

X JORNADAS DE ECONOMÍA CRÍTICA

7, 8 Y 9 DE SEPTIEMBRE DE 2017



Notas sobre el mercado inmobiliario en Rosario, 1916-1966

**Norma Silvana Lanciotti' Lavih
Abraham' Florencia Brizuela' Marco
Kofman**

UNIVERSIDAD NACIONAL GENERAL SARMIENTO



JORNADAS DE ECONOMÍA CRÍTICA
// SOCIEDAD DE ECONOMÍA CRÍTICA



www.sociedaddeeconomicritica.org



jornadaseconomicritica@gmail.com



[@econ_critica](https://twitter.com/econ_critica)

Notas sobre el mercado inmobiliario en Rosario, 1916-1966.¹

Norma Silvana Lanciotti²/ Lavih Abraham³/ Florencia Brizuela⁴/Marco Kofman⁵/

Resumen

La ponencia se propone reconstruir la evolución del mercado inmobiliario en Rosario durante un período extenso no analizado, comprendido entre 1916 y 1966, con el fin de identificar la relación entre ciclo económico y ciclo inmobiliario en el largo plazo. El primer objetivo es la construcción de series de ventas, precios y edificación de propiedades en la ciudad de Rosario, en base a fuentes primarias. A partir de la información sistematizada, procuraremos analizar la incidencia de factores macroeconómicos y políticas públicas en la dinámica del mercado inmobiliario durante distintos momentos de la economía argentina.

¹ Esta ponencia es un avance de investigación del proyecto "Mercado de tierras y producción de viviendas en rosario: un análisis de largo plazo del sector inmobiliario, 1920-2010." Agradecemos a AnalíaGrimi la recolección y tabulación de la información proveniente de las Memorias de la Bolsa de Comercio de Rosario.

²UNR- CONICET.

³Miembro de la Sociedad de Economía Crítica

⁴CONICET, Becaria Interna Doctoral, UNR.

⁵Miembro de la Sociedad de Economía Crítica

Introducción

La evolución histórica de la actividad inmobiliaria muestra una correlación significativa con las fluctuaciones del ciclo económico argentino. En las fases de crecimiento económico, el loteo, la compraventa de propiedades y la financiación de estas actividades atrajeron la participación de pequeños y grandes inversores, locales y extranjeros, que impulsaron el aumento del número de transacciones y la suba de precios de las propiedades. La expansión del mercado inmobiliario durante las fases de crecimiento económico dio lugar un proceso dual, caracterizado por la mejora en los indicadores de acceso a la propiedad resultante del aumento de los ingresos y la movilidad social, que al mismo tiempo generaba condiciones restrictivas para el acceso a la vivienda de los trabajadores de menores ingresos, como consecuencia del aumento de los precios de la tierra, derivados del aumento de la demanda final tanto como de la demanda especulativa de tierras. Por otra parte, la actividad inmobiliaria reacciona rápidamente frente al declive de la economía, activando la caída de los precios de la tierra y del número de operaciones, así como el estancamiento de la actividad de la construcción, tal como sucedió luego de las crisis económicas de 1890 y 1930.

Hasta la segunda posguerra, sólo los factores macroeconómicos parecieron incidir en la actividad inmobiliaria, habida cuenta de la ausencia de políticas estatales de financiamiento y construcción de viviendas. A partir del 1943, las transformaciones en la política de estado orientadas a configurar un modelo de desarrollo de base industrial con fuerte sustento en el mercado interno, generaron las primeras propuestas destinadas a expandir el acceso a la vivienda para las clases trabajadoras. Desde entonces, el estado nacional, tanto como los estados provinciales, y más recientemente los gobiernos locales, crearon organismos encargados de diseñar y ejecutar programas de vivienda colectiva.

Los interrogantes que estructuran esta ponencia se formulan en torno a estas dos cuestiones planteadas. ¿Qué relación se identifica entre el ciclo inmobiliario y el ciclo económico en el largo plazo? ¿En qué medida, las políticas

estatales pueden incidir en las fluctuaciones del mercado inmobiliario para garantizar la ampliación del acceso a la vivienda?

Para responder estos interrogantes, nos proponemos reconstruir la evolución del mercado inmobiliario en Rosario durante un período extenso no analizado, comprendido entre 1916 y 1966. Para el caso de Rosario, la correlación entre ciclo económico y ciclo inmobiliario ha sido confirmada por la evidencia empírica en los períodos de crecimiento económico basado en el aumento de las exportaciones, correspondientes con la primera y la segunda globalización (Lanciotti y Barenboim, 2016). La propuesta de evaluar estos interrogantes en el largo plazo se dirige a identificar la relación entre ambos ciclos durante los períodos de crecimiento no asociados a la demanda externa, así como durante los períodos de crisis.

Hasta el momento, el estudio del sector inmobiliario y de la producción de viviendas en las ciudades argentinas, incluyendo a Rosario, no ha sido abordado en el largo plazo. Existen sí, varios trabajos que analizan la evolución del sector inmobiliario y especialmente la producción de viviendas, durante períodos específicos de expansión del mercado: 1880-1914, 1920-1948, 1965-1985, y más recientemente 2001-2010 (Lanciotti 2009; Cutruneo 2010; Bragos 1991; Barenboim 2013, 2014). En dichos trabajos se destaca la relación entre el crecimiento económico de la región y la expansión inmobiliaria urbana en general. En las investigaciones relativas a los períodos 1880-1914 y 2001-2010, se determina además la articulación entre las políticas públicas que delimitan los usos del espacio urbano mediante normativas, dispositivos urbanísticos y planes urbanos; y las decisiones y estrategias desarrolladas por las empresas inmobiliarias y urbanizadoras, empresas constructoras y fideicomisos que han definido y continúan definiendo la configuración de la ciudad, los patrones de asentamiento y los patrones de segregación espacial según los ingresos de los habitantes (Lanciotti 2009; Barenboim 2014).

Para identificar los ciclos de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Rosario desde la primera posguerra hasta 1966, comenzaremos por reconstruir la evolución del sector, tomando la información disponible para elaborar

indicadores básicos, i.e.: el número de ventas, el valor de las ventas, los permisos de edificación, la distribución territorial de las ventas y las edificaciones y la evolución de los precios promedio de las propiedades edificadas y no edificadas. Para ello, hemos recurrido a los Anuarios estadísticos de la ciudad de Rosario, al Libro de permisos de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario, a las Memorias de la Bolsa de Comercio de Rosario, y a publicaciones especializadas en el sector inmobiliario y de la construcción, como las revistas "Las Artes Edilicias" y "El constructor rosarino".

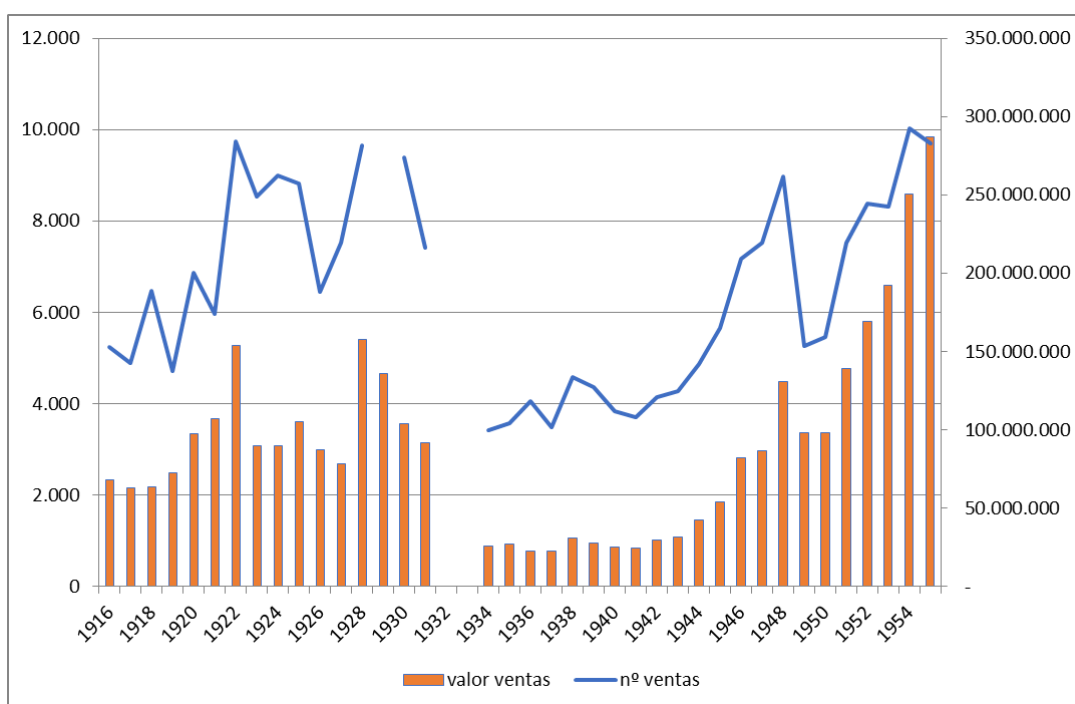
En segundo lugar, nos proponemos analizar los determinantes de las fases de alza y de baja de la actividad tomando en cuenta el impacto de las condiciones macroeconómicas y de las políticas públicas de crédito y vivienda en cada fase del ciclo. Evaluaremos la incidencia del acceso al crédito, la evolución de los salarios y el empleo en el ciclo inmobiliario, así como las políticas públicas que regulan el acceso al suelo y a la vivienda, las políticas urbanas y la legislación de ordenamiento del suelo.

