



INVESTIGACIONES ESTADÍSTICAS

## Precio Medio de la Habitación ofrecida en la Ciudad de Buenos Aires (1943-1944)

Instituto de Estadística

Revista de Economía y Estadística, Primera Época, Vol. 6, No. 4 (1944): 4º Trimestre, pp. 285-308.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3214>



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](mailto: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 la Ciudad de Buenos Aires (1943-1944). *Revista de Economía y Estadística*, Primera Época, Vol. 6, No. 4 (1944): 4º Trimestre, pp. 285-308.

Disponible en: [<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3214>](http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3214)

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>



REVISTAS  
de la Universidad  
Nacional de Córdoba



Universidad  
Nacional  
de Córdoba



FCE  
Facultad de Ciencias  
Económicas



1613 - 2013  
400  
AÑOS



## PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1943 - 1944)

Publicamos en este número de la "Revista de Economía y Estadística", nuestra investigación permanente sobre el precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires.

El período que abarca el presente trabajo, comienza el 1º. de julio de 1943 y se extiende hasta diciembre de 1944.

La elección de la fecha 1/7/43, se justifica por cuanto desde allí, el mercado de la habitación en la Capital Federal, ha adoptado características especiales cuya discusión hemos hecho con amplitud en el primer número de 1944 de esta misma Revista, a cuya lectura nos remitimos.

Por las razones expuestas en ese entonces, nuestra investigación se limita a las habitaciones "nuevas" y "a estrenar" que constituyen el mercado libre de la vivienda, no comprendidas en el decreto 1580 del 29 de junio de 1943, sobre regulación de los alquileres en todo el país.

La fuente de estudio ha sido como siempre, los avisos de alquileres ofrecidos, publicados en el diario "La Prensa"; habiendo trabajado sobre 4 ó 5 muestras mensuales, mejor dicho, sobre los avisos aparecidos los días domingo de cada mes.

Los promedios naturales, obtenidos aritméticamente de las cifras extraídas, están dados, en el cuadro N°. 1 discriminados en las categorías "Pieza casera" y "Pieza departa-

mental", cuyos alcances son idénticos a las mismas denominaciones utilizadas en nuestros anteriores trabajos sobre este tema.

Con el objeto de eliminar, en cierta medida, los efectos de probables factores accidentales, se han ajustado los promedios semanales, con un promedio móvil de cinco en cinco datos. Los resultados de este ajustamiento, quedan consignados en el cuadro N°. 2.

Las representaciones gráficas de los promedios naturales y móviles, se pueden ver en los gráficos N°. 1 y 2.

Finalmente y con el objeto de obtener cifras mensuales representativas del fenómeno estudiado se han promediado los promedios móviles obteniendo una cifra, por categoría, para cada mes. Los resultados de este cálculo, constituyen el cuadro N°. 3, representados objetivamente en el gráfico N°. 3.

A los efectos de recordar el estado del mercado de la habitación, antes del citado decreto de regulación, transcribimos cuadro y gráfico respectivos, incluyendo también la categoría "Pieza habitación", eliminada en la investigación actual.

Hacemos notar que la comparación de los datos actuales con los obtenidos anteriormente, no es sencilla; ya que la condición de mercado totalmente libre, quedó suspendida desde julio de 1943. (Cuadro N°. 4 y gráfico N°. 4).

CUADRO N°. 1

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (Años 1943-1944)

PROMEDIOS NATURALES

MES	DIA	1943		MES	DIA	1943	
		Pieza casera Nuevas y a estrenar	Pieza departamental			Pieza casera Nuevas y a estrenar	Pieza departamental
Julio	4	38,65	52,49	Octubre	3	37,00	52,04
	11	34,97	49,53		10	37,30	53,65
	18	32,80	47,54		17	39,20	43,82
	25	30,76	48,04		24	37,58	51,99
Agosto	1	32,73	47,22	Noviembre	31	31,40	52,85
	8	42,40	41,05		7	34,76	52,94
	15	32,68	47,08		14	38,09	50,79
	22	31,78	43,67		21	32,92	53,34
Setiembre	29	31,25	45,57	Diciembre	28	40,82	53,49
	5	41,28	48,25		5	34,29	54,94
	12	36,80	51,09		12	37,78	59,58
	19	34,85	46,21		19	35,85	54,50
	26	37,27	50,49	26	36,77	58,89	
1944				1944			
Enero	1	41,67	62,79	Julio	2	35,38	46,23
	9	37,26	50,09		9	37,00	48,93
	16	36,13	54,17		16	40,50	51,00
	23	42,22	54,24		23	41,21	55,34
Febrero	30	38,20	52,21	Agosto	30	43,43	65,27
	6	36,52	54,17		6	41,90	58,63
	13	37,52	58,80		13	37,68	62,16
	20	41,96	49,71		20	42,16	54,45
Marzo	27	38,93	54,47	Setiembre	27	42,69	59,52
	5	41,67	52,11		3	42,86	56,80
	12	43,33	56,63		10	50,91	59,23
	19	37,65	59,07		17	43,95	58,24
Abril	26	39,50	51,18	Octubre	24	44,42	58,37
	2	38,16	54,78		1	44,00	54,81
	9	41,25	60,41		8	38,33	52,98
	16	42,50	52,57		15	40,44	61,69
Mayo	23	40,63	58,30	Noviembre	22	37,27	55,09
	25	42,31	54,19		29	44,44	56,41
	7	46,47	51,20		5	44,05	56,30
	14	41,08	47,97		12	40,59	51,64
Junio	21	47,12	52,91	Diciembre	19	51,25	50,23
	28	43,82	50,92		26	46,12	56,88
	4	44,33	55,17		3	46,83	53,89
	11	39,47	51,15		10	50,98	55,99
	18	47,08	51,28	17	43,72	53,05	
	25	42,50	55,07	24	51,67	54,43	
				31	43,33	56,01	

