



INVESTIGACIONES ESTADÍSTICAS

Precio Medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires (1943-1945)

Instituto de Estadística

Revista de Economía y Estadística, Primera Época, Vol. 8, No. 1-2 (1946): 1º y 2º Trimestre, pp. 39-70.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3230>



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 (1946). Precio Medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires (1943-1945). *Revista de Economía y Estadística*, Primera Época, Vol. 8, No. 1-2: 1º y 2º Trimestre, pp. 39- 70.

Disponible en: [<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3230>](http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3230)

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

INSTITUTO DE ESTADISTICA

Director Prof. Dr. JOSÉ YOCCA
Ayudante docente ... Dr. JACOBO BLEGER
" " ... Cont. FÉLIX LEÓN
Ayudante técnico ... Cont. MARIO C. FRANZOSI
Auxiliar Sra. HAYDÉE BOPPART DE LEÓN

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN
LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1943-1945)

INFORME A CARGO DEL AYUDANTE DOCENTE DR. JACOBO BLEGER

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1943 - 1945)

En las páginas que siguen, damos los resultados de nuestra investigación permanente sobre el precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires, correspondiente a los años 1943 - 1945.

Iniciados estos trabajos en 1938; se determinaron los precios de la oferta de vivienda en la Capital Federal, en forma mensual y a partir del año 1912. La fuente del material de trabajo, fué hallada en los avisos del diario "La Prensa" de Buenos Aires; tomándose como muestras algunos días de cada mes cuya representatividad adecuada se corroboró posteriormente según hemos dicho en trabajos anteriores.

Para la mejor comprensión del tema clasificamos las viviendas en tres categorías, tomando como base tres unidades estadísticas distintas: la "Pieza Departamental", la "Pieza Casera" y la "Pieza Habitación". La discusión y alcance de cada categoría pueden estudiarse en nuestro primer trabajo sobre esta cuestión. (1)

De esta manera se continuó la investigación permanente, durante los años 1939, 1940, 1941 y 1942.

Fué necesario en 1943, introducir una variante de importancia en el trabajo, no en cuanto a metodología se re-

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

fiere, sino en lo relativo al campo de investigación que debió variar por la siguiente circunstancia: el 29 de junio del citado año, se dictó un decreto, rebajando y regulando el precio de los alquileres de las viviendas existentes a esa fecha. Las propiedades nuevas que se habilitaron con posterioridad, no quedaron sujetas a ninguna regulación; de manera pues, que a partir del 1°. de julio de 1943, el mercado de la habitación quedaba descompuesto en dos: uno regulado, consistente en las viviendas existentes a la fecha mencionada, y otro libre, compuesto por las casas nuevas (y refaccionadas en un valor superior al 20 % de su avaluación fiscal) que se estrenaran con posterioridad.

La fuente de nuestro trabajo —avisos del diario “La Prensa”— nos impedía indagar el precio del mercado regulado; no así, en lo que respecta al mercado libre.

De manera, pues, que a partir del 1°. de julio de 1943, nuestro trabajo se limita a calcular el precio medio de la habitación ofrecida en los casos de edificaciones nuevas y sin estrenar. Para una mayor discusión y análisis de esta variante introducida, remitimos al lector al primer número de 1944 de esta Revista.

Es necesario, por lo tanto, tener presente que la comparación de nuestras cifras, antes y después de julio de 1943, se haga con suma cautela, por cuanto se refieren a dos situaciones distintas: en el primer caso a un mercado sin discriminación entre viviendas viejas y nuevas; en el segundo, solamente el mercado compuesto por las viviendas nuevas.

Tratando, concretamente, los años a que se refiere el trabajo que publicamos ahora, diremos que:

- a) Las muestras se extrajeron de los diarios correspondientes a los días Domingo, obteniendo así 4 ó 5 muestras mensuales.
- b) Los promedios naturales, obtenidos aritméticamente;

están discriminados en la categoría: “Pieza Departamental” y “Pieza Casera”.

- c) Como de costumbre, se han ajustado los promedios semanales, con un promedio móvil de cinco en cinco datos.
- d) Finalmente, y con el objeto de obtener una cifra representativa mensual, se han promediado los promedios móviles obtenidos según el punto anterior.

Los datos naturales correspondientes a la “Pieza Casera” y “Pieza Departamental” figuran en el cuadro N°. 1; y sus respectivos promedios móviles, en el cuadro N°. 2. Las gráficas de estas dos categorías llevan los números 1 y 2.

El cuadro y gráfico N°. 3, reflejan los promedios mensuales obtenidos según el criterio explicado anteriormente.

Por último hemos insertado —con el único objeto de recordar el estado del mercado de la habitación antes del decreto 1580— el cuadro y gráfico N°. 4, incluyendo también la categoría “Pieza Habitación” eliminada de la investigación actual.

Recalcamos nuevamente que la comparación de los datos actuales con los anteriores al 1-7-43 es impropio por cuanto reflejan situaciones diferentes cuyo alcance hemos explicado.

CUADRO N°. 1

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (AÑOS 1943-1945)

PROMEDIOS NATURALES

MES	DIA	Pieza casera Nuevas y a estrenar	Pieza departam. estrenar	MES	DIA	Pieza casera Nuevas y a estrenar	Pieza departam. estrenar
		1943			23	42,22	54,24
Julio	4	38,65	52,49	Febrero	30	38,20	52,21
	11	34,97	49,53		6	36,52	54,17
	18	32,80	47,54		13	37,52	58,80
	25	30,76	48,04		20	41,96	49,71
Agosto	1	32,73	47,22	Marzo	27	38,93	54,47
	8	42,40	41,05		5	41,67	52,11
	15	32,68	47,08		12	43,33	56,63
	22	31,78	43,67		19	37,65	59,07
	29	31,25	45,57		26	39,50	51,18
Setiembre	5	41,28	48,25	Abril	2	38,16	54,78
	12	36,80	51,09		9	41,25	60,41
	19	34,85	46,21		16	42,50	52,57
	26	37,27	50,49		23	40,63	58,30
Octubre	3	37,00	52,04		25	42,31	54,19
	10	37,30	53,65	Mayo	7	46,47	51,20
	17	39,20	43,82		14	41,08	47,97
	24	37,58	51,99		21	47,12	52,91
31	31,40	52,85	28		43,82	50,92	
Noviembre	7	34,76	52,94	Junio	4	44,33	55,17
	14	38,09	50,70		11	39,47	51,15
	21	32,92	53,34		18	47,08	51,28
	28	40,82	53,49		25	42,50	55,07
Diciembre	5	34,29	54,94	Julio	2	35,38	46,23
	12	37,78	59,58		9	37,00	48,93
	19	35,85	54,50		16	40,50	51,00
	26	36,77	58,89		23	41,21	55,34
				30	43,43	65,27	
		1944					
Enero	1	41,67	62,79	Agosto	6	41,90	58,63
	9	37,26	50,09		13	37,68	62,16
	16	36,13	54,17		20	42,16	54,45
				27	42,69	59,52	

