



INVESTIGACIONES ESTADÍSTICAS

Precio Medio de la Habitación ofrecida en la Ciudad de Buenos Aires (1939-42)

Instituto de Estadística

Revista de Economía y Estadística, Primera Época, Vol. 4, No. 4 (1942): 4º Trimestre, pp. 581-597.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/4722>



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 (1942). Precio Medio de la Habitación ofrecida en la Ciudad de Buenos Aires (1939-42). *Revista de Economía y Estadística*, Primera Época, Vol. 4, No. 4 (1942): 4º Trimestre, pp. 581-597.

Disponible en: <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/4722>

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 de Trabajos Prácticos . .	JACOBO BLEGER
Ayudantes técnicos	ARTURO H. GIGLI
	RAÚL GARCÍA
	FÉLIX C. LEÓN
Auxiliares	Srta. HAYDÉE BOPPART ELSOHN
	MARCIAL GONZÁLEZ
Adscriptos	HUGO A. CATALANO
	MARIO FRANZOSI
	ANGEL MARTOS

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1939-1942)

Informe a cargo del Ayudante Dr. Jacobo Blegèr

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1939-1942)

Como en todos los números de fin de año de nuestra Revista, publicamos en éste los cálculos sobre el precio medio de la habitación ofrecida en la ciudad de Buenos Aires, durante el año 1942, y como en otras oportunidades, damos los datos ya calculados para años anteriores a los efectos de tener una mejor visión de conjunto.

La forma de obtener los datos, el cálculo de los promedios mensuales y anuales, y el de los promedios móviles, son los seguidos anteriormente y su explicación puede hallarse en el número de la Revista correspondiente al 4º trimestre del año 1939.

Los cuadros 1, 2 y 3 traen los promedios mensuales y anuales para las tres categorías: "Pieza habitación" "Pieza departamental" y "Pieza casera"; los promedios móviles para las mismas categorías están dados en los cuadros 4, 5 y 6, y en el cuadro 7 se proporcionan los promedios anuales para las tres categorías, desde el año 1912 —comienzo de nuestros cálculos— hasta el año 1942.

Las representaciones gráficas respectivas, pueden verse en las gráficas N.º 1 al 7 que se insertan más adelante.

Nuestras investigaciones estarían terminadas si sólo dejáramos consignados los datos, pues ese ha sido siempre el alcance de este tipo de publicación, pero, evidentemente, lo

realizado sería incompleto si no intentáramos hacer una excursión por los tres procesos de toda investigación: los hechos; las hipótesis posibles sobre las causas que han intervenido en la producción del fenómeno y la verificación de las hipótesis.

1. — Los hechos que observamos son los siguientes:

- a) Nuestras tres curvas han crecido durante el año 1942.
- b) De las tres, la que ha iniciado una marcha de ascenso más violenta es la de la categoría "Pieza departamental".
- c) Las otras curvas, representativas de las categorías restantes, "Pieza habitación" y "Pieza casera", aunque ascendentes ambas, se conducen en forma bastante similar y no se apartan demasiado entre sí.
- d) En las categorías de "Pieza departamental" y "Pieza habitación" durante los dos años anteriores, 1940 y 1941, la marcha fué descendente, pero en el último año el proceso se invierte. En la categoría "Pieza casera" los años 1940 y 1941 acusaron una marcha ascendente con ritmo decreciente; en el año 1942 el proceso sigue siendo ascendente pero ahora el ritmo es creciente.
- e) El período bélico actual, no produce la misma conformación en cuanto a los precios de la vivienda se refiere, comparado con la conflagración de 1914-1918.

2. — Hasta aquí los hechos. ¿Cuáles serían las hipótesis probables de esta inversión en el movimiento que esperábamos se produjera el año pasado?

La intensidad de las causas de un movimiento económico está en función de su probable duración, por cuanto su longitud implica la presencia de causas de mayor o me-

nor profundidad. La clasificación de los ciclos económicos en tendenciales, cíclicos y estacionales tiene un doble sentido: uno, en cuanto se refiere a su longitud, el otro en cuanto se refiere a su periodicidad. Evidentemente, en cuanto estamos observando un fenómeno sobre el cual no existen otras experiencias, difícilmente podremos distinguir desde un comienzo si estamos en presencia de la iniciación de un movimiento tendencial, cíclico o accidental, aunque en nuestro caso podemos descartar el ciclo estacional por cuanto nuestra investigación se extiende por períodos anuales.