CUADRO N°. 2

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (Años 1943-1944)

PROMEDIOS MOVILES (cinco datos naturales)

1943				1943			
MES	DIA	Pieza casera Nuevas	Pieza departamental y a estrenar	MES	DIA	Pieza casera Nuevas	Pieza departamental y a estrenar
Julio	—	—	—	Octubre	3	37,12	49,24
	—	—	—		10	37,67	50,40
	18	33,98	48,96		17	36,50	50,87
	25	34,73	46,68		24	36,05	51,05
Agosto	1	34,27	46,19		31	36,21	50,46
	8	34,07	45,41	Noviembre	7	34,95	52,36
	15	34,17	44,92		14	35,60	52,66
	22	35,88	45,12		21	36,18	53,08
	29	34,76	47,15		28	36,78	54,41
Setiembre	5	35,19	46,96	Diciembre	5	36,33	55,17
	12	36,29	48,32		12	37,10	56,28
	19	37,44	49,62		19	37,27	58,14
	26	36,64	50,70		26	37,87	57,17
1944				1944			
Enero	1	37,54	56,09	Julio	2	40,49	50,50
	9	38,81	56,04		9	39,32	51,31
	16	39,10	54,70		16	39,50	53,35
	23	38,07	52,98		23	40,81	55,83
	30	38,12	54,72		30	40,94	58,48
Febrero	6	39,28	53,83	Agosto	6	41,28	59,17
	13	38,63	53,87		13	41,57	60,01
	20	39,32	53,85		20	41,46	58,31
	27	40,68	54,34		27	43,26	58,43
Marzo	5	40,71	54,40	Setiembre	3	44,51	57,65
	12	40,22	54,69		10	44,97	58,43
	19	40,06	54,75		17	45,23	57,49
	26	39,98	56,41		24	44,32	56,73
Abril	2	39,81	55,60	Octubre	1	42,23	57,22
	9	40,41	55,45		8	40,89	56,57
	16	40,97	56,05		15	40,90	56,18
	23	42,63	55,33		22	40,91	56,48
	30	42,60	52,85		29	41,36	56,21
Mayo	7	43,52	52,91	Noviembre	5	43,52	53,92
	14	44,16	51,44		12	45,29	54,29
	21	44,56	51,63		19	45,77	53,79
	28	43,16	51,62		26	47,15	53,73
Junio	4	44,36	52,29	Diciembre	3	47,78	54,01
	11	43,44	52,72		10	47,86	54,86
	18	41,75	51,78		17	47,31	54,68
	25	40,29	50,53		24	—	—
					31	—	—

GRAFICO 1. — Precio Medio de la Habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. — Promedios semanales.

