que todos los habitantes que llegan al centro son personas de ingresos socioeconómicos altos, sin embargo, esos resultados se observan de manera puntual en algunos barrios del centro histórico y no son representativos de los cambios socioeconómicos. Debemos por lo tanto, considerar estos resultados como una primera aproximación del nivel socioeconómico de quienes llegan al centro, pero de ser efectivo este aumento, es necesario hacer un análisis detallado y acucioso del perfil sociodemográfico y económico de quienes llegan al centro.

En términos generales, los resultados del Censo de Población y Vivienda (2002) dan cuenta de que quienes llegan al centro (79.641 inmigrantes) son en más de 42% sociodemográfico profesionales que provienen en más de un 25 por ciento de otras regiones del país (20.313), especialmente por motivos de “estudio”. El resto de los inmigrantes provienen de comunas contiguas especialmente pericentrales, favorecidos por una oferta inmobiliaria que preferentemente se orienta a una demanda joven profesional.

Resultados preliminares de entrevistas realizadas en los barrios Brasil, Yungay, Lira y Almagro, revelan que quienes habitan en edificios en altura provienen mayoritariamente de comunas cercanas al área central y en menores casos de comunas de altos ingresos. Lo que sí es interesante que en la mayoría de estos barrios han penetrado jóvenes profesionales, que demandan restaurantes, galerías de artes, cafés, como parte de un proceso de sofisticación de su consumo.

5. Reflexiones Finales: Transformaciones socio-territoriales del centro de Santiago. Aproximaciones iniciales.

Los antecedentes preliminares que entregamos en esta ponencia, nos permiten concluir que desde la década de los noventa los procesos de movilidad residencial en el centro han sido intensos, a pesar de perder más de 30.000 habitantes. Tal como lo explicáramos, la transformación socio-territorial debe comprenderse en un contexto de mayores cambios, donde la variable tamaño del hogar es determinante a la hora de explicar la reducción en el total de población en un contexto de pujanza inmobiliaria. Sin embargo, sabemos que tales cambios requieren un análisis acucioso de las modalidades de ocupación de las viviendas a la hora de explicar con fuerza las pérdidas continuas de población (Rodríguez, 2008).

Pese a lo anterior el centro de Santiago, se ha convertido en una opción residencial y en un nicho para el mercado inmobiliario, quienes han optado por rentabilizar sus metros cuadrados a través de la densificación en edificios por sobre los 10 pisos. El reciclaje y la rehabilitación de antiguas casonas han sido vistas como un freno a la inversión y sólo existen iniciativas particulares que han contribuido a renovar el centro de Santiago. Cabría

preguntarse por lo tanto, si es posible hablar de gentrificación a través de la densificación????.

Hemos observado además, que la acción combinada de una oferta inmobiliaria, como gatilladora de la renovación residencial versus una demanda residencial han impulsado la tesis de la gentrificación. No obstante, si mantuviéramos la rigurosidad del término (Glass, 1964; Smith, 1979, 1982; Hamnett, 1984), podríamos concluir a priori que el centro de Santiago, no es objeto de gentrificación, sino más bien de densificación. Esto último, debido a que el proceso de renovación residencial no ha significado la penetración de habitantes de ingresos altos y menos el desplazamiento de habitantes de menores ingresos. Esto último nos llevaría a plantearnos si es posible hablar de gentrificación sin desplazamiento????.

Debemos por lo tanto comprender, que los cambios en el centro son parte de un proceso de intensa movilidad residencial ascendente, ya que quienes llegan ven al centro como un salto en su escala social, y una vez que los tamaños de viviendas no se ajustan a sus necesidades familiares deciden emigrar hacia la periferia de la ciudad. Esto último también se asociaría a un mercado inmobiliario, que originalmente dirigió su oferta a “grupos familiares” y que con el tiempo ajustó el producto a una demanda residencial “pasajera”.

Hemos comentando además, que quienes llegan al centro son especialmente profesionales, de ingresos medios – en menor medida de altos ingresos – quienes no provienen de comunas de altos ingresos, sino más bien, de territorios contiguos al centro, con niveles de ingresos similares e incluso menores a la población que anteriormente habitaba en el centro.

Lo que hace diferente a los nuevos habitantes del centro, es el nivel cultural y las pautas de consumo que éstos presentan. Hemos verificado, que en algunos sectores las clases sociales que llegan consumen símbolos de estatus tales como departamentos bellos, cafés, restaurantes, galerías de artes, entre otros. Esto último se acercaría más al concepto de “dinkización”, y no gentrificación.

Queda por lo tanto, analizar en profundidad los cambios socio-territoriales en el centro de Santiago, articulando el enfoque de la oferta y la demanda a la hora de sostener con fuerza el alcance del fenómeno de gentrificación en la transformación socio-territorial del centro. Incluso, se plantea como desafío establecer cuáles son las diferencias de la gentrificación en las ciudades latinoamericanas y en particular en Santiago, respecto de las formas de recuperación urbana de algunas ciudades americanas y europeas, en donde se ha comprobado la tesis de la gentrificación.