Ahora bien, hasta no tener una serie grande de experiencias en materia de movimientos de los fenómenos en estudio —y quizás no podremos tener nunca un número suficientemente grande de casos posibles, experimentados en iguales condiciones, en lo que a ciclos económicos se refiere— cualquier conclusión sobre la longitud de un movimiento y por lo tanto sobre las posibles causas de su producción, puede pecar de aventurada.

Pero, como por otra parte, no es posible descansar sobre la afirmación anterior y es necesario, por lo menos, intentar una explicación en lo posible congruente, daremos algunas sugerencias que, para demostrarlas, necesitarán, es obvio, someterse a los procesos posteriores de la verificación.

En este sentido podemos invocar como posibles causas de la marcha de nuestro fenómeno, las siguientes:

a) Existe la evidencia experimentalmente probada que todos los precios en este período bélico han seguido una marcha ascendente; es un hecho el alza general de los precios de todos los artículos, incluso por consiguiente, el de la vivienda. Esta alza puede haber sido provocada por una serie de factores, psicológicos los unos, especulativos, políticos y económicos los otros.

b) La causa anterior puede también traducirse en esta

otra: la depreciación còrrelativa del poder adquisitivo de la moneda. En este sentido es conocida la relación existente entre esta causa y la anteriormente apuntada.

c) Fuera ya del problema de los precios, podemos tratar de indagar la posible causa de la variación de los precios de la vivienda, en las probables alteraciones de la oferta y de la demanda de casas para habitar. En este sentido podemos comparar los dos períodos bélicos abarcados en nuestra investigación. En la anterior conflagración, se había operado un proceso de despoblación urbana, lo que evidentemente significaba una disminución de la demanda de viviendas y por lo tanto una baja de los precios del alquiler.

Esta despoblación de las ciudades, en especial de la Capital Federal, se produjo por dos órdenes de factores; uno, de carácter internacional: muchas fueron las personas que se ausentaron del país para intervenir directamente en el conflicto armado; otras razones son de carácter nacional: debido a la demanda creciente de nuestros productos agropecuarios por parte de los países beligerantes, nuestras fuentes de riqueza estaban en auge y convenía evidentemente la producción de los campos, lo que produjo una emigración hacia la campaña del país.

La conflagración bélica actual nos encuentra en un proceso si no inverso, por lo menos de carácter estacionario. No se ha notado en la actualidad el reflujó de habitantes extranjeros para intervenir directamente en el conflicto.

En segundo término, por una serie de factores que no es del caso analizar aquí, no hemos tenido esa gran salida de productos agropecuarios ya sea por la ausencia de compradores o porque no se han proporcionado las bodegas necesarias para la exportación de nuestros productos. Esta doble situación ha provocado evidentemente el fracaso de la producción agropecuaria.

Pero nos parece propio hacer una distinción importan-

te. La situación descripta ha provocado solamente el fracaso de la producción agraria, pero no se puede decir lo mismo de la producción ganadera que en los últimos tiempos se ha ido desarrollando en forma progresiva.

Lo que puede atraer la población de las ciudades hacia el campo es la producción agraria, en general no latifundista y que puede ser realizada en pequeña escala con pocos brazos y con pequeños capitales. La producción ganadera, en cambio, debe forzosamente realizarse en gran escala y con la inversión de muchos capitales; y desde el punto de vista que estamos tratando, ha provocado en los últimos años, un proceso inverso de desruralización o expulsión de gran cantidad de agricultores propietarios o arrendatarios que forzosamente han debido caer a las ciudades en demanda de alguna ocupación y por ende de casas para habitar.

En este orden de ideas, han surgido dificultades con respecto a los productos de importación, y quiera que no, hemos debido impulsar la producción propia de artículos extranjeros. Pero, de cualquier manera, se ha operado un cierto proceso de industrialización. Ahora bien, la localización de las industrias junto a los centros urbanos y especialmente junto a la gran Capital provocó nomás un aumento de la cantidad de viviendas ocupadas.