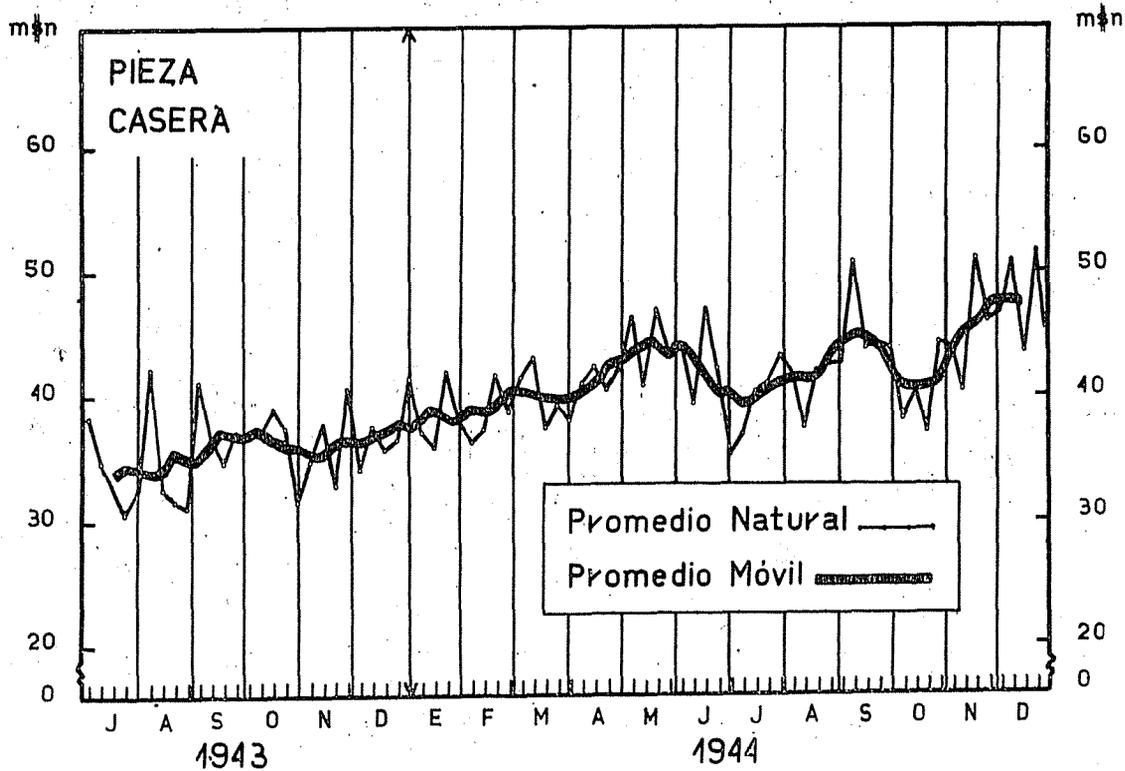
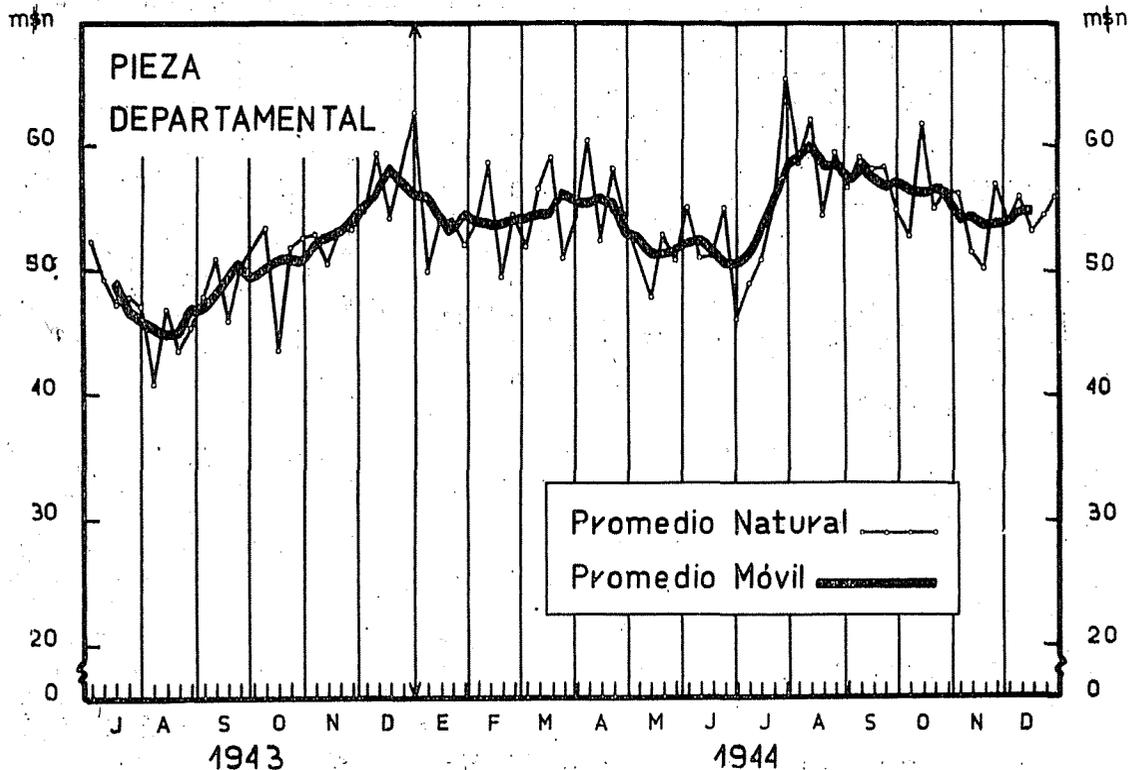


GRÁFICO 2. — Precio Medio de la Habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. — Promedios semanales.



