



INVESTIGACIONES ESTADÍSTICAS

Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires (1912-1938)

Instituto de Estadística

Revista de Economía y Estadística, Primera Época, Vol. 1, No. 4 (1939): 4º Trimestre, pp. 479-514.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3059>



La Revista de Economía y Estadística, se edita desde el año 1939. Es una publicación semestral del Instituto de Economía y Finanzas (IEF), Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba, Av. Valparaíso s/n, Ciudad Universitaria. X5000HRV, Córdoba, Argentina.

Teléfono: 00 - 54 - 351 - 4437300 interno 253.

Contacto: rev_eco_estad@eco.unc.edu.ar

Dirección web <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/index>

Cómo citar este documento:

Instituto, de Estadística (1939). Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires (1912-1938). *Revista de Economía y Estadística*, Primera Época, Vol. 1, No. 4 (1939): 4º Trimestre, pp. 479-514.

Disponible en: <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3059>

El Portal de Revistas de la Universidad Nacional de Córdoba es un espacio destinado a la difusión de las investigaciones realizadas por los miembros de la Universidad y a los contenidos académicos y culturales desarrollados en las revistas electrónicas de la Universidad Nacional de Córdoba. Considerando que la Ciencia es un recurso público, es que la Universidad ofrece a toda la comunidad, el acceso libre de su producción científica, académica y cultural.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/index>

INSTITUTO DE ESTADISTICA

Director	Prof. JOSÉ YOCCA
Ayudantes técnicos	JACOBO BLEGER ARTURO H. GIGLI RAÚL GARCÍA
Auxiliar	Srta. HAYDÉE BOPPART ELSOHN
Adscriptos	SALOMÓN J. SALOMÓN HÉCTOR HUGO LIENDO FÉLIX C. LEÓN ANTONIO H. PALMERO

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1912 - 1938)

Informe a cargo del Ayudante Técnico del Instituto
CONTADOR JACOBO BLEGER

En el presente trabajo han intervenido, en las tareas de elaboración y cálculo, los estudiantes inscriptos en el Seminario de Estadística correspondiente al año 1938, señores

Oscar Rosas	José Franzosi
Victorio Amelotti	Oscar Dávila
Miguel R. Nazar	José Giordano
Miguel Sullivan	Félix C. León
Carlos A. Gonpillaut	Salomón J. Salomón

La extracción de los datos ha sido realizada por los estudiantes del 2° Año del curso de Contadores Públicos; en total 49 alumnos.

La Dirección Metodológica y Control estuvo a cargo de los auxiliares técnicos del Instituto. Ha prestado también su concurso a estas tareas el adscripto señor Héctor H. Liendo.

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1912 - 1938)

- A) Generalidades
- B) Fuente
- C) Ejecución
- D) Metodología
- E) Análisis de los resultados
 - 1) Movimiento de las curvas.
 - 2) Departamento Nacional del Trabajo.
 - 3) Permisos de Edificación en la Capital Federal.
 - 4) La justificación del promedio móvil.
- F) Conclusiones

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CAPITAL FEDERAL

A) Generalidades:

La necesidad de la dilucidación de los problemas económicos que plantea el estado de la vivienda en la República Argentina, ha llevado al Instituto de Estadística a emprender este trabajo referente al precio de los alquileres.

Como manifestación económica, el alquiler de la vivienda es un precio que, como tal, obedece a la multiplicidad de factores que influyen sobre la determinación de los precios en general y a las causales específicas que in-

ciden particularmente sobre este precio, objeto de nuestro estudio.

Capítulo muy interesante y rico en perspectivas es el estudio de las causas que determinan el precio de los alquileres, y de las que con mayor o menor fuerza, actúan sobre su alza o su baja.

La oferta y la demanda de la habitación, implica una serie de factores que pueden ser objeto de una profundización especial.

El crecimiento de la oferta puede originarse en una serie de hechos que someramente enumeramos: el aumento de la edificación vinculado estrechamente al abaratamiento de los materiales de construcción; las pequeñas ganancias que se ofrecen a los capitales en otros campos y que los inducen a invertirse en esta rama de la economía; el exceso de impuestos que afectan a las industrias, acompañado de una desgravación relativa de la tierra y de las construcciones; y, quizás también, el factor psicológico que alienta a los capitalistas poco animosos que no quieren invertir su dinero en empresas industriales de más riesgo, a emplearlos en construcción de viviendas para arrendar, empresa ésta en que la tasa del beneficio es más constante. Y, ya en nuestro país, de estructura neo-capitalista y con fuerte arraigo de economía agraria, encontramos otro factor: el alza continua de la renta de la tierra, que actúa en la base de la determinación del precio de la habitación y que atrae poderosamente hacia una mayor oferta de viviendas arrendadas.

Enumeramos ligeramente los factores que juegan en el campo de la demanda de viviendas para habitación: el aumento de la población proveniente de un aumento vegetativo o migratorio y para nuestro país sobre todo este último. El grado de riqueza de la población que permite a una mayor o menor parte de ella tener su casa propia y escapar por lo tanto de la demanda de la vivienda arren-

dada; el nivel de vida de las clases populares, integrantes continuos de la demanda de vivienda.

Fuera ya del campo de la oferta y la demanda está el factor político que se pone de manifiesto por la acción del Estado en materia fiscal, especialmente en lo que respecta al impuesto a la tierra, que según sea la capacidad de traslación o el grado de amortización del mismo; influirá con mayor o menor fuerza sobre la determinación del precio de los alquileres.

La vivienda urbana y la rural, plantean problemas distintos, propios de las distintas estructuras económicas de la ciudad y del campo; que hay que tener en cuenta para la interpretación real de las leyes que rigen el alquiler. Problemas atinentes a este aspecto serían: la distribución del saldo migratorio entre las distintas regiones. La estructura económica del país, sea ésta industrial o agrícola, tendrá un proceso de mayor o menor concentración en los centros urbanos. La despoblación siempre creciente de los campos y el fenómeno inverso del urbanismo y congestionamiento de las ciudades; hecho éste que actúa sobre el aumento creciente de la demanda de la vivienda.

La discriminación de las viviendas de la ciudad y del campo, se enfrenta también con este otro aspecto: en la ciudad el precio de la vivienda aparece nítido e independiente; en el campo, está involucrado en el precio del arrendamiento agrícola.

Hemos anotado la multiplicidad de causas que pueden influir sobre la determinación del precio de los alquileres, y no pretendemos fijar en este trabajo las leyes económicas que las rigen.

El conocimiento previo de la realidad, se nos ha aparecido como imprescindible, y este es el propósito que nos ha animado en nuestro estudio.

B) Fuente:

La fuente directa de las series estadísticas elaboradas, ha sido el diario "La Prensa" de la Capital Federal, del que se han utilizado los avisos de alquileres ofrecidos que aparecen en el número correspondiente al 15 de cada mes.

La elección del día central del mes como representativo de la oferta de la vivienda de todo el mes, no ha sido arbitraria. Hemos partido de la premisa lógica que en el día 15 los precios de los alquileres se hallan estabilizados, pues existe la experiencia de que la generalidad de los contratos de arrendamiento tienen sus vencimientos del 1° al 10 de cada mes. De manera que suponemos que en ese período, se opera un cambio brusco a causa de un posible reajuste de los precios; reajuste que se habrá estabilizado hacia el día central del mes. Por otra parte, las verificaciones que anotaremos posteriormente, nos permiten afirmar que la elección del día 15 tiene un sentido práctico y suficiente.

En relación al sentido de nuestro trabajo, se han excluido los avisos que ofrecen viviendas para negocios o empresas industriales, alquiler éste que interviene en el costo industrial más que en el costo de la vivienda propiamente dicho; y las viviendas amuebladas, pues en el precio del alquiler de este tipo de vivienda se halla involucrado el precio de la locación de los muebles, y que es imposible discriminar.

C) Ejecución:

La tarea preliminar, aparte de la de planeamiento y de organización, ha sido la de la extracción de los datos.

A los efectos de la unificación de criterio que es materia fundamental en las elaboraciones en que intervienen

gran número de personas, se ha confeccionado una "Planilla de Instrucciones" que ha servido de guía a los alumnos y que ha asegurado esa unidad. Planilla que transcribimos a continuación:

INVESTIGACION SOBRE EL PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CAPITAL FEDERAL

1) Indicaciones generales

- a) La unidad estadística de la presente investigación es la "Pieza Habitación".
- b) El material de investigación se obtendrá de los avisos de alquileres ofrecidos en las páginas del diario "La Prensa", del día 15 de cada mes.
- c) No se tienen en cuenta: los avisos de alquileres buscados.
las casas, departamentos, pisos o piezas amuebladas.
las que son ofrecidas con o sin muebles.
las que son ofrecidas para negocio.
- d) Las indicaciones del párrafo b) servirán para tomar únicamente los avisos que contengan el número de piezas que se alquilan y el precio que se solicita por las mismas.
- e) Si en el aviso se encontrase expresiones como las siguientes:

"Varias casas"

"Varios departamentos"

"Varias piezas"

se anotarán solamente dos de estas casas, departa-

mentos o piezas. Si se hallare: Casas, Departamentos o Piezas de tal a tal precio, se toma una con el precio menor y otra con el precio mayor.

- f) El relevamiento se anotará en la "Planilla N° 1", colocando en la primera columna el número de piezas y en la segunda el alquiler pedido; la columna de observaciones se utilizará cuando el aviso no tuviera suficiente claridad; en ese caso el alumno anotará en ella la duda que tuviere. Si el aviso se refiere a una casa, departamento o pieza que se alquila en alguna villa, barrio o localidad, se anotará su nombre en la columna de observaciones.
- g) En los casos del párrafo d) o en el caso de que expresamente se tratara de 2, 3 ó más casas, departamentos o piezas, se harán tantas anotaciones como casos hubiera. Por ejemplo:

"Se alquilan 4 casas de 3 piezas cada una a \$ 90 la casa". Se anotará así:

3 piezas	\$ 90.—
3 "	„ 90.—
3 "	„ 90.—
3 "	„ 90.—

- h) Obtenidos los datos con las indicaciones precedentes, el alumno entregará la "Planilla N° 1" al Instituto, quien se las devolverá revisadas, para que anote las cifras definitivas en la "Planilla N° 2".

2) INDICACIONES ESPECIALES (1)

Casas

"Casa": Entiéndese por tal, la pieza o conjunto de pie-

(1) Esta nomenclatura ha surgido después de una serie de ensayos en las páginas del diario, antes de iniciar la investigación.

zas con entrada y accesorios independientes, y que forma un único cuerpo de edificio.

Se incluye también en esta categoría la planta baja de un edificio.

Puede tener las siguientes denominaciones:

Casa
Casita
Chalet
Casa quinta
Casa estilo chalet
Petit chalet

Departamento

“**Departamento**”: Al igual que en la categoría anterior, en este tipo de vivienda, la entrada y los accesorios son independientes, pero forma parte de un cuerpo de edificio mayor.

