

# MERCADO DE VIVIENDAS EN ROSARIO. CARACTERIZACIÓN Y DINÁMICA ENTRE 1920 Y 1948

*Jimena Paula CUTRUNEO\**

## *Abstract*

Based on existing conditions within the process of metropolization began in Argentina in 1880, this article discusses the general traits of the housing market in the city of Rosario between 1920 and 1948. Paying special attention to the housing market, presents the variables related to national and local economy. In this sense, they are exposed, among other issues, the situation of public transport, infrastructure and trade flows produced in different parts of the urban for these years. While some approaches are established regarding the relationship between the fluctuations in the housing market and certain housing policies from different level of government (whether national or municipal) conditioned activity.

## *Resumen*

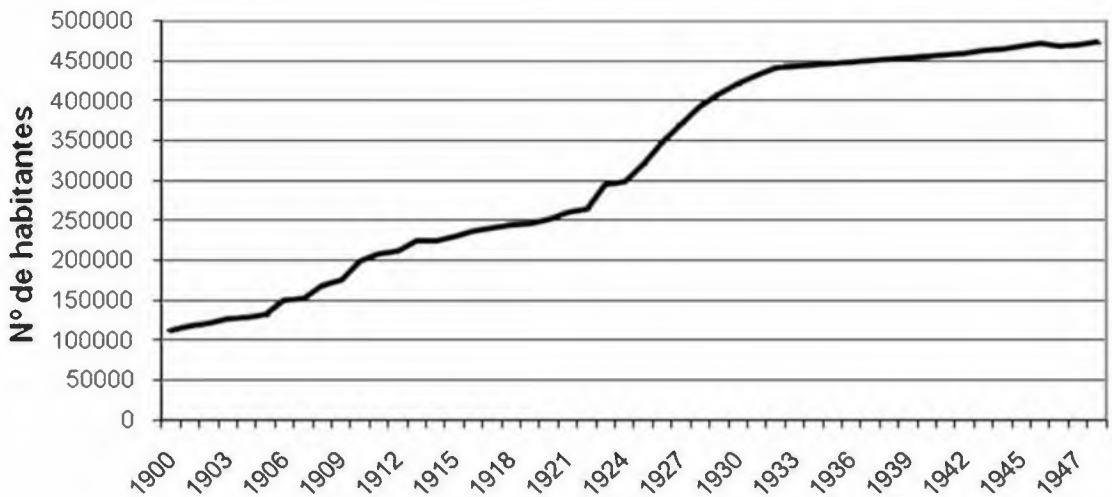
Partiendo de las condiciones existentes propias del proceso de metropolización iniciado en Argentina hacia 1880, en este artículo se analizan los rasgos generales del mercado inmobiliario de la ciudad de Rosario entre los años 1920 y 1948. Poniendo especial atención en el mercado de viviendas, se presenta la relación con variables de la economía nacional y local. En este sentido, se exponen —entre otras cuestiones— la situación de los transportes públicos, las infraestructuras y los movimientos comerciales producidos en las distintas zonas de la planta urbana para estos años. A la

\* Doctora en Humanidades y Artes con mención en Historia (2011) y Arquitecta (2003) de la Universidad Nacional de Rosario. Becaria de postgrado del CONICET desde 2005 hasta abril del 2010 —marco en el cual fue realizado esta investigación—, y actualmente becaria posdoctoral del CONICET. Miembro integrante del Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales y docente de Historia de la Arquitectura de la Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario.

vez que se establecen algunas aproximaciones respecto de la relación entre los vaivenes del mercado inmobiliario de viviendas y ciertas políticas que desde distintos niveles gubernamentales (sea nacional o municipal) condicionaron esta actividad.

*Escenario previo*

Es sabido que a partir de 1880, finalizadas las luchas por la reorganización política, cobra un impulso muy fuerte el proceso de modernización económica del país con la consecuente metropolización<sup>1</sup> de ciudades como Buenos Aires, Córdoba y Rosario.



**Gráfico 1.** Dinámica de la población de Rosario 1900-1949.

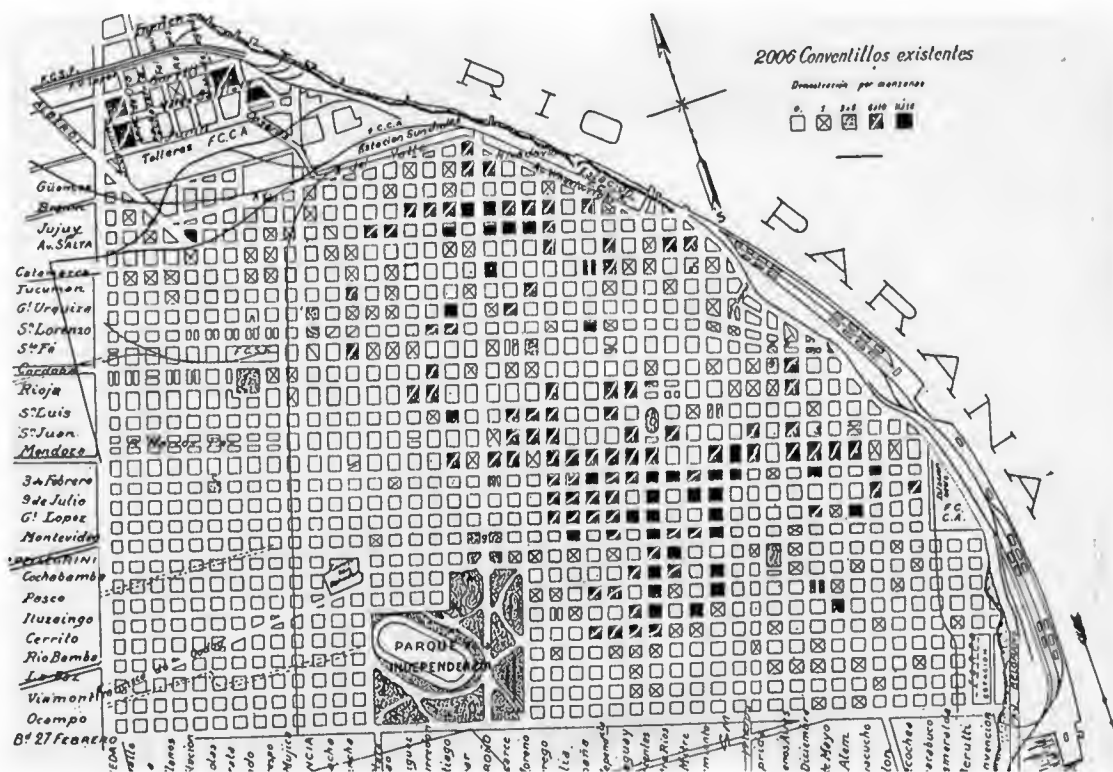
**Fuente:** Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949.

Este proceso se había acelerado por un fuerte crecimiento demográfico (provocado por la inmigración) que produjo en Buenos Aires un aumento del número de habitantes de 187,100 (1869) a 1,575,800 (1914); en Córdoba de 29,000 a 122,000 y en Rosario de 23,000 a 226,000 para los mismos años, desencadenando un gigantesco proceso de especulación edilicia.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Seguimos la idea de metropolización adoptada por J. F. Liernur, quien asocia este proceso a los cambios, tanto físicos como simbólicos, producidos en la estructura del territorio y las ciudades.

<sup>2</sup> Ninguna ciudad de la Argentina y muy pocas en América Latina tuvieron durante tan largo periodo tasas anuales de crecimiento demográfico tan altas. Véase Hardoy, Jorge E. “La vivienda obrera en una ciudad en expansión. Rosario entre 1858 y 1910”, *Cultura*

Este proceso también agudizaría la demanda de vivienda originando fenómenos de densificación y hacinamiento que nuestras ciudades compartieron con otras capitales latinoamericanas.<sup>3</sup>



**Figura 1.** “Conventillos existentes en el área central de Rosario”.

**Fuente:** Tercer Censo Municipal de Rosario (1910).

A causa de dicha densificación, desde comienzos de siglo XX, sobre el área central de Rosario, se concentraba el mayor número de conventillos coincidentemente con el mayor índice de densidad de población. Ya en 1910 el Tercer Censo Municipal de la ciudad delataba la presencia de 2006 conventillos,<sup>4</sup> la mayor parte ubicados entre los bulevares Santafesino y Argentino.<sup>5</sup>

*Urbana Latinoamericana*, CLACSO, Buenos Aires, 1985, también Liernur, Jorge Francisco, *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad*, Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires, 2008, pp. 25-50.