1. Ventas de propiedades urbanas

Como vemos en el gráfico 1, la evolución del número de ventas de propiedades urbanas es correlativa con la tendencia del valor de las ventas. Se observa el crecimiento de la actividad entre 1917 y 1922, una desaceleración hasta 1927, un pico en 1928, y luego el declive acentuado de valores y transacciones inmobiliarias durante la década de 1930. El estancamiento se extiende por más de una década. Recién en la segunda postguerra, el mercado inmobiliario se activa nuevamente con picos en 1948 y en 1953. La reactivación se produce entre 1946 y 1948, impulsada por la expansión del crédito para vivienda resultante de la reorganización del Banco Hipotecario Nacional en un contexto de mejora en el ingreso de los trabajadores y aumento del empleo (Ballent a, 2014). La ley de propiedad horizontal (13512/48), contribuye a consolidar el mercado inmobiliario, formalizando la maximización de la renta

para construcciones en altura. Los efectos de la ley de 1948, comienzan a apreciarse en los primeros años de la década de 1950.

Gráfico n° 1. Ventas de propiedades urbanas, Rosario, 1916-1955. (a valores corrientes)



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955, Memorias de la Bolsa de Comercio de Rosario, 1930-1932.

En el ciclo de expansión de la segunda posguerra (1946-1955) el número de ventas fue equivalente al del ciclo expansivo de la primera posguerra (1918-1930), pero el valor de las ventas en términos nominales fue muy superior en el segundo ciclo. Este ciclo expansivo es consecuencia del conjunto de políticas macroeconómicas y de vivienda aplicadas por el gobierno peronista. Si bien, el Banco Hipotecario Nacional había sido creado en 1886, recién en 1946 modificó su carta orgánica y centralizó sus funciones en el fomento a la vivienda. Esta transformación se inscribió en la reorganización del sistema bancario argentino por la nacionalización de los depósitos. Se abandonó entonces el sistema de cédulas hipotecarias para pasar al sistema de redescuentos según el cual, el

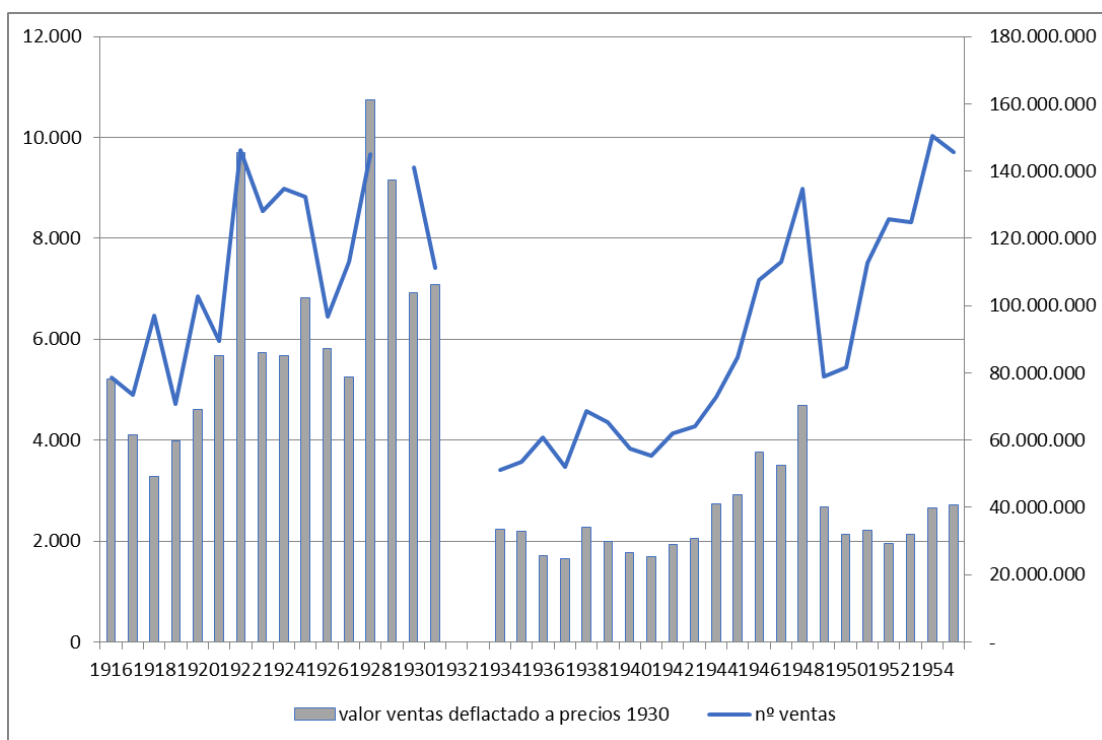
Banco Central otorgaba al BHN las partidas asignadas por el Poder Ejecutivo. El número de operaciones hipotecarias en el país aumentó en consecuencia: los créditos escriturados pasaron de ser 5.838 en 1945, a 47.379, en 1949. Los créditos podían llegar a cubrir el total de la tasación a bajo interés, y a largo plazo, beneficiando a amplios sectores de trabajadores de ingresos medios y medios bajos (Ballent a, 2014).

La acción del Estado se orientaba a garantizar el “derecho a la vivienda”, entre otros derechos sociales promovidos por el gobierno peronista. Este cambio de paradigma, no sólo se efectuó por la vía de la expansión del crédito hipotecario sino también mediante la intervención estatal en el diseño de proyectos de vivienda para trabajadores, y en el asesoramiento técnico y administrativo a los gremios beneficiarios de los créditos. El estado también asumió la construcción de viviendas colectivas bajo los programas de la Fundación Eva Perón (Ballent b, 2014)⁶.

La expansión de los valores de las propiedades vendidas a precios corrientes fue notable en la primera mitad de la década de 1950. No obstante, si analizamos las ventas deflactadas a precios de 1930 para corregir la inflación de la segunda posguerra, el panorama es diferente, como se observa en el Gráfico 2. Los valores de las transacciones en precios constantes fueron mucho más elevados en el ciclo expansivo de primera posguerra. ¿Cómo podemos explicar esto?

Gráfico nº 2. Ventas de propiedades urbanas, Rosario, 1916-1955. (a precios de 1930)

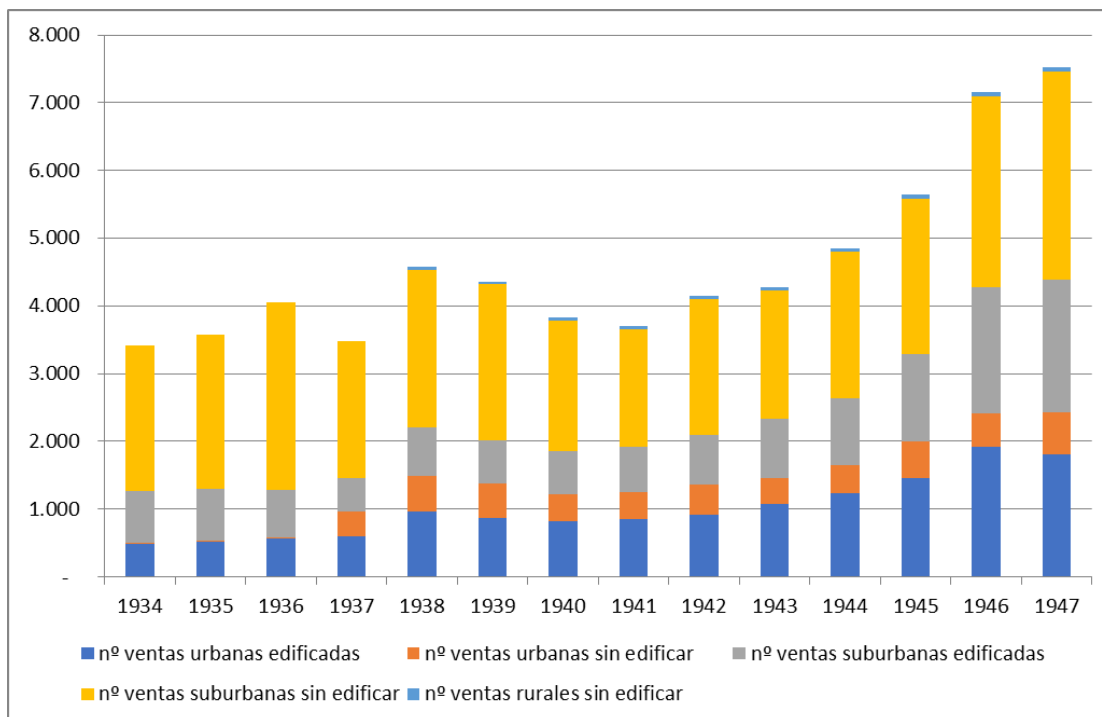
⁶ El único plan de vivienda social previo a la política del peronismo fue encarado por el gobierno municipal en 1928, pero tuvo impacto limitado para los trabajadores. En el marco de este plan se construyeron tres conjuntos de viviendas en los barrios Sarmiento, Mendoza y Parque. Al respecto, ver Rigotti (2011).