Pueden tener las siguientes denominaciones:

Departamento
Casa Departamento
Casita Departamento
Departamento interno
Casa alta
Casa de altos
Piso

Pieza Habitación

“**Pieza Habitación**”: Es la pieza o conjunto de piezas, cuya entrada desde la calle y accesorios o alguno de estos atributos no son independientes. Esta expresión de “Pieza

Habitación" puede también llevar las siguientes denominaciones:

Pieza
Comedor
Sala
Dormitorio
Antesala
Living
Ante-comedor
Salita
Gran comedor
Sala grande
Salón
Piecita
Pieza chica

No deben ser tomadas como piezas:

Pieza de madera
Escritorio
Vestíbulo
Hall
Sala para escritorio
Pieza o salón para negocio
Cocina grande
Piezas de servicio
Piezas de altillo
Piezas de azotea
Sótano
Sub-suelo
Galpón
Local para negocio

La división de la responsabilidad, y el control más eficaz que de ella surge, nos ha inducido a formar comisiones

de extracción de datos con los alumnos inscriptos en el 2° año del Curso de Contadores Públicos. Las diez comisiones formadas han estado bajo lo vigilancia directa y con su responsabilidad subsidiaria, de cada uno de los inscriptos en el Seminario de Estadística. El control final y total ha sido realizado por los Ayudantes técnicos de este Instituto.

Este escalonamiento gradual de las responsabilidades, nos permite afirmar que el margen de error, inevitable en toda encuesta o relevamiento estadístico, ha sido reducido a su mínima expresión.

El cálculo de los promedios, la elaboración de los promedios móviles y los gráficos, han sido realizados por el personal de este Instituto y los estudiantes inscriptos en el Seminario de Estadística.

D) Metodología:

El primer punto importante en todo relevamiento es el de definir la Unidad Estadística.

“Es indispensable que la unidad estadística sea definida con una precisión tal que no pueda haber confusión; que los resultados numéricos sean independientes del juicio personal del observador, en otras palabras que presenten un carácter objetivo” (1).

Para trabajos similares se pueden tomar como unidad estadística diversos elementos de la vivienda. Por ejemplo: el metro cuadrado de pieza habitable, o el metro cúbico de espacio destinado a habitación, suelen ser empleados como criterio de comparación, o sea como unidad estadística.

Al elegir como unidad estadística la pieza habitación, hemos tenido en cuenta una serie de consideraciones. En primer lugar, la fuente de este trabajo —los avisos de los dia-

(1) L. DUGE DE BERNONVILLE. — “Initiation á L'Analyse Statistique”. — París, 1939; pág. 13.

rios— solamente nos permitía tener en cuenta el atributo que les era común: la pieza. Por otra parte, el alquiler se establece en relación al número de piezas habitables que tiene una vivienda y no a la cantidad de metros cuadrados o cúbicos; criterio éste último que tiene su importancia desde el punto de vista de la higiene de la habitación, pero que no influye con preponderancia sobre la determinación de su valor locativo.

La unidad estadística del presente trabajo, que hemos definido como la "Pieza Habitación", no se ha presentado en la fuente precisamente con esa exclusiva denominación. Y la hemos considerado como tal, aun cuando se presentara bajo las siguientes formas:

Pieza — Comedor — Sala — Dormitorio — Antesala — Living — Ante-comedor — Salita — Gran comedor — Sala grande — Salón — Piecita — Pieza chica o cuarto.

Las otras denominaciones bajo las cuales podían presentarse, se han considerado accesorios de la vivienda, por faltarles una condición esencial: la de su habitabilidad, y por lo tanto no se han tomado en cuenta.

Tres categorías de vivienda se han tomado a los fines de la mejor interpretación de los resultados. Estas son la "Casa", el "Departamento" y la "Pieza". Esta división tiene su sentido, pues refleja las diversas modalidades de la vivienda y representan distintos "standards" de vida de la población. La nomenclatura adoptada ha surgido de ensayos previos que se han hecho durante la organización de este trabajo.

"Casa": Entiéndese por tal, la pieza o conjunto de piezas con entrada y accesorios independientes, y que forma un único cuerpo de edificio. Se incluye también en esta categoría, la planta baja de un edificio.

En los avisos, puede presentarse bajo diversos nombres pero que en realidad significan variaciones no fundamentales

CUADRO N° 1.

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1938)

CATEGORIA: PIEZA HABITACION, EN m\$.n.

Mes	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Enero	24,81	25,66	23,78	24,04	19,40	23,48	21,55	22,14	28,67	34,47	37,50	47,00	39,62	41,02	38,29	38,69	36,79	38,45	37,42	37,54	33,67	30,02	28,10	28,32	30,04	30,37	30,29
Febrero	33,00	30,52	27,52	24,87	20,75	21,19	24,90	23,15	30,61	36,20	38,77	39,38	43,41	38,65	36,72	38,48	37,79	36,77	36,75	32,87	34,23	30,22	30,65	27,70	29,03	33,62	28,77
Marzo	29,71	31,46	27,06	26,43	22,00	22,15	19,90	22,54	35,83	37,09	44,69	45,00	35,30	39,25	37,97	37,13	34,81	40,92	40,66	34,01	31,43	30,26	28,28	28,58	28,70	31,25	27,87
Abril	29,68	30,50	27,65	22,79	21,19	22,45	18,00	24,95	29,00	29,68	42,71	32,40	39,11	41,08	37,44	37,64	30,78	37,51	36,75	35,09	33,67	31,34	28,75	27,73	26,76	31,83	30,75
Mayo	30,80	27,53	26,08	25,58	25,20	20,73	21,69	26,79	33,27	41,33	40,60	37,92	46,71	42,91	37,85	35,17	36,88	38,19	35,01	37,18	31,71	31,41	29,39	30,52	31,13	30,97	30,97
Junio	26,63	29,45	25,43	23,61	26,55	24,41	21,25	22,93	38,89	31,50	31,88	43,00	40,11	44,78	28,94	37,88	40,66	37,74	36,07	37,84	34,66	30,86	28,55	26,74	27,22	26,57	31,87
Julio	26,90	28,15	24,63	22,58	21,48	22,81	26,77	24,85	31,05	35,37	35,47	31,30	40,38	41,87	38,68	38,35	38,61	39,37	36,30	36,93	31,92	29,22	29,27	27,89	25,53	31,67	32,52
Agosto	27,70	27,93	27,19	22,26	27,44	22,06	22,88	29,94	30,40	38,53	36,54	31,63	36,19	34,76	35,58	37,30	37,08	38,00	38,68	32,64	32,42	31,00	28,87	27,49	29,15	28,80	32,31
Setiembre	26,50	27,21	29,37	23,87	23,23	21,87	20,75	29,75	33,40	38,28	35,41	48,57	47,73	37,68	39,50	36,47	37,46	34,32	36,95	34,93	30,80	27,41	28,63	26,47	25,44	29,88	31,30
Octubre	27,11	31,17	27,27	22,35	21,29	21,73	22,33	25,11	40,20	29,00	46,53	46,36	39,24	41,33	39,47	36,21	36,98	36,33	40,99	31,44	29,14	30,20	28,28	25,47	30,81	28,94	33,55
Novbre.	27,37	29,11	23,45	19,97	20,44	20,51	22,63	30,13	42,29	30,81	36,60	43,91	39,21	37,09	36,06	39,12	38,09	41,18	35,75	31,82	28,98	29,18	28,29	28,88	28,21	33,42	33,54
Dicbre.	25,74	26,83	23,25	22,51	24,22	20,98	24,10	25,00	33,55	27,69	35,36	44,38	38,40	39,89	36,79	36,32	35,18	36,47	37,21	34,34	31,79	30,18	28,63	28,64	28,86	29,93	30,10
Promedio Anual	28,00	28,79	26,06	23,41	22,77	22,03	22,23	25,61	33,93	34,16	38,51	40,90	40,45	40,03	36,94	37,40	36,76	37,94	37,38	34,72	32,04	30,11	28,81	28,70	28,41	30,60	31,15

CUADRO Nº. 2

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1938)

CATEGORIA: PIEZA DEPARTAMENTAL, EN m\$.n.

Mes	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Enero	26,43	26,33	30,20	23,25	20,51	21,27	21,78	21,71	37,30	43,47	47,04	43,80	44,55	40,47	43,32	37,85	42,00	39,76	39,66	37,74	33,84	30,20	26,57	31,07	29,12	34,81	37,48
Febrero	28,94	31,10	31,72	28,33	21,36	20,79	18,61	22,54	37,25	42,59	39,81	45,53	47,34	43,40	39,60	38,89	39,00	36,93	40,74	36,29	36,88	32,11	29,13	31,23	31,53	32,15	34,24
Marzo	28,39	32,99	28,55	28,31	21,13	20,04	20,67	23,82	27,69	36,44	45,83	47,50	41,30	44,09	41,54	39,61	38,67	40,09	39,69	37,46	34,79	30,92	31,72	31,18	30,54	35,34	36,87
Abril	35,46	29,90	26,83	23,34	20,31	23,22	22,12	23,33	32,64	41,68	44,00	47,01	41,11	41,92	40,88	37,72	37,00	40,90	41,18	38,13	34,93	31,25	30,33	32,18	32,47	31,16	35,93
Mayo	30,72	27,16	28,68	22,65	22,18	19,65	26,84	28,86	44,58	37,05	39,67	38,13	42,07	41,56	40,60	36,81	38,06	39,96	43,61	38,01	34,25	33,62	30,89	31,59	31,04	32,82	38,03
Junio	31,71	32,73	33,24	23,78	20,77	20,96	22,83	27,86	34,17	37,80	50,40	51,82	41,59	39,59	39,69	38,32	37,40	39,62	42,41	37,72	33,14	31,81	30,36	31,36	32,14	33,13	36,39
Julio	35,08	29,65	30,66	24,48	20,87	23,78	26,00	22,14	41,02	45,63	45,19	35,33	43,46	38,98	38,44	40,11	37,75	38,65	38,49	36,22	33,89	29,98	29,91	30,37	31,48	36,00	37,15
Agosto	28,75	30,90	25,21	22,95	19,79	21,50	23,74	37,17	37,20	39,04	44,31	39,53	37,44	39,28	41,27	36,48	36,37	40,27	40,28	36,50	35,77	29,96	30,44	30,24	32,63	38,11	34,27
Setiembre	30,45	33,90	25,14	21,52	26,39	19,76	25,13	26,84	43,68	41,62	40,00	39,21	42,98	39,94	40,31	38,74	37,03	37,45	40,15	35,38	31,22	30,88	28,92	29,96	30,00	32,93	34,08
Octubre	32,99	30,79	21,86	21,10	20,17	20,30	26,83	30,22	37,39	38,57	35,45	53,78	41,85	39,77	38,16	37,65	38,33	39,64	41,15	35,37	31,40	29,28	29,47	30,53	32,22	34,42	35,67
Novbre.	30,34	32,93	26,94	18,98	21,57	21,94	23,52	28,00	34,17	41,28	54,31	48,21	41,68	41,66	37,43	36,03	38,68	39,06	39,25	35,29	32,66	28,58	31,44	30,72	32,50	34,34	35,94
Dicbre.	29,48	36,16	26,06	20,98	23,16	22,19	24,57	31,25	38,11	39,57	47,94	43,51	41,84	42,54	39,29	36,93	38,00	38,83	39,40	34,19	31,71	29,71	30,52	29,98	31,18	33,31	35,35
Promedio Anual	30,73	31,21	27,92	23,31	21,52	21,28	23,55	26,98	37,10	40,40	44,50	44,45	42,27	41,10	38,65	37,93	38,19	39,26	40,50	36,53	33,71	30,69	29,99	30,87	31,40	34,04	36,03

CUADRO N°. 3

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1938)

CATEGORIA: PIEZA CASERA, EN m\$.n.

