

# Economía Urbana: ¿Qué se necesita saber para gestionar mejor las ciudades?

## Sesión V: Segregación residencial e integración social

Francisco Sabatini Downey



Frans Masereel, 1925



## *Segregación residencial e integración social*

Curso Economía Urbana: ¿qué se necesita saber para gestionar mejor las ciudades? CEPAL, Santiago de Chile, 20 a 24 de noviembre de 2023  
Francisco Sabatini, 21 noviembre 2023



1. Los promotores ganan cuando la segregación crece ... y cuando disminuye
2. Segregación y gentrificación en el ojo del huracán
3. El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!
4. Nuevo giro del capital inmobiliario
5. Gentrificación sin desplazamiento y gentrificación endémica: espacios de oportunidad en favor de políticas de integración social residencial

Frans Masereel

Los promotores ganan cuando la segregación crece ... y cuando disminuye

- **Ganan, con proyectos que construyen los suburbios segregados:** desde ciudades inglesas del s.XVIII a “conos de alta renta” en las de A. Latina, pasando por el *American Dream* de EEUU.
- **Ganan, con la Gentrificación, cuya base económica es reducir la segregación:** Como negocio inmobiliario, la G es llevar ricos donde viven pobres, es fabricar “brechas de renta” (o diferencia entre la renta presente y la renta potencial del suelo). Al final es producir y gestionar desigualdades *in situ*.
- **G sin Desplazamiento, una oportunidad para políticas de *inclusionary housing*:** La G de barrios de bajos ingresos suele re-segregar (desplazar) a los residentes originales ... o no hacerlo, como en las periferias urbanas populares de América Latina



1. Los promotores ganan cuando la segregación crece ... y cuando disminuye
2. Segregación y gentrificación en el ojo del huracán
3. El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!
4. Nuevo giro del capital inmobiliario
5. Gentrificación sin desplazamiento y gentrificación endémica: espacios de oportunidad en favor de políticas de integración social residencial

Frans Masereel

## Segregación y gentrificación en el ojo del huracán (crisis global vivienda)

- La crisis global de la vivienda es bifronte:
  1. Escasez de *affordable housing* y de *public housing*; de vivienda social
  2. Precios al alza de la vivienda para las personas de clase media y media-alta

## Segregación y gentrificación en el ojo del huracán (crisis global vivienda)

- La crisis global de la vivienda es bifronte:
  1. Escasez de *affordable housing* y de *public housing*; de vivienda social
  2. Precios al alza de la vivienda para las personas de clase media y media-alta

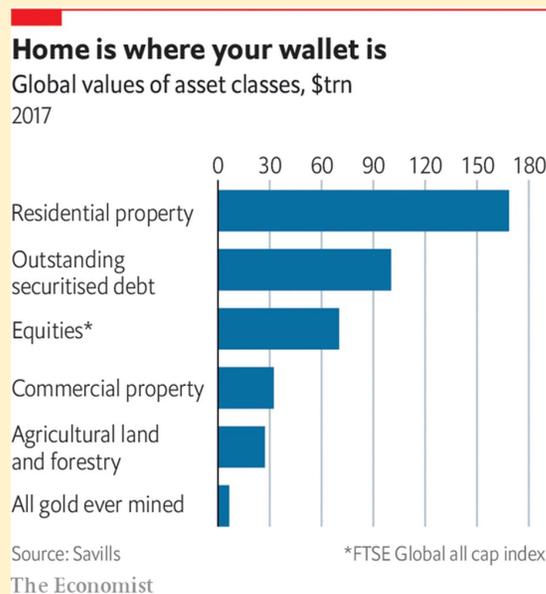
*La llamada penuria de la vivienda, que representa hoy un papel tan grande en la prensa, no consiste en que la clase obrera en general viva en malas viviendas, superpobladas e insalubres. **Esta penuria de la vivienda no es peculiar del momento presente;** (..) ha afectado de una manera casi igual a todas las clases oprimidas de todos los tiempos. (...) Lo que hoy se entiende por penuria de la vivienda es la particular agravación de las malas condiciones de habitación de los obreros a **consecuencia de la afluencia repentina de la población hacia las grandes ciudades; es el alza formidable de los alquileres, una mayor aglomeración de inquilinos en cada casa y, para algunos, la imposibilidad total de encontrar albergue. Y esta penuria de la vivienda da tanto que hablar porque no afecta sólo a la clase obrera, sino igualmente a la pequeña burguesía.** (Engels, Federico, 1872, Contribución al problema de la vivienda. En Marx & Engels, Obras Escogidas, Tomo II, Editorial Progreso, Moscú).*