<sup>3</sup> Véase Diego Armus (compilador), *Huelgas, hábitat y salud en el Rosario del novecientos* (comp. Diego Armus), UNR editora, 1995. Gutiérrez, Ramón, *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*, Ed. Cátedra, Madrid, 1983, p. 478.

<sup>4</sup> Tercer Censo Municipal de Rosario (1910), en Hardoy, Jorge E., “La vivienda obrera en... *op cit.*”, p. 89.

<sup>5</sup> La ciudad concentró su crecimiento y estructuración por estos años a partir del área central, delimitada por la franja costera y los bulevares Santafesino y Argentino (hoy Oroño

Esta concentración no fue exclusiva de Rosario. Los conventillos de Buenos Aires llegaban en 1892 a 2,200 alojando a 121,000 personas. El problema de malas condiciones de vida y luego de déficit habitacional era compartido por las ciudades que recibían gran inmigración.<sup>6</sup>

Mientras en la capital un millar de edificios superaba los tres pisos, en Rosario sólo una decena alcanzaba esa altura a fines del siglo XIX.<sup>7</sup>

Si en Buenos Aires este proceso de metropolización llevó a un rápido aumento de los precios de los terrenos céntricos y una disminución paulatina de los mismos a medida que se alejaban de él, en nuestra ciudad, donde hasta la década de los años treinta el mercado de tierras urbanas y la población se concentró casi exclusivamente entre la primera ronda de bulevares también se dio esa variación de precios según la cercanía con el casco histórico (sobre todo sobre calle Córdoba). Esta tendencia se revirtió hacia fines de la década de los años cuarenta cuando estas secciones del municipio se encontraban consolidadas y se comenzaban a abrir nuevos mercados.

Luego de la Primera Guerra Mundial se comenzó a producir un fenómeno 'negativo' en la economía argentina que repercutiría en la construcción. A causa de la guerra se frenan las importaciones lo que provoca un aumento de los materiales para construcción que provocará preocupaciones y dará inicio a los debates en torno a la carestía y escasez de la vivienda.

Rosario se vio particularmente afectada por esta situación ya que la caída en los precios internacionales del cereal afectaron directamente al principal motor de la ciudad: la actividad del puerto. El retraimiento de los capitales no sólo afectó el flujo inmigratorio sino que generó un ciclo inflacionario que afectaría a los consumidores y asalariados en general.

La pampa húmeda que producía el 90% de nuestras divisas, alcanzaría hacia 1914 el máximo de su potencial económico. Aunque su sistema de propiedad le impedía cambios sociales de importancia, su desarrollo tecnológico se asemejaba al de los países desarrollados y para esa fecha se habían ocupado el total de sus espacios vacíos. Esto supuso que en adelante el aumento de la población no sería acompañado por un crecimiento de la producción agropecuaria, que entre 1924 y 1929 llegaría a su cenit, inte-

y Pellegrini) que conformaron la primera ronda de bulevares. Le siguió una segunda ronda delimitada por las actuales 27 de Febrero y O. Lagos. Véase Tabla 5.

<sup>6</sup> En Montevideo en 1908, había 486 casas de inquilinato con 8,400 habitaciones que albergaban a 23,000 personas. En las ciudades argentinas, como en las de otros países de la región, la tugurización de los centros fue acompañada del éxodo de la aristocracia y la burguesía de las áreas históricas. Véase Gutiérrez, Ramón, *Arquitectura y urbanismo...*, *op cit.*, pp. 481-489.

<sup>7</sup> *Primer Censo General de la Provincia de Santa Fe, 1887.*

rrumpiéndose por la crisis del '29 que volcó a los países centrales hacia un proteccionismo.<sup>8</sup>

A partir de 1917 el desempleo desembocaba en conflictos sociales, las huelgas se sucederían en los años de posguerra. El sostenido aumento de las importaciones resonó en los precios minoristas poniendo en escena a gran cantidad de almaceneros que comenzaron a disputarse el espacio público con los mayoristas.

**Tabla 1**  
**Progresión de salarios en Capital Federal (1914:100)**

<i>Año</i>	<i>Números índice</i>
1914	100
1915	96
1916	96
1917	97
1918	103
1919	133
1920	162

**Fuente:** Informe del Departamento Nacional del Trabajo, reproducido en “Información social”, *Revista de Ciencias Económicas*, año IV, serie II, núm. 2, publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., Centro de Estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921, p. 155 La Tabla está citada textualmente de la fuente mencionada donde refiere que para la misma se toma como expresión básica el promedio de los salarios individuales que ganaban los obreros de la industria privada en 1914 en Capital Federal, es decir los salarios nominales. La fuente utiliza el término “indicadores” para referir a los números índice.

Durante los últimos años de la guerra, con la lenta recuperación del volumen de exportaciones se había impulsado también la producción local de algunas manufacturas. Sin embargo, Rosario ya no retomaría su actividad portuaria anterior debido al proceso de concentración que el conflicto bélico había desatado en beneficio del puerto de Buenos Aires y en detrimento del resto de los puertos del país. Se reorientaba así el comercio y la producción de la ciudad hacia el mercado interno.

<sup>8</sup> Véase Cortés Conde Roberto y Gallo, Ezequiel, *Historia Argentina 3. La república conservadora*, Paidós, Buenos Aires, 1998, p. 253.

En los años comprendidos entre 1917 y 1920 en general, en la industria privada, se produjo un aumento del salario nominal asociado al alza de los precios durante la posguerra.

En 1921, una nueva Ley de presupuesto establecía un salario mínimo procurando no volver a las bajas registradas entre 1915 y 1917, así se determinaba que: "...todo empleado o jornalero mayor de 18 años, sin distinción de sexo, que trabaje por lo menos 8 horas diarias (...) recibirá un sueldo de \$160 mensuales o \$6,40 diarios como mínimo no pudiendo hacerse descuento de ese salario por la alimentación completa y por alojamiento permanente e higiénico sino hasta el 40%". La modificación era importante, de hecho el anterior era de \$120.<sup>9</sup>

### *1920-1948. Particularidades y generalidades del mercado inmobiliario*

En la década de los años veinte, la ciudad retomaba el crecimiento económico y el mercado inmobiliario experimentaba una mejora. Por entonces la configuración de la ciudad actual se encontraba consolidada (el 29 de diciembre de 1918 se había anexado la Comuna de Alberdi), sólo restaría anexar el 8 de agosto de 1933 —por Ley provincial no. 2344— el Bajo Saladillo.

A partir de la década de los años veinte, en Rosario, las viviendas mercancia contribuían a consolidar los límites de la primera ronda de bulevares.

Las urbanizaciones crecieron y se expandieron dando forma a una estructura de barrios. Esta transformación urbana se caracterizó por una intensa mercantilización de tierras, por fuera de los límites de los bulevares, que hasta entonces se consideraban suburbanas. Fueron muy comunes los loteos de grandes franjas de terrenos.