Mes	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Enero	29,84	25,17	24,68	20,63	18,76	19,85	20,74	26,19	30,21	38,69	37,22	48,39	41,40	36,42	34,39	35,03	34,84	35,95	38,72	36,53	31,39	29,92	29,07	25,50	26,43	28,13	29,83
Febrero	27,74	25,42	29,99	22,26	19,11	23,73	22,39	24,51	32,97	41,11	41,61	42,85	41,30	36,48	35,69	35,07	33,38	37,19	35,92	33,28	32,96	28,94	25,83	27,64	26,60	30,57	28,46
Marzo	30,25	29,08	30,23	23,15	21,07	21,52	21,05	26,96	39,64	35,37	44,32	43,37	41,01	36,85	38,32	36,38	35,83	37,18	37,03	34,75	30,77	27,39	25,68	29,41	26,12	29,10	29,58
Abril	27,25	28,19	24,83	21,14	21,14	21,22	18,09	25,44	31,99	36,92	41,00	37,42	39,30	38,92	38,15	33,61	33,68	38,77	37,09	34,00	30,93	28,87	26,76	27,12	27,55	27,52	29,92
Mayo	25,56	27,08	27,03	22,43	18,00	18,19	16,80	26,82	37,70	34,70	50,00	37,45	42,05	37,67	40,60	32,17	35,72	37,74	36,58	33,42	30,42	28,72	26,95	25,84	27,96	28,53	31,09
Junio	26,75	34,42	28,25	21,88	17,42	19,13	18,75	23,19	34,13	42,36	51,74	42,74	38,97	36,76	35,48	37,81	32,70	35,99	32,92	34,43	31,65	27,90	25,96	25,59	26,73	27,89	27,10
Julio	27,62	31,32	28,62	21,02	22,28	18,06	21,83	33,66	31,54	47,81	32,83	44,52	38,16	38,61	39,46	34,31	34,10	34,46	35,83	32,85	31,21	26,94	25,74	27,29	26,40	26,14	29,03
Agosto	23,28	25,60	22,53	21,07	21,05	17,40	23,41	29,54	41,39	42,06	40,48	45,66	39,66	35,20	35,82	33,27	34,78	35,76	34,21	31,96	29,04	27,09	26,12	30,70	26,21	27,65	29,48
Setiembre	27,57	34,27	26,41	20,34	21,35	18,01	21,95	21,73	39,13	40,96	32,16	38,37	37,16	38,78	39,17	35,59	35,79	32,80	35,05	33,46	29,69	27,41	26,01	26,09	29,54	27,63	29,54
Octubre	24,02	29,81	22,54	18,25	20,28	18,96	30,97	28,83	31,11	38,51	37,78	46,06	38,60	37,43	34,68	35,25	35,74	35,21	35,92	33,36	29,58	27,20	26,32	27,40	26,07	29,28	30,03
Novbre.	29,14	30,00	23,45	20,61	22,52	19,09	29,19	28,22	45,30	47,74	49,80	42,92	37,32	37,76	34,62	34,45	35,38	35,87	35,77	31,62	28,02	27,51	26,50	28,46	25,99	28,96	28,99
Dicbre.	25,99	32,09	22,84	19,65	18,57	21,11	27,92	37,25	53,88	36,29	42,69	40,90	38,42	40,40	36,89	34,37	35,22	34,53	35,08	31,93	28,65	28,49	25,72	26,36	27,77	27,86	30,68
Promedio Anual	27,08	29,37	25,95	21,04	20,13	19,69	22,76	27,70	37,42	40,21	41,80	42,55	39,45	37,61	36,94	34,77	34,76	35,95	35,84	33,47	30,36	28,03	26,39	27,28	26,95	28,27	29,64

CUADRO N°. 4

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1938)

CATEGORIA: PIEZA HABITACION, EN m\$.n.

PROMEDIOS MOVILES

Mes	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Enero	—	28,09	27,18	25,13	22,34	22,77	21,61	23,42	30,35	35,28	36,33	39,05	41,25	40,80	37,36	37,58	36,80	37,78	37,23	36,73	33,25	30,65	29,25	28,41	28,05	29,65	30,30
Febrero	—	28,15	27,00	24,83	22,51	22,60	21,81	23,63	30,62	35,80	36,25	38,67	41,81	40,80	37,26	37,63	36,80	37,85	37,13	36,50	33,03	30,48	29,16	28,29	27,90	29,89	30,48
Marzo	—	28,19	27,06	24,40	22,70	22,32	21,79	24,30	30,80	36,34	36,04	39,01	41,97	40,32	37,37	37,58	36,84	37,76	37,27	36,17	32,85	30,28	29,12	28,14	27,92	30,06	30,69
Abril	—	28,39	26,99	23,97	22,63	22,28	21,77	24,79	31,58	36,08	36,65	39,55	41,64	39,99	37,36	37,32	36,91	37,60	37,53	35,69	32,58	30,19	29,09	27,94	28,23	30,16	30,94
Mayo	—	28,63	26,59	23,62	22,60	22,30	21,88	25,22	32,71	35,13	37,63	39,85	41,15	39,99	37,24	37,31	36,90	37,70	37,55	35,13	32,37	30,24	28,98	27,85	28,42	30,30	31,14
Junio	—	28,75	26,21	23,44	22,70	22,17	22,10	25,57	33,58	34,41	38,19	40,53	40,70	39,97	37,07	37,42	36,81	37,89	37,35	34,84	32,14	30,18	28,88	27,87	28,40	30,56	31,15
Julio	28,04	28,72	26,07	23,21	22,94	21,95	22,26	25,88	34,17	34,29	38,90	40,60	40,51	39,92	36,96	37,32	36,83	37,90	37,39	34,56	31,88	30,03	28,82	27,94	28,43	30,60	—
Agosto	27,97	28,52	25,97	22,85	23,13	22,03	22,21	26,46	34,65	34,52	39,33	40,46	40,37	39,72	37,05	37,21	36,86	37,85	37,23	34,46	31,57	29,97	28,71	28,07	28,63	30,40	—
Setiembre	27,94	28,21	25,83	22,49	23,15	22,09	22,24	27,33	34,93	34,95	39,36	40,22	40,34	29,59	37,09	37,09	37,07	37,84	36,79	34,40	31,35	29,90	28,59	28,13	28,93	30,05	—
Octubre	28,04	27,90	25,60	22,24	23,21	21,81	22,64	28,05	35,01	35,81	38,94	40,10	40,58	39,38	37,06	36,71	37,60	37,80	36,44	34,24	31,20	29,71	28,56	28,09	29,24	29,87	—
Novbre.	27,94	27,72	25,38	22,16	23,08	21,66	23,15	28,49	35,38	36,32	38,40	40,75	40,51	39,02	36,96	36,49	37,94	37,63	36,46	33,95	31,09	29,52	28,57	28,08	29,45	29,82	—
Dicbre.	27,92	27,50	25,29	22,27	22,80	21,57	23,43	29,43	35,41	36,31	38,76	40,99	40,55	38,15	37,22	36,68	37,87	37,43	36,63	33,59	30,92	29,34	28,54	28,12	29,42	30,04	—

CUADRO N°. 5

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1938)

CATEGORIA: PIEZA DEPARTAMENTAL, EN m\$n.

PROMEDIOS MOVILES

Mes	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Enero	—	30,39	31,17	25,21	21,21	21,61	21,95	24,67	33,23	39,41	42,69	44,67	43,47	41,51	40,63	38,74	38,08	38,66	40,10	38,58	34,97	32,05	29,80	30,80	30,77	32,64	35,80
Febrero	—	30,25	30,98	24,86	20,92	21,80	22,14	25,06	34,01	39,68	42,89	44,06	43,72	41,40	40,69	38,61	37,98	38,86	40,09	38,33	34,84	31,65	29,81	30,81	30,91	33,06	35,69
Marzo	—	30,48	30,38	24,61	21,00	21,60	22,46	25,70	34,72	39,67	43,04	43,83	43,79	41,35	40,79	38,35	37,90	39,04	40,20	37,97	34,64	31,39	29,75	30,84	31,01	33,41	35,59
Abril	—	30,53	29,64	24,43	21,16	21,33	22,95	25,91	35,72	39,63	42,84	44,56	43,45	41,13	40,74	38,26	37,85	39,61	40,38	37,53	34,30	31,29	29,68	30,93	31,09	33,62	35,68
Mayo	—	30,55	29,02	24,06	21,23	21,35	23,29	26,24	36,27	39,98	43,26	45,07	42,68	41,04	40,49	38,18	37,99	39,18	40,45	37,13	34,02	31,03	29,81	30,94	31,23	33,79	35,80
Junio	—	30,93	28,35	23,52	21,43	21,32	23,45	26,70	36,82	40,33	44,15	44,64	42,34	41,07	40,18	38,03	38,15	39,23	40,48	36,74	33,81	30,78	29,96	30,89	31,35	33,96	35,95
Julio	30,73	31,37	27,63	23,20	21,55	21,31	23,55	27,63	37,36	40,54	44,37	44,48	42,10	41,22	39,82	38,10	38,10	39,26	40,42	36,36	33,56	30,54	30,18	30,79	31,64	34,16	—
Agosto	30,81	31,56	27,20	22,79	21,56	21,24	23,71	28,89	37,84	40,58	44,47	44,59	41,77	41,18	39,56	38,28	37,92	39,41	40,16	36,23	33,21	30,27	30,46	30,72	31,91	34,36	—
Setiembre	31,09	31,41	27,05	22,20	21,49	21,17	24,01	29,67	38,43	40,85	44,77	44,40	41,72	40,92	39,45	38,24	37,89	39,56	39,88	36,14	32,85	30,18	30,52	30,71	32,13	34,51	—
Octubre	31,05	31,09	26,90	21,78	21,56	21,15	24,19	30,22	39,17	41,34	44,97	43,90	41,87	40,77	39,24	38,17	38,11	39,55	39,66	35,85	32,53	30,18	30,57	30,69	32,28	34,81	—
Novbre.	30,67	31,03	26,50	21,63	21,58	21,40	24,33	31,26	39,23	41,55	45,03	43,82	41,88	40,68	38,95	38,20	38,35	39,72	39,30	35,61	32,35	30,04	30,66	30,68	32,30	35,27	—
Dicbre.	30,57	31,11	25,86	21,49	21,48	21,78	24,62	32,18	39,07	42,18	45,02	43,56	41,78	40,65	38,73	38,21	38,53	39,99	39,37	35,26	32,27	29,86	30,74	30,69	32,41	35,62	—

