



INVESTIGACIONES ESTADÍSTICAS

Precio medio de la habitación ofrecida en Buenos Aires (1940-1943)

Instituto de Estadística

Revista de Economía y Estadística, Primera Época, Vol. 6, No. 1-2 (1944): 1° y 2° Trimestre, pp. 37-73.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3191>



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 (1944). Precio medio de la habitación ofrecida en Buenos Aires (1940-1943). *Revista de Economía y Estadística*, Primera Época, Vol. 6, No. 1-2 (1944): 1° y 2° Trimestre, pp. 37-73.

Disponible en: <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3191>

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. Dr. JOSÉ YOCCA
Ayudante Docente	Dr. JACOBO BLEGER
Ayudantes técnicos	Cont. FÉLIX LEÓN
	Cont. MARIO FRANZOSI
Auxiliar	Sra. HAYDÉE BOPPART DE LEÓN
Adscripto	Cont. SIMÓN POVARCHIK

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1940-1943)

INFORME A CARGO DEL AYUDANTE DOCENTE DR. JACOBO BLEGER

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1940 - 1943)

Metodología y resultados

El Instituto de Estadística ha continuado, como hasta el presente, calculando el precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires, utilizando en parte la misma metodología seguida hasta ahora y en parte introduciendo algunas variantes en los procedimientos, frente a nuevas exigencias del mercado de la vivienda y a nuevas circunstancias que han aparecido en el curso de la investigación.

La metodología seguida por nosotros en su parte fundamental, puede consultarse en el número de esta revista correspondiente al cuarto trimestre del año 1939, donde se insertaron los datos obtenidos para el período 1912 - 1938, con cifras mensuales y anuales. Posteriormente, en cada último número de los años 1940, 1941 y 1942, se fueron agregando los datos nuevos correspondientes a los años de observación, y en éste, agregamos los correspondientes al año fenecido de 1943 y damos, como siempre, los datos retrospectivos a partir del primer año investigado, es decir, 1912.

La fuente de observación consiste esencialmente en los avisos de habitaciones ofrecidas para vivienda, que aparecen en el diario "La Prensa"; se consideran siempre las tres categorías utilizadas por nosotros "Pieza departamental", "Pieza casera" y "Pieza habitación"; unidades esta-

dísticas cuya definición y alcance preciso hemos dado en nuestro primer trabajo sobre este asunto, y que hemos conservado sin variación en todas nuestras investigaciones posteriores incluso en la que comentamos.

Hacíamos notar, sin embargo, que nuevas circunstancias nos han obligado a cambiar o, mejor dicho, afinar nuestros procedimientos de cálculo, no tanto desde el punto de vista matemático, cuanto desde el punto de vista del procedimiento para obtener y tratar las muestras de avisos observados.

Veremos en primer lugar cual es esta nueva circunstancia, y luego, cómo nos hemos visto obligados a proceder para que nuestro trabajo sea en lo posible el fiel reflejo de la realidad que tratamos de interpretar y medir.

La nueva situación que hemos debido contemplar, es la modificación fundamental del mercado de la habitación, no sólo en la Capital Federal, sino en todo el territorio de la República, aunque nosotros nos hemos circunscripto a Buenos Aires, por ser éste el radio geográfico de nuestro estudio. En este campo se ha pasado de la situación de un mercado absolutamente libre a un mercado regulado. Parcialmente regulado quizás, pero que ha modificado la estructura del mismo, obrando sobre su principal manifestación: el precio. Dicha regulación no ha abarcado otros aspectos de la oferta o de la demanda de las viviendas destinadas a habitación, sino que se ha dirigido a influir exclusivamente sobre los precios de la misma, dejando a su propio arbitrio la producción o el consumo de este servicio: la vivienda.

Está claro que nos estamos refiriendo al decreto N°. 1580 de fecha 29 de junio de 1943, emanado del Superior Gobierno de la Nación, y por el cual, en su esencia principal, se estabilizan obligatoriamente todos los alquileres de las viviendas existentes hasta la fecha del decreto, sancionándose no sólo una estabilización de los precios, sino una rebaja de los mismos, partiéndose del alquiler básico existente al

mes de diciembre de 1942; y haciendo jugar una escala de rebajas que funciona de acuerdo a lo dispuesto en el art. 3º, con el siguiente sentido: reducir notablemente los alquileres más bajos, y seguir luego coeficientes decrecientes de rebaja a medida que el alquiler asciende. En algunas provincias (1) la escala tiene también en cuenta el último aumento del alquiler, atenuándose la misma si el aumento había sido hecho bastante tiempo atrás. Para la Capital Federal rige la forma original del decreto sin tener en cuenta esa circunstancia especial.

Por otra parte, el decreto de rebajas significa la regulación del sector más importante del mercado de la vivienda, constituido por las casas existentes a la fecha del decreto. Las construcciones nuevas, no quedan afectadas, por lo que veremos luego, esencialmente, a la regulación. A los efectos de una mejor ilustración sobre el particular, insertaremos las partes principales del referido decreto que explican el sentido de esta reforma.

“Decreto Nº. 1580. Junio 29 de 1943. Art. 1º.) A partir del 1º de julio próximo los actuales precios de locación, cualquiera sea su modalidad de pago, serán rebajados de acuerdo a porcentajes que se aplicarán sobre los que regían al 31 de diciembre de 1942. Quedan comprendidos en esta disposición los contratos (escritos o verbales, de término legal o convencional) vigentes o que se celebren, para la locación de inmuebles de propiedad privada, piezas, casas, departamentos y locales, con o sin muebles destinados a vivienda, comercio, industria o al ejercicio de toda otra actividad lícita. Todas las disposiciones del pre-

(1) Ver, por ejemplo, "Provincia de Córdoba" — Decreto Nº. 253 del 14/7/43.

sente decreto se aplicarán al subarrendamiento y cesión”.

“Art. 3°.) Para la Capital Federal y dentro de un radio que abarque los partidos de Vicente López, San Isidro, San Fernando, Las Conchas, General Sarmiento, Moreno, Seis de Setiembre, Merlo, San Martín, Matanzas, E. Echeverría, Lomas de Zamora, Avellaneda, Quilmes, Florencio Varela y Almirante Brown de la provincia de Buenos Aires, fijase la escala de rebajas a los efectos del artículo anterior:

	Hasta	\$	50	el	20 %
de 51	”	”	100	”	18 ”
” 101	”	”	150	”	16 ”
” 151	”	”	200	”	14 ”
” 201	”	”	250	”	12 ”
” 251	”	”	300	”	10 ”
” 301	”	”	400	”	8 ”
” 401	en adelante			”	5 ”

El decreto establece además la constitución de un organismo denominado “Cámara de Alquileres” encargado esencialmente del “control”, vigilancia e interpretación del contenido de la ley.

Nos interesa hacer resaltar, para nuestro objeto, el art. 10 del citado decreto que reza: “Art. 10.) Serán además facultades de cada Cámara de Alquileres: 1°.) Autorizar en cada caso concreto de carácter excepcional y debidamente justificado, la modificación de los porcentajes de rebaja. 2°.) Resolver las situaciones emergentes de modalidades especiales de la locación. 3°.) **Fijar los valores locativos en las construcciones nuevas o las transformadas, habilitadas con posterioridad al 31 de diciembre de 1942**” (2).

(2) La negrita es nuestra.

Además, el decreto n.º 3862 del 29/7/43 sobre “Reglamentación para el funcionamiento de la Cámara de Alquileres de la Capital Federal” decía: Art. 2.º) Son facultades de la Cámara de Alquileres como cuerpo colegiado:

Inc. b) Resolver: 1.º) Los casos de modificación de porcentajes que el Presidente remita a su consideración de acuerdo a la facultad conferida en el inciso e) del artículo anterior. 2.º) **La fijación del valor locativo de todas las propiedades nuevas o transformadas, habilitadas con posterioridad al 31 de diciembre de 1942**” (3).

De acuerdo, pues, a las disposiciones legales transcritas, parecía que tanto las viviendas existentes al 31 de diciembre, como las que se hubieran habilitado posteriormente, quedaban sujetas a los términos de la ley; con esta diferencia: las primeras debían someterse a la escala de la ley; las otras tenían que someter la fijación de su valor locativo a la consideración de la Cámara de Alquileres.

Sin embargo, la Cámara de Alquileres de la Capital Federal en una resolución de fecha 28 de setiembre de 1943, estableció lo siguiente: “Art. 1.º) Las disposiciones del decreto n.º 1580 no comprenden a las propiedades nuevas y refeccionadas habilitadas con posterioridad al 1.º de julio de 1943. Art. 2.º) A los efectos del art. 1.º se considerarán habilitadas con posterioridad al 1.º de julio, las propiedades nuevas adquiridas después de esa fecha y las refeccionadas, en cuya mejora se hubiere invertido un valor equivalente a no menos del 20 %

(3) La negrita es nuestra.

de la tasación de la Administración General de Contribución Territorial”.

El alcance de esta resolución de la Cámara de Alquileres, aclaró bastante la situación de las construcciones nuevas, que parecían estar incluidas en el decreto n.º. 1580. En un editorial del diario “La Prensa” del día 1.º de octubre de 1943, refiriéndose al citado decreto se dice: “Ha sido perceptible la influencia que la regulación oficial de los alquileres iba a ejercer sobre la industria de las construcciones, y es razonable que la autoridad se haya apresurado a modificar su criterio original: las casas nuevas, refaccionadas o modificadas, no se hallarán comprendidas por el decreto de rebajas con lo cual, si se afianza la convicción de que no habrá nuevos cambios, todos los factores que directa o indirectamente se relacionan con la propiedad inmueble recobrarán su impulso natural...”. “Antes de la aclaración, el propietario debía construir para que un funcionario le fijara el precio de los alquileres”.