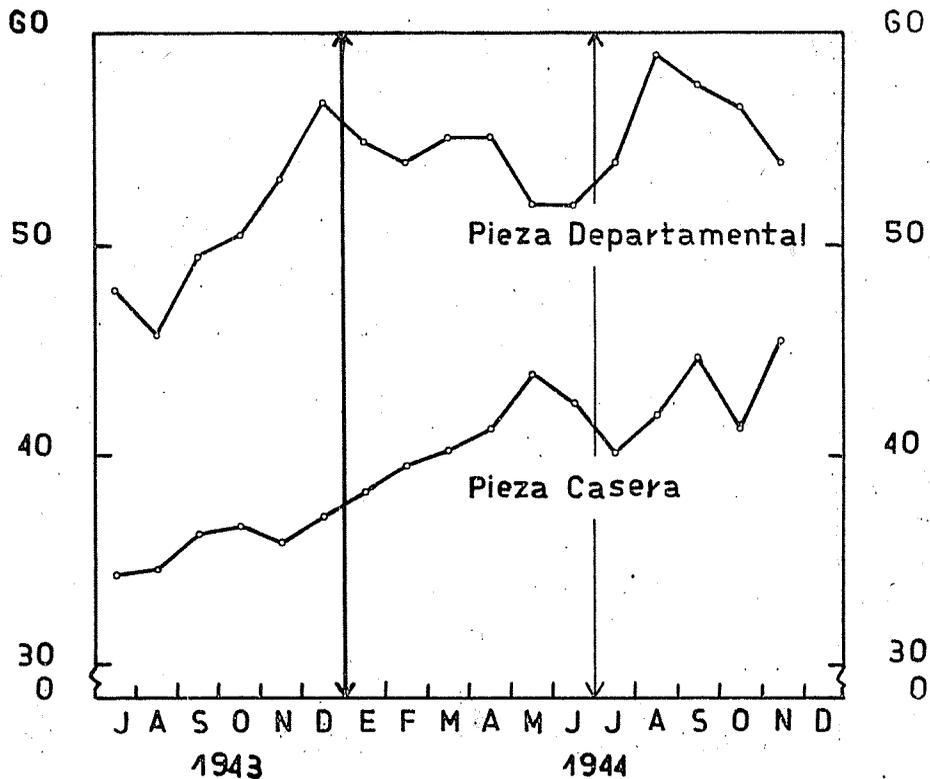
CUADRO N°. 3

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD  
DE BUENOS AIRES (1943-1944)

(Promedio de Promedios Móviles)

MES	Pieza casera	Pieza departamental
1943		
Julio	34,36	47,82
Agosto	34,63	45,75
Setiembre	36,39	49,40
Octubre	36,71	50,40
Noviembre	35,88	53,13
Diciembre	37,14	56,69
1944		
Enero	38,33	54,91
Febrero	39,48	53,97
Marzo	40,24	55,06
Abril	41,28	55,06
Mayo	43,85	51,90
Junio	42,46	51,83
Julio	40,21	53,89
Agosto	41,89	58,98
Setiembre	44,76	57,58
Octubre	41,26	56,53
Noviembre	45,43	53,93
Diciembre	—	—

GRAFICO 3. — Precio Medio de la Habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. — Promedio de promedios móviles. En m\$.n.

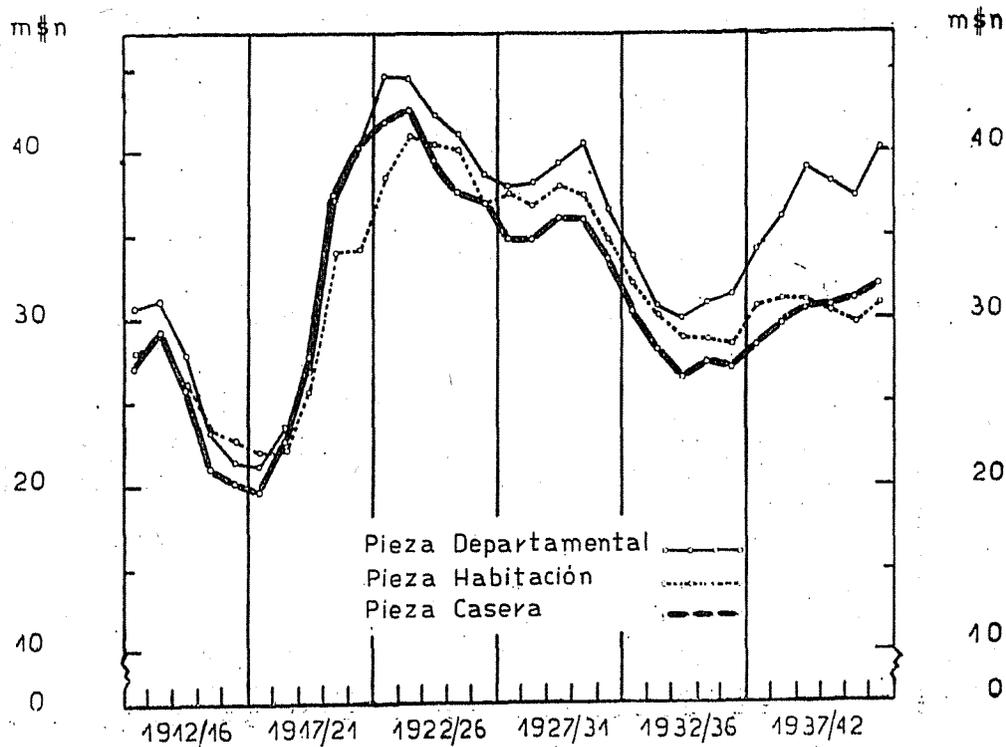


CUADRO N.º 4

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

AÑOS	Pieza habitación	Pieza departamental	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

GRAFICO 4. — Precio Medio de la Habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires. —  
(1912 - 1942).



## ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.

El análisis de las cifras obtenidas y la simple observación de los gráficos respectivos, sugieren la descripción general del estado actual del mercado libre de la habitación.

La observación más general que puede hacerse es de que, durante el año 1944, ha persistido la tendencia creciente de los precios de las viviendas nuevas. En la categoría "Pieza casera" la tendencia es más regular, no así en la de "Pieza departamental", donde se acusan variaciones más bruscas; hecho éste que en oportunidades anteriores hemos constatado toda vez que analizábamos los precios de estas dos categorías. La marcha creciente, se puede notar aún más si se promedian los datos por períodos semestrales; acusando los tres semestres de regulación un ritmo de aumento en el mercado libre. Es necesario observar especialmente los 3 últimos datos de la categoría "Pieza departamental", que insinúan un decrecimiento relativamente notable, aunque sin llegar a los precios de junio de 1943. Una probable explicación de este decrecimiento, serían la cantidad apreciable de permisos de construcciones que se han acordado en el último semestre de 1944, como se verá más adelante.

La permanencia de los alquileres elevados, debe encontrar su justificativo, en la situación económica que la guerra ha originado en nuestro país, y que en líneas generales, no ha variado desde el año anterior. Las causas que provocaron ese aumento persistente de los precios, continúan actuando con igual intensidad, sin que por el momento, pueda preverse un cambio de la coyuntura en sentido inverso.

Las referencias anotadas se refieren evidentemente al mercado libre; ya que nuestro desconocimiento sobre el mercado regulado, no nos permite realizar una síntesis descriptiva que abarque el conjunto total de las viviendas alquiladas.

Entre los factores de aumento del precio de la habitación, queremos hacer destacar el que se refiere al Costo de la Edificación.

A ese efecto transcribimos las cifras extractadas de la "Revista de Estadística de la Municipalidad de Buenos Aires" correspondientes al número de permisos acordados, valor de las construcciones y superficie cubierta, durante los años 1941 a 1944. Los datos correspondientes al último trimestre de 1944 han sido proporcionados gentilmente por la Repartición respectiva.

Los gráficos que representan estos datos, están numerados del 5 al 7. Al igual que en nuestro trabajo anterior, hemos procedido a calcular los costos por metro cuadrado y por unidad construída, de los permisos de edificación acordados.

La elevación del costo de la edificación, puede apreciarse con toda evidencia en los cuadros transcritos, y en los gráficos números 8 y 9.

A los efectos de un análisis más inmediato, los costos medios anuales de los 4 últimos años son los siguientes:

### COSTOS MEDIOS ANUALES

En m\$.n.

Años	Por unidad construída	Por m <sup>2</sup> .
1941	9.614	92,12
1942	11.192	103,32
1943	11.762	108,52
1944	18.013	123,21

Es de hacer notar las cifras de la edificación del último año, donde encontramos cifras elevadas en todo sentido, no sólo por las cantidades y valores de las construcciones, sino también por un incremento notable de los costos unitarios.

CUADRO N.º 5  
EDIFICACION EN LA CAPITAL FEDERAL

Permisos de edificación acordados

MESES	Número de permisos	Valor de las construcciones en m\$N.	Superficie cubierta en ms <sup>2</sup> .
1941			
Enero	1410	10.997.438	177.328
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

MESES	Número de permisos	Valor de las construcciones en m\$ñ.	Superficie cubierta en m <sup>2</sup> .
Octubre	1799	18.496.148	169.286
Noviembre	1753	18.850.290	172.063
Diciembre	1487	15.236.866	145.790
1944			
Enero	1427	18.395.075	187.564
Febrero	1152	15.639.443	126.027
Marzo	1345	20.526.516	174.250
Abril	1124	20.427.767	161.208
Mayo	1669	27.264.830	217.452
Junio	2155	35.636.770	285.390
Julio	2316	39.156.943	326.381
Agosto	2415	40.175.365	323.930
Setiembre	2292	38.868.368	302.314
Octubre	1804	37.772.549	291.717
Noviembre	1988	50.489.779	391.844
Diciembre	1532	41.130.082	314.728

CUADRO N<sup>o</sup>. 6

EDIFICACION EN LA CAPITAL FEDERAL

Costo de la edificación

MESES	Por unidad construída en m\$ñ.	Por m <sup>2</sup> . construído en m\$ñ.
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

MESES	Por unidad construída en m\$ñ.	Por m <sup>2</sup> . construído en m\$ñ.
1942		
Enero	10.070	106,21
Febrero	11.254	96,75
Marzo	10.712	100,55
Abril	11.209	99,03
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
1944		
Enero	12.891	98,07
Febrero	13.576	124,10
Marzo	15.261	117,80
Abril	18.174	126,72
Mayo	16.336	125,38
Junio	16.537	124,87
Julio	16.907	119,97
Agosto	16.336	124,02
Setiembre	16.958	128,57
Octubre	20.938	129,48
Noviembre	25.397	128,85
Diciembre	26.847	130,68

GRAFICO 5. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de Edificación acordados.