Fuente Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955, Memorias de la Bolsa de Comercio de Rosario, 1930-1932

Primero, evaluaremos la distribución de ventas de propiedades urbanas y suburbanas, estén edificadas o no (Gráfico nº 3). Los datos nos permiten reconstruir la evolución del número de transacciones según sean propiedades edificadas o no, urbanas, suburbanas y rurales. Si bien todos los tipos de transacciones aumentan, las ventas de propiedades suburbanas, rurales y sin edificar aumentan más que el resto. Este tipo de propiedades tiene menor valor que el grupo de urbanas edificadas.

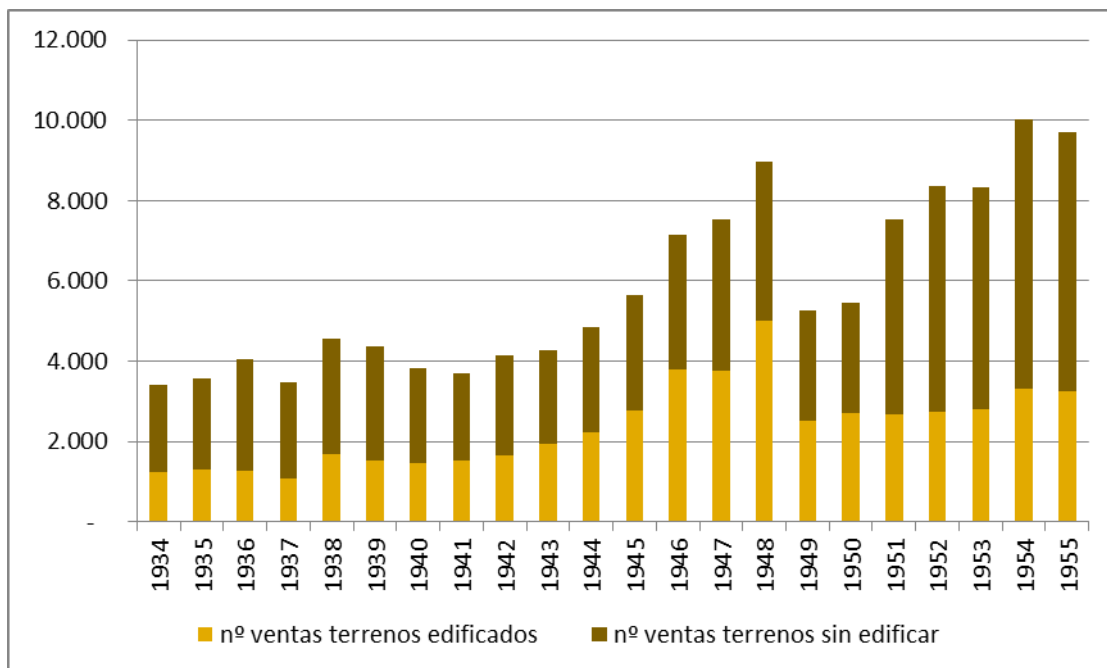
Gráfico nº 3. Operaciones de compraventa de propiedades, Rosario 1934-1947



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

En base a los datos disponibles, podemos reconstruir la serie de ventas de terrenos edificadas y sin edificar para todo el período (Gráfico nº 4). Allí se observa el aumento de la participación de los terrenos sin edificar en el número total de ventas, lo cual contribuye a explicar un número de transacciones creciente a un valor real menor que el observado en la primera posguerra.

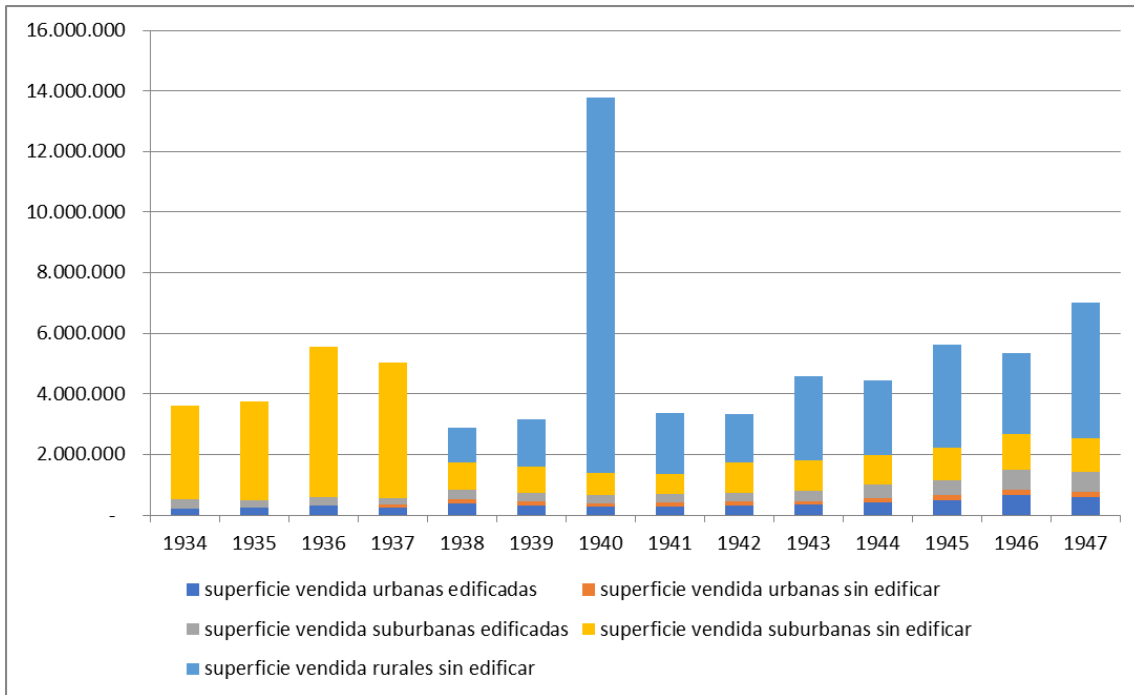
Gráfico nº 4. Compraventa de propiedades edificadas y sin edificar, Rosario 1934-1947



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

Podemos completar esta observación con el examen de las superficies vendidas. Como vemos en el gráfico siguiente, en los años treinta las transacciones sobre superficies suburbanas sin edificar son mayoritarias, siendo desplazadas por las ventas de superficies rurales sin edificar a partir de 1940. Esto significa que están entrando al mercado urbano extensos solares de tierras rurales cuyo precio por m² es menor al precio de las propiedades en áreas urbanas.

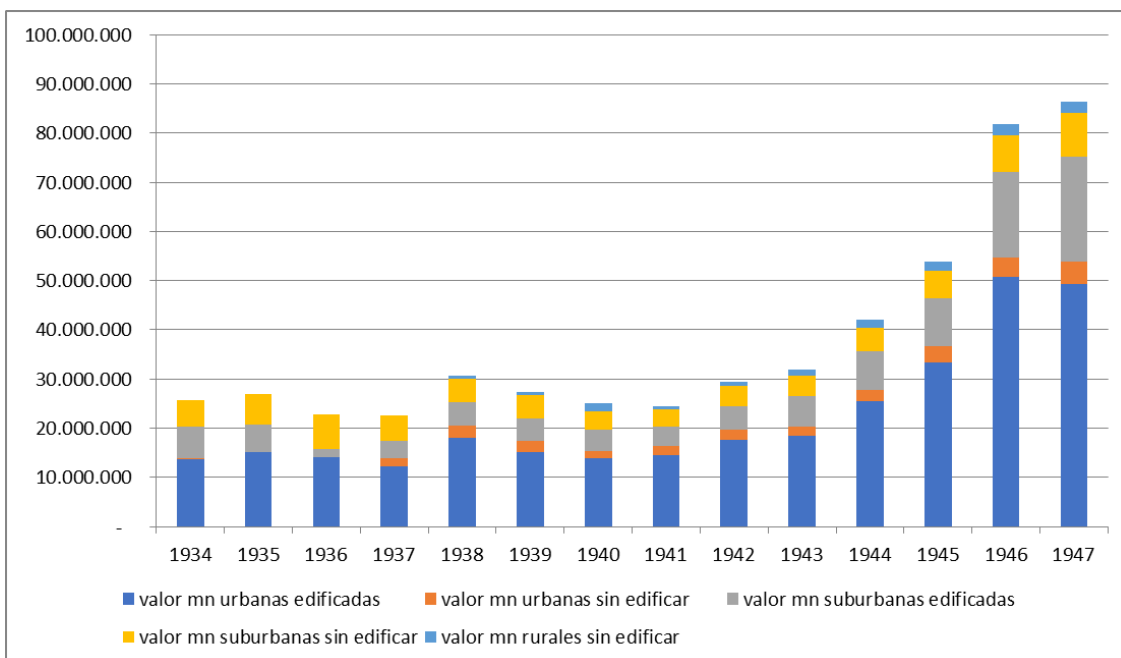
Gráfico nº 5. Superficie vendida, Rosario 1934-1947