Con la resolución de la Cámara de Alquileres que hemos transcripto, coexistían ya dos mercados —uno libre y otro regulado— de la vivienda. La situación para el primer semestre de 1943 quedó finalmente dilucidada en la resolución de la Cámara de Alquileres del 21 de octubre de 1943, que dice en sus partes principales:

“Art. 1.º) Los valores locativos de las propiedades nuevas habilitadas entre el 31 de diciembre de 1942 y el 30 de junio de 1943 quedan fijados en los importes que resulten de aplicar sobre los alquileres convenidos la siguiente escala de rebajas:

Alquileres hasta \$	50			el 10	%
de "	51	a	\$ 100	" 9	"
" "	101	"	" 150	" 8	"
" "	151	"	" 200	" 7	"
" "	201	"	" 250	" 6	"
" "	251	"	" 300	" 5	"
" "	301	"	" 400	" 4	"
" "	400	en adelante		" 2,5	"

Art. 2.º) Los descuentos dispuestos en el art. 1.º se harán con efecto retroactivo al 1.º de julio pasado. Los alquileres percibidos sin rebaja deberán reajustarse, de acuerdo a lo dispuesto por esta resolución, en un plazo máximo de cuatro meses a partir del 1.º de noviembre próximo"

En resumen, las viviendas existentes al 31 de diciembre de 1942 estaban sujetas a la escala del decreto 1580; las habilitadas entre esa fecha y el 30 de junio de 1943 a la escala fijada en la resolución del 21 de octubre; y finalmente, las habilitadas con posterioridad al 1.º de julio de 1943, quedan al margen de toda reglamentación.

Resulta, pues, perfectamente claro, que desde el 1.º de julio de 1943 el mercado de la habitación en la Capital Federal quedaba dividido en dos partes fundamentales: el mercado regulado, en el que se incluían la mayor parte de las viviendas existentes en la Capital Federal; y el mercado libre, compuesto por las construcciones totalmente nuevas y las modificadas o refaccionadas por un monto no menor al 20 % de su valuación fiscal. Los precios del mercado regulado quedan fijos hasta el 31 de diciembre de 1945, fecha en que termina la vigencia del decreto de rebaja; en tanto que los precios del mercado libre, quedan exentos de la intervención de las Cámaras.

Esta es la estructura fundamental del mercado de la vivienda en la época de nuestra investigación y a la cual hemos debido someternos para continuar provechosamente nuestro trabajo.

Frente a estos hechos concretos nos encontrábamos en la imposibilidad de utilizar nuestro método para la medición del mercado regulado, y ello sobre todo por la razón primordial de que era necesario disponer de estadísticas más discriminadas que nos dieran el número de viviendas existentes a los diversos precios para aplicar sobre ellas los distintos porcentajes de rebajas. Además, en el curso de la investigación se notó una considerable disminución de avisos referentes a las habitaciones existentes al 31 de diciembre de 1942. Pensamos que este fenómeno sea una consecuencia inmediata del decreto, contribuyendo a la fijación o estabilidad del inquilino en la vivienda que ocupaba a esa fecha. Como resultado vino la falta de habitaciones desocupadas y por lo tanto la de avisos de los alquileres referidos.

En otro orden de razones, llegamos a la siguiente conclusión: la dificultad que no podíamos superar y que recién hemos enunciado, se refería evidentemente a la determinación del precio medio vigente en el mercado regulado; no así a su variación, ya que si lográsemos determinar ese precio medio, debemos mantenerlo invariable, desde el 1.º de julio de 1943 hasta el 31 de diciembre de 1945, lapso de vigencia del mercado regulado.

Existiría, evidentemente, un solo elemento de perturbación que podría hacer variar dicho precio medio del mercado regulado y estaría constituido por aquellas propiedades que por demasiado viejas, quedasen deshabitadas o que fueran totalmente reconstruidas o refaccionadas en una cifra superior al margen legal del 20 %, en cuyo caso se ubicarían ya en el mercado libre y harían modificar la cantidad de viviendas ofrecidas en el mercado regulado, operándose por

lo tanto, un cambio en el precio medio de la habitación en este último.

De cualquier manera, nos hemos visto impedidos de establecer ese precio medio, porque nuestra fuente de información era —para dicho objeto— insuficiente; y menos aún podíamos estudiar su variación en el período posterior al 1.º de julio de 1943.

¿Cuál era la situación del mercado libre? Aquí nos encontrábamos en un campo donde actuaban casi cómodamente las fuerzas de la libre competencia; y aquí ha sido donde, a partir del 1.º de julio, hemos circunscripto nuestro campo de investigación.

Esta doble situación existente en el mercado de la habitación justifica, pues, la metodología que hemos seguido para determinar el precio medio durante el año 1943. Para los seis primeros meses, hemos utilizado nuestro procedimiento anterior: considerar los avisos tal cual aparecen, con dos muestras mensuales y promediar los resultados aritméticamente; obtenidos los datos de esta manera, hemos calculado los promedios móviles correspondientes al último semestre del año 1942. Los datos correspondientes figuran en los cuadros números 1 al 6 y sus representaciones gráficas a continuación.

En cambio, para los seis últimos meses del año 1943, hemos procedido a discriminar, considerando tan sólo los avisos correspondientes a casas nuevas, que aparecían con la denominación de “casas nuevas”, “casas a estrenar”, “departamentos nuevos” y “departamentos a estrenar”. Los avisos que no tuvieran expresamente esa indicación fueron dejados de lado, ya que debían interpretarse como viviendas ya habilitadas al 1.º de julio, y componentes, por lo tanto, del mercado regulado.

Este procedimiento reducía, evidentemente, la magnitud de la muestra. Para remediar el inconveniente, ampliamos su número en cada mes. En este sentido se consideró una mues-

tra semanal, es decir, los avisos aparecidos en los números de cada domingo, promediando luego los cuatro o cinco datos así obtenidos.

Esta discriminación se hizo tan sólo con las categorías “Pieza departamental” y “Pieza casera”. Con respecto a la categoría restante, “Pieza habitación”, hemos omitido su cálculo por dos órdenes de razones: en primer lugar, la gran escasez de avisos referentes a esta categoría y, por otra parte, es dable suponer que se trata de piezas pertenecientes a construcciones antiguas sometidas al régimen estabilizador del decreto de rebajas.

Con el objeto de obtener una mayor suavización y eliminar en lo posible la aparición de causas accidentales que podrían dar una impresión deformada de la realidad, hemos procedido a realizar un ajustamiento mecánico de cinco en cinco términos, con los datos semanales.

Las cifras naturales y los promedios móviles figuran en los cuadros números 7 y 8 para las dos categorías y los gráficos respectivos a continuación.

CUADRO N°. 1

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1940 - 1943)

Categoría: PIEZA HABITACION Precios medios mensuales

MES	1940	1941	1942	1943
Enero	29,63	30,84	30,06	31,45
Febrero	29,44	29,65	30,34	28,66
Marzo	28,91	29,22	32,63	32,88
Abril	30,30	28,38	32,01	32,00
Mayo	31,50	30,11	28,83	28,77
Junio	31,94	29,71	32,31	30,57
Julio	30,07	28,36	28,99	—
Agosto	32,73	29,88	29,29	—
Setiembre	31,24	29,00	31,90	—
Octubre	30,40	31,23	30,14	—
Noviembre	29,31	30,08	32,92	—
Diciembre	30,60	29,31	30,52	—
Promedio anual	30,51	29,65	30,83	—

CUADRO N°. 2

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1940 - 1943)

Categoría: PIEZA DEPARTAMENTAL Precios medios mensuales

MES	1940	1941	1942	1943
Enero	36,76	36,52	37,81	41,18
Febrero	40,43	35,90	38,92	42,39
Marzo	39,50	38,60	41,09	43,92
Abril	39,96	38,89	40,33	42,67
Mayo	39,12	39,08	40,99	49,60
Junio	39,55	37,73	40,61	47,98
Julio	37,84	36,72	39,62	—
Agosto	37,12	35,60	39,38	—
Setiembre	37,59	38,19	39,30	—
Octubre	37,47	36,36	39,99	—
Noviembre	35,70	36,63	40,90	—
Diciembre	37,18	36,71	43,10	—
Promedio anual	38,19	37,24	40,17	—

CUADRO N° 3

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1940 - 1943)

Categoría: PIEZA CASERA

Precios medios mensuales

MES	1940	1941	1942	1943
Enero	30,35	31,67	30,93	34,46
Febrero	31,61	30,66	30,99	32,88
Marzo	30,24	31,60	31,17	34,76
Abril	31,50	30,40	31,45	34,55
Mayo	30,70	30,79	31,59	34,44
Junio	30,22	30,43	32,72	34,67
Julio	32,10	32,78	31,08	—
Agosto	30,36	31,49	32,38	—
Setiembre	30,68	33,19	32,62	—
Octubre	30,64	30,00	33,67	—
Noviembre	30,54	29,64	31,88	—
Diciembre	30,62	30,09	33,46	—
Promedio anual	30,80	31,06	31,99	—

CUADRO N° 4

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1940 - 1942)

Categoría: PIEZA HABITACION

Promedios móviles

MES	1940	1941	1942
Enero	30,95	30,12	30,37
Febrero	30,94	29,93	30,37
Marzo	30,93	29,72	30,46
Abril	30,87	29,66	30,54
Mayo	30,69	29,73	30,61
Junio	30,53	29,71	30,78
Julio	30,56	29,62	30,89
Agosto	30,62	29,61	30,87
Setiembre	30,64	29,78	30,81
Octubre	30,57	30,08	30,82
Noviembre	30,43	30,18	30,82
Diciembre	30,28	30,23	30,75

CUADRO N° 5

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1940 - 1942)

Categoría: PIEZA DEPARTAMENTAL

Promedios móviles

MES	1940	1941	1942
Enero	39,03	37,42	38,45
Febrero	38,81	37,31	38,73
Marzo	38,60	37,27	38,94
Abril	38,47	37,26	39,13
Mayo	38,33	37,25	39,46
Junio	38,20	37,26	39,91
Julio	38,17	37,30	40,31
Agosto	37,97	37,48	40,60
Setiembre	37,75	37,71	40,86
Octubre	37,67	37,87	41,08
Noviembre	37,62	38,01	41,53
Diciembre	37,54	38,21	42,20

CUADRO N° 6

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1940 - 1942)

Categoría: PIEZA CASERA

Promedios móviles

MES	1940	1941	1942
Enero	30,47	30,90	31,27
Febrero	30,57	30,98	31,23
Marzo	30,64	31,13	31,25
Abril	30,74	31,21	31,38
Mayo	30,81	31,15	31,62
Junio	30,79	31,09	31,85
Julio	30,86	31,03	32,14
Agosto	30,87	31,02	32,37
Setiembre	30,89	31,01	32,60
Octubre	30,89	31,04	32,75
Noviembre	30,85	31,12	32,98
Diciembre	30,87	31,25	33,31

GRÁFICO 1. — Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires.