MES	DIA	Pieza casera Nuevas y a estrenar	Pieza departam. a estrenar	MES	DIA	Pieza casera Nuevas y a estrenar	Pieza departam. a estrenar
Setiembre	3	42,86	56,80	Mayo	6	52,08	54,29
	10	50,91	59,23		13	49,29	55,94
	17	43,95	58,24		20	49,12	61,20
	24	44,42	58,37		27	50,69	61,32
Octubre	1	44,00	54,81		Junio	3	53,50
	8	38,33	52,98	10		49,89	55,95
	15	40,44	61,69	17		47,81	58,79
	22	37,27	55,00	24		42,09	59,63
	29	44,44	56,41	Julio	1	45,94	59,25
Noviembre	5	44,05	56,30		8	50,00	55,24
	12	40,59	51,64		15	54,57	57,40
	19	51,25	50,23		22	42,50	55,91
	26	46,12	56,88		29	48,66	62,12
Diciembre	3	46,83	53,89	Agosto	5	56,83	64,06
	10	50,98	55,99		12	53,79	62,27
	17	43,72	53,05		19	50,75	57,68
	24	51,67	54,48		26	46,80	56,24
	31	43,33	56,01		Setiembre	2	49,17
1945				9		44,86	60,03
Enero	7	47,11	52,05	16		43,45	58,93
	14	44,50	54,08	23		44,11	55,77
	21	55,45	56,53	30		51,36	59,77
	28	54,29	56,37	Octubre	7	54,40	62,93
Febrero	4	53,04	53,15		14	52,64	66,61
	11	53,89	54,98		21	48,33	61,53
	18	42,08	53,87		28	50,71	65,07
	25	48,09	56,90	Noviembre	4	53,53	66,15
Marzo	4	42,19	64,50		11	47,61	63,18
	11	51,09	60,23		18	50,71	62,90
	18	45,45	57,88		25	48,08	63,30
	25	45,83	58,89	Diciembre	2	54,29	63,08
Abril	1	53,64	59,93		9	53,46	61,99
	8	51,36	55,31		16	43,33	62,99
	15	44,20	62,25		23	40,45	64,78
	22	48,06	59,56		30	46,39	61,74
	29	54,80	55,08				

CUADRO N°. 2

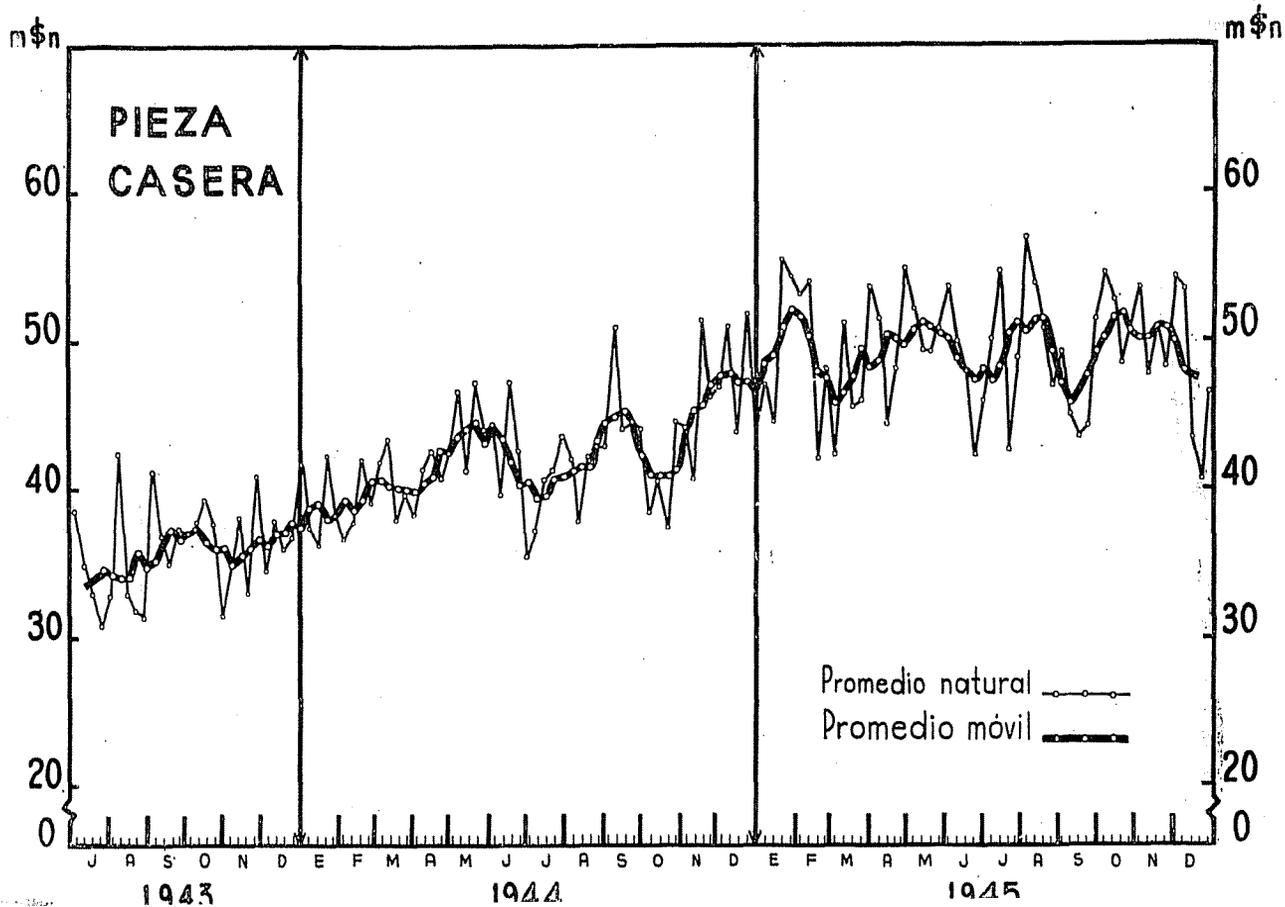
PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD
DE BUENOS AIRES. (AÑOS 1943-1945)

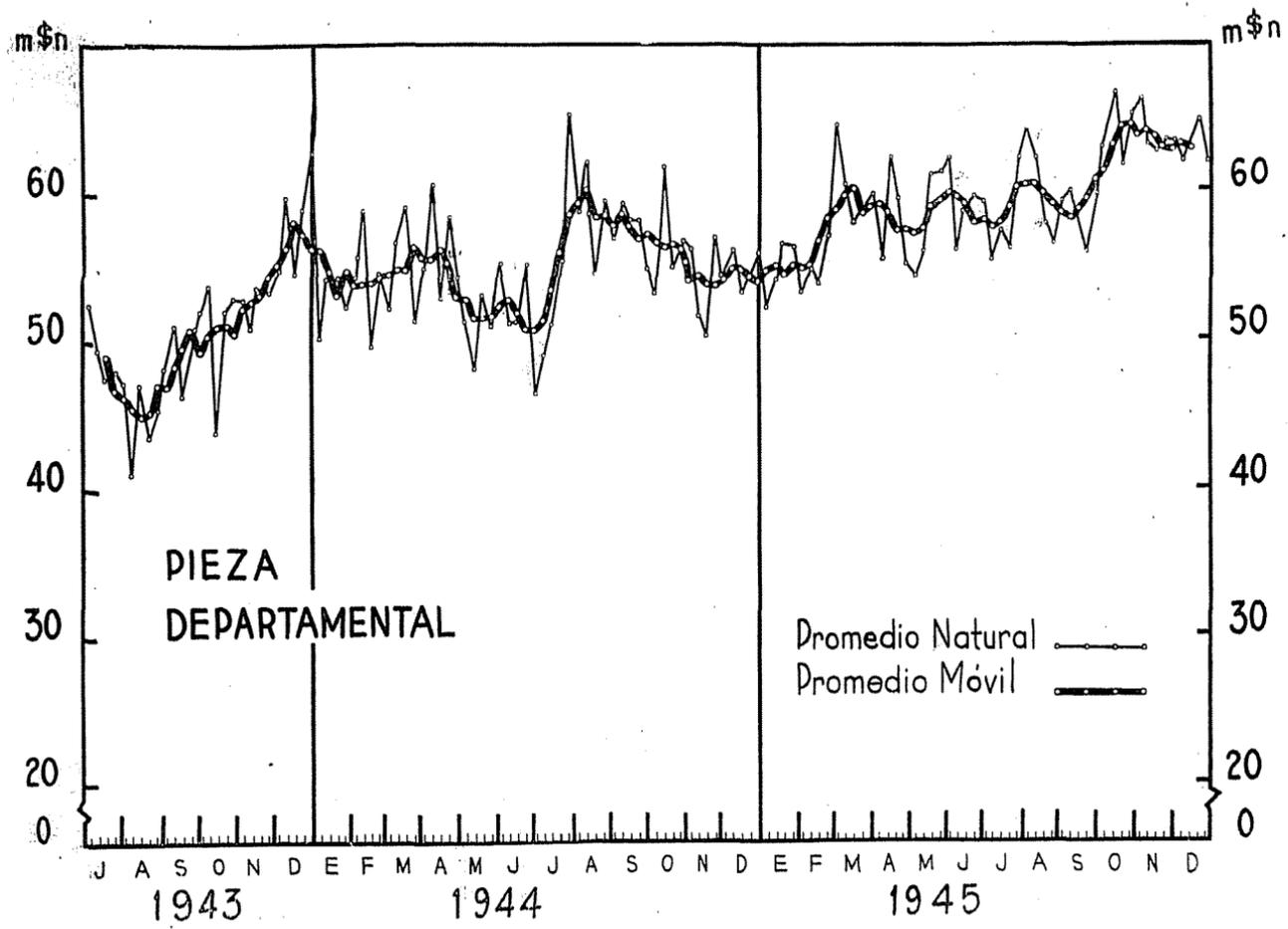
PROMEDIOS MOVILES. (Cinco datos naturales)