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

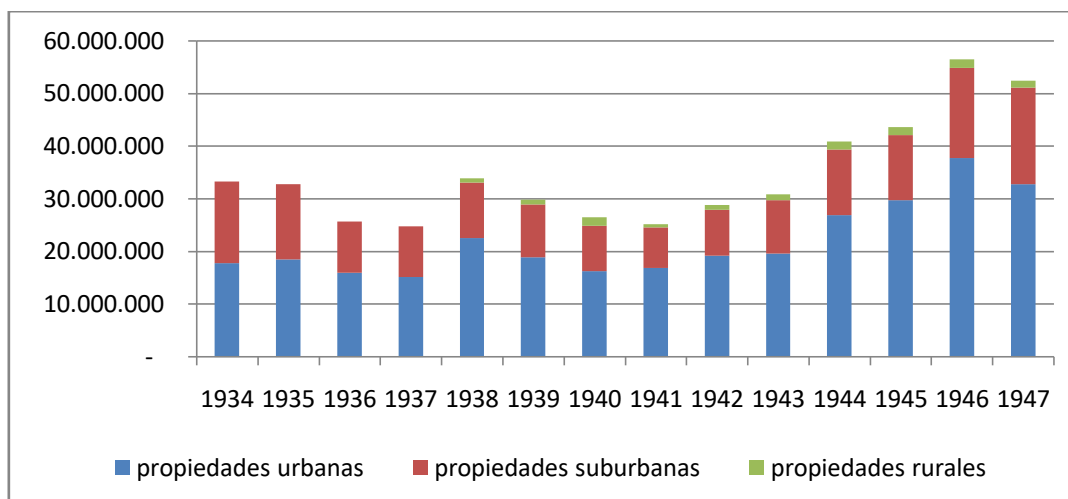
Tanto en términos nominales, como ajustadas por la inflación, en la década de 1940, las transacciones de tierras rurales que se urbanizan aumentan su participación en el valor total de las ventas, pero su valor real es menor, como podemos ver en los gráficos 6 y 7.

Gráfico nº 6. Valor de las ventas de propiedades, Rosario 1934-1947, en \$mn



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

Gráfico n° 7. Valor de las ventas de propiedades, Rosario 1934-1947, a precios constantes de 1930



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

Además de las transformaciones del mercado inmobiliario señaladas, y particularmente del ingreso de nuevas tierras para uso urbano, existen otros factores que explican que el incremento de los valores inmobiliarios haya sido menor al incremento de los precios de otros bienes como alimentos o indumentaria. En principio, habría que considerar que la ley de congelamiento de alquileres promulgada en 1943, desincentivó la utilización de propiedades como bien de inversión (Abraham, 2012a).

Por otra parte, también cabe considerar que el precio de los bienes de consumo es más elástico a los cambios en el empleo, el ingreso y en el salario, que el precio de las propiedades. La crisis de 1930 impulsó una diversificación económica importante en la provincia de Santa Fe dando origen a un período de crecimiento económico activado por el crecimiento industrial y la demanda interna. El proceso de sustitución de importaciones fue muy intensivo en la provincia: entre 1935 y 1946, el valor del producto industrial se triplicó, el número de establecimientos creció un 82% y el personal ocupado en la industria se duplicó. En el departamento Rosario, la diversificación productiva y el crecimiento manufacturero liderado por la industria alimenticia y metalúrgica

fue aún más acentuado. Esta tendencia se consolidó durante la industrialización dirigida por el estado, a partir de la segunda posguerra. Entre 1946 y 1964, los establecimientos industriales de la provincia se incrementaron desde 10.278 a 17.302, mientras que el empleo industrial aumentó un 34% (Kofman, Lanciotti y Barreda, 2012).

Los salarios reales también aumentaron alrededor del 70% entre 1933 y 1955 en Argentina y en la provincia de Santa Fe. Pero además, el aumento del poder adquisitivo del salario fue mayor para los trabajadores menos calificados. En Rosario, el salario promedio de los empleados municipales aumentó casi 6 veces entre 1933 y 1955 (Abraham, 2012b).

El incremento del empleo y de los salarios impulsó un aumento de la demanda de los precios de los bienes de consumo, pero la adquisición de un terreno requería financiamiento a largo plazo, a la par que la mejora en los ingresos. Además del ingreso de terrenos suburbanos a la oferta de tierras, esta razón explica que los precios de las propiedades subieran más lentamente. La suba moderada de precios de las propiedades en un contexto de mejora de los ingresos, claramente favoreció la reactivación del mercado inmobiliario.

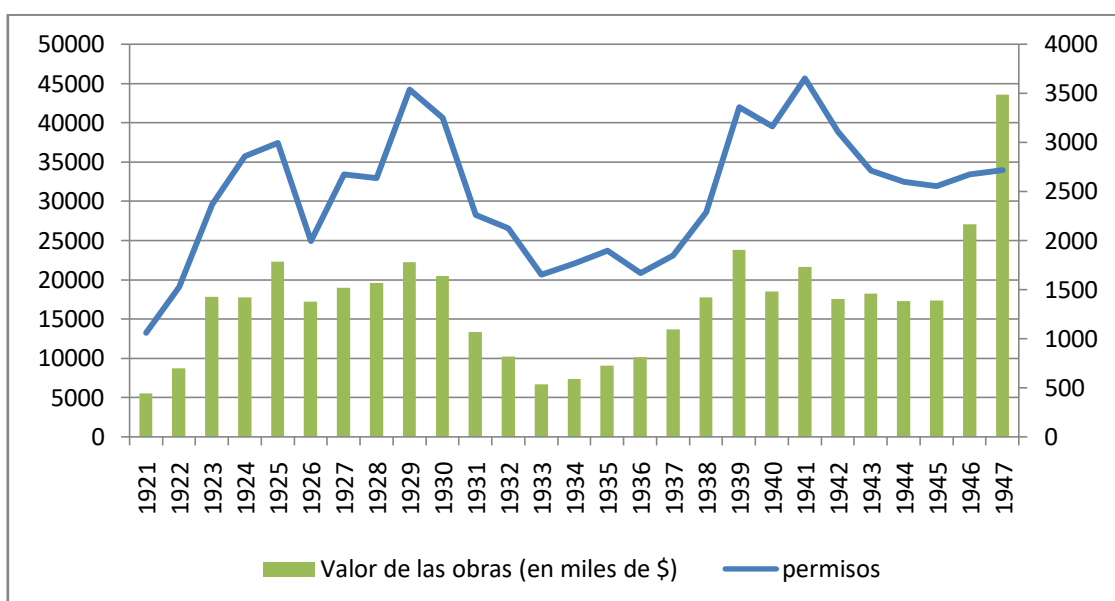
Podemos observar que las condiciones que dan origen al ciclo expansivo de la segunda posguerra empiezan a formarse a fines de los años 1930, con la incorporación de tierras adicionales al mercado. Este proceso se amplifica en la década de 1940. El incremento en las ventas de propiedades urbanas está representado mayormente por terrenos suburbanos sin edificar.

2. Edificación:

A continuación, presentamos la evolución de los permisos de edificación, a modo de indicador de la construcción edilicia en Rosario. Al igual que lo visto en la evolución de las transacciones inmobiliarias, la correlación entre el número de permisos y el valor de las obras fue elevada en ambos ciclos.

Observamos en el gráfico 8, los ciclos identificados en el apartado anterior. El ciclo de la primera posguerra alcanza sus picos máximos en 1925 y 1929. La edificación cayó en los años treinta afectada por la crisis económica y empezó a recuperarse en la segunda guerra mundial. El valor de lo construido fue equivalente en ambos ciclos, salvo en 1947 donde la curva experimentó un alza elevada en términos nominales.