CUADRO N° 6

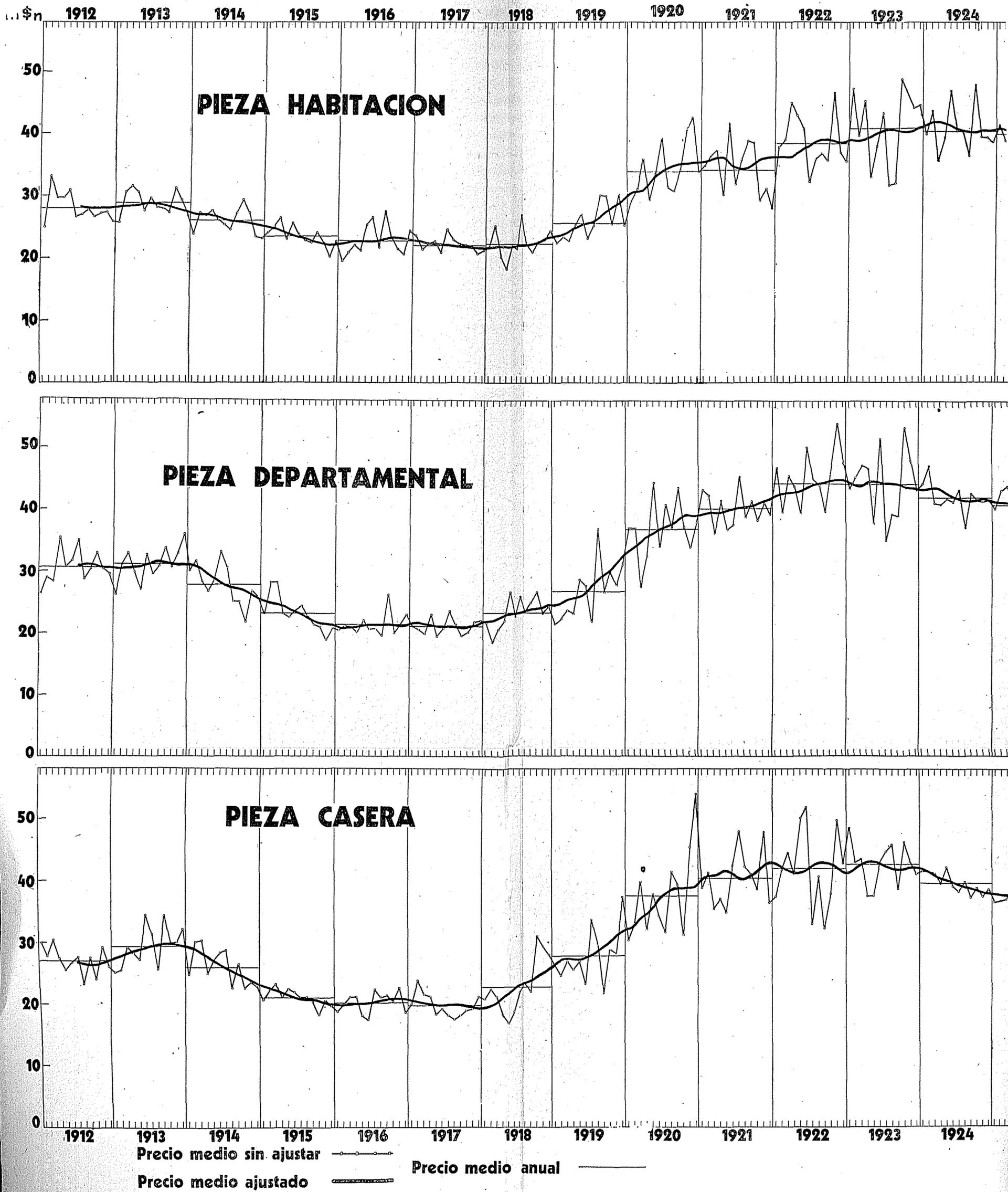
PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1938)

CATEGORIA: PIEZA CASERA, EN m\$n.

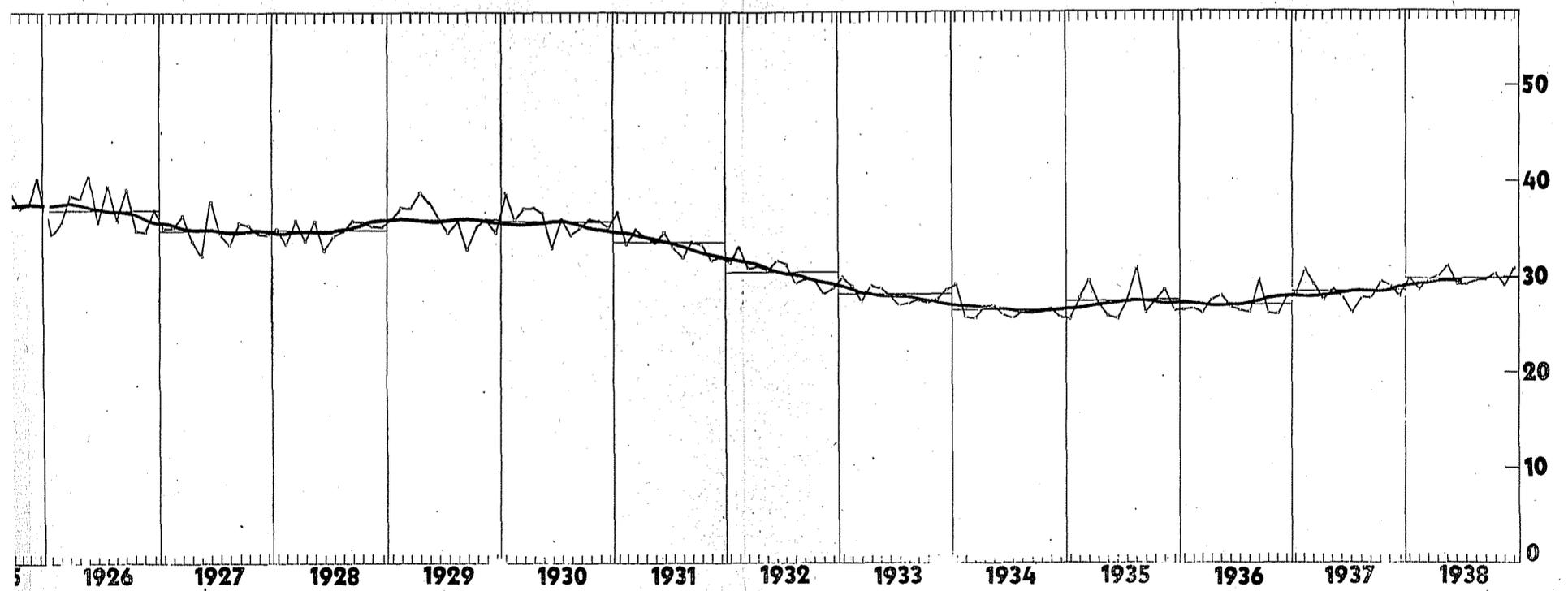
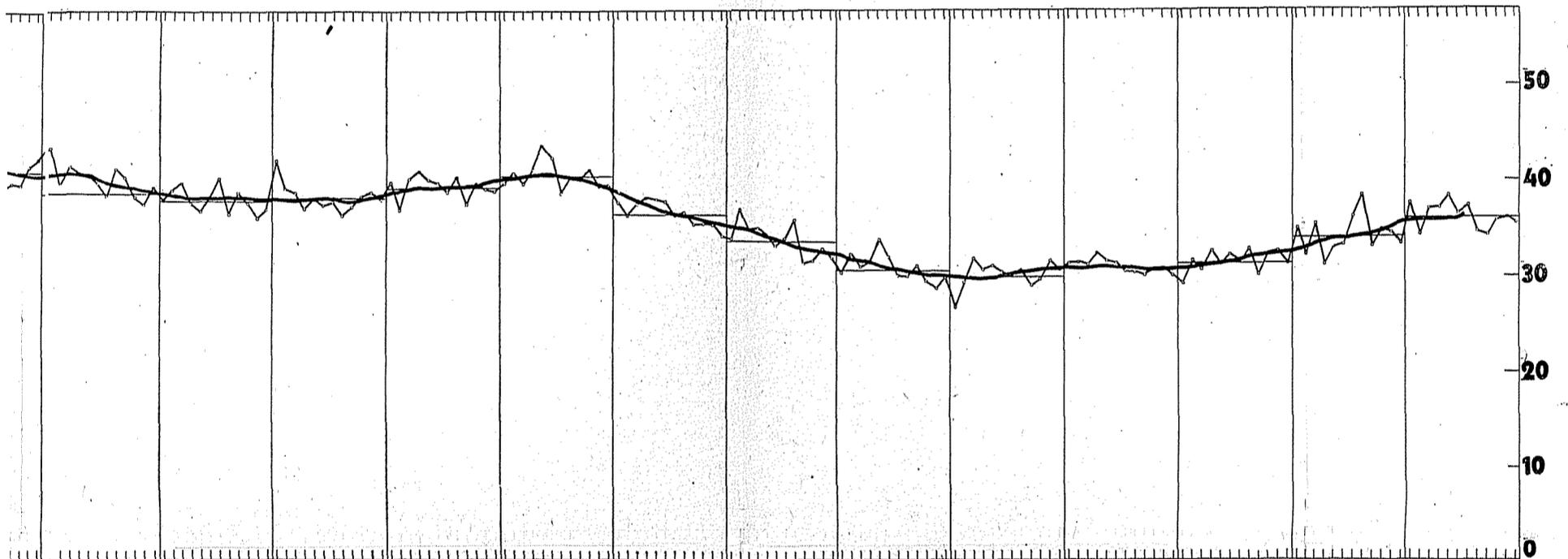
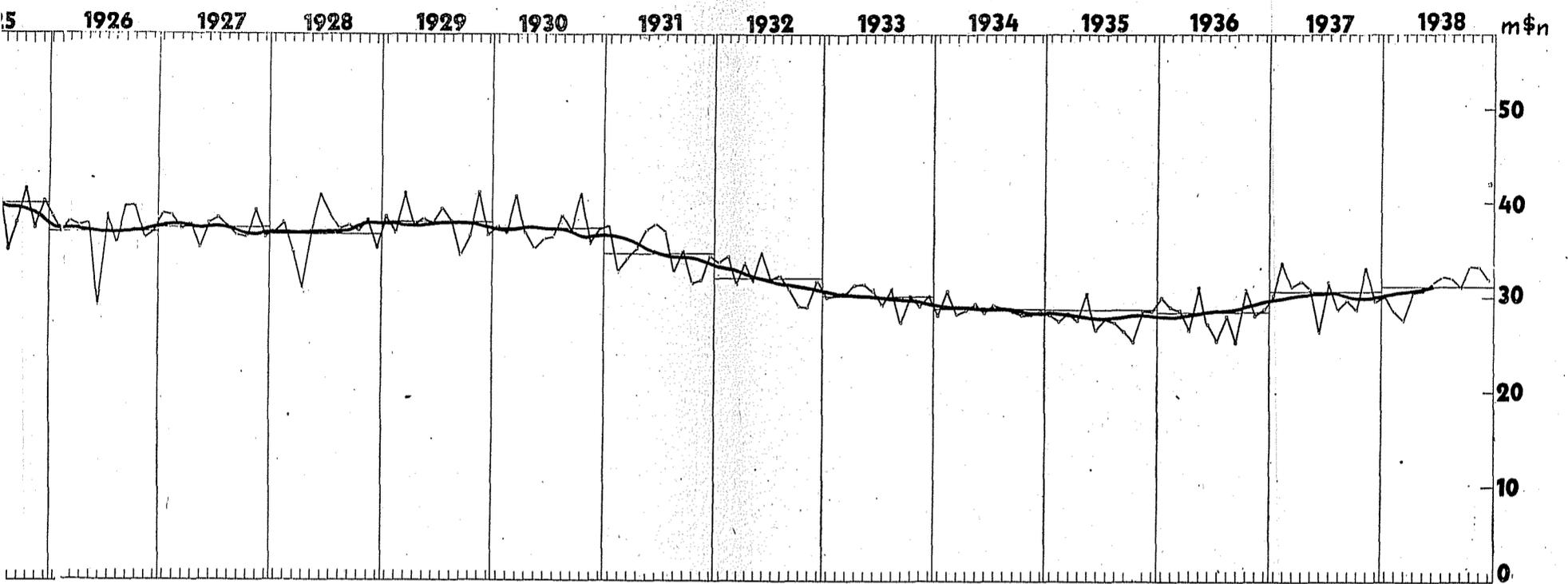
PROMEDIOS MOVILES