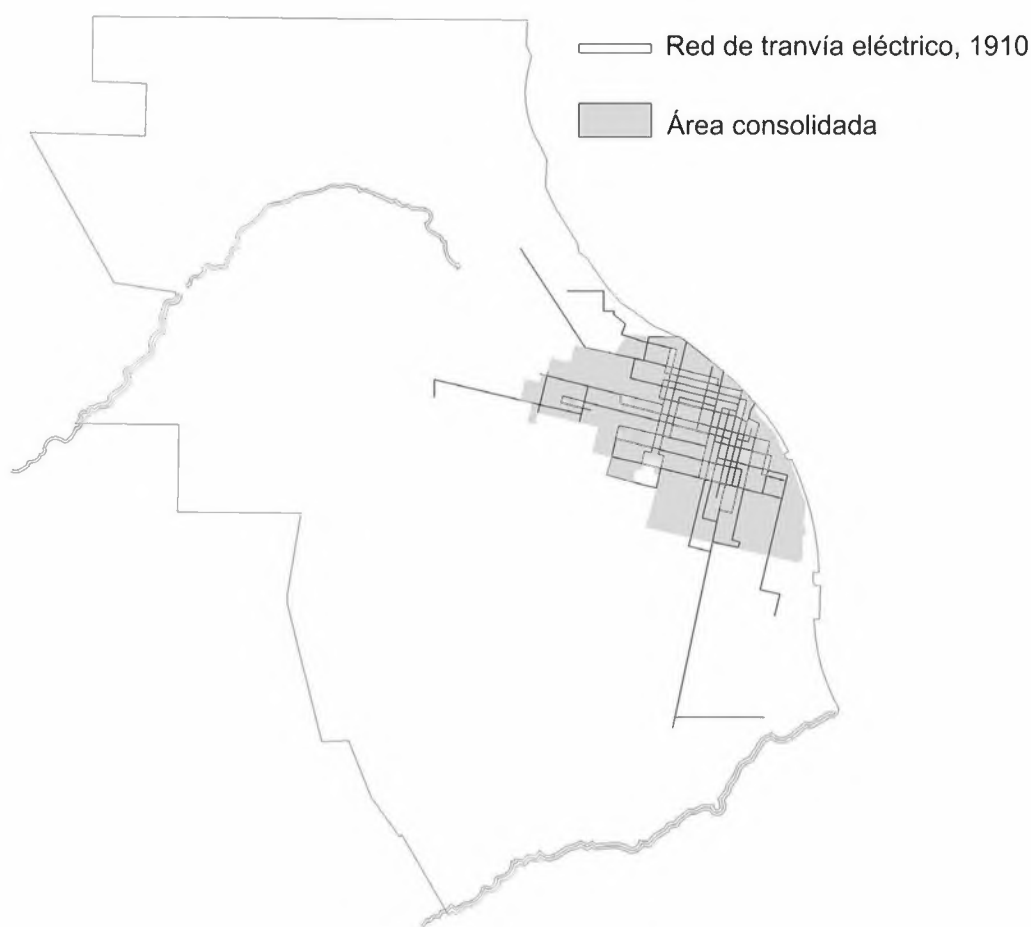
Para garantizar la rentabilidad de estos emprendimientos fue necesario sostener una red de transporte (tranvías) que comunicara estos sectores con el centro de la ciudad. La ausencia de servicios (aguas, cloacas) no impidió este proceso cuando las líneas de tranvías aseguraban la comunicación.

<sup>9</sup> "Información social", *Revista de Ciencias Económicas*, año IV, serie II, núm. 2, publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., Centro de Estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921, 155 pp.

**Tabla 2**  
**Costo jornales en la construcción (en pesos moneda nacional)**

<i>Año</i>	<i>Oficial albañil</i>	<i>Peón albañil</i>
1914	\$mn 4,00	\$mn 2,50
1920	\$mn 7,00	\$mn 5,00

**Fuente:** Planilla realizada por el arquitecto Juan Durand como Inspector General de Construcciones de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Reproducido en Rigotti, A.M. *Municipio y vivienda...*, *op cit.*, p. 40.



**Figura 2.** “Red de tranvía eléctrico hacia 1910”. Realización propia.

**Fuente:** *Tercer Censo Municipal de la Ciudad del Rosario de Santa Fe (1910)*, y gráfico realizado por N. Lanciotti, véase Lanciotti, Norma S., *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*, Universidad Nacional del Litoral, 2009.

También el centro fue por estos años escenario de una fuerte transformación que tuvo como protagonistas a nuevas formas edilicias.

Hacia 1926, la mayor concentración de la población se daba en la sección 5°, que duplicaba con creces a la sección 1°. También la sección 2°, que en 1900 concentraba el mayor número de habitantes, había casi triplicado su población, y en las secciones 3°, 4° y 6° superaban ampliamente a la población del centro evidenciando una tendencia expansiva de la planta urbana.

**Tabla 3**  
**Evolución de la población en Números Índice (NI) por secciones en Rosario (1900:100)**

<i>Sección</i>	<i>N° hab. 1900</i>	<i>N° hab. 1910</i>	<i>evolución en NI 1910</i>	<i>N° de hab. 1926</i>	<i>evolución en NI 1926</i>
1°	24,232	26,372	108.00	40,327	166.42
2°	34,087	51,247	150.34	93,572	274.51
3°	28,725	41,320	143.85	62,598	217.92
4°	9,144	19,745	215.93	48,146	526.53
5°	11,928	34,684	290.82	96,042	805.32
6°	4,345	8,351	192.19	56,764	1306.42
7°	-	2,059	-	422	-
8°	-	-	-	8,608	-

**Fuente:** Primer Censo Municipal de la Población de la Ciudad del Rosario de Santa Fe (1900); Tercer Censo Municipal de la Ciudad del Rosario de Santa Fe (1910); Cuarto Censo Municipal de Rosario (1926).

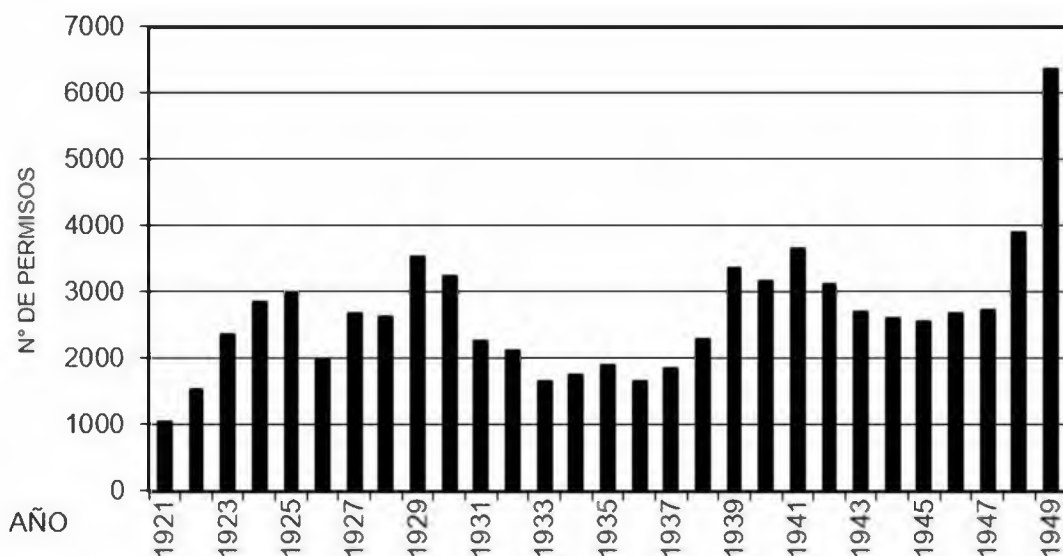
A mediados de la década de los años veinte la ciudad se reavivaba al ritmo de la actividad agrícola. La Bolsa de comercio registraba por esos años un porcentaje de negocios de cereales promisorio. También crecían otras actividades derivadas como el crédito y las aseguradoras dedicadas al rubro. Estas empresas tendrían un rol importante en la actividad inmobiliaria de la ciudad, no sólo por la construcción de edificios que compartían la sede de las compañías con viviendas de renta (que ubicados generalmente sobre calle Córdoba dieron lugar a un importante ejercicio arquitectónico);<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Véase Pampinella, Silvia; Cutruneo, Jimena, "Sitio entre la esquina de Córdoba y Corrientes y la Plaza Pringles", *Guías de Arquitectura latinoamericana, Tomo Rosario*, Arte gráfico editorial argentino; Clarín, Buenos Aires, 2008, pp. 40-43.



sino que sus directivos y accionistas paralelamente invertirían en emprendimientos inmobiliarios como loteos, financiación de viviendas en áreas periféricas, etc.

En medio de pleno crecimiento demográfico y económico la ciudad era por esos años el más importante centro industrial y comercial del interior del país. La instalación de empresas y entidades crediticias daban cuenta de ello.<sup>11</sup>



**Gráfico 2.** Permisos concedidos para edificar en Rosario (1921-1949).

**Fuente:** *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949.* Los valores vertidos en los anuarios incluyen permisos concedidos para edificar edificios, tapias al frente, panteones, casas pequeñas libres de derecho, construcciones y refacciones interiores.