Gráfico nº 8. Permisos de edificación y valor de las obras en precios corrientes. Rosario 1921-1947

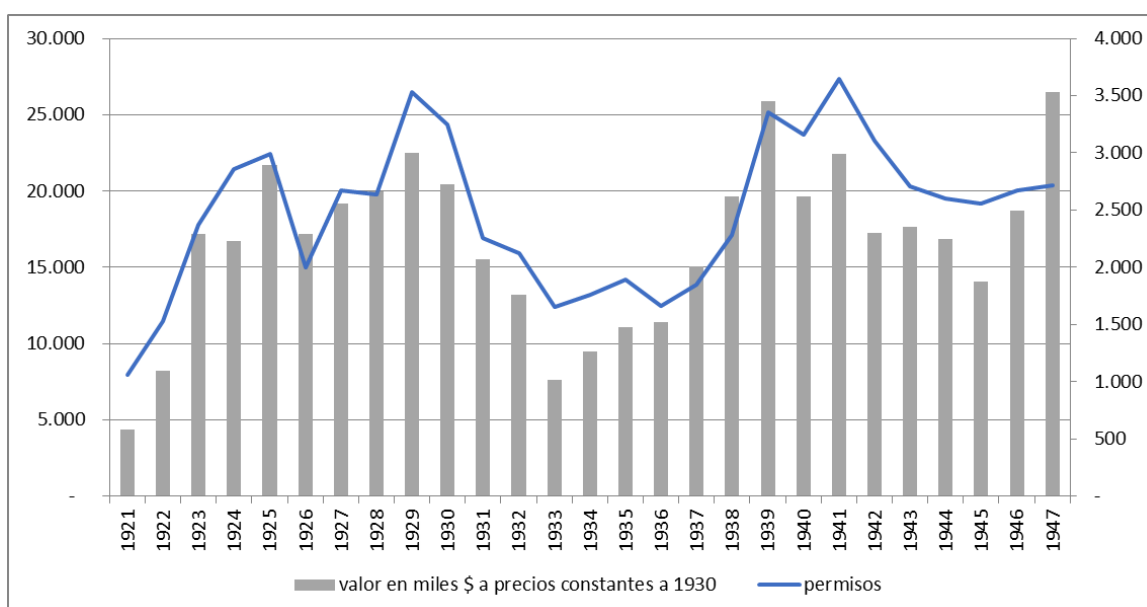


Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

Si analizamos el valor de lo construido, en precios constantes de 1930, vemos que a diferencia de lo observado en la evolución de las ventas, los valores de edificación alcanzaron niveles equivalentes en ambos ciclos. La curva de edificación además muestra una inflexión al alza más temprana que la curva de ventas analizada en el apartado anterior, en los comienzos de la guerra. Esto confirma el carácter pro-cíclico de la actividad de la construcción, que reacciona más rápidamente a las fluctuaciones económicas. La segunda guerra mundial dio un mayor impulso a la industrialización para sustituir importaciones, generando un notable crecimiento de la actividad orientada al mercado interno. El impulso dado por la política redistributiva del primer peronismo explica el

ascenso de la curva desde 1946. Particularmente, la reorientación de la política del BHN, la ley de propiedad horizontal y los planes gubernamentales de vivienda provocaron un aumento de la edificación y de la oferta de viviendas cuyos efectos continuarían durante la década de 1950.

Gráfico nº 9. Permisos de edificación y valor de las obras a precios de 1930. Rosario 1921-1947



Fuente: Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955

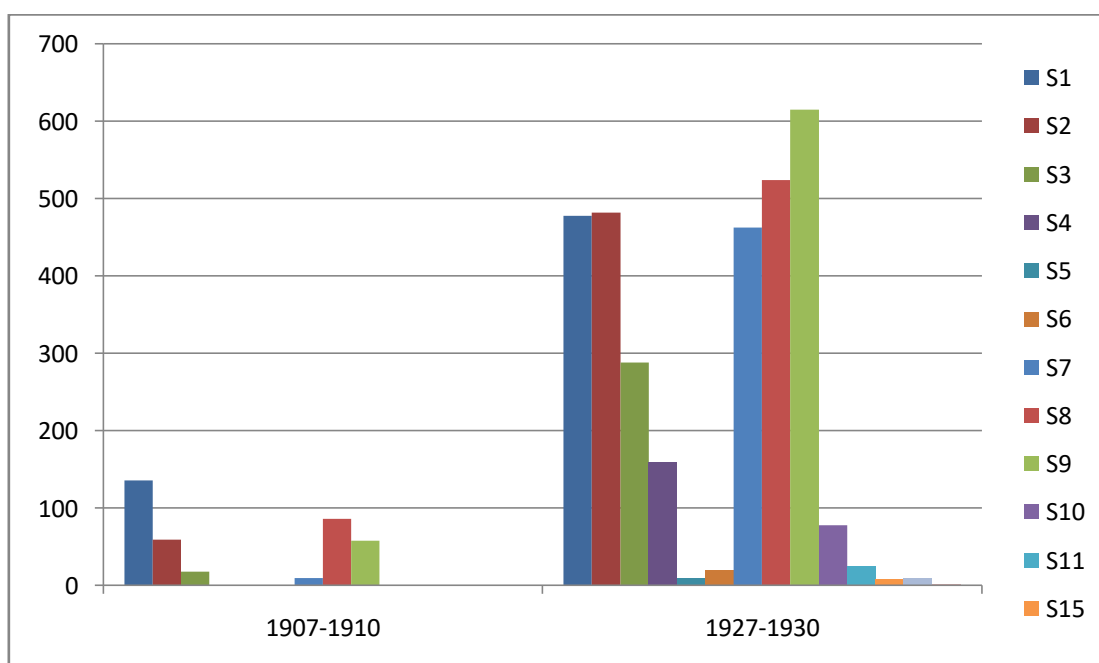
Para analizar los cambios en la distribución espacial de la edificación entre 1910 y 1930, hemos sistematizado los permisos de edificación publicados en la revista "Las artes edilicias" (1907-1910) y en el Libro de Permisos de la oficina municipal de Obras Públicas y en la revista "El constructor Rosarino" (1928-1930). Sobre un total de 3500 permisos registrados, identificamos el contraste entre la concentración espacial de la edificación durante los años de preguerra (1907-1910) y el final de ciclo de la primera posguerra (1928-1930).

En la preguerra, la mayor parte de los permisos de edificación (37%) se localizaban en el área céntrica (S1), mientras que las secciones 8 y 9 (23% y 16% respectivamente) ya mostraban la dirección que tomaría el crecimiento

urbano hacia el oeste. Sólo un 16% de los permisos referían a construcciones en la extensa zona sur. (Ver figura 1, secciones catastrales Rosario)

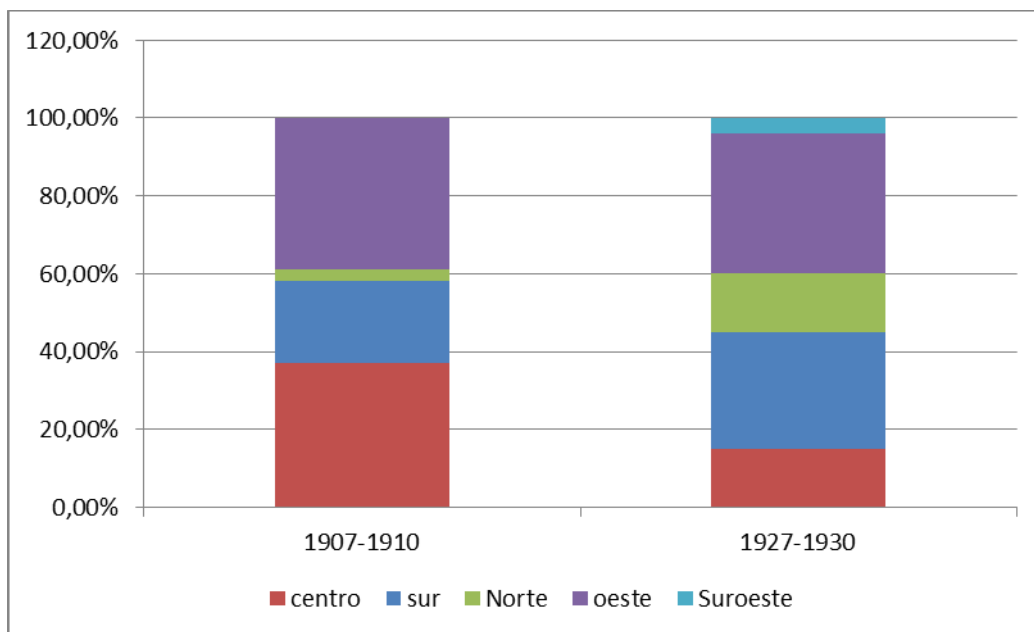
Hacia 1927-1930, el área céntrica había perdido protagonismo en favor del rápido crecimiento del oeste (S8 y 9) y del norte (S7). La sección 9 reunía casi el 20% del total de permisos, mientras que las secciones 2 (sur) y 8 (oeste), y 1 (centro) reunían alrededor del 15% de los permisos, cada una. La mayoría de los permisos representan obras pequeñas que denotan la gradual ocupación del espacio urbano. En términos porcentuales, la distribución de los permisos hacia 1930, muestra una ciudad edificada y dispersa hacia al sur y al oeste de la ciudad, y en menor medida, hacia el norte.

Gráfico nº 10. Distribución de los permisos de edificación por sección. Rosario 1907-1910 y 1927-1930



Fuente: "Las artes edilicias", 1907-1910, "El constructor Rosarino", 1927-1929, Municipalidad de Rosario, Libro de permisos de Obras Públicas, 1930

Gráfico n° 10. Distribución porcentual de los permisos de edificación por sección. Rosario 1907-1910 y 1927-1930



Fuente: "Las artes edilicias", 1907-1910, "El constructor Rosarino", 1927-1929, Municipalidad de Rosario, Libro de permisos de Obras Públicas, 1930.