## Segregación y gentrificación en el ojo del huracán (crisis global vivienda)

- **Preguntas** no respondidas satisfactoriamente, a veces ni siquiera formuladas:
  - En clave chilena: ¿Por qué desde 2006 aprox. aumentan el déficit habitacional, los campamentos, los tugurios y el allegamiento con, básicamente, la misma política de “subsidio habitacional” que tanto éxito tuvo, al menos por 25 años, en materia de acceso a la “casa propia” y reducción del “déficit habitacional”?
  - *Urbi et orbe*: ¿Por qué aumentan los precios de la vivienda si aumenta el suelo disponible (liberalización), aumenta la cantidad de vivienda construida, la población crece poco y los hogares no se reducen tanto de tamaño? (como estudiamos recientemente en Concepción, Chile, 2010-21)

## S y G en el ojo del huracán (en la crisis global de la vivienda)

- Líneas de respuesta a estas paradojas:
  - Primera respuesta: El ascenso del bien raíz, en particular, la propiedad de viviendas, hasta llegar a principal activo global.



*“Real estate is the largest asset class in the world.”*  
The Economist, 2020

## El crecimiento sostenido del precio de la vivienda

- Es una tendencia internacional
- Después de una interrupción por la crisis “subprime” 2008, ha mostrado más fuerza

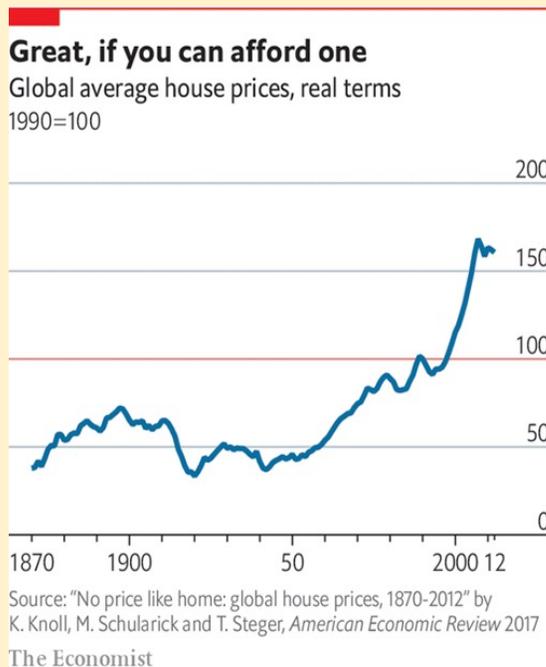


*Los economistas esperaban un baño de sangre en los precios de la vivienda. En marzo de 2022, el mes en que la Reserva Federal comenzó a subir las tasas para combatir la inflación, el valor promedio de una casa en un país rico era un 41% más alto que cinco años antes. (...) Muchos millennials y Gen-Zers [n.1997-2012], que habían soñado que una crisis les permitiría comprar su primera casa, sin duda están decepcionados.*

*The Economist, 12 de junio de 2023*

## El crecimiento sostenido del precio de la vivienda

- Es una tendencia internacional, en particular desde las reformas neoliberales
- El suelo declinó como factor económico con la industrialización y ahora ha resucitado