Y quizás tampoco habría que despreciar otro fenómeno de carácter técnico que puede tener su influencia sobre el fenómeno económico que estamos tratando; es el de la mecanización creciente de la agricultura, cuyos efectos inmediatos en el problema de la población son el de la expulsión lenta o violenta de las poblaciones agrarias y un engrosamiento equivalente de las poblaciones urbanas.

d) Otros factores dignos de tenerse en cuenta para la investigación acabada de las causas de la variación que hemos anotado, son los que se refieren a una probable eleva-

ción del costo de la edificación. La elevación de dicho costo puede en unos casos ser directa, en otros puede ser refleja. En el primer caso estarían comprendidas aquellas habitaciones nuevas que se han construído durante el período bélico y que por las mismas razones anteriormente apuntadas, han sufrido una elevación en el costo por la variación correspondiente de los materiales de construcción. Estos materiales ya sea de importación como de fabricación nacional, han sufrido una elevación de precios en algunos casos extraordinaria.

En el segundo caso, hay que contemplar las casas más antiguas, es decir aquéllas cuya construcción data de antes de la guerra. Estas otras se han visto quizás frente a la posibilidad de obtener una renta diferencial o cuasi-renta, por haberse producido las condiciones que determinan la creación de renta diferencial: la elevación de costo de los nuevos edificios que vinieron a quedar en calidad de empresas marginales y la permanencia o aumento de la demanda de casas y habitaciones para vivienda. Esta no es una posibilidad remota y quizás haya sido uno de los factores que han hecho aumentar el precio de su locación.

3.— Hemos anotado aquí los hechos observados y hemos dado también algunas indicaciones con respecto a la causa o causas probables que han provocado los hechos observados. Para completar este proceso de investigación nos correspondería probar y, en última instancia, medir la veracidad y magnitud de las hipótesis. La extensión de este trabajo de simple información, así como la necesidad de poseer mayor y más nutrido acopio de material accesorio de información, nos exige dejar planteados los hechos y las hipótesis en este punto.

CUADRO Nº. 1

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1939-1942)

Categoría: PIEZA HABITACION

Precios medios mensuales

Mes	1939.	1940	1941	1942
Enero	29,43	29,63	30,84	30,06
Febrero	29,26	29,44	29,65	30,34
Marzo	32,09	28,91	29,22	32,63
Abril	31,68	30,30	28,38	32,01
Mayo	29,20	31,50	30,11	28,83
Junio	30,36	31,94	29,71	32,31
Julio	30,74	30,07	28,36	28,99
Agosto	32,43	32,73	29,88	29,29
Setiembre	31,87	31,24	29,00	31,90
Octubre	31,17	30,40	31,23	30,14
Noviembre	32,85	29,31	30,08	32,92
Diciembre	30,97	30,60	29,31	30,52
Promedio anual	31,00	30,51	29,65	30,83

CUADRO Nº. 2

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1939-1942)

Categoría: PIEZA DEPARTAMENTAL

Precios medios mensuales

Mes	1939	1940	1941	1942
Enero	36,30	36,76	36,52	37,81
Febrero	39,53	40,43	35,90	38,92
Marzo	40,74	39,50	38,60	41,09
Abril	39,39	39,96	38,89	40,33
Mayo	39,13	39,12	39,08	40,99
Junio	39,47	39,55	37,73	40,61
Julio	40,29	37,84	36,72	39,62
Agosto	39,99	37,12	35,60	39,38
Setiembre	39,69	37,59	38,19	39,30
Octubre	38,50	37,47	36,36	39,99
Noviembre	38,11	35,70	36,63	40,90
Diciembre	37,66	37,18	36,71	43,10
Promedio anual	39,07	38,19	37,24	40,17

CUADRO N° 3

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1939 - 1942)