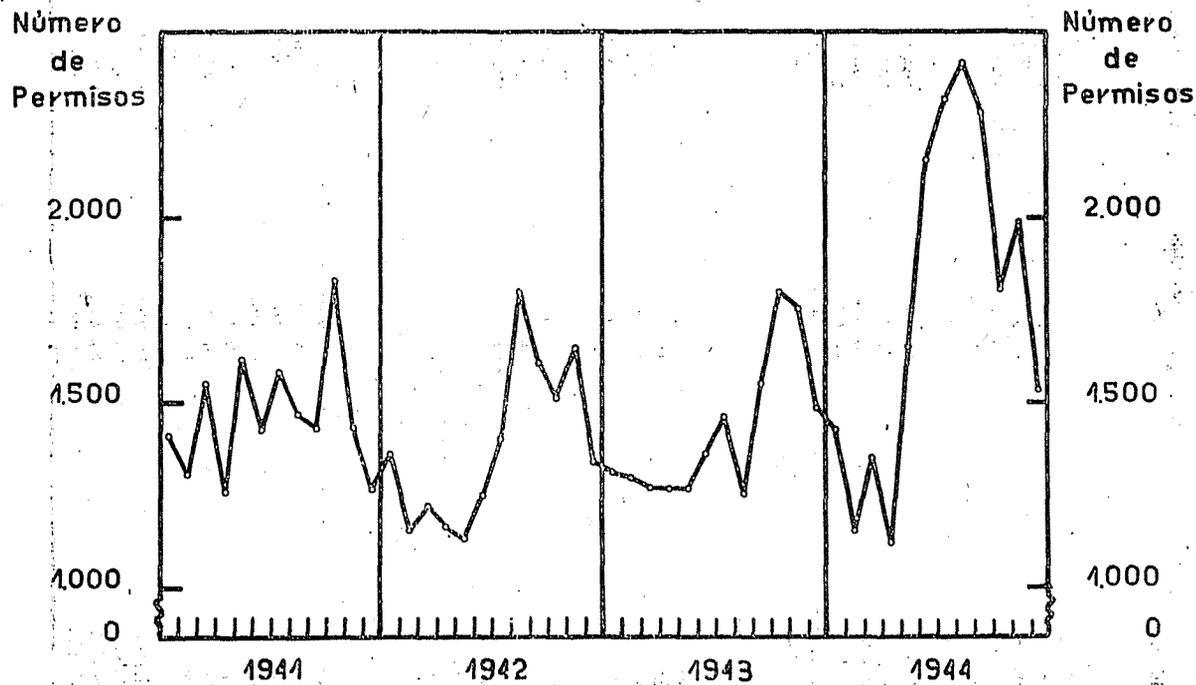


GRAFICO 6. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de Edificación acordados. — Valor de las construcciones.

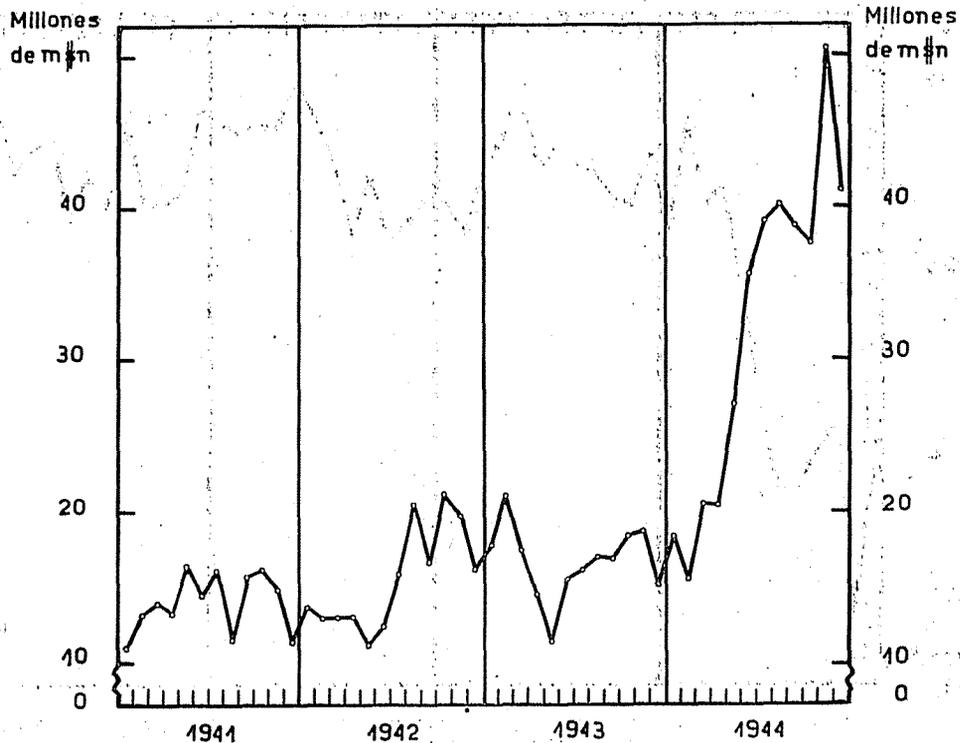




GRAFICO 8. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de Edificación acordados.