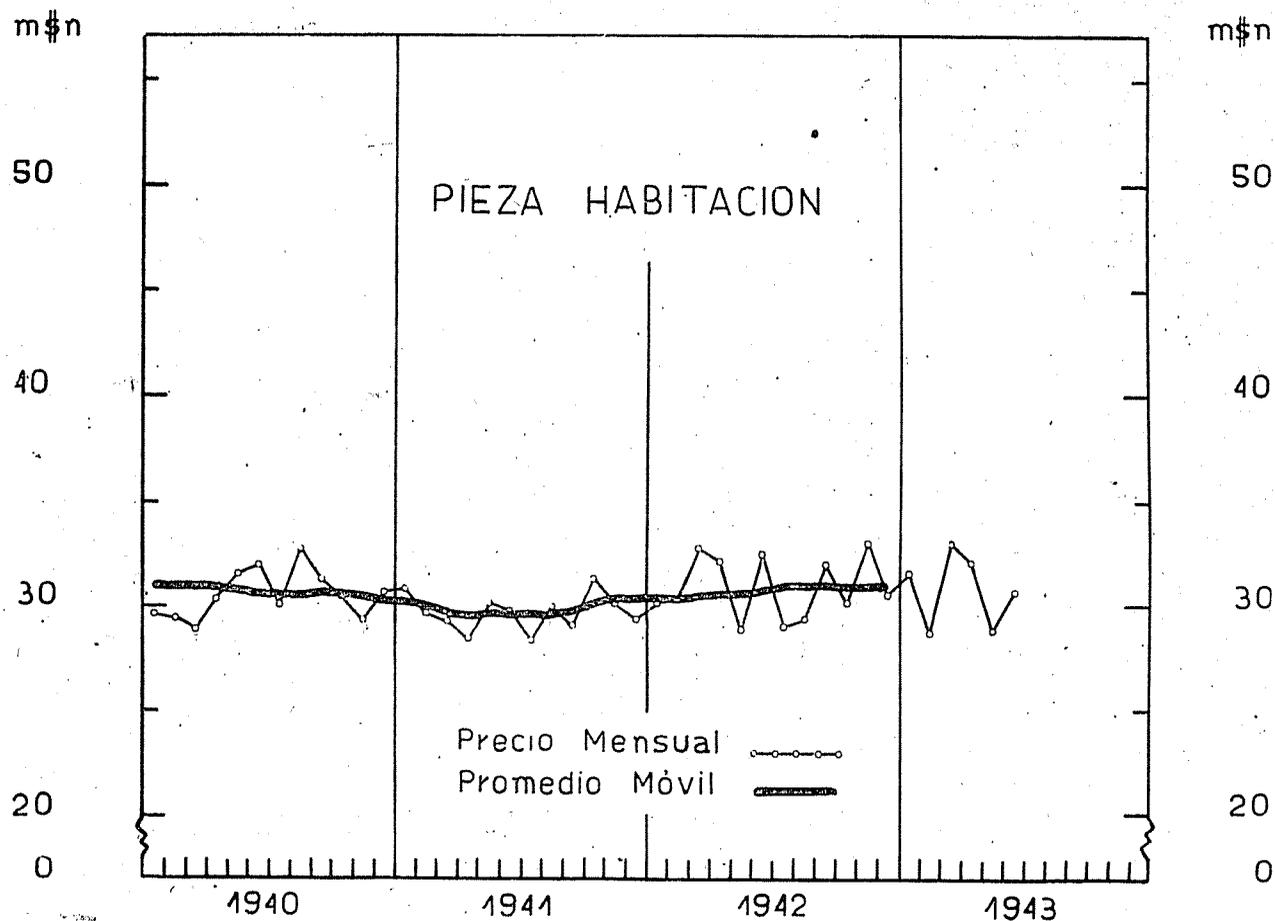
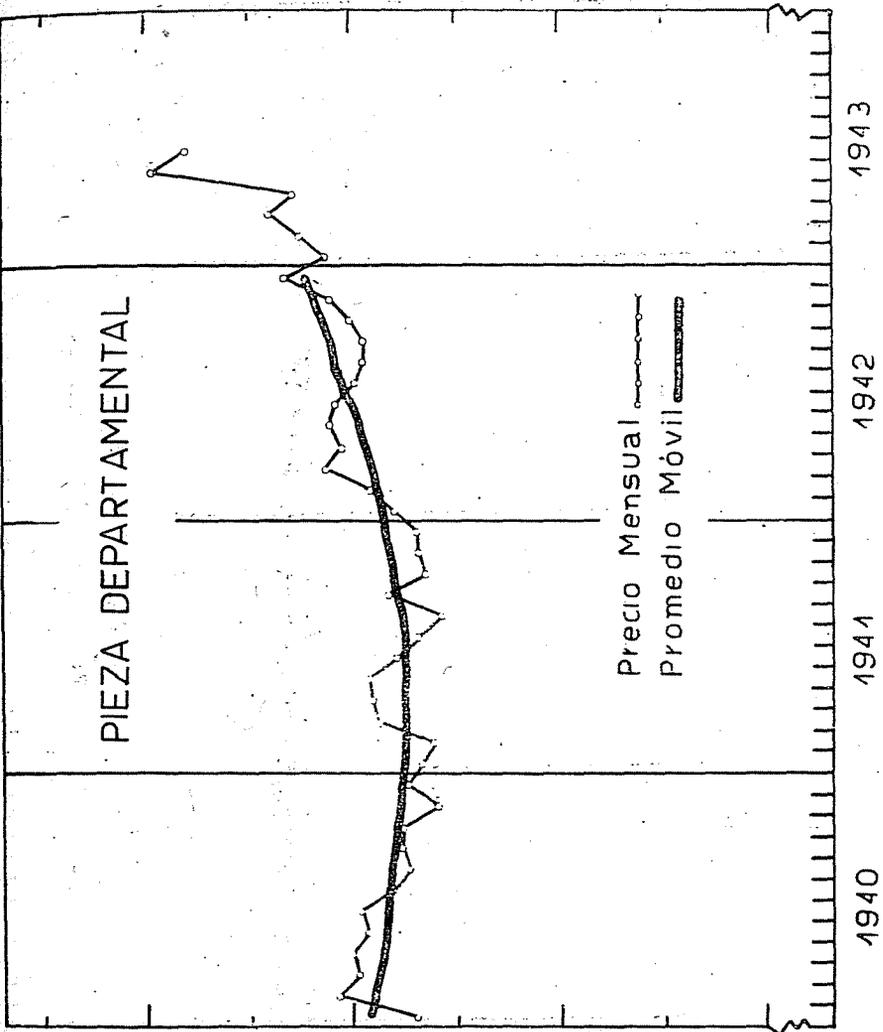


GRAFICO 2. — Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires.

m \$ n

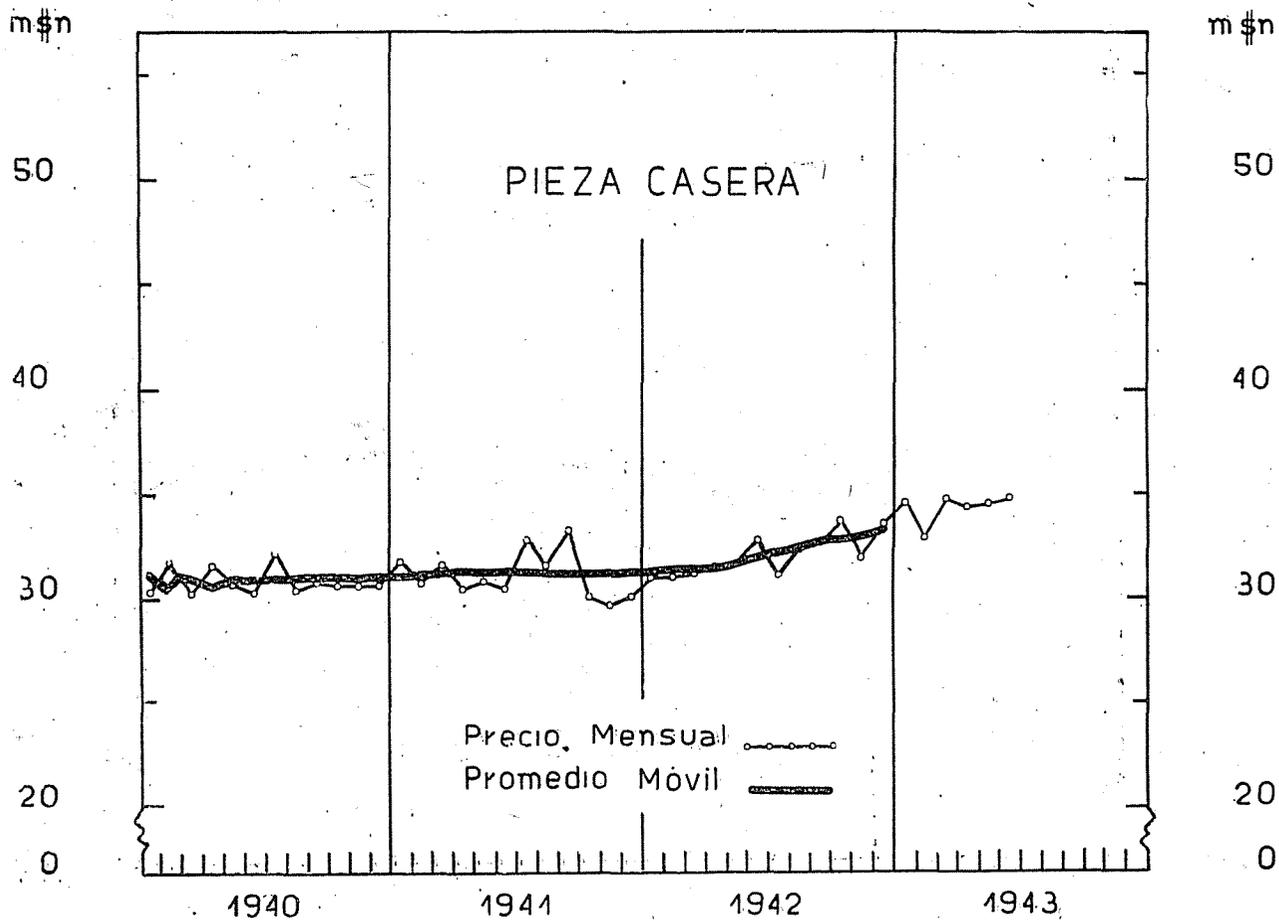
m \$ n

PIEZA DEPARTAMENTAL



Precio Mensual
Promedio Móvil

GRAFICO 3. — Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires.