Categoría: PIEZA CASERA Precios medios mensuales

Mes	1939	1940	1941	1942
Enero	29,81	30,35	31,67	30,93
Febrero	29,54	31,61	30,66	30,99
Marzo	31,38	30,24	31,60	31,17
Abril	30,58	31,50	30,40	31,45
Mayo	30,67	30,70	30,79	31,59
Junio	33,78	30,22	30,43	32,72
Julio	30,86	32,10	32,78	31,08
Agosto	29,11	30,36	31,49	32,38
Setiembre	30,41	30,68	33,19	32,62
Octubre	28,39	30,64	30,00	33,67
Noviembre	31,15	30,54	29,64	31,88
Diciembre	30,46	30,62	30,09	33,46
Promedio anual	30,51	30,80	31,06	31,99

CUADRO N° 4

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1939 - 1942)

Categoría: PIEZA HABITACION Promedios móviles

Mes	1939	1940	1941	1942
Enero	31,21	30,95	30,12	30,37
Febrero	31,14	30,94	29,93	30,37
Marzo	31,17	30,93	29,72	30,46
Abril	31,09	30,87	29,66	30,54
Mayo	30,96	30,69	29,73	30,61
Junio	30,97	30,53	29,71	30,78
Julio	31,01	30,56	29,62	—
Agosto	31,03	30,62	29,61	—
Setiembre	30,91	30,64	29,78	—
Octubre	30,72	30,57	30,08	—
Noviembre	30,76	30,43	30,18	—
Diciembre	30,92	30,28	30,23	—

CUADRO N° 5

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1939 - 1942)

Categoría: PIEZA DEPARTAMENTAL

Promedios móviles

Mes	1939	1940	1941	1942
Enero	37,38	39,03	37,42	38,45
Febrero	37,75	38,81	37,31	38,73
Marzo	38,23	38,60	37,27	38,94
Abril	38,58	38,47	37,26	39,13
Mayo	38,78	38,33	37,25	39,46
Junio	38,97	38,20	37,26	39,91
Julio	39,09	38,17	37,30	—
Agosto	39,14	37,97	37,48	—
Setiembre	39,13	37,75	37,71	—
Octubre	39,10	37,67	37,87	—
Noviembre	39,12	37,62	38,01	—
Diciembre	39,12	37,54	38,21	—

CUADRO N° 6

PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1939 - 1942)

Categoría: PIEZA CASERA

Promedios móviles

Més	1939	1940	1941	1942
Enero	30,37	30,47	30,90	31,27
Febrero	30,43	30,57	30,98	31,23
Marzo	30,45	30,64	31,13	31,25
Abril	30,42	30,74	31,21	31,38
Mayo	30,44	30,81	31,15	31,62
Junio	30,52	30,79	31,09	31,85
Julio	30,54	30,86	31,03	—
Agosto	30,65	30,87	31,02	—
Setiembre	30,68	30,89	31,01	—
Octubre	30,67	30,89	31,04	—
Noviembre	30,71	30,85	31,12	—
Diciembre	30,57	30,87	31,25	—

CUADRO N° 7

PRECIO MEDIO ANUAL DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA
CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1912 - 1942)