Mes	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Enero	—	27,41	28,90	22,84	19,76	20,64	19,36	26,19	32,07	39,97	42,65	41,15	41,61	37,72	37,61	35,68	34,44	36,17	35,63	34,74	31,87	28,82	27,02	26,53	27,27	27,80	28,91
Febrero	—	27,66	28,66	22,46	19,81	20,31	19,77	26,94	32,48	40,68	41,96	41,86	41,09	37,56	37,67	35,36	34,50	36,22	35,63	34,52	31,68	28,56	26,93	26,78	27,06	27,85	29,11
Marzo	—	28,03	28,20	22,15	19,85	20,01	20,19	27,19	33,70	40,78	41,53	42,33	40,79	37,44	37,71	35,10	34,57	36,14	35,66	34,36	31,41	28,39	26,84	26,98	27,01	27,83	29,26
Abril	—	28,55	27,57	21,72	19,98	19,82	20,85	27,09	34,52	41,17	41,13	42,94	40,43	37,45	37,61	34,98	34,59	35,99	35,78	34,18	31,09	28,19	26,74	27,03	27,10	27,89	29,38
Mayo	—	28,83	27,00	21,42	20,14	19,62	21,77	26,96	35,32	41,58	41,19	42,99	39,89	37,42	37,36	35,00	34,65	35,99	35,81	33,90	30,78	28,07	26,66	27,15	26,94	28,14	29,41
Junio	—	29,12	26,34	21,17	20,18	19,59	22,48	27,31	36,73	40,95	41,54	42,63	39,55	37,53	37,09	34,89	34,73	35,98	35,82	33,60	30,50	28,04	26,51	27,26	26,89	28,27	29,53
Julio	26,89	29,35	25,78	20,96	20,18	19,73	22,99	27,87	37,77	40,15	42,27	42,26	39,24	37,53	36,97	34,77	34,81	36,07	35,75	33,26	30,30	28,00	26,24	27,31	27,02	28,34	—
Agosto	26,60	29,52	25,29	20,75	20,41	19,71	23,30	28,38	38,46	40,11	42,79	41,91	38,83	37,41	36,97	34,69	35,02	36,13	35,55	33,03	30,07	27,83	26,17	27,32	27,26	28,33	—
Setiembre	26,45	29,76	24,68	20,53	20,62	19,63	23,64	29,26	38,63	40,50	42,80	41,75	38,46	37,43	36,86	34,60	35,23	36,08	35,35	32,85	29,76	27,63	26,40	27,14	27,55	28,26	—
Octubre	26,44	29,67	24,23	20,44	20,65	19,48	24,19	30,07	38,66	41,04	42,61	41,73	38,27	37,46	36,59	34,58	35,50	36,00	35,12	32,55	29,54	27,47	26,57	27,02	27,67	28,38	—
Novbre.	26,55	29,53	23,88	20,26	20,66	19,30	24,91	30,79	38,74	41,85	41,94	42,00	38,07	37,55	36,05	34,73	35,80	35,88	34,86	32,30	29,38	27,31	26,54	27,13	27,69	28,59	—
Dicbre.	26,98	29,27	23,43	19,89	20,74	19,22	25,52	31,70	38,95	42,88	41,04	42,03	37,80	37,62	35,80	34,66	36,02	35,70	34,80	32,06	29,15	27,16	26,48	27,26	27,76	28,74	—

GRAFICO N°. 1 — Precio medio de la habitación



precipitación en la ciudad de Buenos Aires — 1912-1938



del concepto anterior. Las denominaciones a que aludimos son:

Casa — Casita — Chalet — Casa quinta — Casa estilo chalet — Petit chalet.

“**Departamento**”: Al igual que en la categoría anterior, en este tipo de vivienda, la entrada y los accesorios son independientes, pero forma parte de un cuerpo de edificio mayor. Puede asimismo presentarse bajo las siguientes denominaciones:

Departamento — Casa departamento — Casita departamento — Departamento interno — Casa alta — Casa de altos — Piso.

“**Pieza Habitación**”: Es la pieza o conjunto de piezas, cuya entrada desde la calle y accesorios o alguno de estos atributos no son independientes.

Las diversas denominaciones que en los avisos puede llevar son las mismas que identifican la unidad estadística del presente trabajo.

Cálculo:

Las cifras obtenidas de acuerdo con las indicaciones que más arriba se han explicado han sido elaboradas con el siguiente criterio:

Admitiendo que en el precio de la vivienda el alquiler pedido por pieza está multiplicado por el número de piezas que se alquilan, este número de piezas actúa como un factor de ponderación del precio unitario. De manera que para obtener el precio promedio por pieza, dentro de cada categoría, se ha dividido la suma de los alquileres, por la suma del número de piezas. O sea un promedio obedeciendo a la fórmula:

$$\frac{\sum P}{\sum n}$$

siendo **P** el precio de la vivienda y **n** el número de piezas de la misma.

Dichos precios medios, calculados mensualmente, figuran en los cuadros N° 1, 2 y 3 y su representación en el gráfico-N° 1.

A los efectos de una suavización de los datos reales, y para reflejar mejor la marcha tendencial de las series, se ha calculado un promedio móvil de 12 datos mensuales, centrandó estos promedios con un nuevo promedio móvil de 2 meses. Ver cuadros 4, 5 y 6 y gráfico N° 1.

Dentro de cada categoría, se han calculado precios medios anuales, obtenidos de la promediación simple de los precios medios mensuales. Cuadro N° 7 y gráficos N° 2, 3 y 4.

CUADRO N° 7

Precio medio anual de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. (1912-1938)

Años	Pieza habitación	Pieza departamental	Pieza casera
1912	\$ 28.—	\$ 30,73	\$ 27,08
1913	„ 28,79	„ 31,21	„ 29,37
1914	„ 26,06	„ 27,92	„ 25,95
1915	„ 23,41	„ 23,31	„ 21,04
1916	„ 22,77	„ 21,52	„ 20,13
1917	„ 22,03	„ 21,28	„ 19,69
1918	„ 22,23	„ 23,55	„ 22,76
1919	„ 25,61	„ 26,98	„ 27,70
1920	„ 33,93	„ 37,10	„ 37,42
1921	„ 34,16	„ 40,40	„ 40,21
1922	„ 38,51	„ 44,50	„ 41,80
1923	„ 40,90	„ 44,45	„ 42,55

Años	Pieza habitación	Pieza departamental	Pieza casera
1924	\$ 40,45	\$ 42,27	\$ 39,45
1925	„ 40,03	„ 41,10	„ 37,61
1926	„ 36,94	„ 38,65	„ 36,94
1927	„ 37,40	„ 37,93	„ 34,77
1928	„ 36,76	„ 38,19	„ 34,76
1929	„ 37,94	„ 39,26	„ 35,95
1930	„ 37,38	„ 40,50	„ 35,84
1931	„ 34,72	„ 36,53	„ 33,47
1932	„ 32,04	„ 33,71	„ 30,36
1933	„ 30,11	„ 30,69	„ 28,03
1934	„ 28,81	„ 29,99	„ 26,39
1935	„ 28,70	„ 30,87	„ 27,28
1936	„ 28,41	„ 31,40	„ 26,95
1937	„ 30,60	„ 34,04	„ 28,27
1938	„ 31,15	„ 36,03	„ 29,64

E) Análisis de los resultados:

El principal problema que se plantea en toda investigación estadística, consiste en saber si los resultados obtenidos son representativos del fenómeno estudiado.

En nuestro trabajo, obtenidos los datos con los criterios de selección y elaboración ya estudiados, ¿podemos afirmar que dichos resultados reflejan la realidad del movimiento del precio de los alquileres? En otras palabras, ¿es suficiente el criterio seguido, para dar por valederos los resultados?

Trataremos de demostrarlo, comparando nuestra investigación con otras similares.

1°) La observación del gráfico de los precios medios mensuales, y del promedio móvil, revela a primera vista, un paralelismo notorio. Para un mejor análisis, hemos superpuesto los promedios anuales de las 3 categorías (ver

GRAFICO N° 2. — Precio medio anual de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. 1912 - 1938.

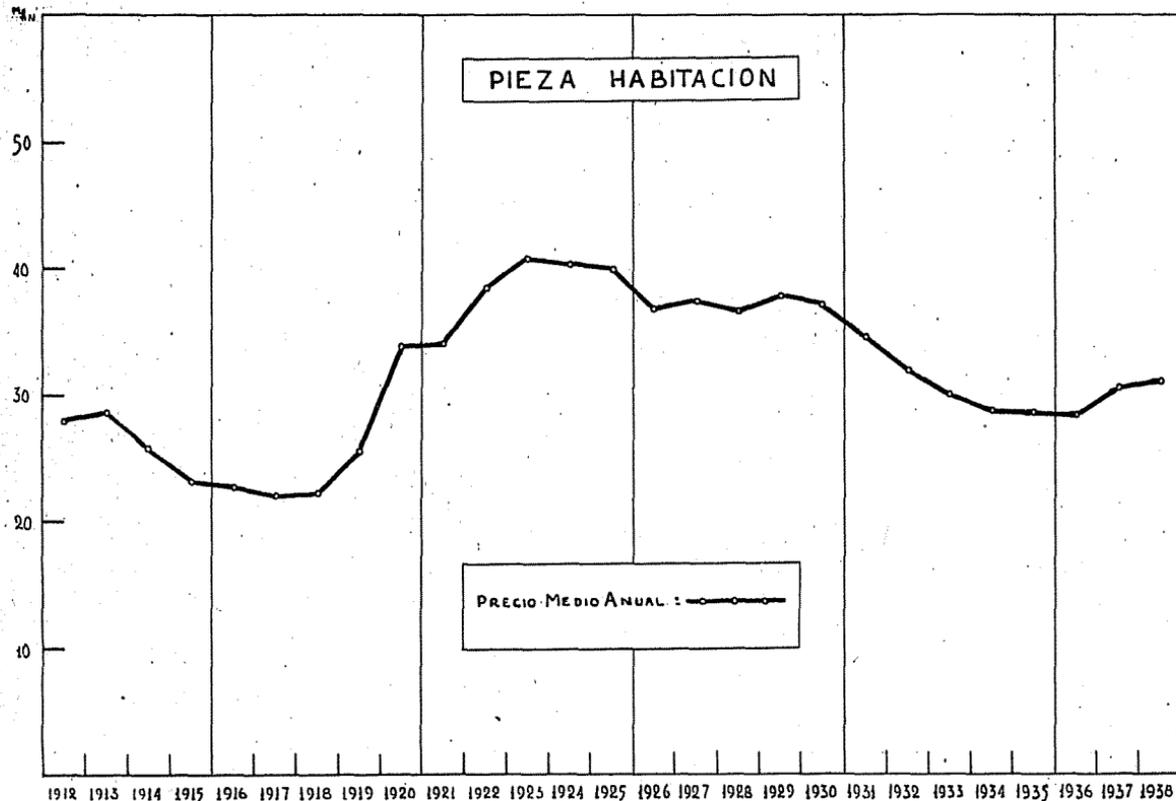


GRÁFICO N° 3. — Precio medio anual de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires, 1912-1938.