CUADRO N°. 7

PRECIO MEDIO DE LA HÁBITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD
DE BUENOS AIRES (AÑO 1943)

Promedios naturales

MES	DIA	Pieza casera	Pieza departamental
		Nuevas y a estrenar	
Julio	4	38,65	52,49
	11	34,97	49,53
	18	32,80	47,54
	25	30,76	48,04
Agosto	1	32,73	47,22
	8	42,40	41,05
	15	32,68	47,08
	22	31,78	43,67
	29	31,25	45,57
Setiembre	5	41,28	48,25
	12	36,80	51,09
	19	34,85	46,21
	26	37,27	50,49
Octubre	3	37,00	52,04
	10	37,30	53,65
	17	39,20	43,82
	24	37,58	51,99
	31	31,40	52,85
Noviembre	7	34,76	52,94
	14	38,09	50,70
	21	32,92	53,34
	28	40,82	53,49
Diciembre	5	34,29	54,94
	12	37,78	59,58
	19	35,85	54,50
	26	36,77	58,89

CUADRO N° 8

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (AÑO 1943)

PROMEDIOS MOVILES (cinco datos naturales)

MES	DIA	Pieza casera	Pieza departamental
		Nuevas y a estrenar	
Julio	18	33,98	48,96
	25	34,73	46,68
Agosto	1	34,27	46,19
	8	34,07	45,41
	15	34,17	44,92
	22	35,88	45,12
	29	34,76	47,13
Setiembre	5	35,19	46,96
	12	36,29	48,32
	19	37,44	49,62
	26	36,64	50,70
Octubre	3	37,12	49,24
	10	37,67	50,40
	17	36,50	50,87
	24	36,05	51,05
	31	36,21	50,46
Noviembre	7	34,95	52,36
	14	35,60	52,66
	21	36,18	53,08
	28	36,78	54,41
Diciembre	5	36,33	55,17
	12	37,10	56,28

GRAFICO 4. — Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. — Promedios semanales.

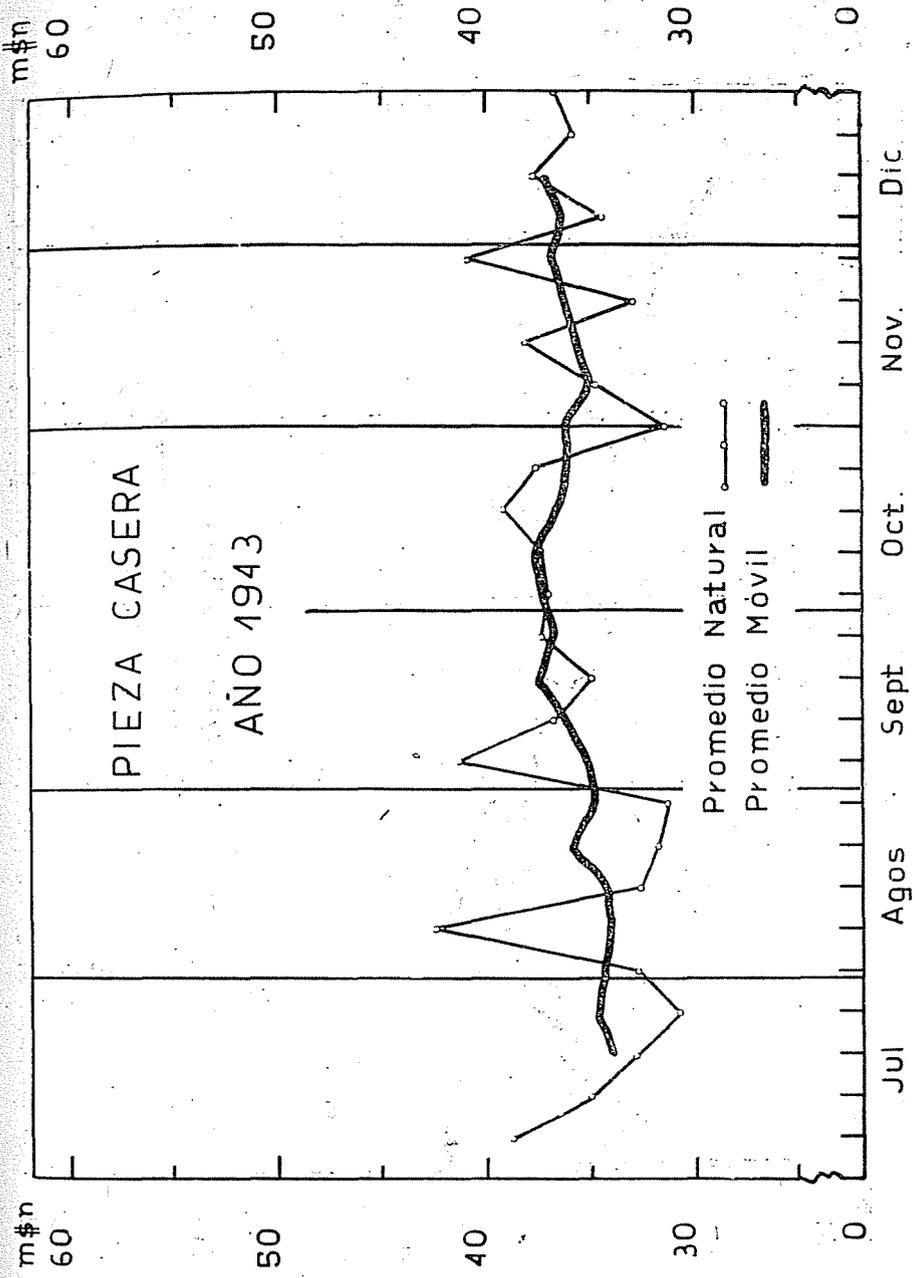
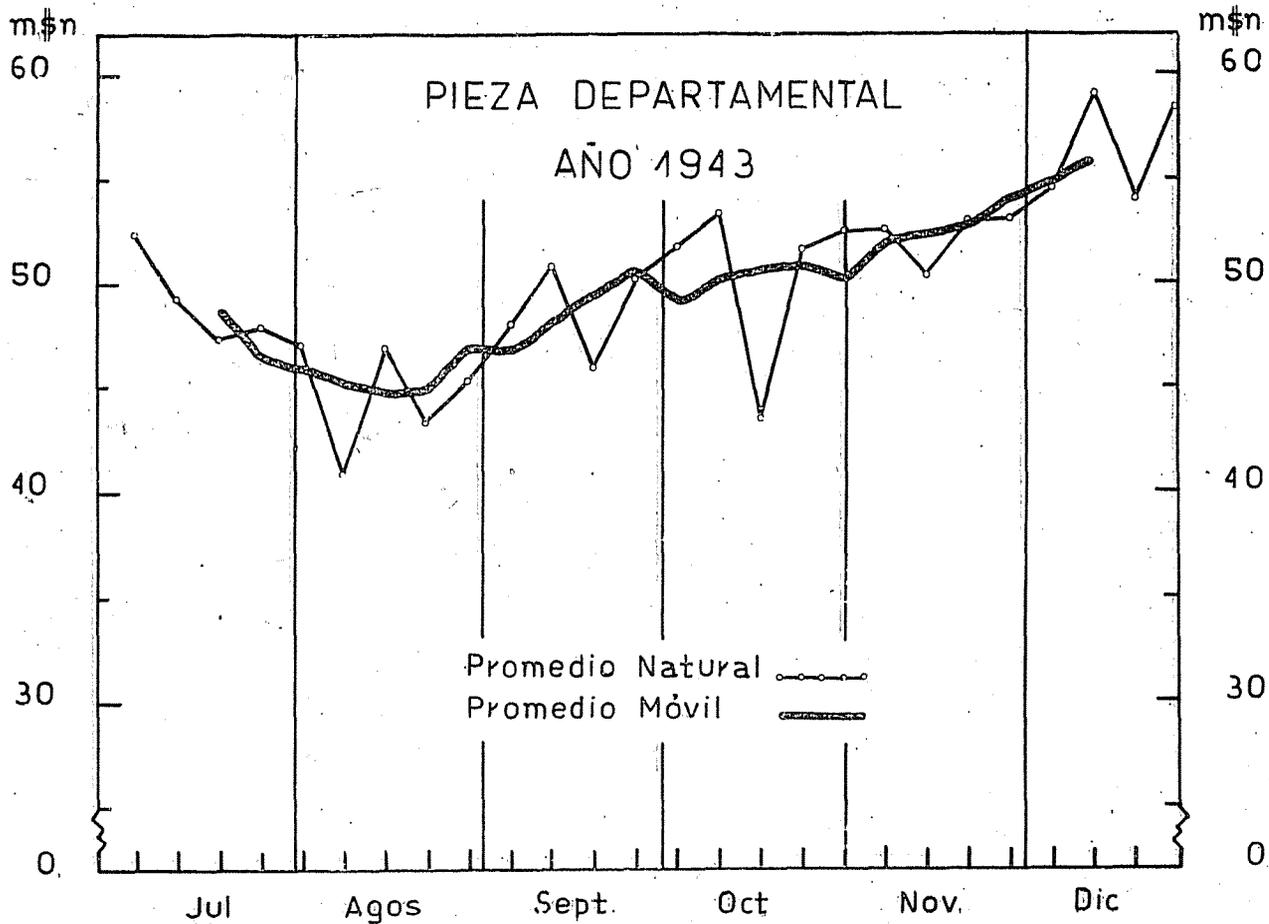


GRAFICO 5. — Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. — Pro-medios semanales.