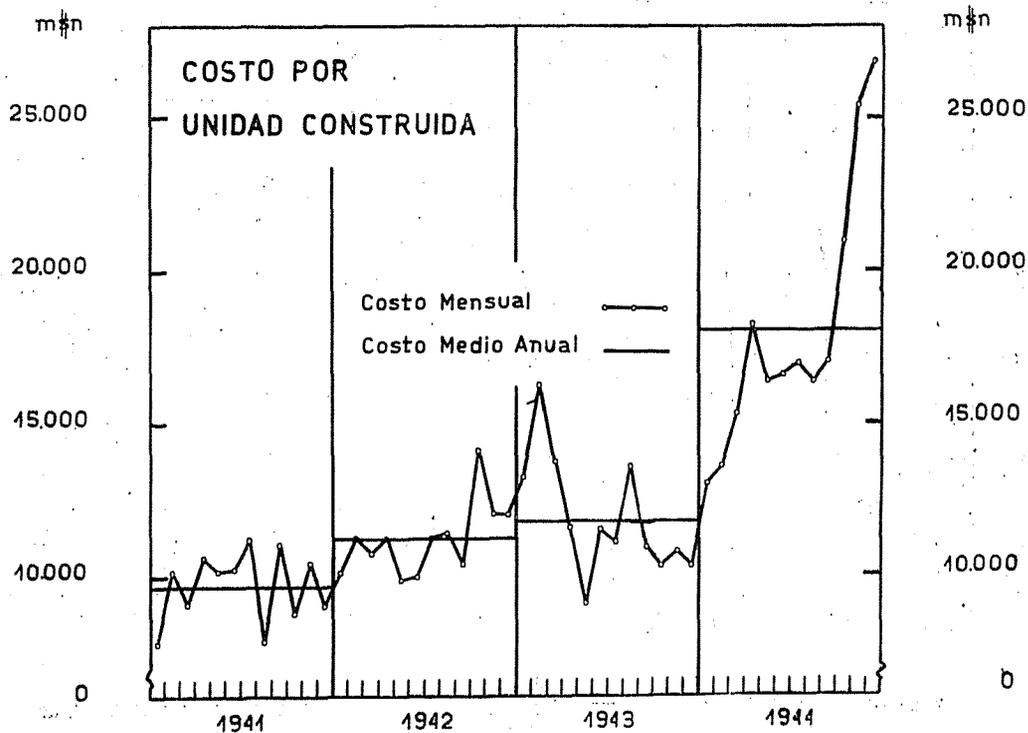
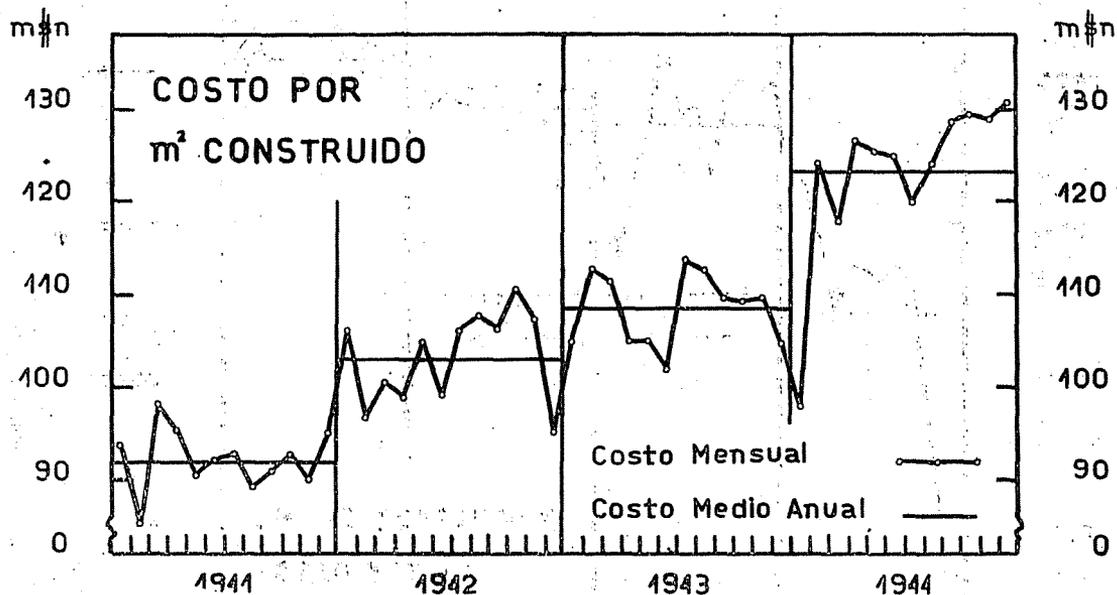


GRAFICO 9.— Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de Edificación acordados.



## COMPARACION CON LOS INDICES DE PRECIOS.

Con el objeto de un mejor análisis hemos comparado los precios de la vivienda obtenidos en este trabajo con los índices de precios que calcula el Banco Central de la República Argentina.