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

MES	DIA	Pieza casera Nuevas y a	Pieza departam. estrenar	MES	DIA	Pieza casera Nuevas y a	Pieza departam. estrenar
Setiembre	3	44,51	57,65	Mayo	6	50,67	57,21
	10	44,97	58,43		13	51,20	57,57
	17	45,23	57,49		20	50,94	59,03
	24	44,32	56,73		27	50,50	59,36
Octubre	1	42,23	57,22	Junio	3	50,20	59,93
	8	40,89	56,57		10	48,80	59,62
	15	40,90	56,18		17	47,85	59,21
	22	40,91	56,48		24	47,15	57,77
Noviembre	5	43,52	53,92	Julio	1	48,08	58,06
	12	45,29	54,29		8	47,02	57,49
	19	45,77	53,79		15	48,33	57,98
	26	47,15	53,73		22	50,51	58,95
Diciembre	3	47,78	54,01	Agosto	29	51,27	60,35
	10	47,86	54,86		5	50,51	60,41
	17	47,31	54,68		12	51,37	60,47
	24	47,36	54,32		19	51,47	59,92
	31	46,07	53,93		26	49,07	59,11
1945				Setiembre	2	47,01	58,44
Enero	7	48,41	54,63		9	45,68	58,06
	14	48,94	55,01		16	46,59	58,77
	21	50,88	54,44		23	47,64	59,49
	28	52,23	55,02	30	49,19	60,80	
Febrero	4	51,75	54,98	Octubre	7	50,17	61,32
	11	50,28	55,05		14	51,49	63,18
	18	47,86	56,68		21	51,92	64,46
	25	47,47	58,10		28	50,56	64,51
Marzo	4	45,78	58,68	Noviembre	4	50,18	63,77
	11	46,53	59,68		11	50,13	64,12
	18	47,64	60,29		18	50,84	63,72
	25	49,47	58,45		25	50,83	62,89
Abril	1	48,10	58,85	Diciembre	2	49,97	62,85
	8	48,62	59,19		9	47,92	63,23
	15	50,41	58,43		16	47,58	62,92
	22	50,10	57,30		23	—	—
	29	49,69	57,42		30	—	—

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





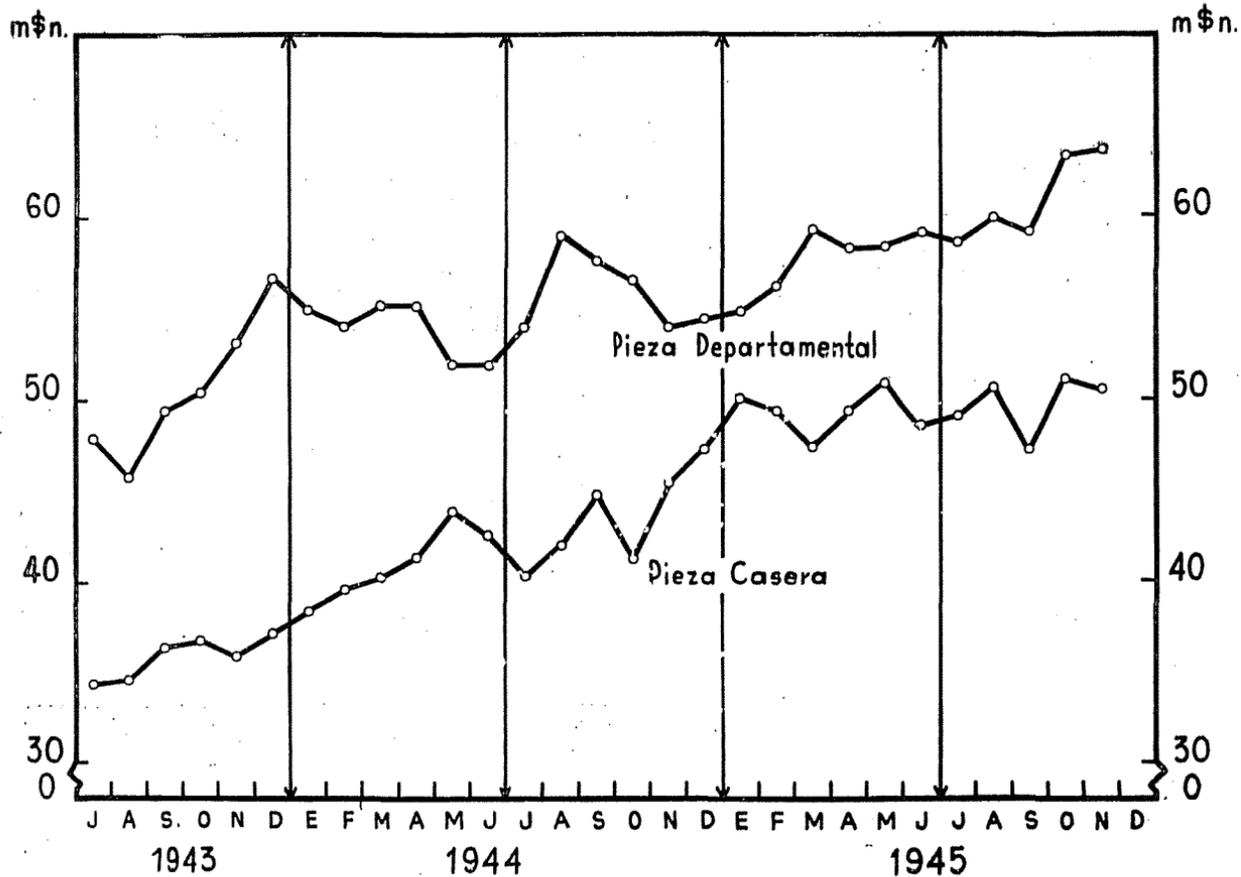
CUADRO N° 3

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1943 - 1945)

(Promedio de Promedios Móviles)

MES	Pieza casera	Pieza departamental
1943		
Julio	34,36	47,82
Agosto	34,63	45,75
Setiembre	36,39	48,90
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	47,28	54,36
1945		
Enero	50,12	54,78
Febrero	49,34	56,20
Marzo	47,36	59,28
Abril	49,38	58,24
Mayo	50,83	58,29
Junio	48,50	59,13
Julio	49,04	58,57
Agosto	50,61	59,98
Setiembre	47,22	59,11
Octubre	51,04	63,37
Noviembre	50,50	63,63
Diciembre	—	—

GRÁFICO 3. — Precio medio de la exhibición oficial en la ciudad de Buenos Aires.
Promedio de promedios móviles.