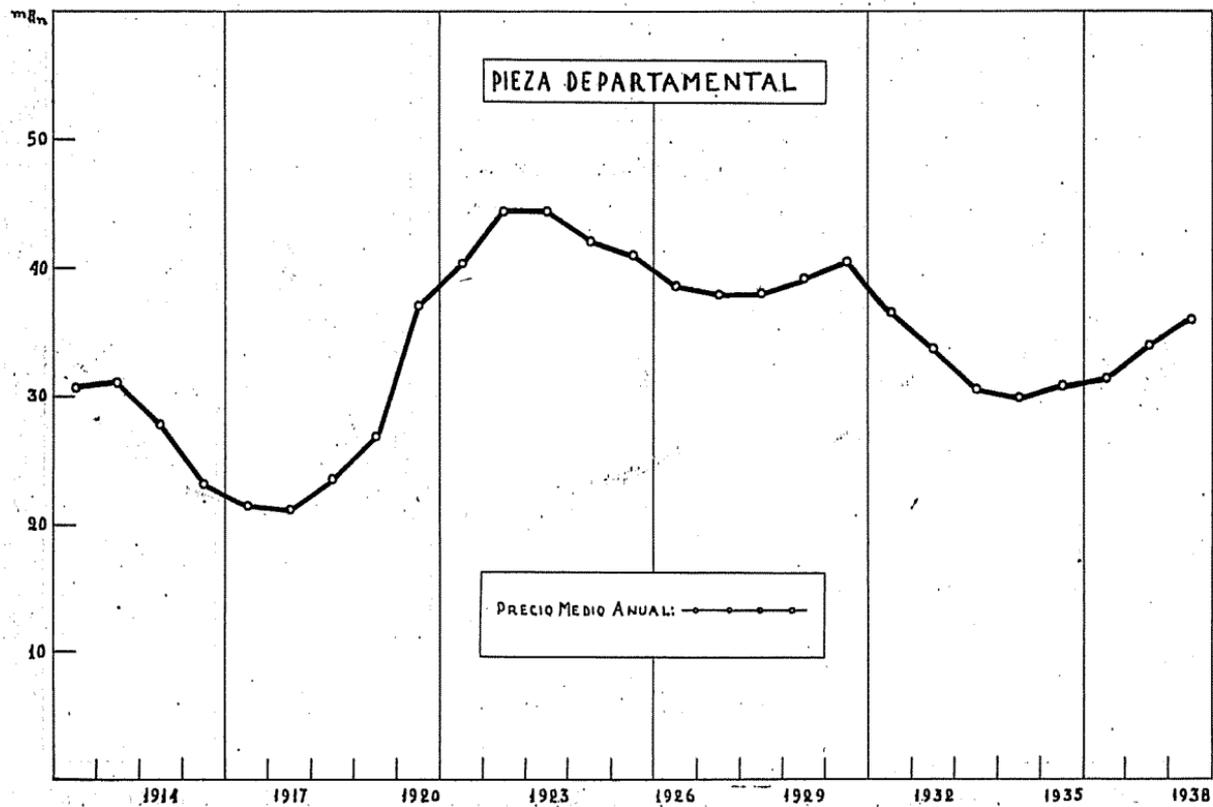


GRAFICO N° 4. — Precio medio anual de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires: 1912 - 1938.

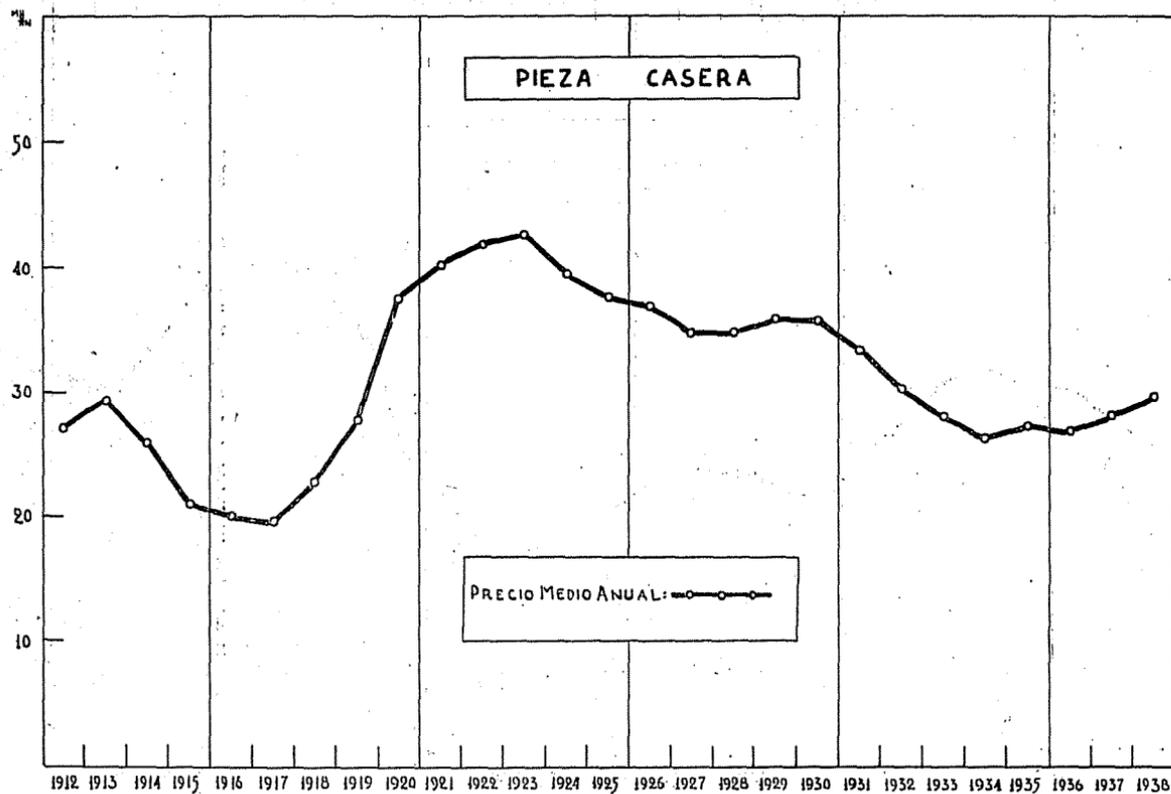


GRAFICO N° 5. — Precio medio anual de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. 1912 - -938.

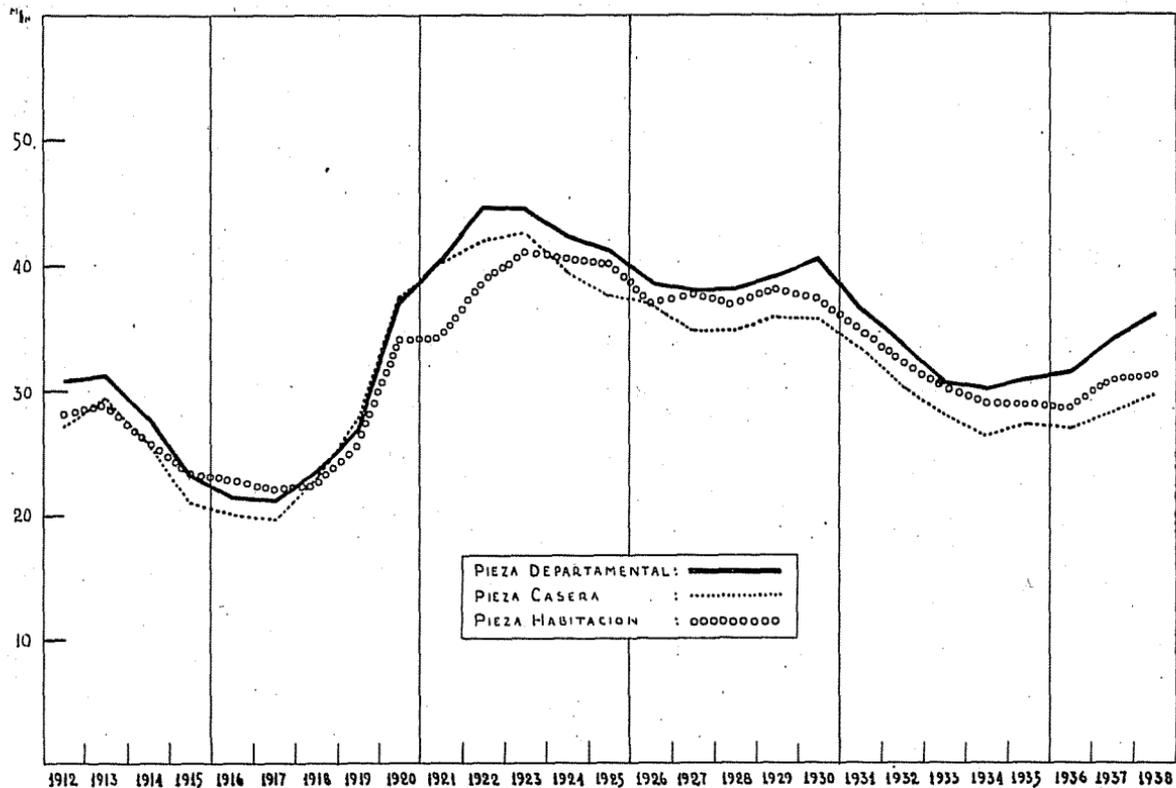


gráfico N° 5). Las tres curvas acusan una marcha similar: ascendentes desde el año 12 al 13, las curvas descienden en el período de la guerra y llegan a su mínimo en el año 1917, desde donde comienzan a levantarse. Desde el año 1919 al 1920, las 3 curvas acusan el salto más brusco de toda la observación. Cabe recordar aquí que en el año 1920, comenzó la discusión en la prensa y la tribuna, del alza de los alquileres, que culminó con la ley de alquileres N° 11.157 sancionada el 30|9|1921 y cuyo primer artículo dice así: “Desde la promulgación de la presente ley y durante dos años, no podrá cobrarse por la locación de las casas, piezas y departamentos destinados a habitación, comercio o industria en el territorio de la República, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos el 1° de enero de 1920”.

A pesar de las disposiciones de la ley, los precios siguieron aumentando, aunque con menor intensidad, como puede verse en el gráfico, en que las curvas siguen ascendiendo hasta llegar al año 1923, donde acusan su valor máximo. Este hecho motiva la ley 11.231 del 1|10|1923 que prorroga el plazo de la ley 11.157 hasta el 30|9|1924, y la ley 11.318 del 14|12|1924 que la prorroga hasta el 30|9|1925.

Hacemos notar de paso que el saldo migratorio positivo, acusa en el año 1923 su valor máximo. Desde dicho año, las curvas en general descienden, volviendo a repuntar hacia el año 1929 y 1930 período de prosperidad de antes de la crisis. La crisis general golpea también el precio de los alquileres, reflejándose este hecho en la marcha descendente de las curvas, hasta volver a encontrar un mínimo en el año 1934.

Desde allí las curvas comienzan a ascender, acompañando el período de recuperación de la economía nacional. El año 1938, acusa un movimiento en alza.

2°) El Departamento Nacional del Trabajo en su índice mensual del “Costo de la vida en la Capital Federal”

iniciado en octubre de 1933, involucra dentro de los gastos del presupuesto tipo, una suma destinada al costo de la vivienda. Desde dicho mes, tomado como base, hasta el mes de junio de 1937, dicha repartición ha “dejado valores constantes para los renglones de menaje de larga duración, indumentaria y alquiler” (1).