CUADRO N°. 9

PRECIO MEDIO ANUAL DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1943)

AÑOS	PIEZA HABITAC.	PIEZA DEPARTAM.	PIEZA CASERA
1912	28,00	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
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
1939	31,00	39,07	30,51
1940	30,51	38,19	30,80
1941	29,65	37,24	31,06
1942	30,83	40,17	31,99
1943			
1er. semestre	30,72	44,62	34,26

Las cifras que siguen se refieren exclusivamente a construcciones nuevas y refaccionadas; no siendo por lo tanto comparables con las anteriores.

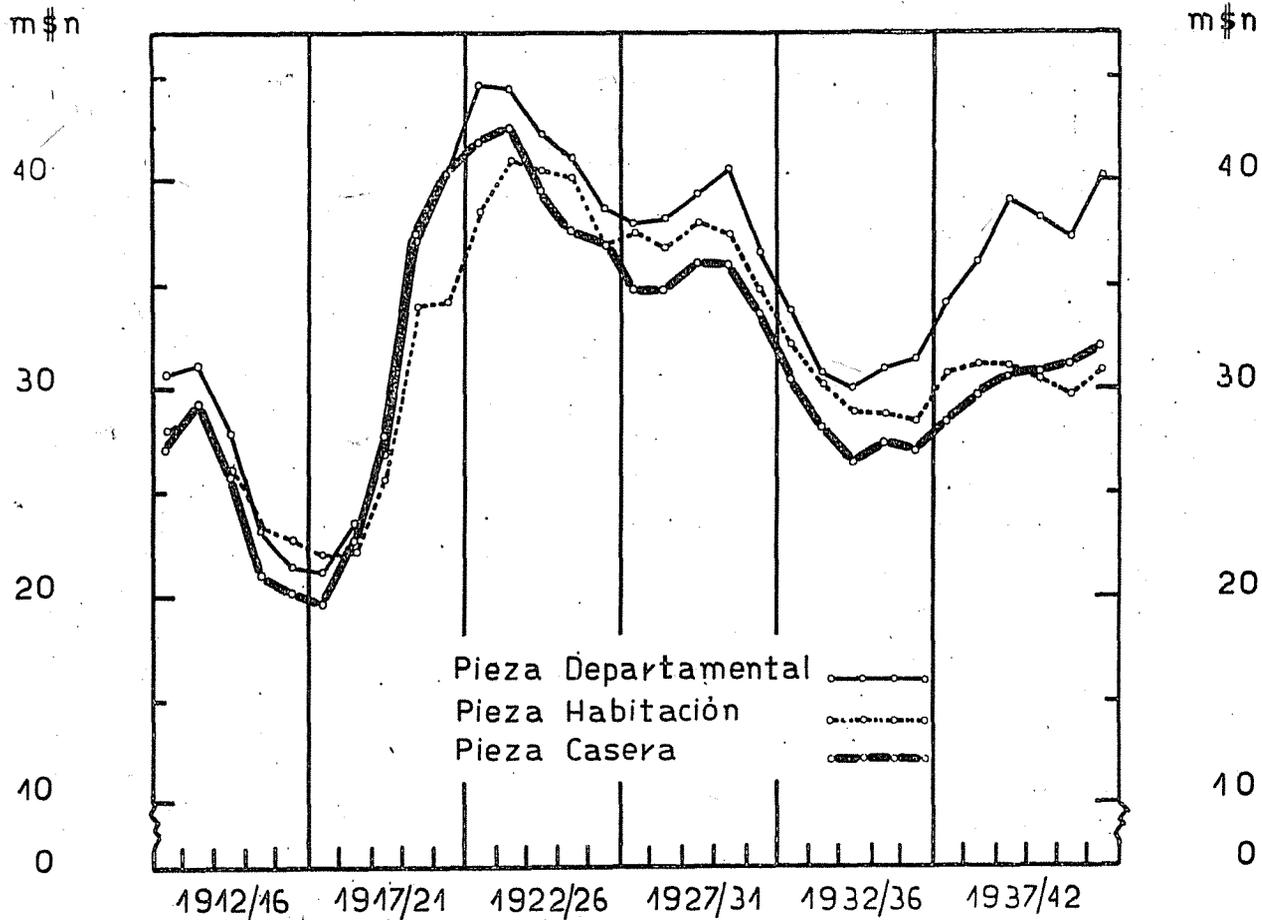
1943

2º. semestre —

50,63

35,89

GRAFICO 6. — Precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. — (1912-1942)



Análisis de los resultados.

En nuestro trabajo anterior sobre este tema que se refería al período 1939-1942, anotábamos el hecho verificado de que a partir de mediados de 1941, se notaba un aumento gradual en los precios de la habitación ofrecida, aumento que se mantenía en ascenso al finalizar el año 1942.

Para explicar este aumento, enunciábamos en ese entonces una serie de hipótesis entre las que las más importantes eran las siguientes: el aumento general de los precios, entre los cuales, el de la vivienda debía seguir una marcha paralela; la disminución en el mercado interno del poder adquisitivo de la moneda; el aumento de la demanda de vivienda en las ciudades, provocado por el cambio de estructura de nuestra economía, con el doble proceso de una mayor industrialización, y de una despoblación rural provocada por aquélla, y además por el desplazamiento de las actividades rurales, de la agricultura hacia la ganadería, que por su esencia es de mayor magnitud, realizada sobre escala más vasta y por lo tanto despoblacionista. Anotábamos, finalmente, como causa de aumento, la elevación del costo de la edificación que provocaba no sólo el aumento del precio de las viviendas nuevas, sino también de las de todo el mercado, ya que las viviendas nuevas, en su carácter de empresas marginales, hacían elevar el precio general del mercado, por la persistencia y aún aumento de la demanda de habitaciones para vivienda.

¿Cuáles son los resultados a que arribamos en nuestro estudio sobre el año 1943?

A los efectos de estudiar mejor la situación, debemos descomponer nuestro análisis en dos partes, que se refieren a los dos semestres del año, ya que el primero abarca el período sin regulación de ninguna especie, y en el que nuestra investigación ha sido llevada con el mismo método que el de los

anteriores trabajos. El segundo semestre en cambio, de características distintas, tiene que ser analizado por separado, ya que abarca solamente —en nuestro trabajo— las viviendas nuevas, lanzadas al mercado a partir del 1.º de julio.

Notamos, en primer lugar, que los precios medios del primer semestre del año 1943, continúan ascendiendo de la misma manera como sucedía hasta fines de 1942. La situación del mercado no había variado esencialmente para producir una baja, y puede decirse que permanecían latentes las causas que explicaban —si no justificaban— el ascenso producido hasta entonces y su prolongación en el período que comentamos.

Esta situación o cúmulo de factores —entre otros que sería obvio analizar— provocó la intervención del Estado, dando lugar al decreto de emergencia que actúa en el sentido de estabilizar y reducir a su anterior nivel el precio de los alquileres.

El decreto del gobierno sobre rebajas de alquileres viene a reprimir los efectos de uno de los factores fundamentales de aumento que anotábamos más arriba: el de la renta diferencial. En efecto, antes del decreto, las construcciones nuevas, de mayor costo —marginales por lo tanto— hacían aumentar los precios de las viviendas existentes, beneficiándolas de una renta diferencial, tanto mayor cuanto que la demanda permanecía latente o quizás en aumento y el costo de edificación crecía. Dicha renta diferencial —explicable por cierto a través del prisma de la economía pura— podría no encontrar justificación desde otros puntos de vista.

La regulación establecida hacía desaparecer ese factor —artificial si se quiere— del aumento del precio de la vivienda; pero en el mercado libre dejó que interviniese el doble juego de fuerzas que determinan en cada caso el alquiler a establecerse.

¿Influía en cambio la regulación sobre los otros factores.

poderosos también, que producían el aumento del precio de los alquileres? Creemos que no. Atemperábase, sin embargo, su potencia, reduciéndoles el medio de influencia, ya que sólo podían actuar sobre las viviendas nuevas; mercado éste de mucho menor volumen que el mercado regulado y sobre el cual no podían influir.

Podemos corroborar este enunciado a través del análisis del segundo semestre del año 1943. Este período de nuestro trabajo se extiende sobre las casas nuevas.

Si se observan detenidamente los cuadros y gráficos correspondientes a las categorías "Pieza departamental" y "Pieza casera" puede verse que los precios de la vivienda para ambas categorías persisten en su tendencia al aumento. Es notorio, sobre todo, el aumento de la "Pieza departamental", categoría que para la Capital Federal es la más representativa por ser esa la vivienda —alquilada— de mayor importancia numérica en el mercado, y que aparece como síntoma de gran preferencia de parte de la población.

Cabe hacer notar, pues, que las causas que originaban el aumento del precio, permanecen latentes, y continúan actuando con igual o mayor intensidad que hasta el presente. Por supuesto que esta afirmación puede extenderse tan sólo sobre el mercado libre. Lamentablemente, no tenemos a nuestro alcance el instrumental necesario para valorar y medir en el mercado regulado, sobre todo, porque para su apreciación sería necesario conocer el censo de las viviendas existentes a la fecha del decreto N°. 1580 y de sus precios respectivos a diciembre de 1942. De tener esas cifras básicas, podríamos conocer la magnitud de ese mercado que podría ser actualizado con la estadística permanente de las casas refaccionadas en un monto superior a un 20 % de su avaluación fiscal y que, como es sabido, entran plenamente al mercado libre.