Las obras estaban en manos de constructores independientes en su mayoría. Si bien las firmas Candia y Cia, y Candia Isella y Cia tenían a cargo la construcción de edificios institucionales y residencias en la zona céntrica, también construían viviendas familiares y ampliaciones en los barrios de la ciudad. Los constructores con mayor número de obras (Luis Ruiz gomez, Ladislao Fabián; Juan Cautero, José Salmerón) operaban en varias secciones construyendo departamentos, casas de familia, piezas, galpones y salones. Hacia 1930, no se registra un mercado oligopolizado entre los propietarios que encargan las construcciones.

El ritmo de edificación se aceleró desde el estallido de la segunda guerra (Gráfico n° 9). El primer impulso representa la reactivación de la industria de la construcción como resultado del crecimiento económico y la profundización de la industrialización durante la guerra. A partir de 1946, se sumó el incentivo de la política pública de financiamiento liderada por el BHN, pero también por los planes de vivienda. En Rosario, el BHN financió la construcción de un conjunto de 200 viviendas en el Barrio Acindar, un barrio industrial situado en el

sudoeste de la ciudad en un área no urbanizada. El plan Eva Perón contaba con una estructura descentralizada, por lo cual llegó también a Rosario.

A estas intervenciones del estado nacional, se sumó la acción del Servicio Público de la Vivienda (SPV), creado por la Municipalidad de Rosario en 1948. El SPV estaba facultado para utilizar los terrenos comunales, adquirir tierras, solicitar y vender o alquilar viviendas, estableciendo como fuente de recursos un porcentaje de los impuestos municipales, aportes a lograr a través del convenio con la nación y la provincia, más la asignación de todos los terrenos comunales sin destino fijado (Mateos, 1986).

Entre 1948 y 1954, el SPV construyó conjuntos de pequeña escala (entre 8 y 16 viviendas) en la segunda y tercera ronda de bulevares hacia el sur (proyectos Yatasto, Garibaldi e Italia, secciones 2 y 3) y en áreas periféricas del sudoeste (Huertas familiares, sección 11). Estos proyectos, junto a otros como los conjuntos Benito Juárez y Dr. Riva, fueron concluidos durante la década de 1960 (Mateos, 1986). Las intervenciones se concentraron en la zona sur de la ciudad (actuales distritos sur y suroeste), donde se localizaban grandes fábricas.

Cuadro 1: Programas de construcción de vivienda en Rosario, 1927-1966

Organismos	Conjuntos habitacionales	Cantidad de viviendas
Vivienda del Trabajador (1927-1932)	3	594
SPV (1948-1966)	11	533
BHN (1948-1966)	1	200
Total	15	1327

Fuente: A. Mateos, 1986.

En la década de 1960, comenzó la construcción del Barrio Las Flores, en los límites del municipio hacia el sur, en un área periférica no integrada a la

trama urbana. Este conjunto es mayor que todos los anteriores, puesto que comprende 246 viviendas construidas entre 1959 y 1966 (las Flores Norte) y 116 viviendas, en 1964-1966 (Las Flores Sur). La intervención en Barrio Las Flores representó el 60% de todo lo construido durante el período. En los años posteriores, se amplió con 413 viviendas adicionales. La construcción de viviendas colectivas bajo la dictadura de Onganía tuvo por objetivo la erradicación de las villas miseria. En este marco, se construyeron varios conjuntos habitacionales en el sur de la ciudad, en las secciones 3, 4 y 5, varios de ellos sobre la Av. Grandoli en las adyacencias de la zona portuaria –costera (Mateos, 1986; Viu, 1989)⁷.

Otro proceso convergió en el boom inmobiliario de la década de 1960: el auge de la construcción privada de la vivienda colectiva en el área central orientada a sectores de ingresos altos y medios. La sanción de la Ley de propiedad Horizontal del peronismo tuvo un efecto duradero en las décadas siguientes de la mano del congelamiento de alquileres, el aumento del empleo y el ingreso. La difusión de la vivienda colectiva en este contexto macroeconómico favorable fue un factor clave para el aumento del porcentaje de propietarios de viviendas que alcanzaron el 45.56% en 1960.⁸

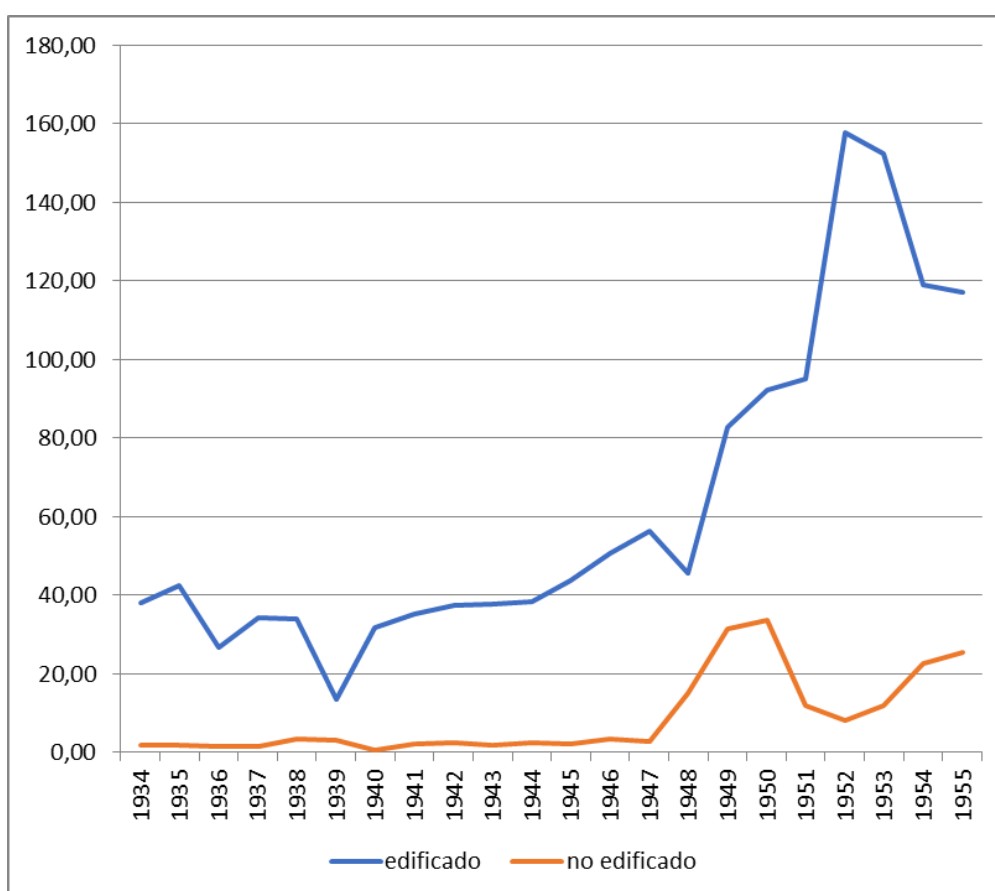
Entre 1965 y 1970, el 80% de la nueva superficie construida en el área delimitada por la primera ronda de bulevares de Rosario correspondió a esta tipología. La maximización del uso del lote, activada por la difusión de la propiedad horizontal empujó los precios de la tierra a alza. Este fenómeno fue especialmente agudo en los terrenos del centro adyacentes a la costa. El loteo del Barrio Martín se realizó a fines de los años 1950 impulsando la construcción de edificios de altura para sectores de altos ingresos en los años siguientes (Ballent c, 2014).

⁷En 1963 se creó el Instituto Provincial de la Vivienda (Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, a partir de 1971), que llevará adelante la implementación de los planes F.O.N.A.V.I. en el ámbito de la provincia de Santa Fe. Estos programas tuvieron impacto en el período posterior al analizado aquí.

3. Precios.

Sobre la base de los datos del número de operaciones, el valor y las superficies vendidas, recolectada de los anuarios estadísticos de la ciudad de Rosario, hemos reconstruido la evolución del precio promedio de las propiedades edificadas y sin edificar para el período 1934-1955.

**Gráfico nº 11. Precios promedio de las propiedades urbanas.
Rosario, 1933-1955**



Fuente: Elaboración propia en base a Municipalidad de Rosario- Anuarios Estadísticos, 1933-1955.