CUADRO N°. 4

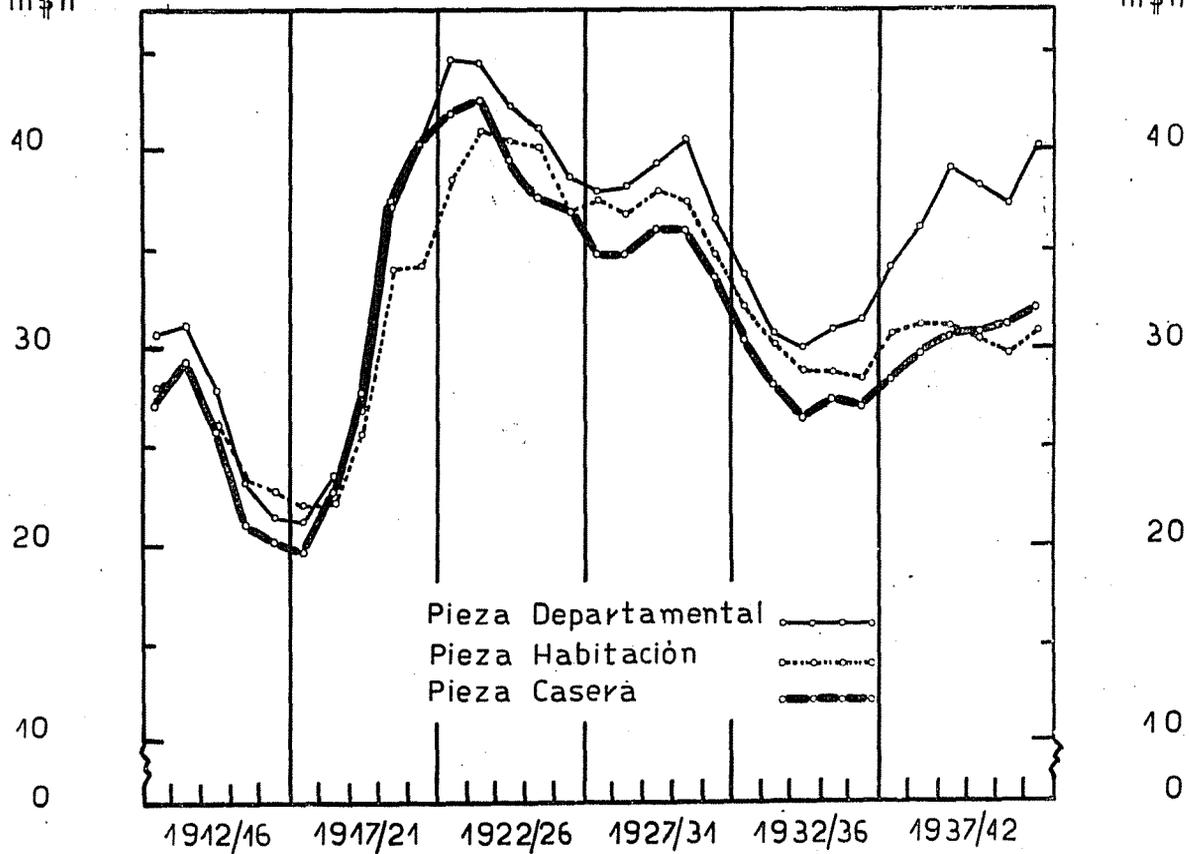
PRECIO MEDIO ANUAL DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1943)

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

(1912 - 1942)

m\$n

m\$n



ANALISIS DE LOS RESULTADOS.

La observación de los cuadros y gráficos respectivos permiten analizar la situación actual del mercado libre de la vivienda.

En el gráfico 3 se pueden estudiar los promedios mensuales de las dos categorías “Pieza Departamental” y “Pieza Casera”.

En ambas puede observarse que el precio de la vivienda ofrecida, ha continuado aumentando en el transcurso del año 1945, siguiendo el ritmo de crecimiento de años anteriores, aunque es necesario distinguir el comportamiento del fenómeno, entre las dos categorías estudiadas.

En la de “Pieza Departamental” el crecimiento es más sostenido que en la otra categoría. En esta última si bien el promedio general del año es bastante superior que el del año 1944, la forma de la poligonal parecería insinuar una cierta estabilización. Esta afirmación surge de la observación del gráfico 3, y aún más del siguiente cálculo accesorio: si promediamos por semestre los promedios mensuales, a partir de julio de 1943, tendremos las siguientes cifras:

		Pieza Casera	Pieza Departamental
2º. Semestre	1943	35,85	50,53
1º.	„ 1944	40,94	53,79
2º.	„ 1944	43,47	55,88
1º.	„ 1945	49,26	57,65
2º. (5 meses)	1945	49,68	60,93

La categoría “Pieza Casera” acusa una cierta estabilización, no así la “Pieza Departamental” que continúa con su ritmo creciente.

Las causas generales que han estado actuando sobre

el precio de la vivienda desde los últimos años, no han desaparecido del mercado. En general puede decirse que la situación de todos los precios, las dificultades de un transporte urbano normal, y la persistencia de una demanda importante de viviendas, han seguido actuando en el sentido de mantener a niveles altos el precio de la habitación. Por supuesto que todas estas afirmaciones surgen de observaciones empíricas, ya que no poseemos datos accesorios, salvo los índices de precios, que nos permitan afirmar categóricamente la existencia de tales causas y menos aún medir exactamente el grado de su influencia.

Otra de las causas que incide evidentemente sobre el precio de la vivienda es el costo de la edificación. En nuestros trabajos similares para los años 1943 y 1944 hemos analizado el desarrollo de la edificación en la Capital Federal. De la misma manera, insertamos más adelante las cifras correspondientes, tomando los datos de la "Revista de Estadística de la Municipalidad de Buenos Aires" referentes a Número de permisos de Edificación Acordados, Valor de las Construcciones y Superficie Cubierta. Los datos del último semestre del año 1945 han sido gentilmente proporcionados por la Repartición respectiva.

De la observación de los cuadros y gráficos respectivos, puede inferirse de que en general han disminuído los permisos de edificación acordados, e igualmente el valor global de las construcciones así como el de la Superficie Cubierta.

Calculados los costos unitarios, por unidad construída, y por metro cuadrado, nos encontramos con las siguientes cifras:

COSTOS MEDIOS ANUALES

Años	En m\$.n.	
	Por unidad construída	Por m ² .
1942	11.192	103,32
1943	11.762	108,52
1944	18.013	123,21
1945	16.259	122,66

Estos cálculos permiten afirmar que si bien en el coste por metro cuadrado la diferencia con el año anterior es muy leve, en el costo por unidad la baja es más apreciable.