Sin embargo, se puede afirmar que el precio en el mer-

cado libre es superior al del mercado regulado por esta circunstancia: es conocido que cuando coexisten en cualquier campo de la economía dos mercados, uno libre y otro controlado, los precios libres, son superiores a los regulados; regla ésta que puede aplicarse también al caso de la vivienda; sobre todo, cuando ambos mercados tienen existencia y validez legal.

La permanencia de los factores de aumento —excluido por ahora el de la renta diferencial eliminado por el decreto de regulación— puede verificarse además por el análisis más detallado de dichos factores.

Veamos, por ejemplo, el costo de la edificación en la Capital Federal.

De la “Revista de Estadística de la Municipalidad de Buenos Aires” hemos extractado las cifras correspondientes al número de permisos acordados, valor de las construcciones y superficie cubierta, durante el lapso de nuestra investigación presente, es decir 1940 - 1943, con cifras mensuales. Las cifras y los gráficos respectivos se insertan a continuación:

CUADRO N° 10

EDIFICACION EN LA CAPITAL FEDERAL

Permisos de edificación acordados

MESES	Número de permisos	Valor de las construcciones en m\$n.	Superficie cubierta en ms ² .
1940			
Enero	1099	10.398.089	109.517
Febrero	1214	9.933.998	120.612
Marzo	991	8.951.718	93.542
Abril	1322	11.023.001	118.836
Mayo	1219	10.082.403	112.108
Junio	1339	10.437.356	115.982
Julio	1323	13.159.768	140.090
Agosto	1298	13.366.003	156.171
Setiembre	1352	12.142.186	129.374
Octubre	1506	12.240.163	133.511

MESES	Número de permisos	Valor de las construcciones en m\$.n.	Superficie cubierta en ms ² .
Noviembre	1273	10.783.925	121.671
Diciembre	1483	9.718.592	105.645
1941			
Enero	1410	10.997.438	117.328
Febrero	1310	13.272.731	155.422
Marzo	1550	14.100.809	143.326
Abril	1260	13.392.702	140.520
Mayo	1614	16.466.057	181.715
Junio	1425	14.550.544	157.858
Julio	1580	16.153.074	174.019
Agosto	1470	11.582.491	129.727
Setiembre	1432	15.790.724	173.829
Octubre	1832	16.101.119	173.682
Noviembre	1433	14.872.215	165.154
Diciembre	1267	11.410.695	120.132
1942			
Enero	1363	13.725.124	129.221
Febrero	1158	13.031.748	134.693
Marzo	1220	13.069.040	129.971
Abril	1162	13.024.864	131.522
Mayo	1130	11.148.957	106.274
Junio	1252	12.463.520	125.627
Julio	1403	15.806.605	148.888
Agosto	1797	20.459.694	190.279
Setiembre	1606	16.669.628	156.826
Octubre	1512	21.296.898	192.340
Noviembre	1644	19.750.280	183.977
Diciembre	1344	16.140.131	169.747
1943			
Enero	1314	17.741.565	169.524
Febrero	1297	21.135.924	187.433
Marzo	1271	17.480.830	156.731
Abril	1266	14.648.543	139.648
Mayo	1266	11.517.512	109.544
Junio	1360	15.586.244	153.002
Julio	1459	16.185.490	142.339
Agosto	1256	17.053.837	151.212
Setiembre	1552	16.958.168	154.616
Octubre	1799	18.496.148	169.286
Noviembre	1753	18.850.290	172.063
Diciembre	1487	15.236.866	145.790

A los efectos de poder apreciar mejor el fenómeno, he-

mos procedido a calcular la relación entre el valor de las construcciones con el número de permisos y la superficie cubierta, determinando así el precio por unidad construída y por metro cuadrado.

CUADRO N°. 11
EDIFICACION EN LA CAPITAL FEDERAL
Costo de la edificación

MESES	Por unidad construída en m\$ñ.	Por m ² . construído en m\$ñ.
1940		
Enero	9.641	86,50
Febrero	8.183	82,36
Marzo	9.033	95,70
Abril	8.338	92,76
Mayo	8.271	89,93
Junio	7.795	89,99
Julio	9.947	93,94
Agosto	10.297	85,59
Setiembre	8.981	93,85
Octubre	8.128	91,68
Noviembre	8.471	88,63
Diciembre	6.553	91,99
1941		
Enero	7.799	93,73
Febrero	10.132	85,40
Marzo	9.097	98,38
Abril	10.629	95,31
Mayo	10.202	90,61
Junio	10.211	92,17
Julio	11.223	92,82
Agosto	7.879	89,28
Setiembre	11.027	90,84
Octubre	8.789	92,70
Noviembre	10.378	90,05
Diciembre	9.006	94,98
1942		
Enero	10.070	106,21
Febrero	11.254	96,75
Marzo	10.712	100,55
Abril	11.209	99,03

MESES	Por unidad construída en m\$.n.	Por m ² . construído en m\$.n.
Mayo	9.866	104,91
Junio	9.955	99,21
Julio	11.266	106,16
Agosto	11.385	107,52
Setiembre	10.380	106,29
Octubre	14.085	110,73
Noviembre	12.014	107,35
Diciembre	12.009	95,08
1943		
Enero	13.230	104,66
Febrero	16.296	112,77
Marzo	13.754	111,53
Abril	11.571	104,90
Mayo	9.098	105,14
Junio	11.460	101,87
Julio	11.094	113,71
Agosto	13.578	112,78
Setiembre	10.927	109,68
Octubre	10.281	109,26
Noviembre	10.753	109,55
Diciembre	10.247	104,51

Con toda evidencia, se nota la elevación del costo de la edificación, factor importante en la fijación del precio de la habitación y que contribuye a explicar el aumento de su nivel.

A los efectos de una mejor ilustración, insertamos en el cuadro siguiente los costos medios anuales:

Costos medios anuales

Años	Por unidad construída en m\$.n.	Por m ² . en m\$.n.
1940	8.622	90,24
1941	9.614	92,12
1942	11.192	103,32
1943	11.762	108,52

GRAFICO 7. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de edificación acordados.

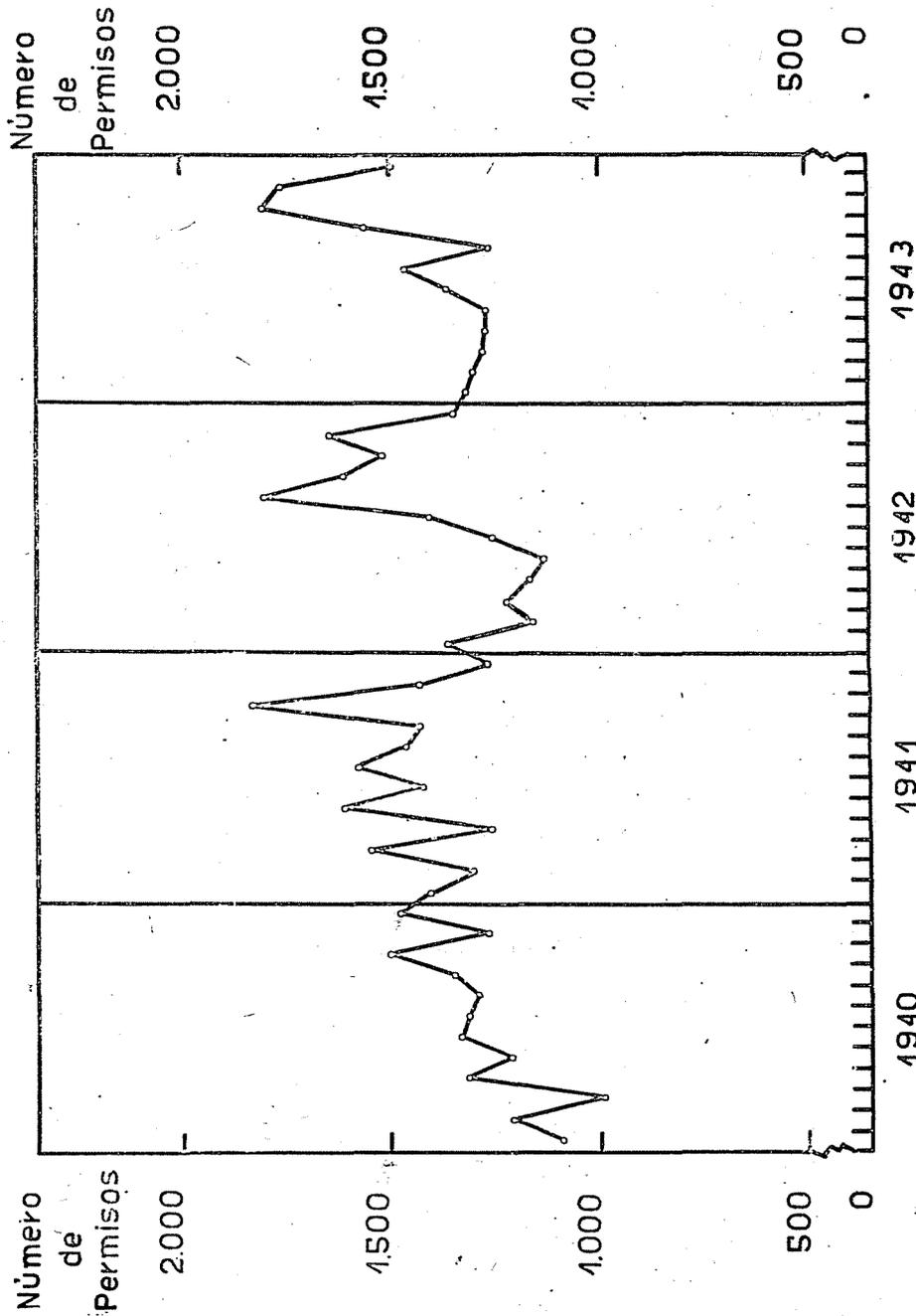


GRAFICO 8. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de edificación acordados: — Valor de las construcciones