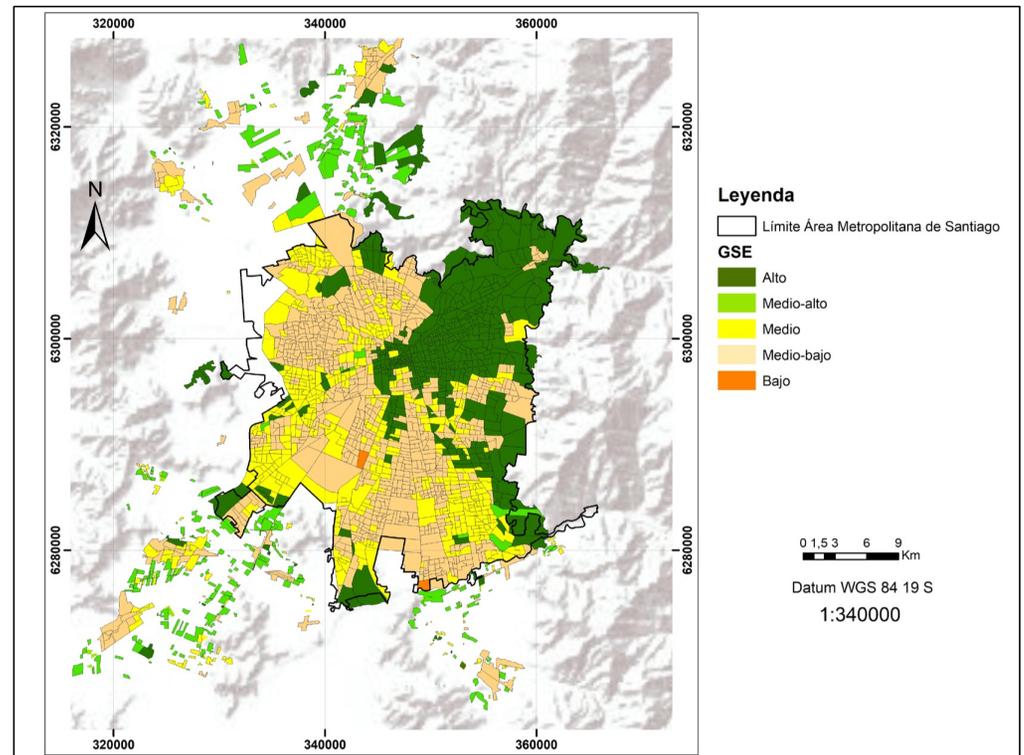
*The Economist*, 16 ENE 2023:

- *Hasta mediados del siglo XX, los precios de la vivienda en el mundo rico eran bastante estables (ver gráfico). Sin embargo, a partir de entonces experimentaron un auge tanto en relación con el precio de otros bienes y servicios como en relación con los ingresos. Los alquileres también subieron.*
- *El Centro Conjunto de Estudios de Vivienda de la Universidad de Harvard concluye que **el pago de alquiler medio en EEUU aumentó un 61% en términos reales entre 1960 y 2016, mientras que el ingreso medio del inquilino creció un 5%.***
- *En el siglo XVIII, las tierras agrícolas eran la clase de activo más grande del mundo. En el siglo XIX, las fábricas utilizadas para impulsar la Revolución Industrial ocuparon el primer lugar. Ahora es vivienda.*

## S y G en el ojo del huracán (en la crisis global de la vivienda)

Líneas de respuesta a las 2 preguntas (sobre el aumento del déficit de vivienda para los hogares pobres y sobre el alza de los precios de la vivienda):

Segunda respuesta: La “ruptura del patrón de segregación” y la consecuente dispersión territorial de “mejores pagadores” por el suelo (se tiende a aplanar la estructura espacial de los precios del suelo). Avanza la gentrificación de la periferia precaria y segregada con condominios para clases medias y altas.



Region Metropolitana de Santiago, 2017: Distribución espacial de GSE. Fuente: datos censales 2017 y foto interpretación. Rasse, A; Robles, S; Sabatini, F; Cáceres, G. y Trebilcock, MP. (2021). Desde la segregación a la exclusión residencial. ¿Dónde están los nuevos hogares pobres (2000-2017) de la ciudad de Santiago, Chile? Revista de Urbanismo, (44), 39–59.