Dado que estamos en presencia de una época de transición en la economía nacional —por la terminación de la guerra mundial— será necesario analizar los datos del año 1946 para obtener alguna conclusión más firme.

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 ² .
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

MESES	Número de permisos	Valor de las construcciones en m\$n.	Superficie cubierta en ms ² .
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
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
1945			
Enero	1480	38.202.212	297.855
Febrero	1271	20.261.581	160.575
Marzo	1094	22.084.996	169.888
Abril	1289	23.838.338	203.541
Mayo	1053	15.051.552	117.148
Junio	1145	21.025.471	180.877
Julio	1249	15.936.481	126.920
Agosto	1009	17.144.855	137.868
Setiembre	1275	14.606.877	124.898
Octubre	1221	17.202.883	132.756
Noviembre	1453	17.860.156	150.217
Diciembre	1259	18.175.899	164.719

CUADRO N°. 6

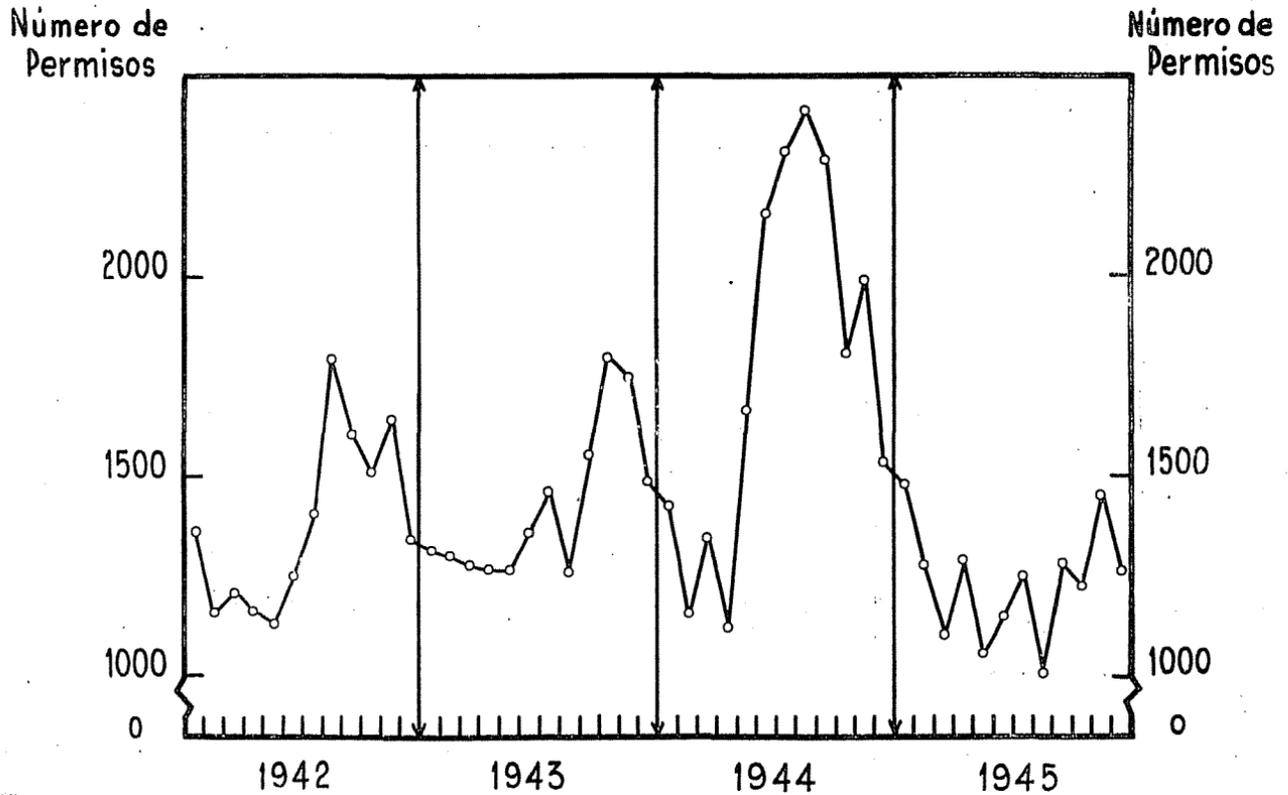
EDIFICACION EN LA CAPITAL FEDERAL

Costo de la edificación

MESES	Por unidad construída en m\$ñ.	Por m ² . 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

MESES	Por unidad construída en m\$ñ.	Por m ² . construído en m\$ñ.
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
1945		
Enero	25.812	128,26
Febrero	15.941	126,18
Marzo	20.187	130,00
Abril	18.494	117,12
Mayo	14.294	128,48
Junio	18.363	116,24
Julio	12.759	125,56
Agosto	16.992	124,36
Setiembre	11.456	116,95
Octubre	14.089	129,58
Noviembre	12.292	118,90
Diciembre	14.437	110,34

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



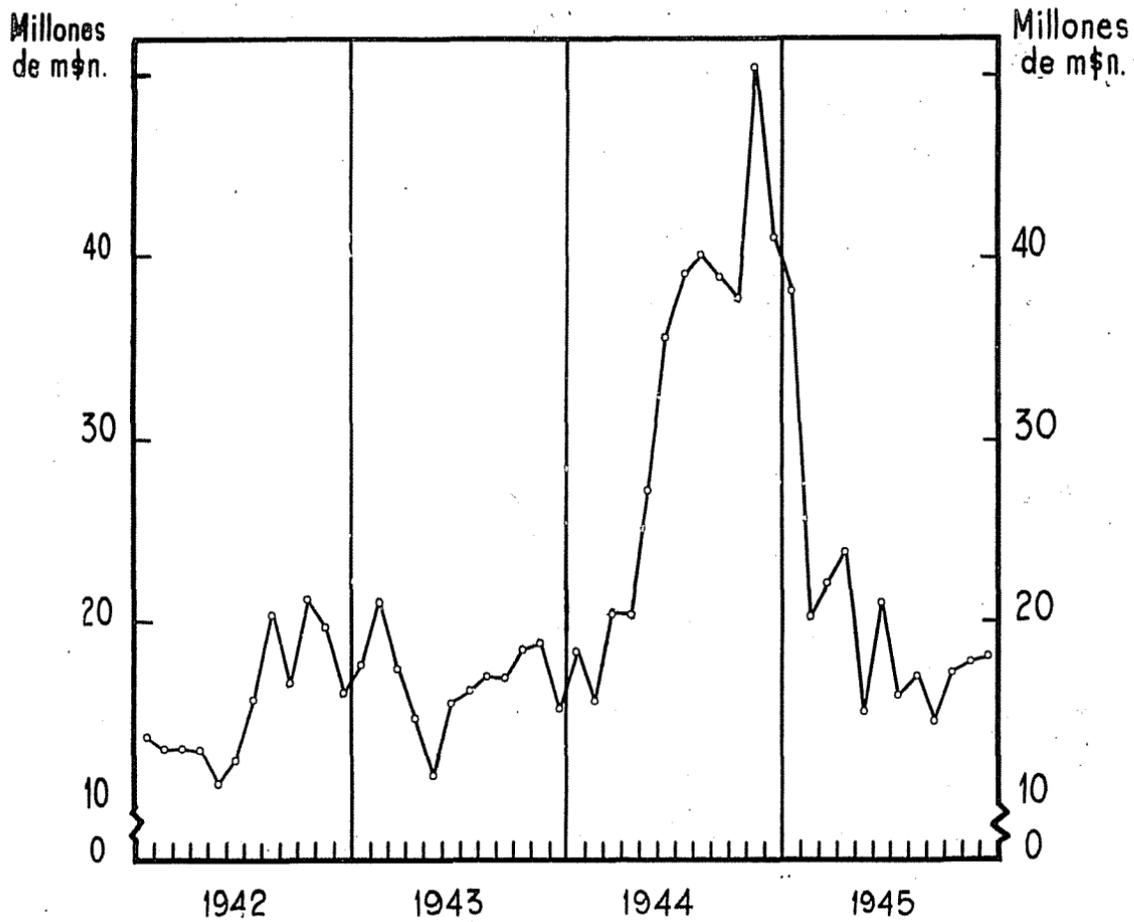


GRAFICO 7. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de Edificación acordados. — Superficie cubierta.