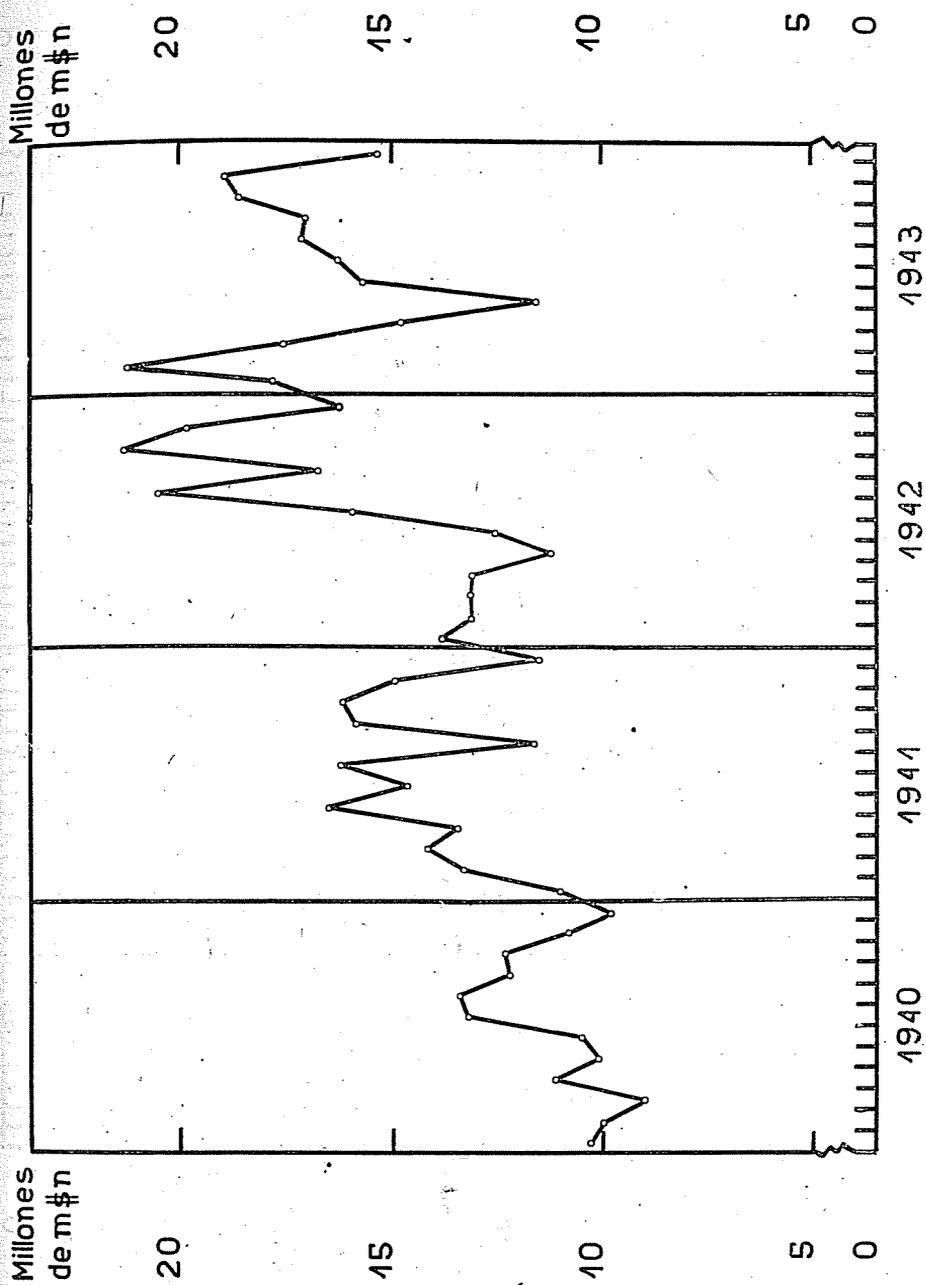


GRAFICO 9. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de edificación acordados. — Superficie cubierta.

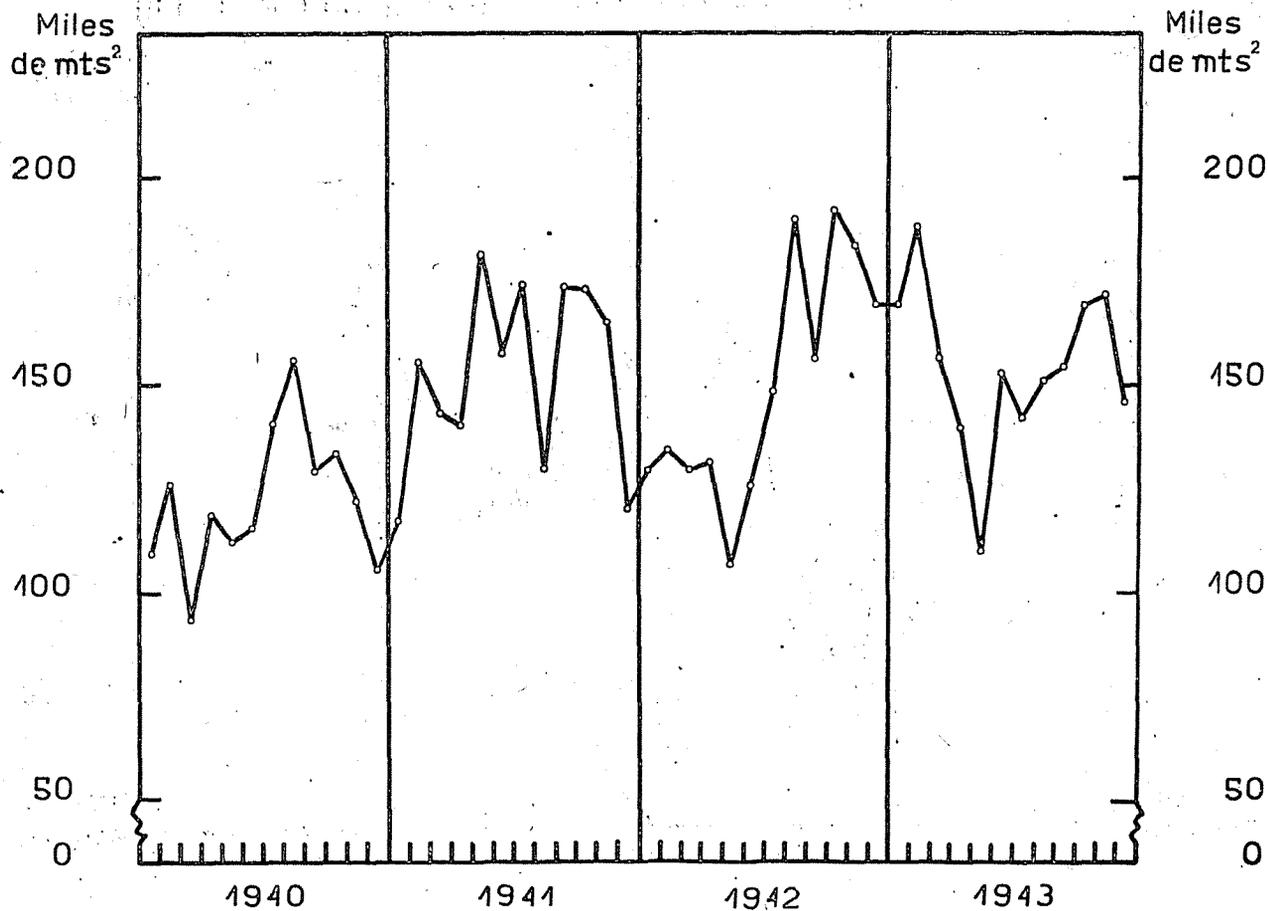


GRAFICO 10. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de edificación acordados.