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

GRAFICO 1. — PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

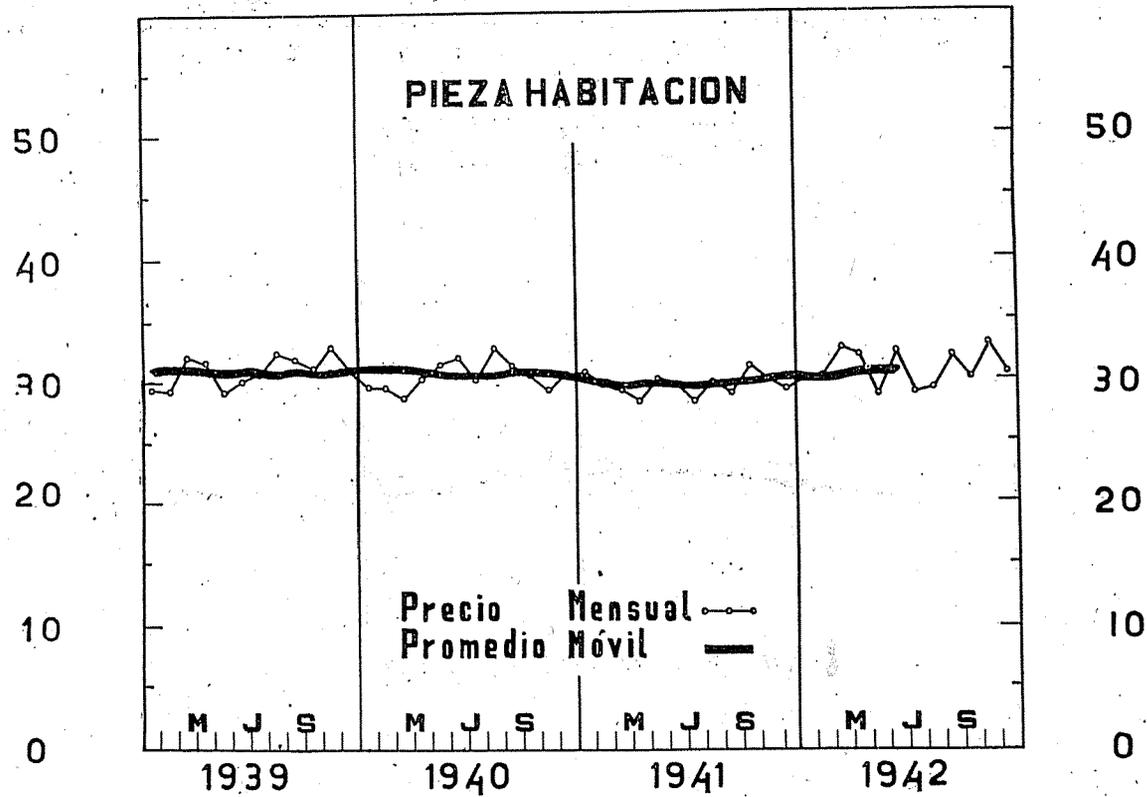


GRÁFICO 2. — PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

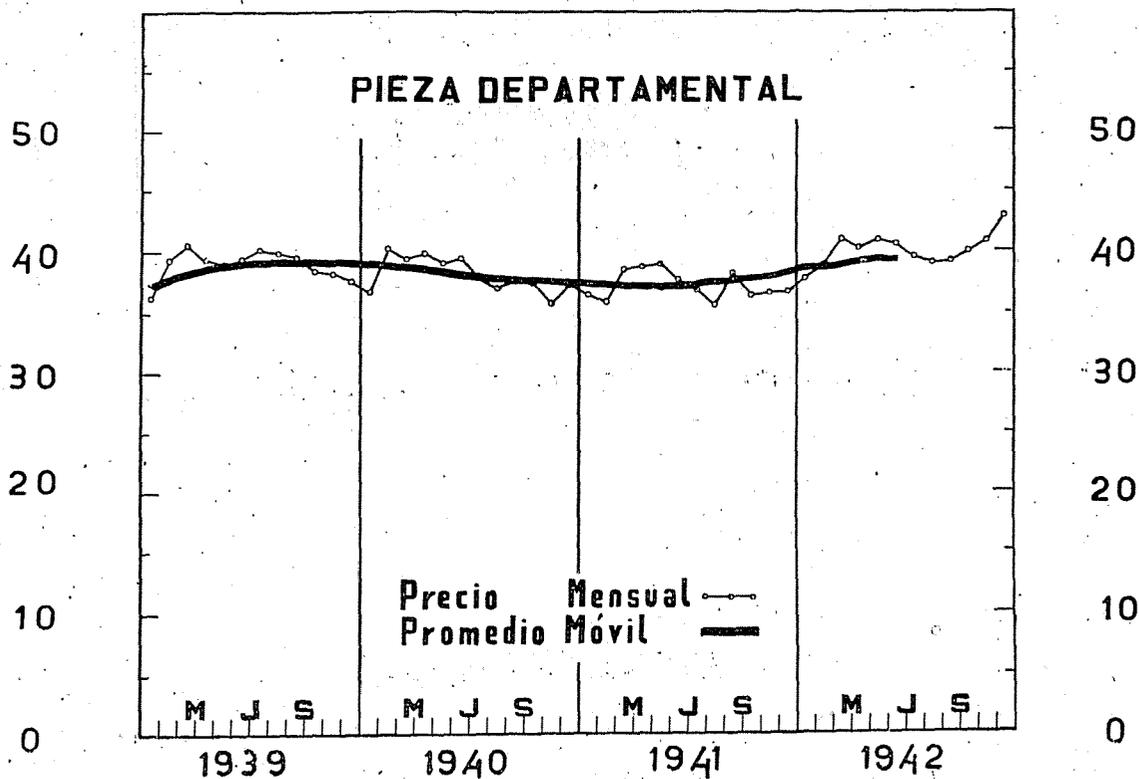