Luego de aquella etapa de auge del crecimiento de la economía argentina que alcanza su culminación durante la década de los años veinte, la crisis del '29 provoca la contracción de la producción, de los ingresos y de la ocupación en los países desarrollados, disminuyendo sus importaciones y provocando una reducción en el volumen del comercio internacional. Como consecuencia en Rosario se redujeron las actividades del puerto y se orientaron las actividades económicas al mercado interno comenzando el proceso de sustitución de importaciones. Un síntoma de la década de los años treinta

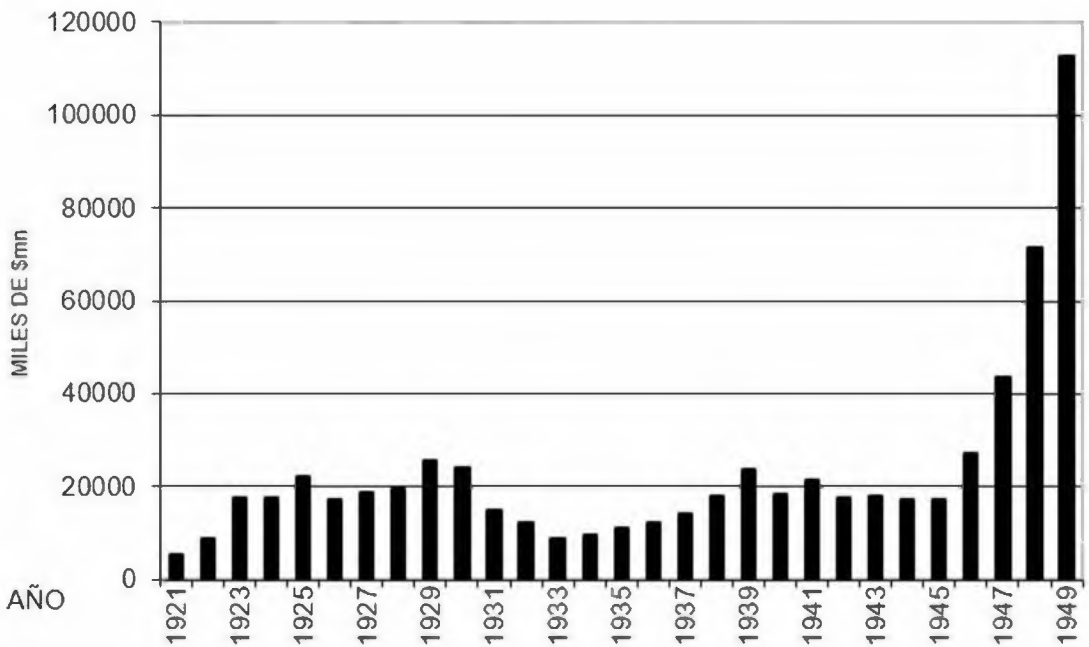
<sup>11</sup> Véase Castagna, Alicia; Woelflin, “La economía rosarina desde la sustitución de importaciones hasta la reestructuración productiva”, en *La historia de Rosario. Economía y sociedad*, R. Falcón y M. Stanley (compiladores), Homo Sapiens, Rosario, 2001.

fue el estancamiento demográfico durante esta década y parte de la década de los años cuarenta cuando las migraciones internas todavía no eran significativas.

Sin embargo el desarrollo de la región seguía siendo considerable por la reverberación de los efectos de la primera guerra.

La caída de los precios agrícola-ganaderos hizo que gran número de arrendatarios de tierras entraran en cesación de pagos. El sistema financiero debió disminuir los créditos aumentando los efectos adversos en el circuito económico.

El precio de los alquileres motivó reclamos que concluyeron en la formación de la *Liga pro rebaja de los alquileres*.

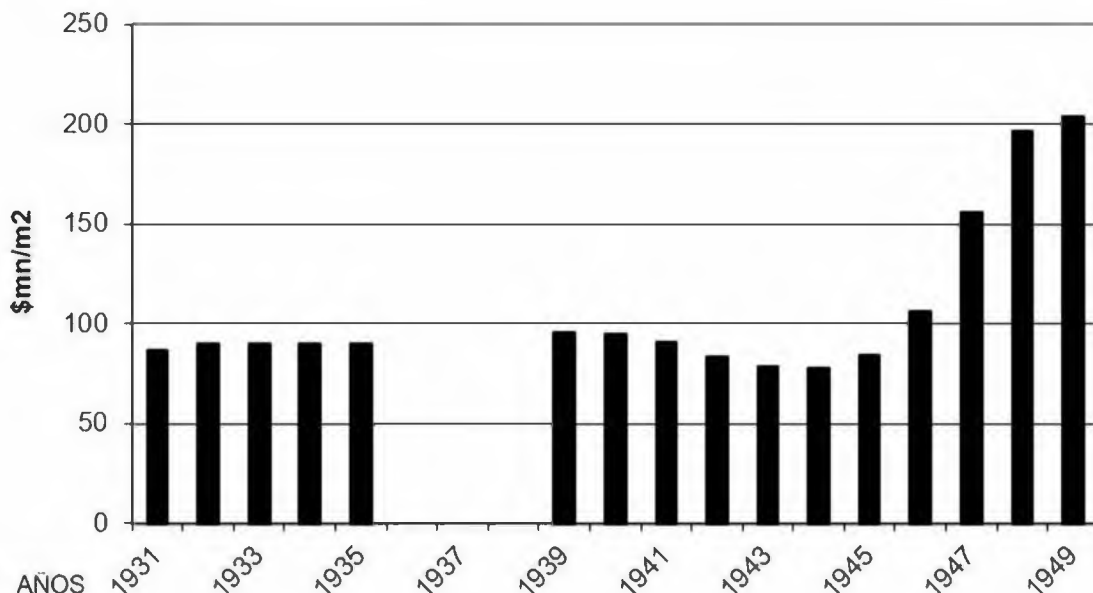


**Gráfico 3.** Valor global de las obras construidas en Rosario (1921-1949).  
**Fuente:** *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949.* Los valores vertidos en los anuarios incluyen permisos concedidos para edificar edificios, tapias al frente, panteones, casas pequeñas libres de derecho, construcciones y refacciones interiores.

Respecto del mercado de la construcción, en los años siguientes la crisis se manifiesta también en la reducción de los permisos para edificar que disminuyen significativamente en los tres primeros años de la década llegando al punto máximo de depresión y recuperándose recién a fines de la

misma. Corroborando un proceso cíclico de crisis y recuperación propia de la producción inmobiliaria en las economías capitalistas.<sup>12</sup>

La disminución de los permisos concedidos para edificar conllevó la disminución del empleo repercutiendo en la situación laboral. Hacia 1931 el 10% de la población de Rosario estaba desempleada lo que produjo una serie de conflictos sociales.



**Gráfico 4.** Valor promedio de la superficie construida en Rosario (1931-1949).

**Fuente:** *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949*. El valor promedio de la superficie construida resulta de la división de los valores totales de las obras construidas por año, sobre la superficie total de las obras apuntadas en la fuente citada. Los anuarios no aportan valores para los años comprendidos entre 1936 y 1938, Rosario no cuenta con otras fuentes primarias que suplan esa información.

A partir de esta crisis del '29, la industria, favorecida por medidas de política económica, se convirtió en el sector dinámico del desarrollo y justamente Rosario concentró el 50% de las industrias de la provincia.<sup>13</sup> Este auge industrial se vio acompañado de la apertura de una serie de establecimientos financieros que jugaron un rol muy importante en la actividad inmobiliaria local. Este proceso también redujo la importancia relativa del

<sup>12</sup> Véase Topalov, Christian, *La urbanización capitalista*, Ed. EDICOL, México, 1979.

<sup>13</sup> Véase *Censo Municipal de 1935*.

sistema ferropuertoario y en el marco de una reestructuración del sistema de transportes se inicia la pavimentación de las principales rutas, posibilitando una estructura urbana menos concentrada que abría perspectivas de expansión policéntrica en el sentido Norte-Sur.<sup>14</sup>

La aparición del automotor como competidor del ferrocarril redujo la importancia del sistema ferropuertoario local en el marco de una reestructuración general del sistema de transporte.

Hacia 1934 ya se percibían signos de recuperación económica mientras descendía la desocupación.

Esta expansión de las infraestructuras como la pavimentación, las cloacas, la red de transportes, modificaría las posibilidades de traslado de la población propiciando el crecimiento hacia la periferia de áreas residenciales.