Durante todo ese lapso se establecía un monto de \$ 28,67, por el alquiler de la pieza “tipo” de 4 x 4,50 ms. que sumados con los \$ 1,33 de alumbrado formaban el valor de \$ 30, que se daba para los gastos de “alojamiento” de la familia típica. Dicho Departamento dejó constante ese valor, en espera de investigaciones más profundas que permitieran una determinación más completa de dicho rubro, investigación que se llevó a cabo en dos nuevas encuestas en 1935 y 1936. Estas nuevas investigaciones condujeron a considerar el alquiler de la pieza en \$ 30,71 para el año 1935 y \$ 30,92 para el año 1936 (2).

A raíz de estas nuevas investigaciones, el Departamento Nacional del Trabajo, desde junio de 1937, establece para el rubro de “Alquileres” la suma de \$ 30,92, hasta junio de 1938, en que lo eleva a \$ 33,15, cifra que permanece constante los meses restantes de 1938.

A continuación transcribimos la serie de precios que el Departamento Nacional del Trabajo atribuye al rubro “Alquiler” comparada con las cifras de promedios móviles que arroja nuestra investigación, para la categoría “Pieza habitación”, única equiparable porque representa el tipo de vivienda de la familia obrera, referidas ambas series al período octubre 1933 - junio 1938:

(1) “Condiciones de Vida de la Familia Obrera”. Investigaciones Especiales. Serie C. N° 2 — 1937. Págs. 11 y 46.

(2) Op. cit., págs. 31, 46 y 56.

CUADRO N° 8

Mes	Año	Serie mensual del "Alquiler" Dep. Nac. del Trabajo (en pesos m/n.)	Nuestra Investigación Precios medios de la "Pieza Habitación" Promedios móviles (en pesos m/n.)
Octubre	1933	28,67	29,71
Noviembre	"	28,67	29,52
Diciembre	"	28,67	29,34
Enero	1934	28,67	29,25
Febrero	"	28,67	29,16
Marzo	"	28,67	29,12
Abril	"	28,67	29,09
Mayo	"	28,67	28,98
Junio	"	28,67	28,88
Julio	"	28,67	28,82
Agosto	"	28,67	28,71
Setiembre	"	28,67	28,59
Octubre	"	28,67	28,56
Noviembre	"	28,67	28,57
Diciembre	"	28,67	28,54
Enero	1935	28,67	28,41
Febrero	"	28,67	28,29
Marzo	"	28,67	28,14
Abril	"	28,67	27,94
Mayo	"	28,67	27,85
Junio	"	28,67	27,87
Julio	"	28,67	27,94
Agosto	"	28,67	28,07
Setiembre	"	28,67	28,13
Octubre	"	28,67	28,09
Noviembre	"	28,67	28,08
Diciembre	"	28,67	28,12
Enero	1936	28,67	28,05
Febrero	"	28,67	27,90

Mes	Año	Serie mensual del	Nuestra Investigación
		“Alquiler” Dép. Nac. del Trabajo (en pesos m/n.)	Precios medios de la “Pieza Habitación” Promedios móviles (en pesos m/n.)
Marzo	1936	28,67	27,92
Abril	”	28,67	28,23
Mayo	”	28,67	28,42
Junio	”	28,67	28,40
Julio	”	28,67	28,43
Agosto	”	28,67	28,63
Setiembre	”	28,67	28,93
Octubre	”	28,67	29,24
Noviembre	”	28,67	29,45
Diciembre	”	28,67	29,42
Enero	1937	28,67	29,65
Febrero	”	28,67	29,89
Marzo	”	28,67	30,06
Abril	”	28,67	30,16
Mayo	”	28,67	30,30
Junio	”	30,92	30,56
Julio	”	30,92	30,60
Agosto	”	30,92	30,40
Setiembre	”	30,92	30,05
Octubre	”	30,92	29,87
Noviembre	”	30,92	29,82
Diciembre	”	30,92	30,04
Enero	1938	30,92	30,30
Febrero	”	30,92	30,48
Marzo	”	30,92	30,69
Abril	”	30,92	30,94
Mayo	”	30,92	31,14
Junio	”	30,92	31,15

La simple inspección de las dos series, revela una marcha similar. En efecto, en la serie de promedios móviles,

desde mediados de 1935, se insinúa un alza paulatina siguiendo la marcha creciente de la serie durante los años 1936, 37 y 38. Hecho éste que el Departamento del Trabajo ha verificado, pues sus investigaciones de 1935 y 1936, ya citadas, acusaban también ese ascenso.

Esta es una nueva comprobación, pues resultados que se han obtenido con procedimientos totalmente diferentes, pueden considerarse iguales.

Por otra parte, en la publicación ya citada del mismo organismo, pág. 55, se halla un gráfico que relaciona los alquileres promedios por zonas de la Capital Federal, para 1, 2, 3 y 4 piezas. Gráfico éste que refleja el resultado de una encuesta del año 1936.

La observación de dicho gráfico revela a simple vista que el alquiler de una pieza es el que permanece más constante, a pesar de la zona en que se halle situada dicha pieza. Esta relativa invariabilidad en el espacio la corroboramos con una relativa invariabilidad en el tiempo que verificamos en nuestro trabajo para la categoría de la "Pieza Habitación". Hacemos notar que cuando decimos relativa invariabilidad, nos queremos referir a que el alquiler de la "Pieza Habitación" fluctúa menos que el alquiler de las otras categorías, a través del tiempo.

En efecto, si observamos el gráfico N° 5, comparativo de los precios medios anuales de las tres categorías, observamos que la poligonal que se refiere al precio de la "Pieza Habitación", es la que menos varía, en comparación con las otras dos categorías que acusan mayores modificaciones.

3°) La Dirección de Estadística Municipal de la ciudad de Buenos Aires, publica trimestralmente el número de permisos de construcción concedidos en la Capital Federal. La comparación del número de permisos de construcción con el movimiento del precio de los alquileres nos ofrece

una nueva comprobación de la exactitud de los resultados obtenidos en nuestro trabajo. Con el objeto de verificar esa comprobación transcribimos la serie de los permisos concedidos anualmente desde 1912, extractada del número de la revista de dicha repartición correspondiente al primer trimestre de 1939, pág. 161.

Permisos de edificación concedidos en la ciudad de B. Aires

Años	Números de permisos
1912	14.915
1913	14.213
1914	8.652
1915	6.813
1916	5.604
1917	5.595
1918	5.812
1919	6.626
1920	9.729
1921	13.537
1922	18.711
1923	27.370
1924	25.405
1925	21.383
1926	16.757
1927	19.781
1928	20.764
1929	22.290
1930	22.247
1931	19.739
1932	14.999
1933	13.932
1934	13.704
1935	12.774
1936	12.188

Años	Números de permisos
1937	12.580
1938	15.654 (1)

Por otra parte, haciendo un promedio simple de los precios medios anuales corerspondientes a las tres categorías de nuestro trabajo, obtenemos una nueva serie que denominamos "Precio Medio de la Habitación" y que representa un precio medio general de la habitación para la Capital Federal:

Precio medio de la habitación

Años	Precio medio anual
1912	28,60
1913	29,79
1914	26,64
1915	22,59
1916	21,47
1917	21,00
1918	22,85
1919	26,76
1920	36,15
1921	38,26
1922	41,60
1923	42,63
1924	40,72
1925	39,58
1926	37,51
1927	36,70
1928	36,57

(1) A los efectos de tener una serie homogénea, hemos reemplazado el valor de 19.996 permisos, que la revista asigna para el año 1938 por el de 15.654, que figura en la página 438 del número correspondiente al último trimestre de 1938; dado que en la primer cifra, están involucrados los permisos de construcción de cercos y veredas.

Años	Precio medio anual
1929	37,72
1930	37,91
1931	34,91
1932	32,04
1933	29,61
1934	28,40
1935	28,95
1936	28,92
1937	30,97
1938	32,27

Como una primera aproximación, hemos ajustado ambas series por una línea recta, considerando dicha línea como una expresión de la tendencia secular de las series.

Las ecuaciones de las líneas ajustatrices son:

Permisos de construcción:

$$y = 275,36 x + 14.880,52$$

Precio medio de la habitación:

$$y = 0,23 x + 32,26$$

Las líneas tendenciales que hemos determinado, sólo representan una simple marcha similar de ascenso, dado que un movimiento parabólico reflejaría con más propiedad la verdadera situación del "Trend".

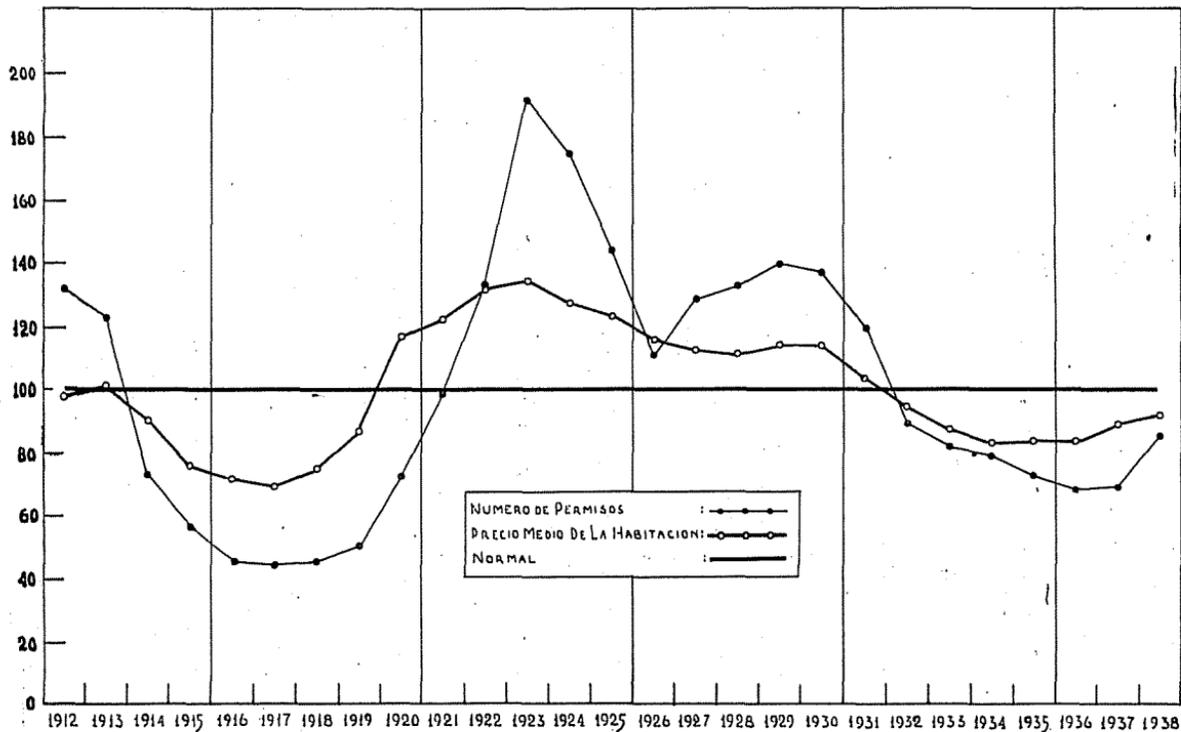
En el gráfico N° 6, pueden compararse los movimientos de las dos series con sus respectivas tendencias lineales reflejándose un notorio paralelismo en la marcha de las curvas.