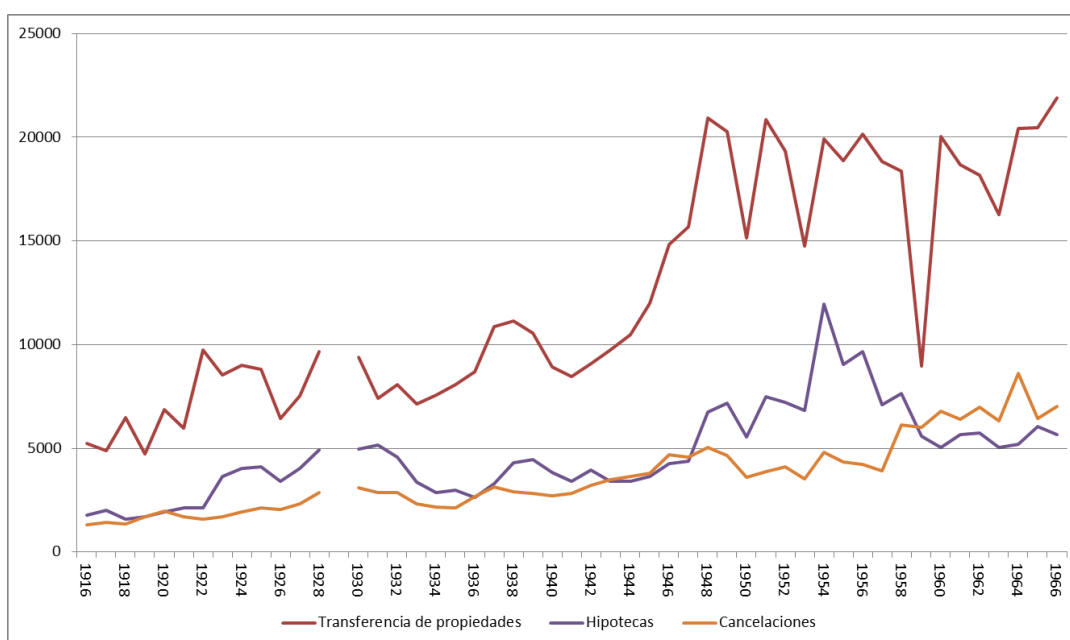
El gráfico muestra una caída de precios de las edificaciones vendidas en 1938-1939, coincidente con el momento en el cual aumenta la edificación. Luego, a partir de 1940, la tendencia de precios se estabiliza y comienza a ascender, más notoriamente a partir de 1947, llegando al pico máximo en 1952. La evolución del precio de los terrenos vendidos es muy estable hasta

1948, cuando asciende bruscamente, probablemente como resultado del aumento de la demanda de terrenos promovida por la sanción de la ley de propiedad horizontal y por la flexibilización del crédito hipotecario. Esta inflexión coincide con la inflexión a la baja de la curva de precios de propiedades edificadas vendidas, probablemente por la misma razón.

4. Transferencias, hipotecas y cancelaciones.

Los datos del registro de la propiedad de Rosario, nos permiten reconstruir la serie completa de transferencias, hipotecas y cancelaciones para el período 1916-1966. Esta serie comprende la ciudad de Rosario hasta 1931, y a partir de 1932 incluye los datos de los departamentos, Rosario, General López, Constitución, San Lorenzo, Iriondo y Caseros, por lo cual optamos por presentarla por separado de las series anteriores que solo incluyen la ciudad de Rosario.

Grafico nº 12. N° de transferencias, hipotecas y cancelaciones, departamentos del sur de la provincia de Santa Fe.*



* Hasta 1931, los datos son de Rosario.

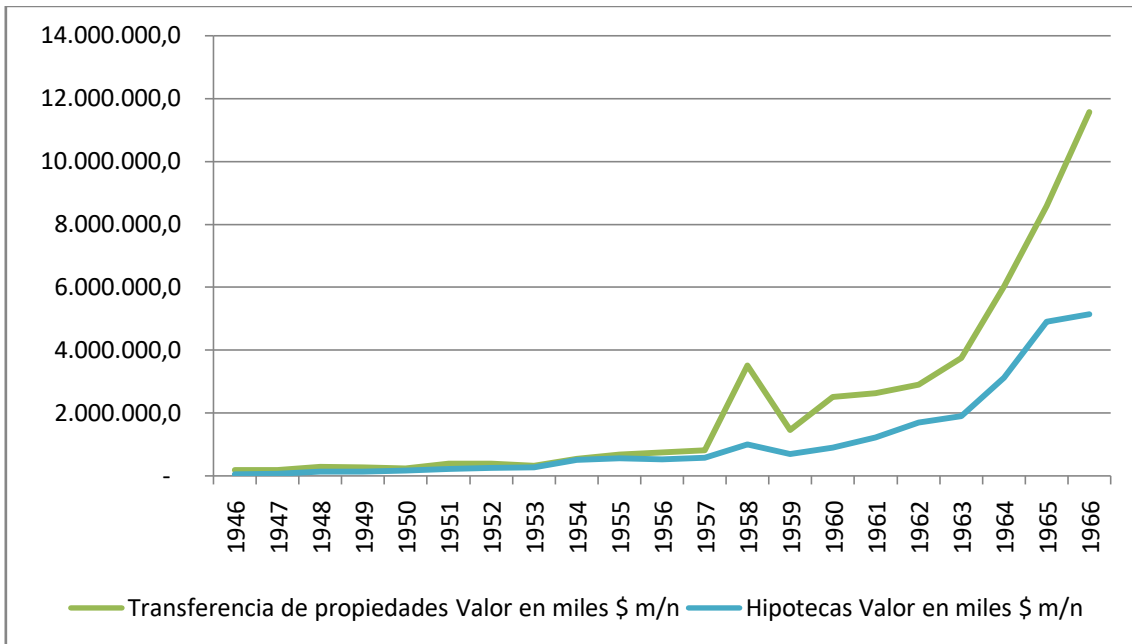
Fuente: Registro de Propiedades. Memoria de la Bolsa de Comercio de Rosario, 1930-1966

Aunque los datos se crucen con similar información presentada en el primer apartado, presentamos la serie completa para identificar la evolución del mercado inmobiliario en los años posteriores al derrocamiento del gobierno peronista, cuando cambió la política pública de financiamiento a la vivienda popular.

Los datos del sur de Santa Fe confirman la tendencia que veníamos señalando. Especialmente, se observa el despegue de la curva de transacciones en 1945-46 y el aumento del número de hipotecas entre 1946 y 1955. Como dijimos en el primer apartado, los créditos escriturados aumentaron un 700% entre 1945 y 1949. Las líneas de crédito abiertas entre 1947 y 1955 promovieron la compra de viviendas individuales, casas colectivas, propiedad horizontal y producción cooperativa. Dentro de estos se destaca el Plan Eva Perón de unidades individuales. El Plan, estaba destinado a empleados y obreros comprendidos en las Leyes de previsión social cuyos ingresos no superaran los \$2.000 mensuales. El crédito proporcionaba el total de la valuación del edificio, más un valor subsidiario del 30% del costo total del terreno y la construcción. El interés era bajo y la cuota no podía superar el 30% del salario (Ballent a, 2014).

Como se observa en el gráfico, el máximo de hipotecas se alcanzó en 1954, a partir de entonces, se produce una inflexión a la baja que no se recupera hasta finales del período. Esto se debe a la suspensión del sistema de redescuentos en 1957, y a la modificación de la carta orgánica del BHN, reorientando su misión hacia el apoyo a la iniciativa privada en materia de vivienda. Esto significó una fuerte reducción de los fondos para el financiamiento de la vivienda y la eliminación del subsidio para trabajadores. Vemos que al mismo tiempo, se estanca el número de transacciones, manifestando incluso varios picos de baja. A partir de entonces, los mecanismos de financiamiento de la vivienda descansaron mayoritariamente en el ahorro privado, accesible a sectores de ingresos medios y altos (Ballent a, 2014).

**Grafico n° 13. Transferencias e hipotecas, Sur de Santa Fe, 1946-1966
(en miles de pesos).***



Fuente: Registro de Propiedades. Memoria de la Bolsa de Comercio de Rosario, 1930-1966

También la política de vivienda cambió sustancialmente a partir del golpe militar de 1955. Los planes de vivienda popular ya no fueron financiados por el estado, salvo que se orientaran a "resolver" el problema de las villas de emergencia, como lo fueron el Plan de Emergencia y el Plan Integral, elaborados por la Comisión Nacional de la Vivienda en 1956 y 1957 (Massida, 2012).

En los años 1960, en el marco de las políticas desarrollistas diseñadas por Estados Unidos para América Latina, proyectos de vivienda económica, como el Plan Federal de Vivienda comenzaron a ser financiados por préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El financiamiento era otorgado a organizaciones (cooperativas, empresas privadas, organismos de vivienda, y mutuales de ahorro) y no a particulares, y los préstamos cubrían una parte del

costo del terreno y de la edificación. Parte del financiamiento se orientó a la erradicación de villas de emergencia a partir de 1966 (Yujnovsky, 1984).⁹

5. Resultados preliminares.

El análisis de los indicadores nos permite identificar dos ciclos inmobiliarios durante el período analizado: el primero que se inicia en la primera postguerra y culmina en la década de 1930, el segundo ciclo expansivo se corresponde con la segunda posguerra. Ambos ciclos se correlacionan sensiblemente con la evolución de la economía argentina cuyas fases de crecimiento (1921-1929) y (1939-1953) se anticipan a la reactivación de la actividad inmobiliaria.