GRAFICO 3.. — PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

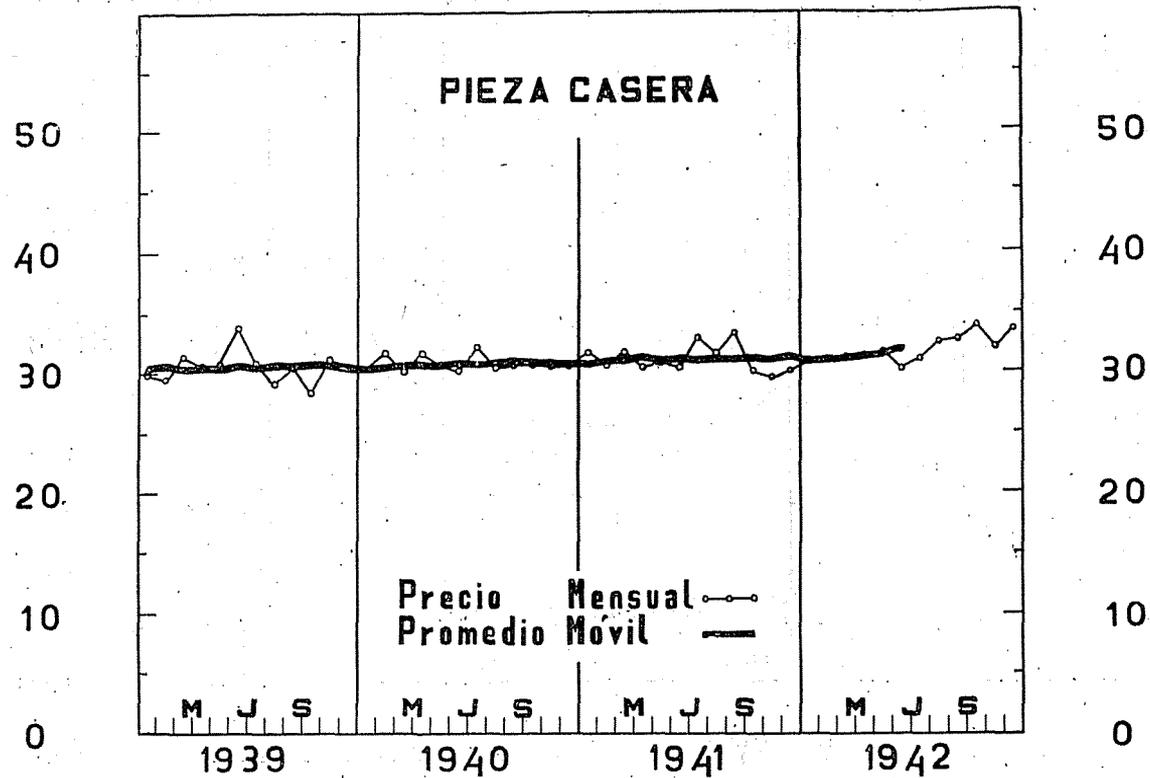
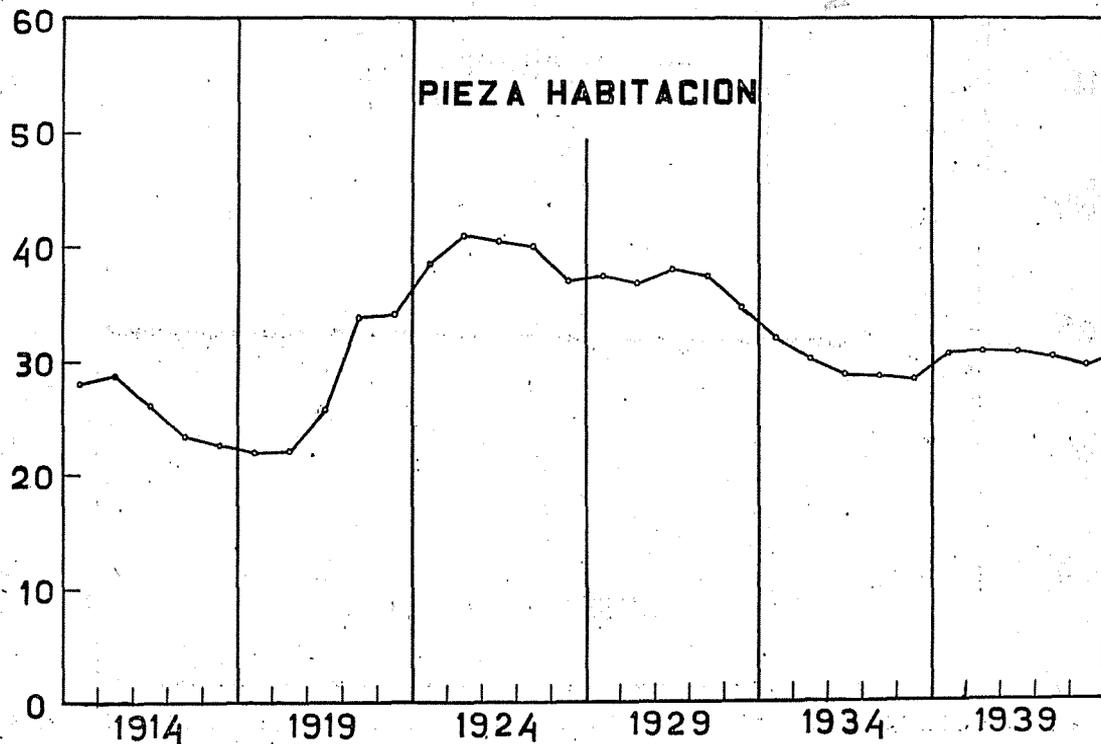