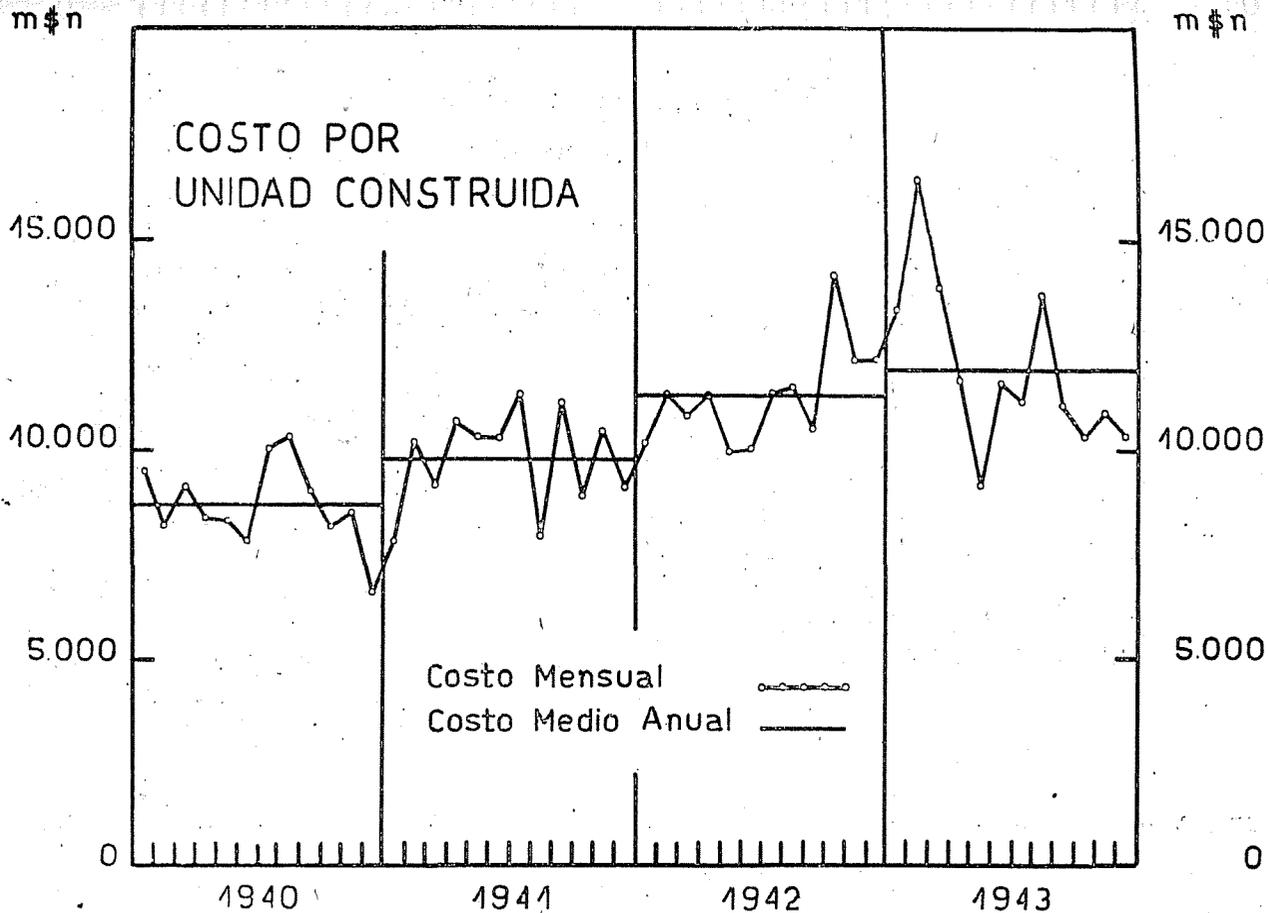
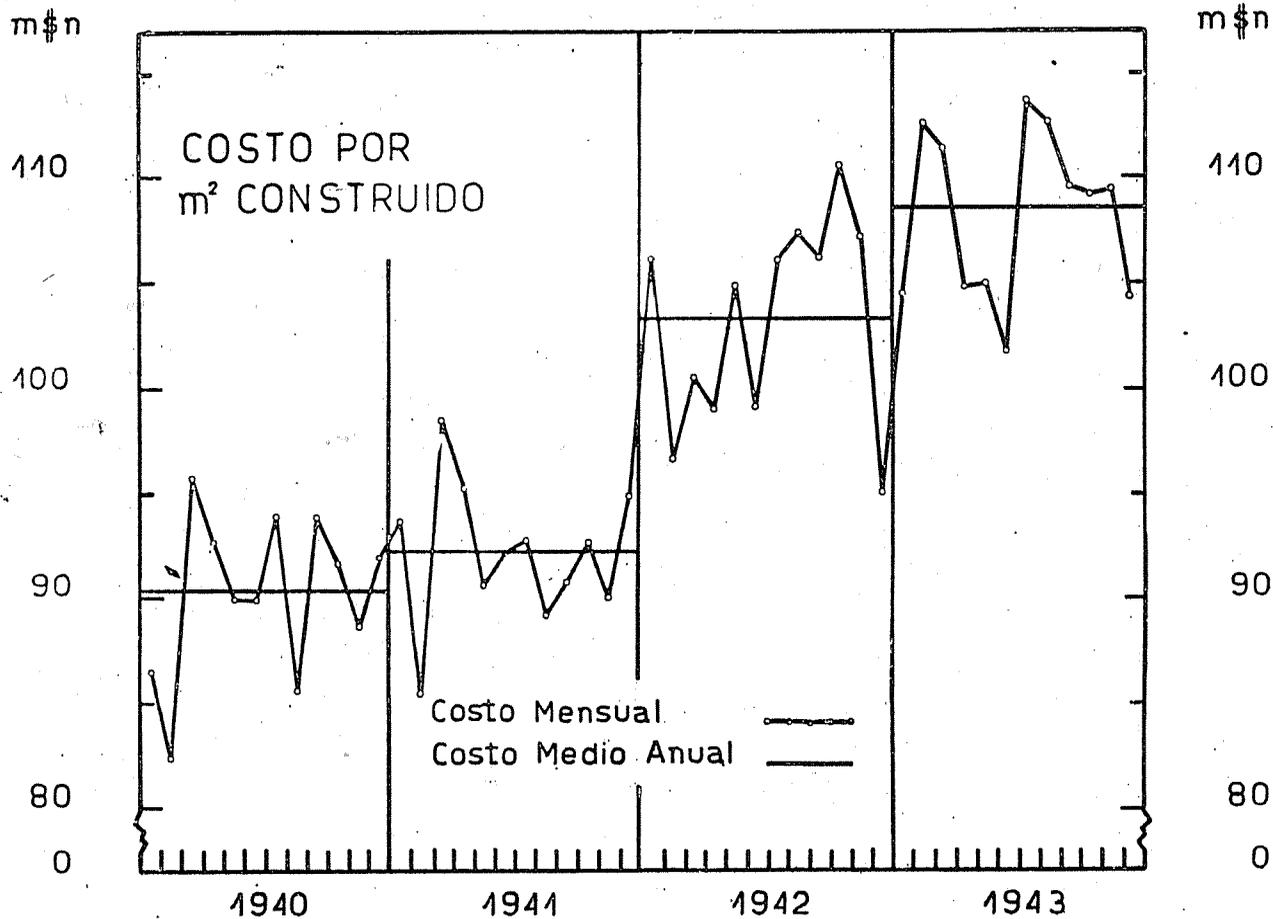


GRAFICO 11. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de edificación acordados.



Analizaremos ahora otro de los factores importantes que no afecta ya a la oferta de vivienda como el anteriormente expuesto, sino a la demanda. Nos referimos al proceso de industrialización que se viene operando en nuestra estructura económica y que se traduce en una concentración geográfica notable, que interesa sobremanera desde nuestro punto de vista del análisis del precio medio de la vivienda.

El Banco Central, en su memoria correspondiente a 1943, inserta un cuadro ilustrativo para nuestros fines, y que transcribimos:

ESTIMACION CONJETURAL DEL VALOR DE LA PRODUCCION
(EN MILLONES DE M\$N.)

AÑOS	Valores globales de la producción				Valores netos creados por la producción	
	Agropecuaria			Industrial	Agropecuaria	Industrial
	Agrícola	Ganadera	Total			
1935	1850	1050	2900	3330	2150	1300
1937	2300	1350	3650	4475	2850	1550
1939	1800	1300	3100	4830	2400	1750
1940	1550	1350	2900	5050	2200	1850
1941	1800	1550	3350	6100	2500	2100
1942	1750	1750	3500	7000	2700	2650
1943	1600	1750	3350	7800	2600	2700

“Del cotejo de estos valores netos resulta que el valor creado en 1943 por la industria fué levemente superior al de la actividad agropectuaria. Se acentúa con ello la transformación que viene experimentando la economía argentina desde hace unos años bajo el estímulo de la situación creada por el conflicto bélico, y se determina así una pronunciada variación en la distribución de la renta nacional, compa-

rada con la que rigió hasta fines de la década anterior” (4).

Puede apreciarse, además, por el cuadro transcripto, el cambio producido dentro de la producción agropecuaria con respecto a su composición en agrícola y ganadera. Todo lo cual puede interpretar los desplazamientos producidos entre la población urbana y la rural.

Hemos tenido que recurrir a estos índices indirectos, que reflejan la distribución probable de nuestra población urbana y rural, ya que lamentablemente no existen censos de población, que más fielmente podrían explicar y verificar nuestras hipótesis.

Veamos ahora el otro aspecto que nos interesa más directamente, y es el de cómo este proceso de industrialización se ha localizado más en la Capital Federal que en otras partes del país.

A ese efecto, transcribimos las cifras de los tres censos industriales de 1935, 1937 y 1939; y es dable suponer que el fenómeno se continúa produciendo y aún acentuando en los años posteriores.

AÑOS	NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS			NUMERO DE OBREROS Y EMPLEADOS		
	Capital Federal	Resto del país	TOTAL	Capital Federal	Resto del país	TOTAL
1935	13.440	27.166	40.606	244.231	282.174	526.405
1937	14.975	34.400	49.375	287.681	355.111	642.792
1939	16.153	37.774	53.927	304.471	384.187	688.658

Relaciones porcentuales

AÑOS	Capital Federal	Resto del país	TOTAL	Capital Federal	Resto del país	TOTAL
1935	33,10	66,90	100	46,40	53,60	100
1937	30,33	69,67	100	44,75	55,25	100
1939	29,95	70,05	100	44,21	55,79	100

(4) Banco Central de la República Argentina. Memoria 1943.

SUELDOS Y SALARIOS PAGADOS EN EFECTIVO PRODUCTOS ELABORADOS

(En miles de m\$.n.)

1935	366.664	370.405	737.069	1.492.696	1.965.136	3.457.832
1937	462.068	486.174	948.242	1.975.226	2.733.864	4.709.090
1939	521.094	544.143	1.065.237	2.184.928	2.942.379	5.127.307

Relaciones porcentuales

1935	49,75	50,25	100	42,94	57,06	100
1937	48,73	51,27	100	41,94	58,06	100
1939	48,92	51,08	100	42,61	57,39	100

Estas cifras, son elocuentes de por sí y suficientemente ilustrativas de nuestra aseveración de que el mayor proceso de industrialización se ha operado en la Capital Federal, que absorbe en los rubros "Obreros ocupados", "Salarios pagados" y "Productos elaborados", casi el 50 % de la industria del país, provocando, por lo tanto, un aumento en la demanda de viviendas y el consiguiente aumento de su precio.

Comparación de nuestras cifras con las obtenidas por el Departamento Nacional del Trabajo

Ya en nuestra primera publicación sobre el precio medio de la habitación ofrecida en la Capital Federal, hacíamos notar la semejanza de los datos obtenidos por este Instituto y los calculados por el Departamento Nacional del Trabajo.

Nuevamente hemos comprobado esa similitud, que reafirma nuestro propio método de trabajo.