## S y G en el ojo del huracán (en la crisis global de la vivienda)

Síntesis de factores detrás de la crisis global de la vivienda:

*Virtualmente, todo terreno urbano tiene un uso más rentable que vivienda social.*



1. Los promotores ganan cuando la segregación crece ... y cuando disminuye
2. Segregación y gentrificación en el ojo del huracán
3. El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!
4. Nuevo giro del capital inmobiliario
5. Gentrificación sin desplazamiento y gentrificación endémica: espacios de oportunidad en favor de políticas de integración social residencial

Frans Masereel

## El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!

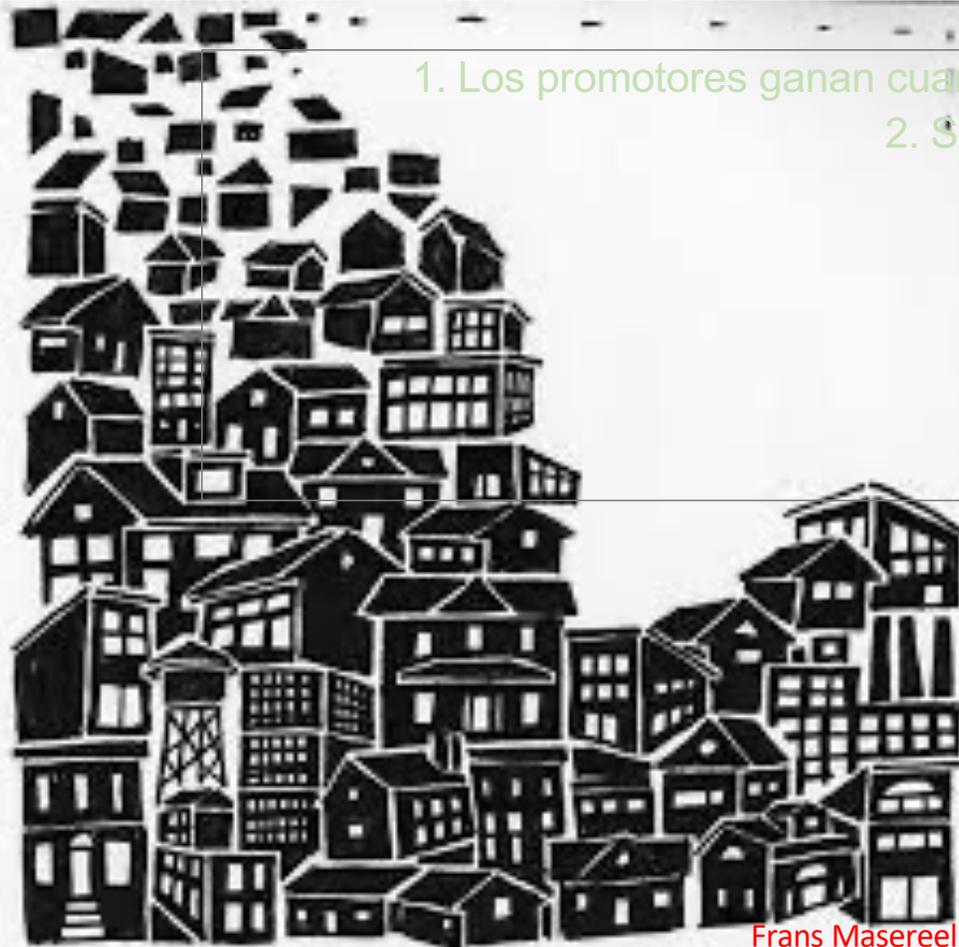
- Aunque la tierra era, para los economistas clásicos, uno de los tres factores de producción junto al capital y al trabajo, con el advenimiento de los trenes, las carreteras, los suburbios y los rascacielos **«los países encontraron formas de solucionar la escasez de tierras» y así el valor del suelo perdió relevancia en el PGB**, sostiene la revista The Economist (2020).
- **Ahora, sin embargo, «la preocupación por la tierra ha vuelto con fuerza»**, dice The Economist (2020), precisando que la cuestión no es sobre «escasez general, sino sobre la escasez en lugares específicos: las ciudades responsables de una cantidad desproporcionada de la producción mundial»
- Incluso, se habla del impuesto al suelo como el impuesto bueno: “Why land value taxes are so popular, yet so rare” (Título The Economist (2014-11-10))

## El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!

- David Ricardo (1959 –orig.1817): “renta es aquella parte del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de las fuerzas originales e indestructibles del suelo”.
- Ricardo «calificó los ingresos no ganados de la tierra como una anomalía perniciosa», informa la revista The Economist (2015).
- Adam Smith: «nada puede ser más razonable (que un impuesto al suelo)» (The Economist, 2014).