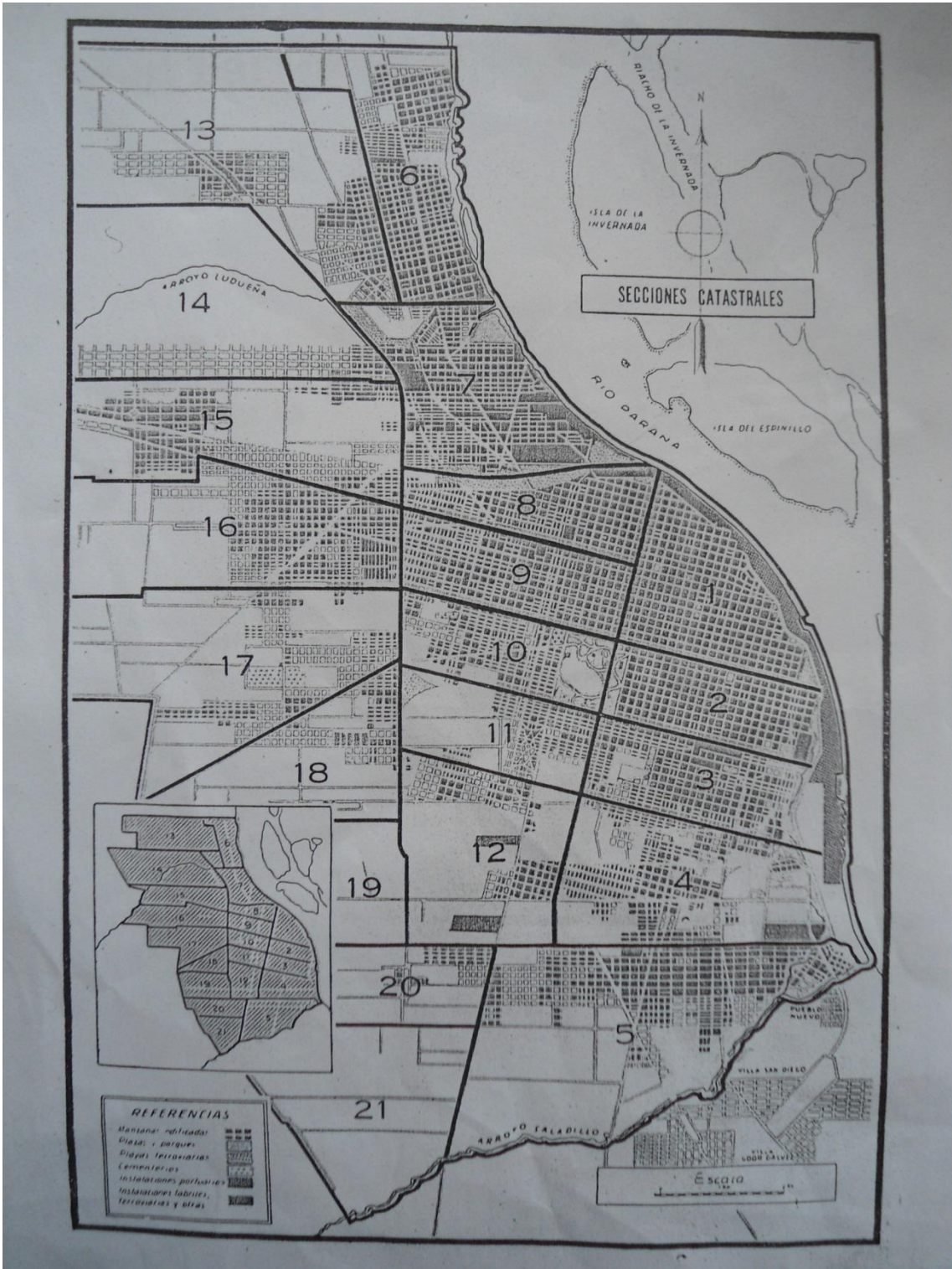
De hecho, la compraventa de terrenos en áreas rurales sin edificar aumenta a partir de 1938, anticipando el crecimiento económico impulsado por la sustitución de importaciones durante la segunda guerra mundial. A la par se produce la inflexión en las curvas de edificación (número y valor) asociada a la mejora en ingresos y empleo. Se identifica aquí que la actividad de la construcción reacciona más rápidamente a las inflexiones del ciclo económico, especialmente durante los años de la segunda guerra.

El gran salto se produce claramente a partir de 1946-1947, donde el impulso macroeconómico es reforzado por las políticas de financiamiento de la vivienda. Las políticas de financiamiento y de vivienda implementadas por el gobierno peronista, al igual que el impulso dado por la Ley de Propiedad Horizontal a la construcción edilicia en altura, tuvieron efectos duraderos, alentando el boom inmobiliario y la suba de los precios de los terrenos pero también la democratización del acceso a la propiedad entre 1946 y 1970.

Por otra parte, el análisis nos permite identificar la relación entre el ciclo inmobiliario y la urbanización, puesto que se observa un acentuado proceso de conversión de tierras rurales en urbanas desde los años 1930, que anticipa el crecimiento de la construcción a fines de la década.

⁹Para un análisis detallado de las políticas de vivienda entre 1955 y 1981, ver Yujnovsky (1984).

La dirección del crecimiento urbano activada durante los ciclos de auge del mercado inmobiliario no registró cambios significativos entre ambos momentos. La estructura de la ciudad centrada en el puerto con ejes expansivos hacia el norte, oeste y sur, mantuvo su vigencia hasta finales del período estudiado.



Bibliografía

- Abraham, L. a. "Índice de precios de la provincia de Santa Fe (Argentina) 1930-1955". Ponencia presentada en la CLADHE, San Carlos de Bariloche, 2012.
- Abraham, L. b. Salarios Industriales en la provincia de Santa FE, 1930-1970, en Frid. C y Lanciotti. N. *De la expansión agraria al desarrollo industrial: la economía de Santa Fe entre 1850 y 1970*. Rosario, Prohistoria Ediciones, 2012, pp. 208-230.
- Ballent, A. a, "Instituciones y planes, del Banco Hipotecario Nacional al Fondo Nacional de la Vivienda", en Liernur J.F. y Ballent A. *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 2014. Pp. 285-317.
- Ballent, A. b. "Entre el mercado y la obra estatal. Itinerarios del chalet californiano", en Liernur J.F. y Ballent A. *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 2014. Pp.433-459.
- Ballent, A. c. "Casa Colectiva, monobloque, propiedad horizontal. Desplazamientos y Cruces de modelos en la habitación colectiva", en Liernur J.F. y Ballent A. *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 2014. Pp. 461-487.
- Barenboim, C., *El mercado del suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades. El caso de Rosario, Argentina*. Ed Teseo, Buenos Aires, 2013.
- Barenboim, C. *Mercado Inmobiliario. Normativa e Impacto Territorial. Rosario y su periferia*. UNR Editora, Rosario, 2014
- BragosO. "Mercado Inmobiliario y Transformaciones Edilicias". CURDIUR- FAPD- UNR, Rosario, 1991.Pp. 9-16
- Cutruneo, J., Arquitectos y mercado inmobiliario. Vivienda e innovación tipológica. Rosario 1920-1948. Tesis de Doctorado en Humanidades y Artes. Facultad de Humanidades y Artes de la UNR, 2010.
- Kofman, M. Lanciotti, N. Pérez Barreda, N. "La industria santafesina desde la expansión agraria a la diversificación productiva, 1887-1964" en Coordinadoras: Frid. C y Lanciotti. N. *De la expansión agraria al desarrollo industrial: la economía de Santa Fe entre 1850 y 1970*. Rosario, Prohistoria Ediciones, 2012. Pp. 161 – 206.
- Lanciotti, N., *De Rentistas a empresarios; Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*. Centro de Publicaciones, Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2009.
- Lanciotti, N.; Barenboim, C. "Las políticas urbanas y el mercado inmobiliario entre la primera y la segunda globalización: Rosario (Argentina), 1880-2010", *Revista Ciudades*, nº 111, Red Nacional de Investigación Urbana, México, 2016, pp.35-41
- Massida. A. "The Plan de Emergencia (1956):The Argentine Debate about Housing Shortage Then and Now, *Scroope*,The Cambridge Architecture Journal, 21 .2012. Pp. 42-51.
- Mateos,A. "Vivienda de interés social: La acción directa del sector público en la ciudad de Rosario". Cuadernos del CURDIUR, nº 30, Rosario, 1986
- Rigotti, A. M. *Viviendas para los trabajadores. El municipio de Rosario frente a la cuestión social*. Rosario, Prohistoria Ediciones, 2011.

ViuD. "La vivienda Masiva en la Construcción de la periferia (1927-1989)"Cuaderno N° 44, Centro Universitario de Investigaciones Urbanas y Regionales, FAPyD, UNR, 1989.

Yujnovsky, O. *Claves Políticas del Problema Habitacional Argentino, 1955-1981*. Buenos Aires, GEL, 1984.