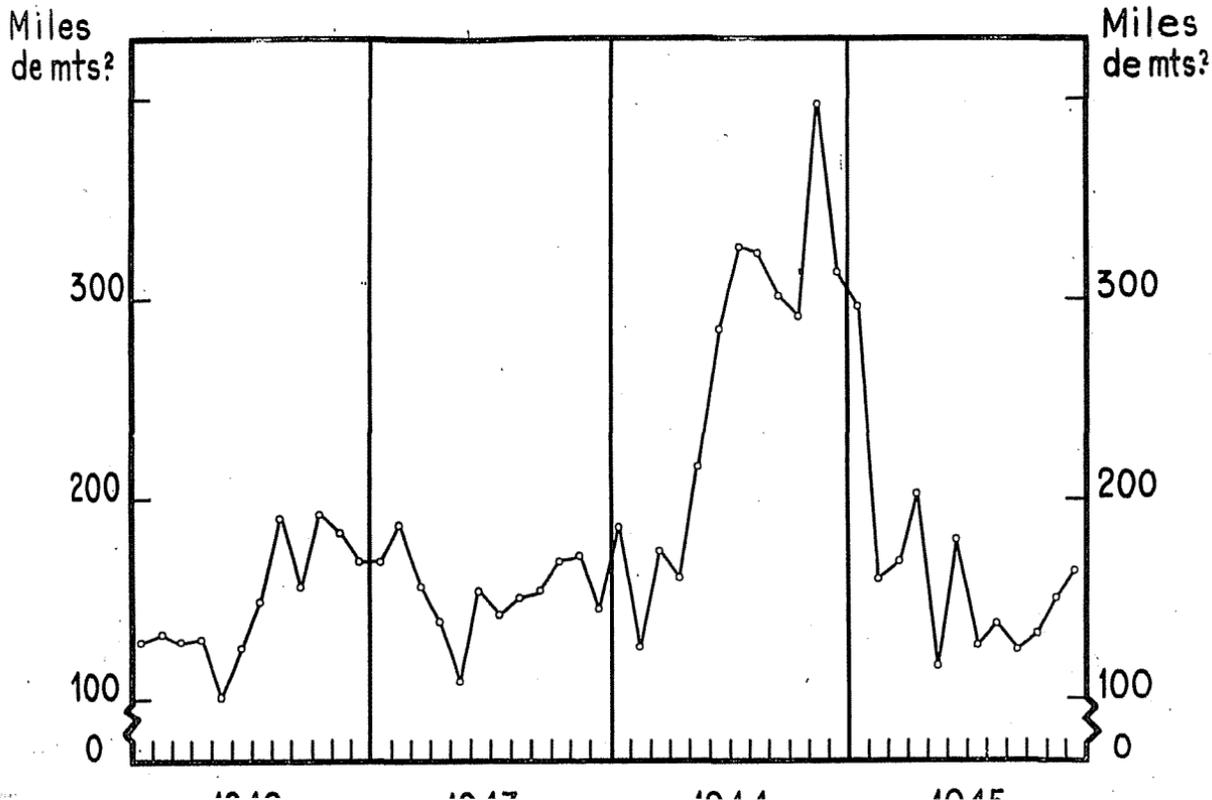


GRAFICO 8. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de Edificación acordados.

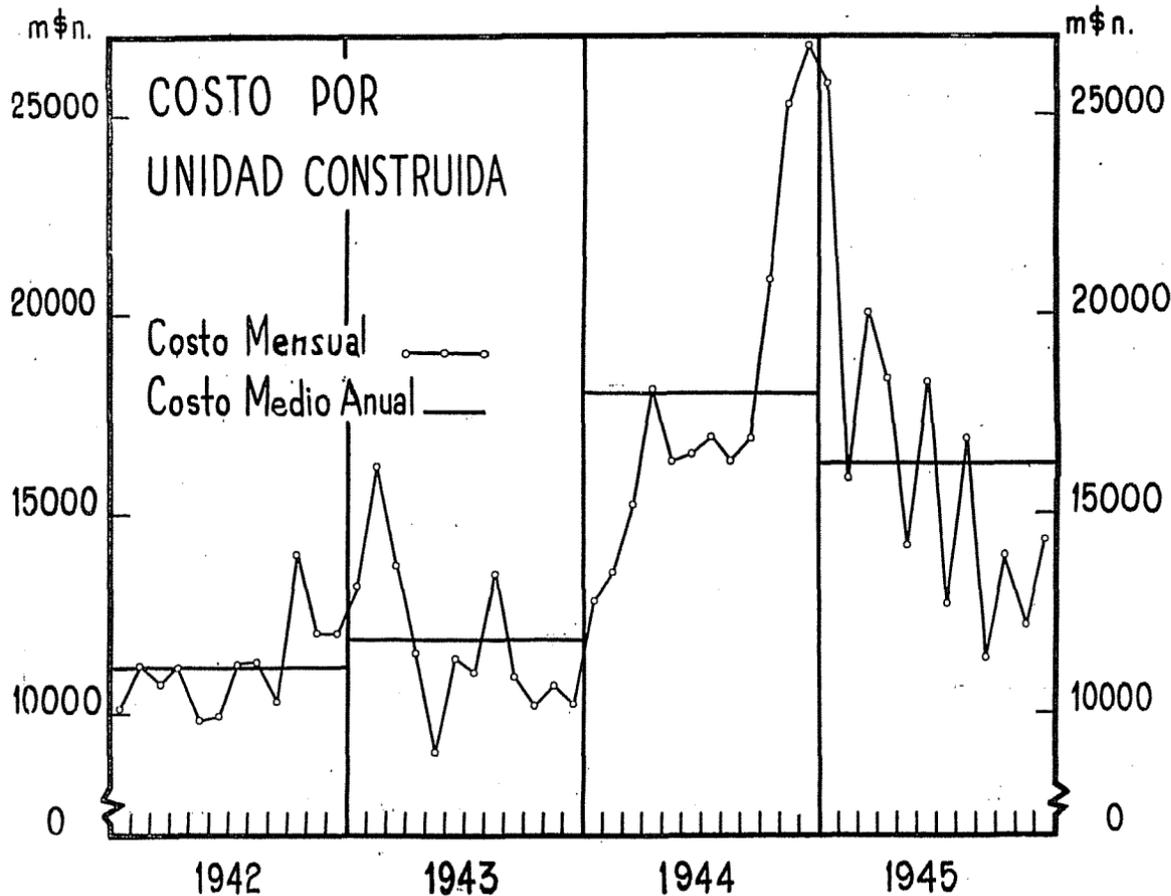
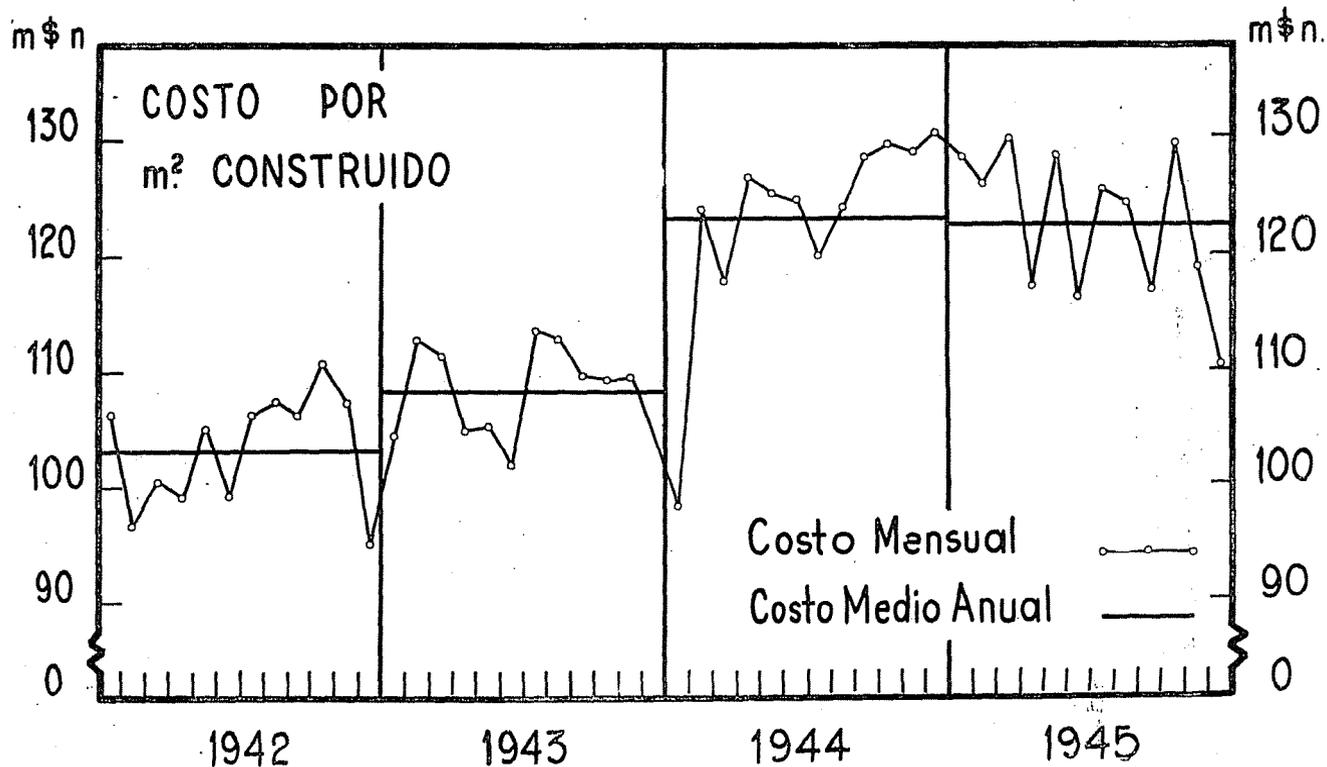