## El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!

- Milton Friedman en 1978: «Hay un sentido en el que todos los impuestos son antagónicos a la libre empresa ... y sin embargo, necesitamos impuestos. (...) Entonces, la pregunta es ¿cuáles son los impuestos menos malos? En mi opinión, el impuesto menos malo es el impuesto a la propiedad sobre el valor no mejorado de la tierra, el argumento de Henry George de muchos, muchos años atrás» (Leeson & Palm, 1978 TP).
- Entonces, **¿por qué el impuesto al suelo, específicamente a su plusvalía, casi ni siquiera se debate?** The Economist (201411-10) es taxativa: **«La más grande barrera es política»**, ya que dicho impuesto afectaría a un grupo acotado, el de los propietarios, que verían reducidos los precios de venta de sus terrenos, mientras que los beneficios se dispersarían en toda la población, incluso de las próximas generaciones.



1. Los promotores ganan cuando la segregación crece ... y cuando disminuye
2. Segregación y gentrificación en el ojo del huracán
3. El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!
4. Nuevo giro del capital inmobiliario
5. Gentrificación sin desplazamiento y gentrificación endémica: espacios de oportunidad en favor de políticas de integración social residencial

Frans Masereel

# Nuevo giro del capital inmobiliario



**"El horrible error inmobiliario: La vivienda propia es el mayor error de política económica de Occidente; es una obsesión que socava el crecimiento, la justicia y la fe pública en el capitalismo"**

The Economist (2020-enero-16)

- **A la gentrificación**, equivalente a la reducción de escala de la segregación, desde la crisis *subprime* de 2008 **se ha sumado el negocio con el arrendamiento de viviendas**.
- Las corporaciones concentran stocks de vivienda para arrendar a precios altos. Según The Economist (2022-09-22) en "Why Wall Street is snapping up family homes", invertir en vivienda de alquiler es una "oportunidad sin precedente", señalando que la actual "disminución de la asequibilidad de la vivienda ayuda" –ayuda a los negocios, se entiende.
- La "naturalización" de los precios "severamente inalcanzables" de la vivienda y el llamado al Estado a que fortalezca el subsidio al arriendo. Se aplican distintas versiones del índice internacional de "asequibilidad de la vivienda", que calcula los (muchos) años necesarios para cubrir dichos precios (CChC, 2019; Banco Mundial, 2022).
- Desde (Margaret Thatcher + movimientos populares latinoamericanos por la "casa propia") hasta la actual demonización de la "casa propia".



1. Los promotores ganan cuando la segregación crece ... y cuando disminuye
2. Segregación y gentrificación en el ojo del huracán
3. El suelo no había muerto, ¡Viva el Suelo!
4. Nuevo giro del capital inmobiliario
5. Gentrificación sin desplazamiento y gentrificación endémica: espacios de oportunidad en favor de políticas de integración social residencial

Frans Masereel

## Gentrificación sin desplazamiento y gentrificación endémica



Programa mixed-income housing en Cabrini-Greene, Chicago, 2006  
-Fracaso del programa, entre otros, porque operó en la sección baja de la escala social, donde está el principal quiebre de desigualdad en los EEUU.