**Tabla 4**  
**Número de pasajeros de transporte público en Rosario (1933-1935)**

<i>Año</i>	<i>Ómnibus</i>	<i>Tranvía</i>	<i>Total de pasajeros</i>
1933	24%	76%	71,027,917
1934	30%	70%	79,696,850
1935 (1er. semestre)	32%	68%	42,423,921

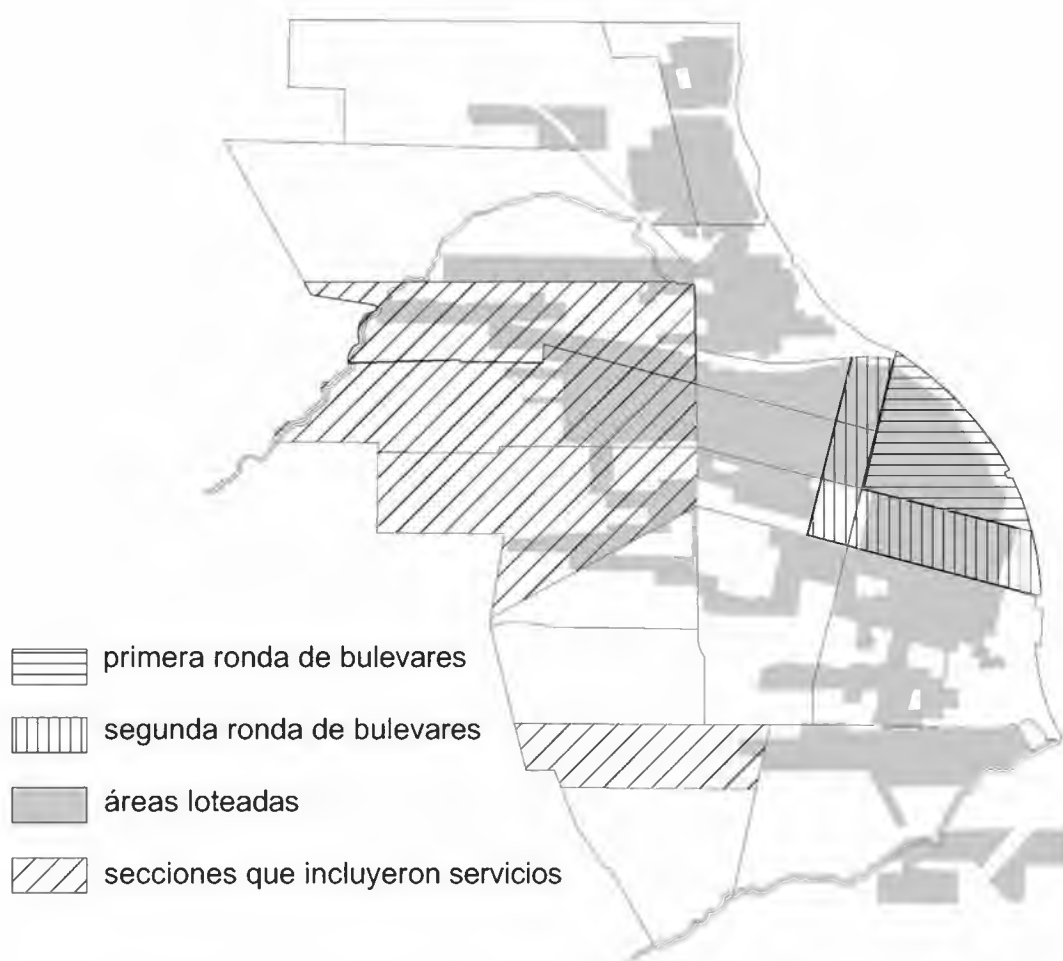
**Fuente:** Diagnóstico realizado por Della Paolera, Farengo; Guido, *Plan regulador y de extensión de Rosario*, Rosario, 1935, p. 121.

Sobre todo el aumento del número de pasajeros del ómnibus en detrimento del de tranvías evidenciaba el aumento de traslados a zonas antes no accesibles.

En diciembre de 1935 la ciudad contaba con 3,242,396m<sup>2</sup> de pavimentos, 204,224 de los cuales se habían realizado en ese mismo año incluyendo las secciones 15°, 16°, 17° y 20°.

Por otra parte de 1931 a 1935 la ciudad había aumentado la superficie servida por el alumbrado público de 5,557ha a 7.136ha; los parques de 6,632ha a 7,886ha; las plazas de 2,969 a 3,647; y las calles de 35,902 a 47,209.

<sup>14</sup> Véase Rigotti, Ana María, “Los procesos de conformación y expansión urbana”, *La historia de Rosario*, tomo I, Economía y Sociedad, Homo sapiens, Rosario, 2001.



**Figura 3.** “Situación de Rosario en 1935”. Realización propia.

**Fuente:** *Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario, 1935*, Ed. Talleres Fener, Rosario, 1935.

La expansión de la planta urbana se transformaba en negocio seguro y predilecto para la inversión de capital por parte de las empresas y los particulares.

El primer congelamiento de los alquileres (1921) estimuló la construcción de viviendas en loteos de venta a plazos, ya que los valores de las cuotas se asimilaban a estos alquileres presentando condiciones ventajosas de acceso a la propiedad para quienes contaban con algún ahorro que posibilitara la primera entrega para iniciar la transacción.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Véase Cutruneo, Jimena, “Entidades de crédito y vivienda. El caso del Banco Edificador Rosarino (Rosario, 1924-1929)”, *Revista de Historia de América*, núm. 143, México, julio-diciembre, 2010, pp. 39-40.

**Tabla 5**  
**Evolución del precio promedio de la tierra por secciones en Rosario en**  
**\$oro/m<sup>2</sup> (1900:100) <sup>16</sup>**

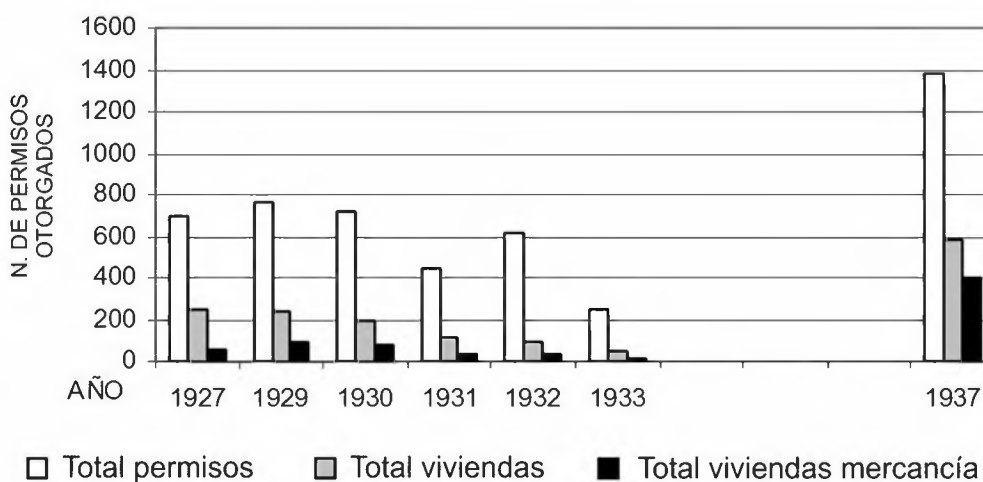
<i>Sección</i>	<i>Precio en 1900</i>	<i>Precio en 1910</i>	<i>Evolución en Números Índice</i>
1°	7,658	15,860	207.10
2°	1,653	5,643	341.38
3	2,318	9,355	403.58
4°	1,555	4,721	303.60
5°	0,800	2,505	318.75
6°	*0,298	1,079	362.08

**Fuente:** Datos elaborados por Norma Lanciotti mediante un muestreo probabilístico de las escrituras de venta de tierras urbanas en el Municipio de Rosario sobre un total de 1650 muestras, véase Lanciotti, Norma S., *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina, Rosario, 1880-1914*, Universidad Nacional del Litoral, 2009, p. 52. \*valor para 1905.