Para demostrar esta similitud de marcha hemos calculado un "Índice de Semejanza", de acuerdo a la fórmula

$$I = \frac{c - d}{c + d} \quad (1)$$

(1) G. DARMOIS. — "Estadística Matemática". Buenos Aires, 1939. Pág. 215.

GRAFICO N° 7. — Permisos de construcción y precio medio de la habitación en la ciudad de Buenos Aires.
1912 - 1938. — Desviaciones porcentuales desde la normal.



Las *c* representan el número de concordancias de signos de los desvíos aritméticos entre los valores reales y los valores normales de la tendencia, mientras que las *d* representan el número de discordancias de los signos.

El índice de semejanza de estas dos series, surge de la comparación de signos del siguiente cuadro:

Años	Nº. de los Permisos		Desvíos Aritméticos	Precio medio de la Habitación		Desvíos Aritméticos		
	Valores Reales	Valores Normales		Valores Promedios	Valores Normales			
1912	14.915	11.300,84	+	3.614,16	28,60	29,27	—	0,67
1913	14.213	11.576,20	+	2.636,80	29,79	29,50	+	0,29
1914	8.652	11.851,56	—	3.199,56	26,64	29,73	—	3,09
1915	6.813	12.126,92	—	5.313,92	22,59	29,96	—	7,37
1916	5.604	12.402,28	—	6.798,28	21,47	30,19	—	8,72
1917	5.595	12.677,64	—	7.082,64	21,00	30,42	—	9,42
1918	5.812	12.953,00	—	7.141,00	22,85	30,65	—	7,80
1919	6.626	13.228,36	—	6.602,36	26,76	30,88	—	4,12
1920	9.729	13.503,72	—	3.774,72	36,15	31,11	+	5,04
1921	13.537	13.779,08	—	242,08	38,26	31,34	—	6,92
1922	18.711	14.054,44	+	4.656,56	41,60	31,57	+	10,03
1923	27.370	14.329,80	+	13.040,20	42,63	31,80	+	10,83
1924	25.405	14.605,16	+	10.799,84	40,72	32,03	+	8,69
1925	21.383	14.880,52	+	6.502,48	39,58	32,26	+	7,32
1926	16.757	15.155,88	+	1.601,12	37,51	32,49	+	5,02
1927	19.781	15.431,24	+	4.349,76	36,70	32,72	+	3,98
1928	20.764	15.706,60	+	5.057,40	36,57	32,95	+	3,62
1929	22.290	15.981,96	+	6.308,04	37,72	33,18	+	4,54
1930	22.247	16.257,32	+	5.989,68	37,91	33,41	+	4,50
1931	19.739	16.532,68	+	3.206,32	34,91	33,64	+	1,27
1932	14.999	16.808,04	—	1.809,04	32,04	33,87	—	1,83
1933	13.932	17.083,40	—	3.151,40	29,61	34,10	—	4,49
1934	13.704	17.358,76	—	3.654,76	28,40	34,33	—	5,93
1935	12.774	17.634,12	—	4.860,12	28,95	34,56	—	5,61
1936	12.188	17.909,48	—	5.721,48	28,92	34,79	—	5,87
1937	12.580	18.184,84	—	5.604,84	30,97	35,02	—	4,05
1938	15.654	18.460,20	—	2.806,20	32,27	35,25	—	2,98

$c = 23$

$d = 4$

$$I = \frac{23 - 4}{23 + 4} = 0,703$$

Calculado dicho "Índice de Semejanza", partiendo de la media aritmética en vez de la tendencia, ha arrojado la misma cifra de 0,703.

Este índice bastante elevado, nos revela que la marcha de las dos curvas es muy similar; con lo que aportamos una nueva comprobación de los resultados de nuestro trabajo.

Además, calculadas las desviaciones porcentuales desde la normal, obtenemos para los Permisos de construcción y Precio de la habitación, las siguientes series:

Desviaciones porcentuales desde la normal

Años	Permisos de Construcción	Precio medio de la Habitación
1912	131,98	97,71
1913	122,78	100,98
1914	73,00	89,61
1915	56,18	75,40
1916	45,19	71,12
1917	44,13	69,03
1918	44,87	74,55
1919	50,09	86,66
1920	72,05	116,20
1921	98,24	122,08
1922	133,13	131,77
1923	191,00	134,06
1924	173,95	127,13
1925	143,70	122,69
1926	110,56	115,45
1927	128,19	112,16
1928	132,20	110,99
1929	139,47	113,68
1930	136,84	113,47

Años	Permisos de Construcción	Precio medio de la Habitación
1931	119,39	103,78
1932	89,24	94,60
1933	81,55	86,83
1934	78,95	82,73
1935	72,44	83,77
1936	68,05	83,13
1937	69,18	88,44
1938	84,80	91,55

La observación del gráfico N° 7 que representa los valores de dichas series nos sugiere varias cuestiones:

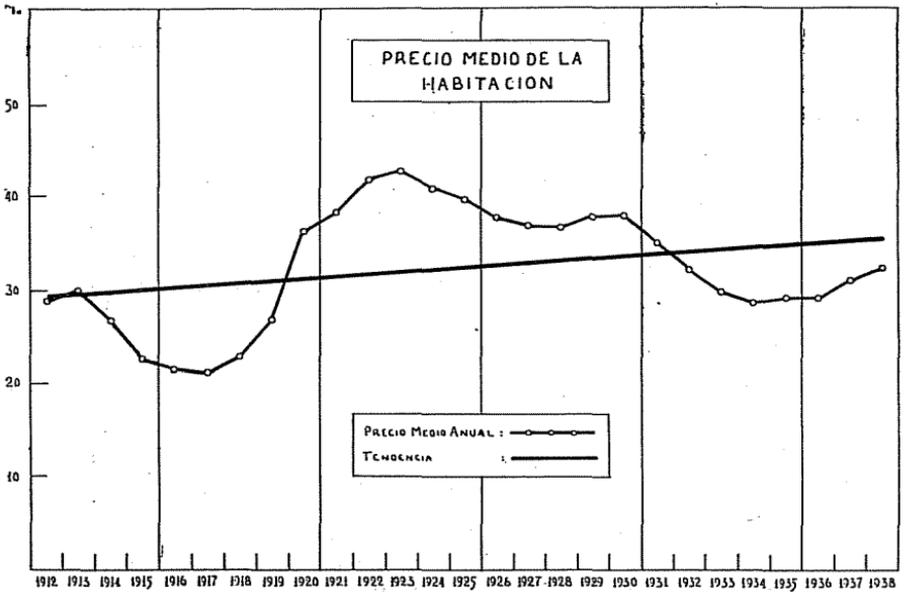
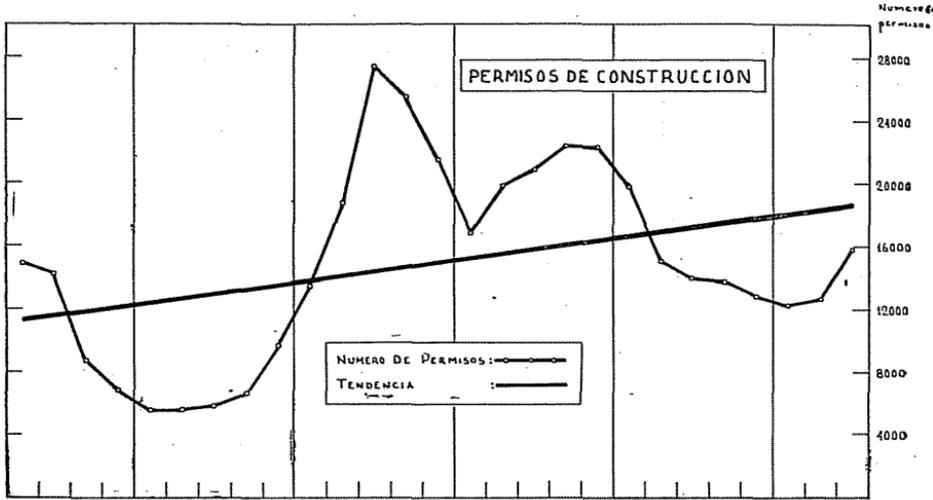
- a) Una similitud de marcha reveladora de una correlación apreciable.
- b) El año 1923 acusa el valor máximo para ambas series; el año 1917 su valor mínimo.
- c) Los permisos de construcción varían con más intensidad que los precios de la vivienda.

Por otra parte, observamos el siguiente hecho: mientras comienza la baja de los alquileres, el número de permisos de construcción refleja el desaliento de los inversores ya que descienden con ritmo más acelerado que aquellos; por el contrario, el aumento del precio de los alquileres anima la edificación más allá de la intensidad con que los precios se han elevado.

Esta característica nos recuerda el comportamiento de las curvas de Harvard.

4°) Al comienzo del presente informe decíamos que el hecho de tomar el día 15 como representativo del mes íntegro, tenía razones de orden práctico y metodológico. Por otra parte, estimamos que el promedio móvil elaborado sobre la base de los precios medios obtenidos de la observación, al suavizar las curvas, indica la verdadera mar-

GRAFICO N° 6. — Permisos de construcción y precio medio de la habitación en la ciudad de Buenos Aires. 1912 - 1938.



cha del fenómeno y es por ello que consideramos a ese promedio móvil como el que realmente representa el precio medio de la Habitación.

Para comprobar esa afirmación hemos procedido con el siguiente criterio: aumentando el número de muestras por mes obtendremos una mejor información de la verdadera oferta de viviendas y promediando ese mayor número de precios medios por mes, acercaremos el dato al promedio móvil.

Esta verificación se ha realizado para los meses de Agosto de 1916, Junio de 1925 y Setiembre de 1936 en la categoría de "Pieza Habitación". Los precios medios reales de dichos meses son respectivamente: 27,44 \$, 44,78 \$ y 25,44 \$; y los promedios móviles correspondientes son: 23,13 \$, 39,97 \$ y 28,93 \$.

El mayor número de muestras se ha obtenido calculando los precios medios de 10 días por mes, de acuerdo al siguiente cuadro:

Días	Agosto de 1916	Junio de 1925	Setiembre de 1936
3	\$ 23,64	\$ 38,23	\$ 27,21
6	„ 22,55	„ 38,13	„ 27,84
9	„ 24,05	„ 39,70	„ 27,42
12	„ 23,11	„ 37,99	„ 28,38
15	„ 27,44	„ 44,78	„ 25,44
18	„ 23,06	„ 38,97	„ 32,33
21	„ 24,52	„ 39,17	„ 26,54
24	„ 24,33	„ 38,51	„ 27,98
27	„ 20,70	„ 36,26	„ 27,82
30	„ 24,25	„ 39,88	„ 28,97
Promedio	\$ 23,77	\$ 39,16	\$ 27,99
Promedios móviles	„ 23,13	„ 39,97	„ 28,93

Si observamos las cifras de las dos últimas líneas vemos que difieren muy poco; con lo que se justifica el procedimiento adoptado en nuestro trabajo: tomar tan sólo la muestra del día 15 y considerar como representativos los datos suministrados por el promedio móvil.

F) Conclusiones:

Las comprobaciones que hemos anotado, nos permiten afirmar lo siguiente:

- a) El método empleado es satisfactorio.
- b) Los resultados obtenidos reflejan con bastante aproximación el precio medio de la Habitación en la ciudad de Buenos Aires (1912 - 1938).

El Instituto de Estadística, con la metodología explicada, continuará calculando los precios medios de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires, que aparecerán periódicamente en esta misma sección de la Revista, en el último número de cada año.