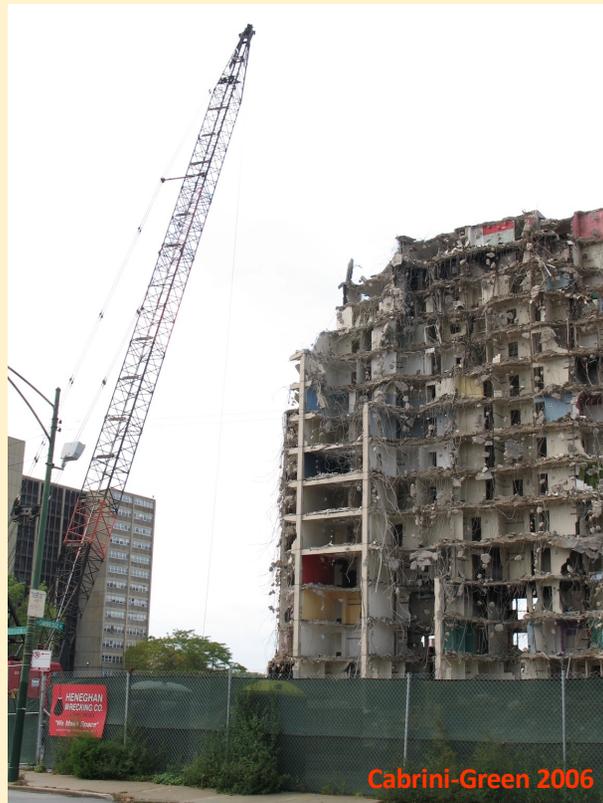
-Bennett, L.; Smith, J. y Wright, P. (Eds.) (2008). Where are poor people to live? Transforming public housing communities. NY: ME Sharpe.



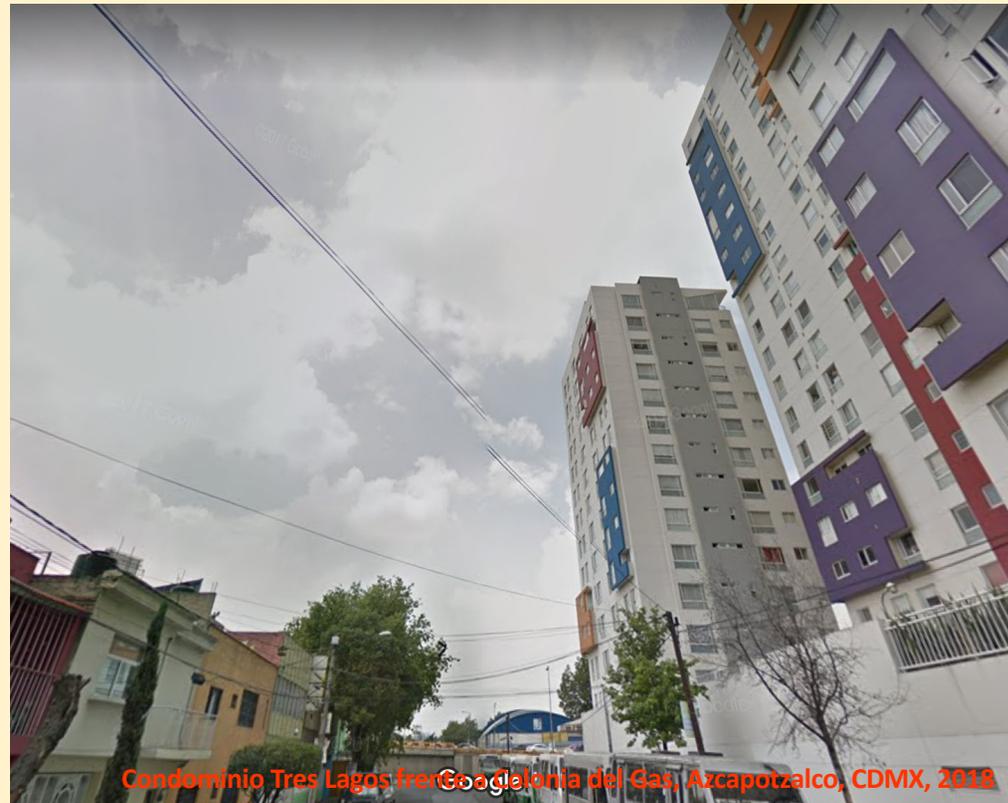
Colonia del Gas and condo Tres Lagos, Azcapotzalco, CDMX, 2015  
No hubo programa de integración social, pero sí ha habido integración social. 40% de los compradores en Tres Lagos son personas criadas en los barrios obreros aledaños.