Las políticas de congelamiento de los alquileres (1921 y 1943) no resintieron la construcción de edificios y viviendas. En tanto luego de la sanción de la primera ley de congelamiento no se redujo el número de permisos de edificación, sumado incluso a un aumento del valor global de las obras construidas. Por otra parte, luego del segundo congelamiento, si bien continuó por un año la tendencia en baja del número total de permisos que se venía produciendo desde 1941 acompañada por una baja en los precios de la construcción, a partir de esta medida disminuye paulatinamente este decrecimiento (que afectaba de forma desigual a las distintas escalas de edificios). Es así que en obras de una sola planta la merma de permisos de construcción, que de 1942 a 1943 había sido de -19%, disminuye progresivamente siendo para 1944 de -6% y llegando en 1945 al -1%. Por el contrario en obras de dos plantas se registraba un crecimiento del 14% para 1943, un 9% en 1944 y un 20% en 1945. Los edificios de tres plantas por su parte se quintuplicaban entre 1943 y 1945.

<sup>16</sup> Para los años 1900 y 1910, las secciones 1° a la 6° se corresponden con la sección 1° en 1948. Para un análisis más completo del mercado de tierras hasta 1914 véase Lanciotti, Norma, *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*, Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2009.

A partir de la sanción de la segunda *Ley de alquileres* (1943) disminuyó notablemente el número de edificios de más de seis plantas que habían sido la inversión predilecta desde los primeros años de la década de los años treinta; y se desplazó ese mercado a edificios de 2 y 3 plantas. El mercado de los *Edificios de renta* en altura se retraía a la vez que las inversiones se volvían sobre tipos de menor envergadura como las *Pequeñas casas de renta* con menor riesgo de inversión. Por tanto podemos decir que estas políticas restringieron la proliferación de determinados tipos edilicios destinados exclusivamente a la especulación inmobiliaria como los *Edificios de renta en altura*, favoreciendo otros rubros.<sup>17</sup>



**Gráfico 5.** Relación entre el número total de permisos para construir, el número de viviendas y las viviendas destinadas al mercado inmobiliario.

**Fuente:** Permisos de construcción publicados en *El Constructor Rosarino* (1927-1933) y en la *Revista Edilicia* (1937). Nótese que los totales son inferiores a los apuntados en los *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario* vertidos en el gráfico número 9. Probablemente los permisos otorgados para construir publicados en las revistas *El Constructor Rosarino* y *Edilicia* refieren sólo a obras registradas por socios de la Sociedad de Ingenieros Arquitectos Constructores de Obras y Afines. Las especificaciones de esta fuente permitió identificar allí los distintos tipos de viviendas, la participación de distintos profesionales y la ubicación de las obras. La ausencia de datos entre los años 1934 y 1936 se corresponde con la falta de fuentes primarias (la publicación de los anuarios municipales y las revistas de construcción que aportaban esa información fueron interrumpidas en dichos años o no aportan los valores para los mismos).

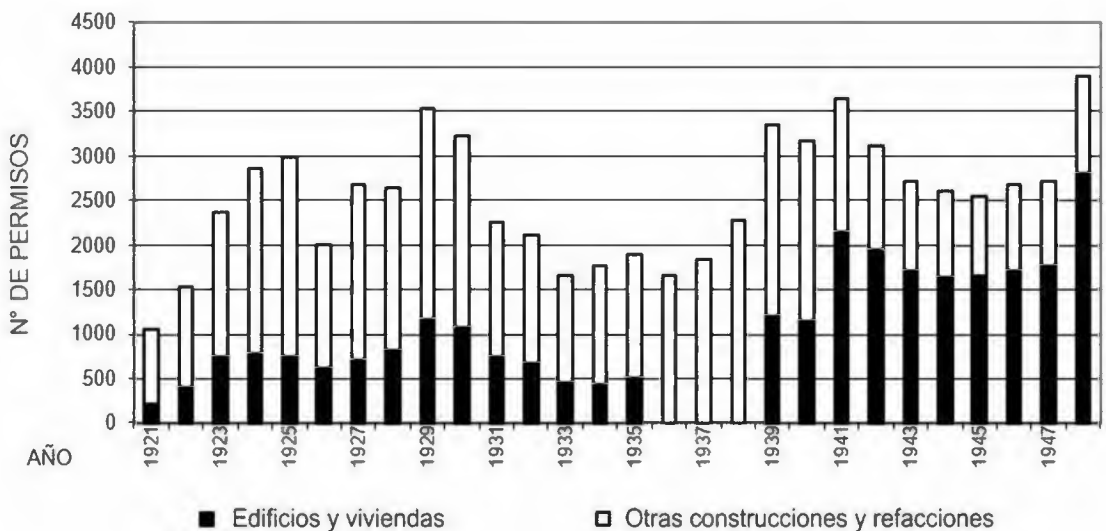
<sup>17</sup> Los datos de los números de plantas de los edificios construidos en la ciudad fueron obtenidos de los *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario*, años 1935 a 1953.

Como se observa en los Gráficos 3 y 4 el aumento considerable del valor global de las obras construidas hacia el final de la década de los años cuarenta era consecuencia del aumento del precio del m<sup>2</sup> construido.

Los permisos de edificación de viviendas destinadas al mercado inmobiliario, a fines de la década de los años veinte, se concentraron en las secciones catastrales 1°, 2°, 8° y 9° (es decir la primera y segunda ronda de bulevares y sus límites Oeste y Sur) y en mucha menor medida en las secciones 7° —al Norte— y 3° y 5° —al Sur—, correspondientes a las recientemente anexadas comunas de Alberdi y Saladillo.

Para ese entonces, la mayoría de estas viviendas-mercancía eran condominios y los conjuntos de viviendas individuales destinadas a la venta que se concentraban en las secciones comprendidas entre la primera y la segunda ronda de bulevares.

La distribución pareja de las viviendas en la primera sección y las contiguas al Sur y al Oeste se iría revirtiendo hacia 1933 cuando la 1° sección (correspondiente al total de la planta urbana para los censos de comienzos de siglo) pierde protagonismo en la construcción de los tipos inmobiliarios que representaban el caudal mayor del total de permisos (vivienda individual y pequeñas casas de renta). Mientras que el edificio de renta en altura mantenía el protagonismo en este sector de la planta urbana.



**Gráfico 6.** Edificios y viviendas en el total de permisos para edificar en Rosario (1921-1948).

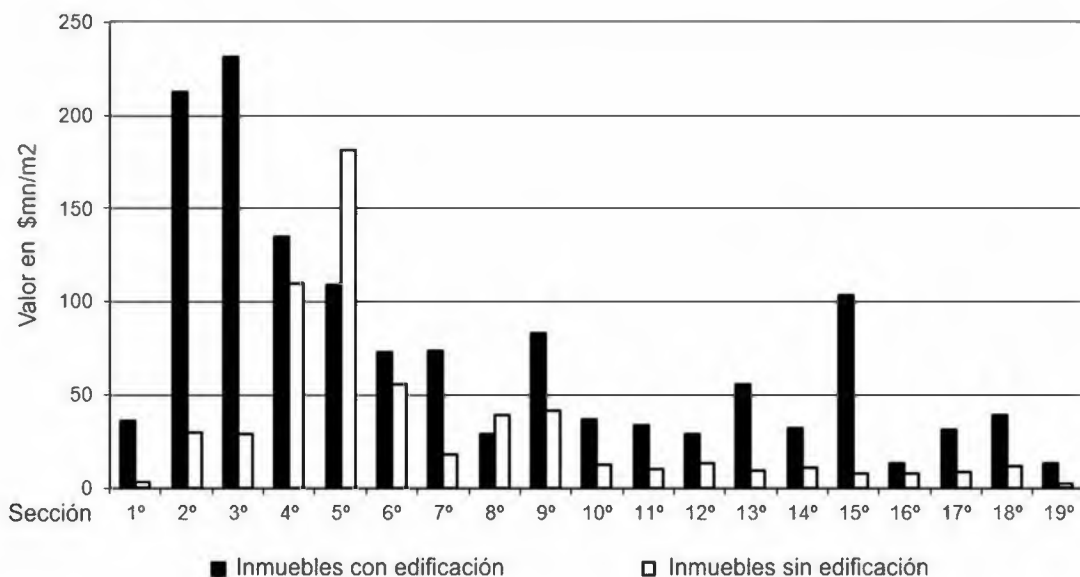
**Fuente:** *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949.* En “otras construcciones y refacciones” se consideraron los tapiales al frente, panteones, construcciones y refacciones interiores. Para los años 1936 a 1938 se refiere al total de permisos sin discriminar entre “edificios y viviendas” y “otras construcciones y refacciones”.