GRAFICO 9. — Edificación en la ciudad de Buenos Aires. — Permisos de Edificación acordados.



COMPARACION CON LOS INDICES DE PRECIOS.

De igual modo que en nuestro trabajo del año anterior transcribimos los datos sobre el Índice del Nivel General de Precios, y el Índice del Nivel General de Precios de Artículos no Agropecuarios, calculados por el Banco Central de la República Argentina.

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

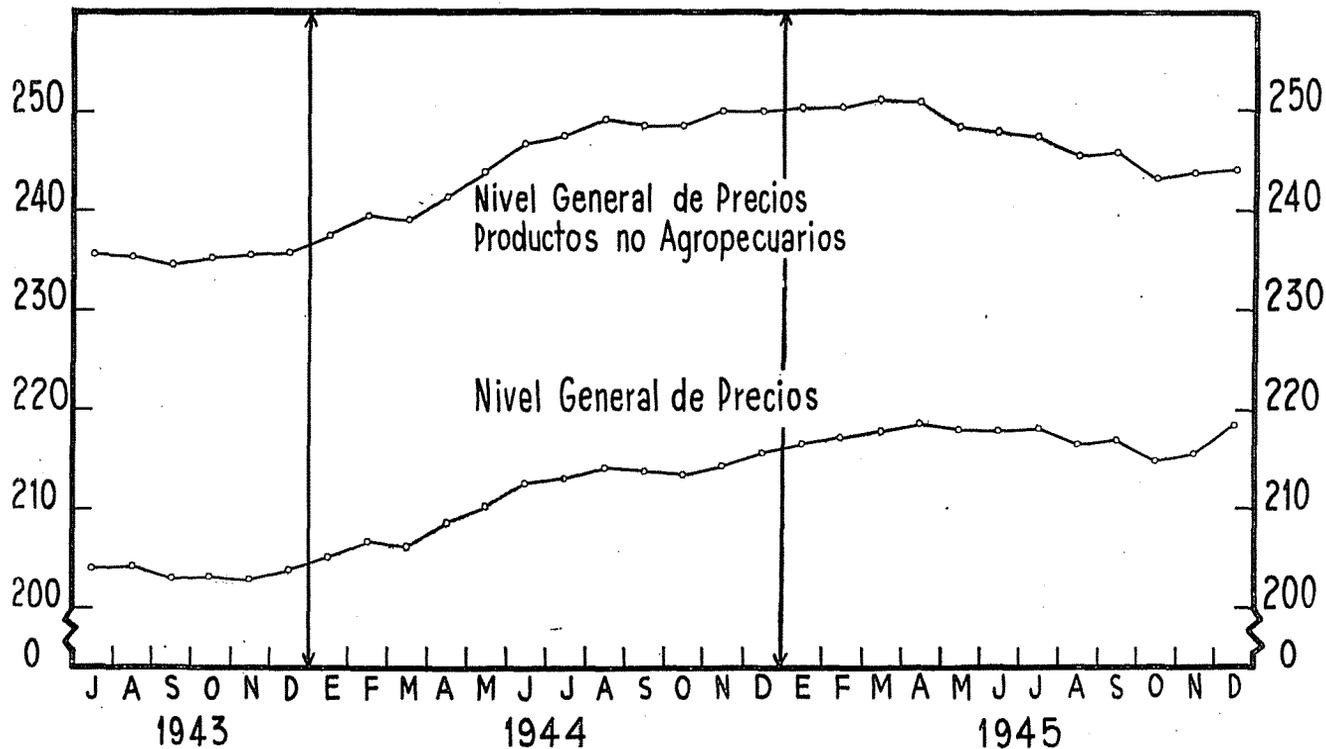
MESES	Nivel General	Nivel General de productos no Agropecuarios
1945		
Enero	216,6	250,5
Febrero	217,2	250,6
Marzo	217,8	251,3
Abril	218,5	251,1
Mayo	218,0	248,6
Junio	217,8	248,1
Julio	218,1	247,9
Agosto	216,6	245,7
Setiembre	217,0	246,1
Octubre	214,9	243,3
Noviembre	215,6	244,0
Diciembre	218,4	244,2

(Los datos del año 1945 son provisorios).

El gráfico N°. 10 los visualiza perfectamente.

Es dable destacar aquí también que el Índice de los Productos no Agropecuarios ha descendido visiblemente; no así el Nivel General que acusa un ritmo estacionario. Comparados con el gráfico N°. 3, también ya notamos allí una cierta estabilización de los precios correspondientes a la "Pieza Casera".