-Gentrificación por etapas, o gentrificación elevada a la potencia X (dónde X es el número de etapas del proyecto/ caso **Marcela Román** donde propietario participa en la valorización de su suelo

¿Desplazamiento directo? ¿Indirecto? ¿Ninguno de los dos?



Cabrini-Green 2006



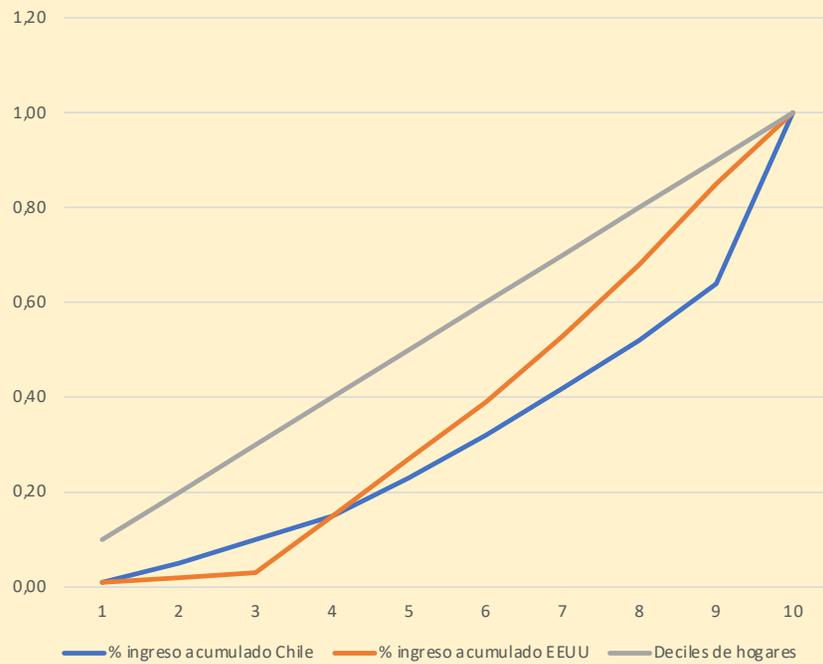
Condominio Tres Lagos frente a Colonia del Gas, Azcapotzalco, CDMX, 2018

## Gentrificación sin desplazamiento

¿Por qué la gentrificación no conlleva el desplazamiento de residentes? Porque...

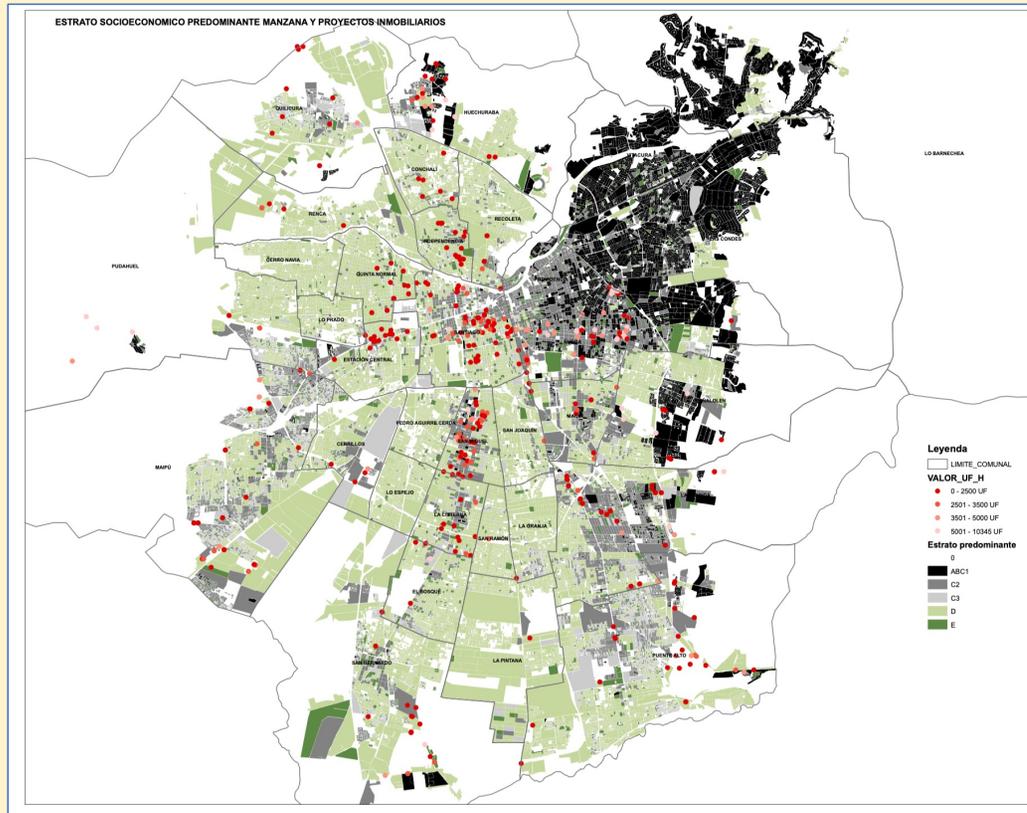
- Los residentes no son inquilinos sino propietarios de sus casas.
- Hay abundantes lotes baldíos o reutilizables para acomodar nuevos condominios.
- Como parte de la cultura mestiza, la mezcla social es factible y un hecho, incluso en los distritos ricos. Monkkonen (2012) estudió las 128 áreas metropolitanas de México con datos del Censo de 2000, concluyendo que “la segregación de hogares de bajos ingresos y minorías étnicas no es tan alta como la de Estados Unidos o Europa” (p.142).
- No hay una brecha social severa en la parte baja de la escala social en América Latina, como en EE.UU.