6. Referencias Bibliográficas

- Aravena, B., (2003). Entrevista Personal al Jefe del Programa de Repoblamiento. Santiago, Chile. Septiembre, 2003.
- Authier, J. et Bidou, C. (2008). La question de la gentrification urbaine. En "Espaces et sociétés". 2008/1-2 - n° 132. ISSN 0014-0481 | ISBN 2-7492-0915-9 | pages 13 à 2.
- Contreras, Y. (2008). La gestión inmobiliaria en el centro de Santiago: ¿El traje a la medida del mercado inmobiliario?. Ponencia presentada en el IV Seminario Internacional RIDEAL Gestión Urbana: ¿Más Estado o más mercado?. Ciudad de Juárez, mayo.
- Contreras, Y.; Figueroa, O. (2008). Los patrones de movilidad residencial y cotidiana en la ciudad de Santiago. X Seminario RII. Red Iberoamericana de investigadores sobre globalización y territorio. Ciudad de Querétaro, México, mayo 2008.
- Contreras, Y. (2006). La commune de Santiago du Chili: une nouvelle option résidentielle pour la ville. En *Le pari urbain en Amérique e. Vivre dans des villes*, pp. 171-184. Helene Riviere D'Arc et de Mauricio Memoli (ed.). París, Francia.
- Contreras, Y. (2005). Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago. Casos de estudio: barrios Brasil y Yungay. Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano.
- Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), (1987). Imperativo de la recuperación urbana: Algunos costos de la expansión. Santiago, Chile: CORDESAN.
- De Mattos, C. et al, (2007). Cambios socio-ocupacionales y transformación metropolitana: Santiago, 1992-2002" (pp.89-115). En: De Mattos e Hidalgo (ed.). Santiago de Chile: Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. Colección EURE Libros. Serie GEO libros N°8.
- García Herrera, L. (2001). Elitización: Propuesta En Español Para El Término Gentrificación", Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. VI, n° 332, 5 de diciembre.
- Hamnett, C. (1984). 'Gentrification and residential location theory: a review and assessment', in HERBERT, D. T. and JOHNSTON, R. J. (eds) *Geography and the urban environment*. Progress in research and applications, vol. 6 (John Wiley, London) pp. 283-319, 1984.
- Hamnett C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, Vol. 16, No. 2, 1991.
- Ley, D., (1986). Alternative for inner-city gentrification: a Canadian assessment, *Annals of The Association of American Geographers*, 76(4) páginas 521-535.
- Ley, D., (1984). Inner City REvitalization in Canada: A Vancouver Case Study. En *Palen and London: Gentrification, displacement and Neighborhood Revitalization*. Capítulo X, pp. 185-204. State University of New York Press. ALBANY

- Ley, D., (1980). Liberal ideology and the postindustrial city, *Annals of The Association of American Geographers*, 70(2) páginas 238-258, 1980.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2007. Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana. Estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional – DITEC, primera edición, junio de 2007.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En www.observatoriohabitacional.cl
- Rodríguez, J., (2008). Dinámica sociodemográfica metropolitana y segregación residencial: ¿Qué aporta la CASEN 2006. En *Revista de Geografía Norte Grande*, 41:81-102.
- Rodríguez, J., (2007). “Paradojas y contrapuntos de dinámica demográfica metropolitana: algunas respuestas basadas en la explotación intensiva de microdatos censales”. En Santiago de Chile: *Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana*. De Mattos, C.; Hidalgo, R., (edit.). En Colección EURE Libros. Serie GEOLibros N°8. pp.19-52.
- Smith, N. y Lefaivre, M. (1984). `A Class Analysis of Gentrification. En: London and Palen (eds), *Gentrification, Displacement and Neighborhood*, pp. 43-63.
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, vol. 58, No2 April. pp. 139-155.
- Smith, N. (1979). Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. En: *Journal of the American Planning Association* 45 538 ^ 548, 1979.
- Trivelli, P. Boletín de Mercado de Suelos. Santiago de Chile. 1990, 1995, 2006 (1 Trimestre).
- Trivelli, P., (2006). “Sobre el debate acerca de la política urbana, la política de suelo y la formación de los precios de la tierra urbana en el Gran Santiago, antecedentes teóricos y empíricos”. Documento no publicado. Diploma de Gestión Urbana.
- Valenzuela, M., (2002). Programa de Repoblamiento: Comuna de Santiago de Chile 1990-1998. Un programa de gestión local reestructurado en nuevas formas de asociación entre el sector público y privado. Santiago, Chile: Municipalidad de Santiago, Chile. Texto no publicado.
- Van Weesep, J. Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography*, 1994, vol. 18, n° 1, p. 74-83. Ref. 95H/02266.