Los índices utilizados, son: el Índice del Nivel General de Precios; y el de los Artículos No Agropecuarios, ambos con base al año 1926. Cuadro N°. 7 y gráfico N°. 10.

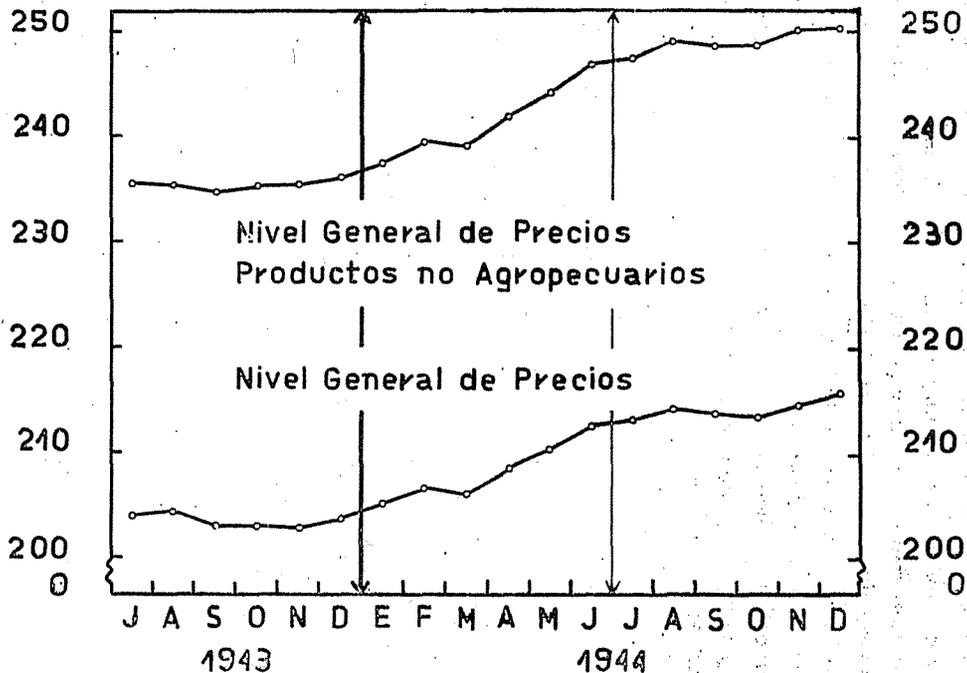
CUADRO N°. 7  
PRECIOS MAYORISTAS EN BUENOS AIRES  
(Base 1926 = 100)

MESES	Nivel General	Nivel General de Productos no Agropecuarios
1943		
Julio	204,0	235,7
Agosto	204,4	235,5
Setiembre	203,0	234,8
Octubre	203,2	235,3
Noviembre	202,9	235,7
Diciembre	203,8	236,1
1944		
Enero	205,2	237,7
Febrero	206,7	239,7
Marzo	206,1	239,2
Abril	208,6	241,7
Mayo	210,4	244,1
Junio	212,7	246,9
Julio	213,2	247,6
Agosto	214,3	249,1
Setiembre	213,9	248,7
Octubre	213,6	248,7
Noviembre	214,5	250,2
Diciembre	215,7	250,3

Fuente: "Suplemento Estadístico de la Revista Económica" Banco Central de la República Argentina.

Comparados objetivamente los gráficos 3 y 10, se nota una orientación general de crecimiento en ambos fenómenos y con una semejanza muy pronunciada en cuanto a sus comportamientos. Esta observación podría llevarnos a una indagación numérica de un índice susceptible de medir esta similitud, tomando desde luego todas las precauciones aconsejadas por la Estadística a los fines de una denominación correcta de dicho resultado. Por ahora dejamos simplemente expresado el problema que seguirá mereciendo nuestra atención en lo sucesivo.

GRAFICO 10. — Precios Mayoristas en la ciudad de Buenos Aires. — (Base 1926 = 100)



## DISCUSION SOBRE EL METODO EMPLEADO.

Como se dijo al comienzo, el número de muestras que se ha considerado para cada mes, es de 4 ó 5 según el número de domingos que hubiera.

Con el objeto de indagar sobre la necesidad de aumentar la representatividad de la cifra aumentando el número de muestras, se hizo el siguiente ensayo.

Considerado el mes de octubre de 1944, se estudiaron los avisos de alquileres ofrecidos, durante todos los días del mes en cuestión, y se obtuvo el siguiente resultado:

Número de muestras	Promedio	
	Pieza departamental	Pieza casera
1 Día 15 del mes	61,69	40,43
5 Días domingo	56,18	40,89
11 2 días por medio	57,85	42,04
16 1 día por medio	55,86	41,60
20 de cada 3 días considerar 2	55,10	40,44
31 todos los días	56,07	41,01
Los promedios de promedios móviles correspondientes a octubre de 1944, son	56,53	41,26

Como puede apreciarse de inmediato, las cifras que damos como representativas del mes en estudio, no habrían variado sensiblemente si aumentáramos el número de muestras en el mes.