GRAFICO 4. — PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.
(1912 - 1942)



LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. GRAFICO 5. — PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN
(1912 - 1942)

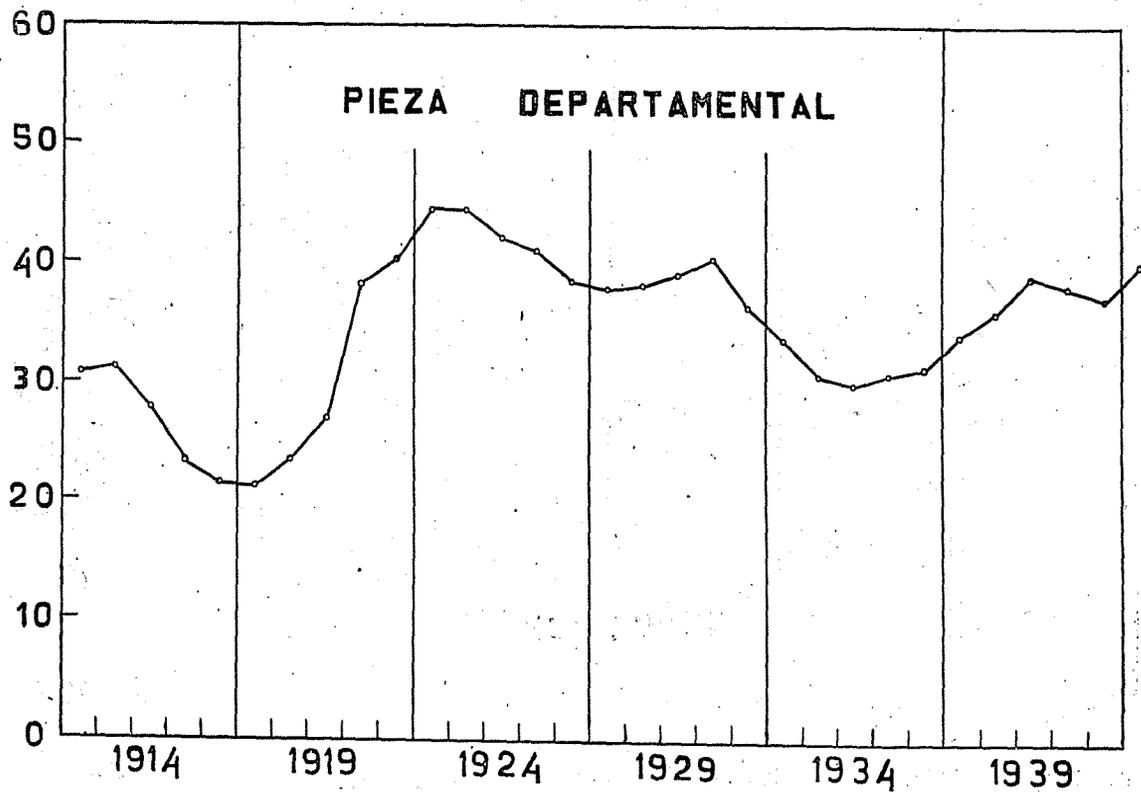


GRAFICO 6. — PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.
(1912 - 1942)

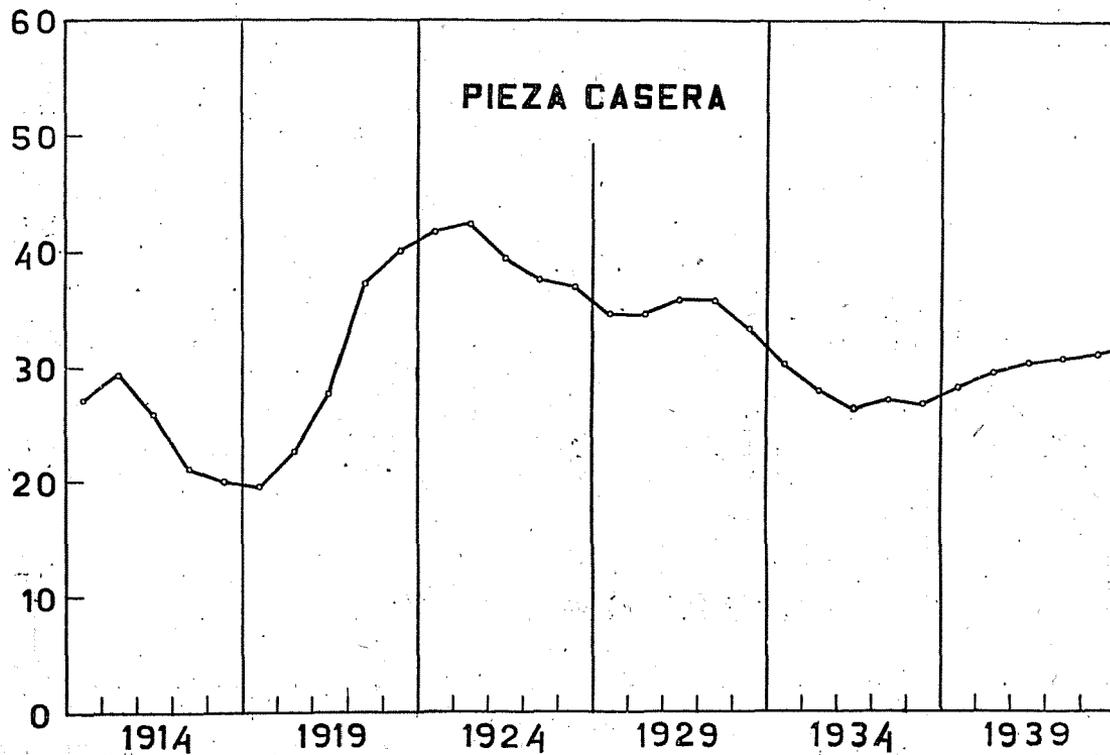


GRAFICO 7. — PRECIO MEDIO DE LA HABITACION OFRECIDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.
(1912 - 1942)