Chile y EEUU:  
Estructura simulada de la distribución del ingreso



Deciles	% ingreso acumulado Chile	% ingreso acumulado EEUU
1	1	1
2	5	2
3	10	3
4	15	15
5	23	27
6	32	39
7	42	53
8	52	68
9	64	85
10	100	100

# Gentrificación endémica en Santiago



En una muestra de 1.512 residentes antiguos y nuevos que es representativa de las áreas bajo gentrificación debido a 406 proyectos de condominios detectados en 2014 en el área metropolitana de Santiago\*, encontramos que un sorprendente 44% del total de hogares “gentrificados” vive en el mismo municipio que sus suegros o sus padres, y que esta retención es aún mayor entre las familias biparentales con niños pequeños, cuando alcanza el 56%. (Sabatini, F; Rasse, A; Cáceres, G; Robles, MS; y Trebilcock, MP. 2017. Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. Revista Mexicana de Sociología 79(2) 229-260.)

\* 406 proyectos para personas de ingresos medios o altos que se ubicaron en zonas que, según datos censales, eran de bajos ingresos.

## ☉ Gentrificación Endémica en Santiago



- **Gentrificadores** endémicos, una “**inmensa minoría**”: los gentrificadores son ya una minoría, y los endémicos una minoría de la minoría de los hogares formándose en barrios de bajos ingresos que están en movilidad social ascendente.
- Inmensas minorías negativas (traficantes) y positivas (niños clase media en escuelas públicas)
- Las mayorías y los promedios, un recurso peligroso en Economía Urbana

Frans Masereel, 1925



La pregunta de este curso de Economía Urbana:  
**¿Qué se necesita saber para gestionar mejor las ciudades?**

**Desde el tema de esta sesión, sugiero responder así:**

Se necesita conocer mejor cómo funcionan los mercados de suelo y vivienda y, en particular, los procesos de segregación social del espacio y de gentrificación, los que, fuera de no ser meros reflejos de las desigualdades y además de permitir buenos negocios, son rendijas de oportunidad para la vivienda de integración social.

La curiosidad no mata al gato; más bien, le permite descubrir nuevas oportunidades. Debe estar al acecho de esas oportunidades, como si fuera un planificador urbano ... o como si fuera la Jane Jacobs, que criticaba a los planificadores urbanos (Cap 13, mejor texto Econ Urb)

¿Qué importancia puede tener la “gentrificación sin desplazamiento” y la “gentrificación endémica” en políticas de suelo y urbanas de salida de la crisis global de la vivienda en América Latina?