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



COMPARACION ENTRE LOS PROMEDIOS MOVILES Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS CON LA FORMULA DE WOOLHOUSE

Con el objeto de probar aún más la aceptabilidad del método que hemos seguido para calcular los precios de la vivienda ofrecida, hemos procedido a ajustar los datos obtenidos, por medio de la fórmula de Woolhouse, que evidentemente está basada en elementos teóricos más profundos que el simple ajustamiento por promedios móviles.

El procedimiento de Woolhouse de ajustamiento mecánico, toma un conjunto de 15 datos de la serie, para obtener el dato ajustado correspondiente al término central del conjunto; llamando u'_n al dato ajustado y u_n al correspondiente dato natural, Woolhouse ha obtenido —siguiendo cierta hipótesis— la siguiente fórmula, que hemos seguido en nuestro trabajo:

$$u'_n = \frac{1}{125} \left[25 u_n + 24 (u_{n+1} + u_{n-1}) + 21 (u_{n+2} + u_{n-2}) + \right. \\ \left. + 7 (u_{n+3} + u_{n-3}) + 3 (u_{n+4} + u_{n-4}) - \right. \\ \left. - 2 (u_{n+6} + u_{n-6}) - 3 (u_{n+7} + u_{n-7}) \right]$$

Aplicada la fórmula anterior a los datos de la categoría "Pieza Departamental", en el período julio 1943 - diciembre 1945, hemos obtenido los datos consignados en el cuadro N°. 8, donde al mismo tiempo hemos insertado los cálculos obtenidos con el ajustamiento por promedios móviles, para facilitar su comparación.

CUADRO N°. 8

COMPARACION ENTRE LOS PROMEDIOS MOVILES Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS CON LA FORMULA DE WOOLHOUSE

Pieza departamental

MES	DIA	Promed. móviles	Fórm. de Woolhouse	MES	DIA	Promed. móviles	Fórm. de Woolhouse
		1943		Febrero	6	53,83	53,72
					13	53,87	53,69
Julio	4	—	—		20	53,85	53,72
	11	—	—		27	54,34	54,36
	18	48,96	—	Marzo	5	54,40	54,39
	25	46,68	—		12	54,69	54,76
Agosto	1	46,19	—		19	54,75	55,14
	8	45,41	—		26	56,41	56,12
	15	44,92	—	Abril	2	55,60	55,88
	22	45,12	45,12		9	55,45	55,88
	29	47,13	46,63		16	56,05	55,64
Setiembre	5	46,96	47,15		23	55,33	54,89
	12	48,32	48,26		30	52,85	53,28
	19	49,62	49,34	Mayo	7	52,91	52,73
	26	50,70	50,25		14	51,44	51,99
Octubre	3	49,24	49,81		21	51,63	51,77
	10	50,40	50,48		28	51,62	51,65
	17	50,87	50,75	Junio	4	52,29	51,91
	24	51,05	50,83		11	52,72	51,63
	31	50,46	50,89		18	51,78	51,20
Novbre.	7	52,36	52,02		25	50,53	50,62
	14	52,66	52,39	Julio	2	50,50	50,95
	21	53,08	53,33		9	51,31	51,78
	28	54,41	54,62		16	53,35	53,62
Diciembre	5	55,17	55,68		23	55,83	55,69
	12	56,28	56,52		30	58,48	57,88
	19	58,14	57,55	Agosto	6	59,17	58,92
	26	57,17	57,06		13	60,01	59,72
		1944			20	58,31	59,30
Enero	1	56,09	56,48		27	58,43	58,85
	9	56,04	55,95	Setiembre	3	57,65	58,15
	16	54,70	54,95		10	58,43	58,01
	23	52,98	53,74		17	57,49	57,31
	30	54,72	54,01		24	56,73	57,07

MES	DIA	Promed. móviles	Fórm. de Woolhouse	MES	DIA	Promed. móviles	Fórm. de Woolhouse	
Octubre	1	57,22	57,21		13	57,57	57,84	
	8	56,57	56,78		20	59,03	58,82	
	15	56,18	56,27		27	59,36	59,30	
	22	56,48	56,08		Junio	3	59,93	59,65
	29	56,21	55,63			10	59,62	59,50
Novbre.	5	53,92	54,40	17		59,21	59,04	
	12	54,29	54,24	24	57,77	58,08		
	19	53,79	53,97	Julio	1	58,06	57,98	
	26	53,73	53,84		8	57,49	57,79	
Diciembre	3	54,01	53,86		15	57,98	58,25	
	10	54,86	54,40		22	58,95	59,02	
	17	54,68	54,45		29	60,35	60,01	
	24	54,32	54,41	Agosto	5	60,41	60,25	
	31	53,93	54,39		12	60,47	60,28	
	1945		19		59,92	59,85		
Enero	7	54,63	54,60		26	59,11	59,13	
	14	55,01	54,48		Setiembre	2	58,44	58,55
	21	54,44	54,34	9		58,06	58,23	
	28	55,02	54,75	16		58,77	58,54	
	Febrero	4	54,98	55,08		23	59,49	59,37
11		55,05	55,51	30		60,80	60,69	
18		56,68	56,83	Octubre	7	61,32	61,72	
25		58,10	57,95		14	63,18	63,12	
Marzo	4	58,68	58,63		21	64,46	64,13	
	11	59,68	59,48		28	64,51	64,45	
	18	60,29	60,03	Novbre.	4	63,77	64,19	
	25	58,45	59,33		11	64,12	64,23	
Abril	1	58,85	59,13		18	63,72	—	
	8	59,19	58,84		25	62,89	—	
	15	58,43	58,02	Diciembre	2	62,85	—	
	22	57,30	57,37		9	63,23	—	
	29	57,42	57,49		16	62,92	—	
Mayo	6	57,21	57,50		23	—	—	
					30	—	—	

De la lectura de ese cuadro y del gráfico N°. 11, que lo representa, puede rápidamente observarse que no existen diferencias fundamentales entre uno y otro método.

Si con el objeto de obtener datos mensuales promediamos los cálculos obtenidos por uno y otro método tendremos las siguientes cifras:

CUADRO N.º 9

MESES	PROMEDIOS MENSUALES	
	Promedios Móviles	Datos de Woolhouse
1943		
Setiembre	48,90	48,75
Octubre	50,40	50,55
Noviembre	53,13	53,09
Diciembre	56,69	56,70
1944		
Enero	54,91	55,03
Febrero	53,97	53,87
Marzo	55,06	55,10
Abril	55,06	55,11
Mayo	51,90	52,04
Junio	51,83	51,34
Julio	53,89	53,98
Agosto	58,98	59,20
Setiembre	57,58	57,64
Octubre	56,53	56,39
Noviembre	53,93	54,11
Diciembre	54,36	54,30
1945		
Enero	54,78	54,54
Febrero	56,20	56,34
Marzo	59,28	59,37
Abril	58,24	58,17
Mayo	58,29	58,37
Junio	59,13	59,07
Julio	58,57	58,61
Agosto	59,98	59,88
Setiembre	59,11	59,08
Octubre	63,37	63,36

La observación de este cuadro, nos hace llegar a la conclusión que el empleo del método de ajustamiento mecánico de Woolhouse no mejora apreciablemente —en nuestro trabajo— los resultados obtenidos con el método de los promedios móviles; por cuyo motivo, agregado a una mayor economía de tiempo y de trabajo necesarios para su cálculo, continuaremos empleándolo en nuestra investigación.

GRAFICO 11. — Precio medio de la Habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires.
 Ajustamiento mecánico = En m\$.n.