Coincidente con el pico en el número de permisos de construcción en 1929 las viviendas-mercancía registraron un aumento de producción en las secciones 2°, 8° y 9° y una disminución en la 1° sección. Mientras las construcciones al Oeste excedían los límites de calle O. Lagos (segunda ronda de bulevares). Esta tendencia se mantuvo para 1930 y 1931 cuando también se supera esta ronda hacia el Sur de la ciudad, evidenciando aquella expansión del mercado de viviendas que acompañaba el mencionado proceso de extensión de la planta urbana por esos años.

Si con los años de mayor actividad constructiva también había aumentado considerablemente el número de viviendas destinadas al mercado en relación a la cantidad total de construcciones (11.57%), cuando se produce el pico más bajo de la construcción luego de la crisis en 1933 dicha baja coincide con una disminución considerable del porcentaje de viviendas mercancía entre el total de permisos (sólo un 3.92%) pese al aumento del porcentaje total de viviendas para ese año respecto del anterior.

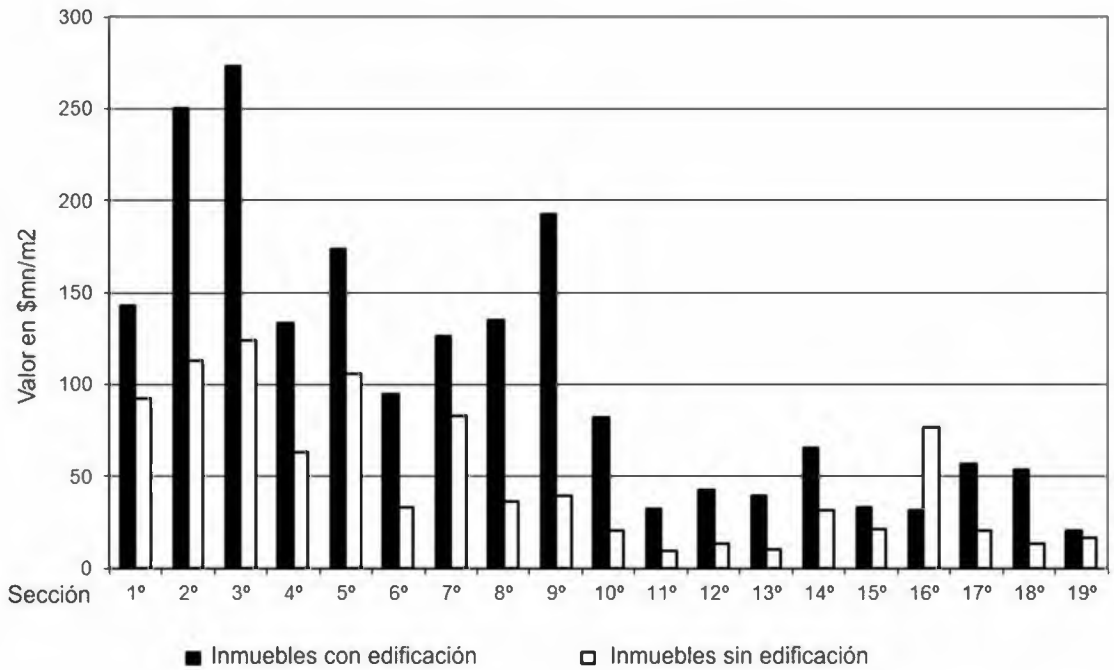
A partir de 1941 aumentaría el número de edificios y viviendas en el total de los permisos de edificación. Si hasta aquí apenas habían conseguido superar el tercio del total, en esta década superarían ampliamente el 50% del mismo.



**Gráfico 7.** Precio promedio de inmuebles por secciones en Rosario (1948).

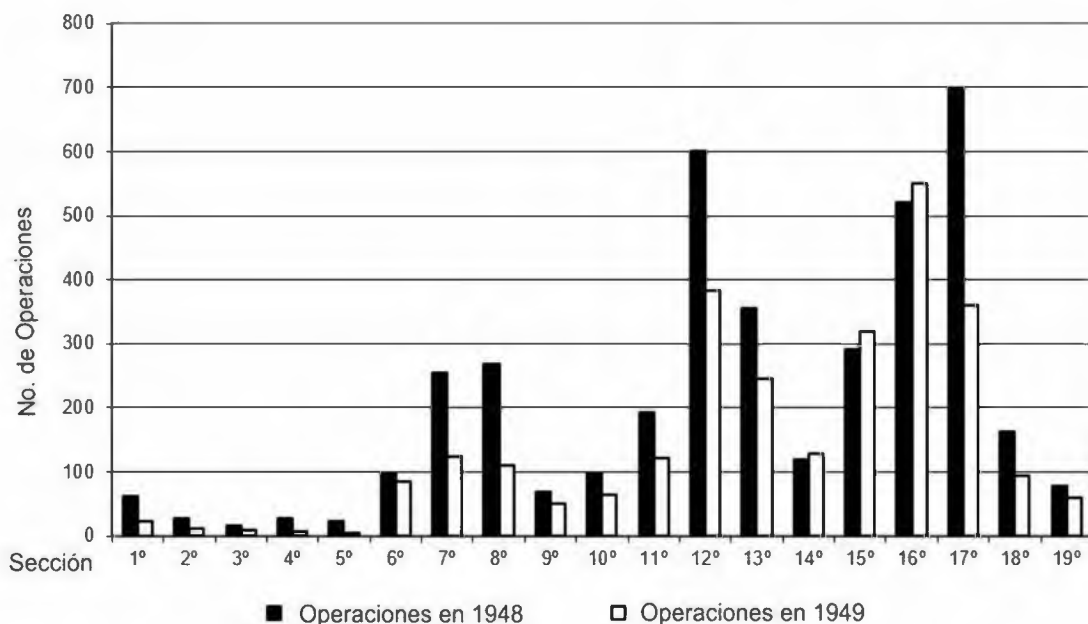
Si bien los picos de construcción, como vimos, fueron acompañados de un aumento de las viviendas mercancía realizadas, y en los momentos de depresión del mercado de la construcción en Rosario el número de viviendas para el mercado también se resentía, estos altibajos no tuvieron la mis-

ma relación para el resto de las viviendas. La vivienda-mercancía era especialmente sensible a la merma constructiva o a su mejora reaccionando inmediatamente a los cambios; no así la vivienda en general, cuyos altibajos no se correspondían con los del total de permisos registrados y por tanto tampoco con los de las viviendas para el mercado mostrando en los picos sentidos de movimiento inversos que repercutían de manera más notoria en la proporción (de suba o baja) del porcentaje de estas viviendas-mercancía sobre el total de viviendas.



**Gráfico 8.** Precio promedio de inmuebles por secciones en Rosario (1949).  
**Fuente:** (Gráficos 7 y 8) *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1948- 1949*. El precio promedio de los inmuebles fue obtenido de la relación de los importes totales de las operaciones registradas por sección y la superficie total de dichas operaciones. La imposibilidad de construir una tendencia sobre un periodo más prolongado responde a la inexistencia de información en los anuarios de años previos diferenciando estos valores para las distintas secciones. En el Gráfico 11, empero, construimos esta tendencia diferenciando los precios en el radio urbano y suburbano.

De todos modos, más allá de los altibajos del mercado, el área central mantuvo en el periodo estudiado un promedio de aproximadamente del 38% de viviendas-mercancía, porcentaje importante si se considera que la zona era en esta ciudad la que además concentraba el sector terciario.



**Gráfico 9.** Transferencias de inmuebles sin edificación por secciones en Rosario (1948-1949).

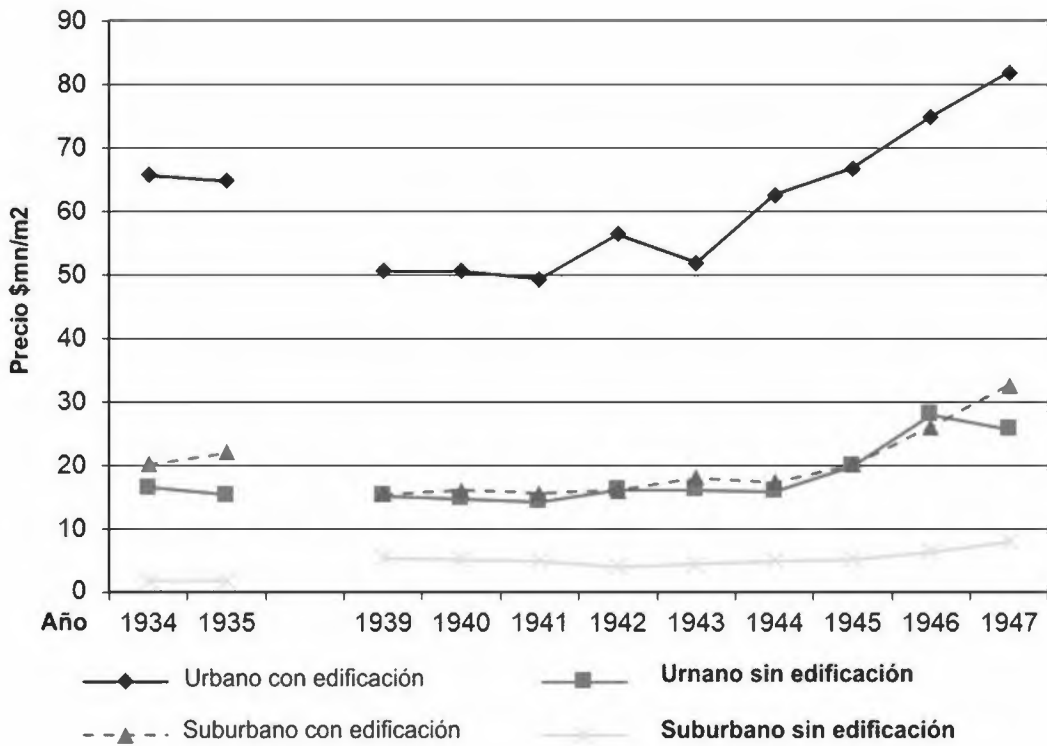
**Fuente:** *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1948-1949.*

A fines de la década de los años treinta, cuando las grandes operaciones de loteo ya habían cerrado su ciclo, disminuía considerablemente la superficie promedio de los inmuebles transferidos sin edificación en áreas suburbanas pasando de 1,438.28m<sup>2</sup> en 1935 a 431.12m<sup>2</sup> promedio para la década de los años cuarenta. Esta baja en la superficie promedio de los inmuebles transferidos era acompañada por un aumento del 189% del precio promedio del m<sup>2</sup> en dichas operaciones.

A partir de 1939 en general los terrenos vendidos se mantuvieron aproximadamente entre los 250m<sup>2</sup> y los 520m<sup>2</sup> promedio, llegando a igualarse para inmuebles urbanos, suburbanos, con y sin edificación a fines del periodo aproximadamente en los 350m<sup>2</sup> promedio.

Si bien es sabido que el valor de la tierra calculado en base a las ventas puede variar notablemente de un año a otro según los vaivenes en la proporción de operaciones de pequeños o grandes lotes en las distintas zonas de la ciudad —y a pesar de contar con una serie reducida para visualizar las variaciones y evolución por sección (Gráficos 7 y 8 para los años 1948-1949)—, advertimos en esta aproximación que hacia fines de la década de los años cuarenta, la 2° y 3° sección del municipio ostentaban los precios más elevados para inmuebles con edificación. Para entonces el mayor número de transferencias de terrenos sin edificación se producía en las márgenes

nes de las áreas loteadas de la ciudad, correspondientes a las secciones 12° —al Sur—, 16° y 17° —al Oeste— donde se registraban los precios más bajos para este tipo de inmuebles; y en menor medida las secciones 13° y 15° en el límite Noroeste. Le seguían en número de operaciones las secciones 7° y 8° ubicadas entre el centro y Alberdi corroborando un proceso de completamiento intersticial por esos años. A la vez en las secciones más consolidadas del municipio se producía el menor número de ventas de terrenos no edificados.

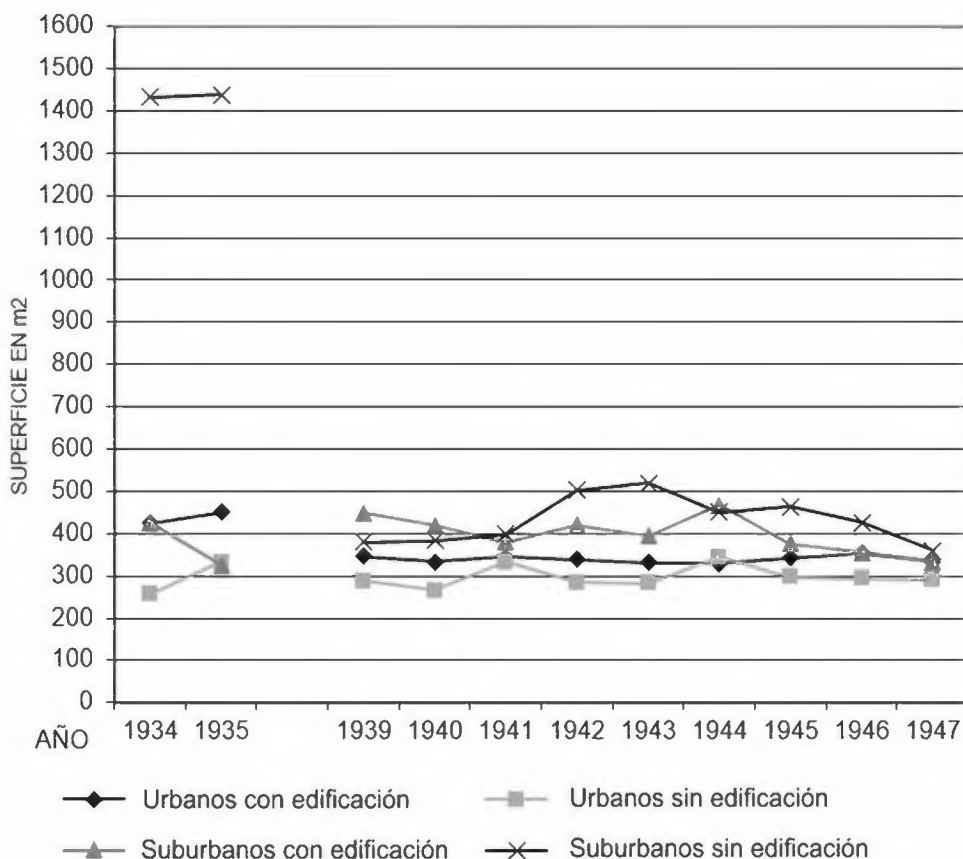


**Gráfico 10.** Precio promedio de los inmuebles transferidos en Rosario (1934-1947).

Si bien en todo el periodo en estudio, la curva de permisos de edificación respondía a la característica del común de los mercados donde la oferta de un producto puesto a la venta aumenta al aumentar el precio, hacia 1947 estos últimos treparon de manera notoria.<sup>18</sup> La suba en el precio del metro cuadrado de construcción a partir de 1944 (Gráfico 4), también repercutía en aumentos de precio para los inmuebles transferidos con edificación. Así

<sup>18</sup> Véase Neale, Walter C., “El mercado en la teoría y la historia”, s/d.

los inmuebles suburbanos aumentaban su precio en un 88% de 1943 a 1947, y los urbanos en un 57.80% para el mismo periodo.



**Gráfico 11.** Superficie promedio de los inmuebles transferidos en Rosario (1934-1947).

**Fuente:** (Gráficos 10 y 11) *Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949*. Las superficies promedio y los precios promedio resultan de la división de los valores totales sobre el número total de operaciones de transferencia de inmuebles apuntados para cada categoría (urbano, suburbano, con o sin edificación) en la fuente citada. Dichos anuarios no aportan valores para los años comprendidos entre 1936 y 1938.

Para entonces la población había alcanzado los 466,850 habitantes.<sup>19</sup> El encarecimiento de la propiedad céntrica respecto de las áreas suburbanas promovía el traslado de la población hacia la periferia, extendiéndose el ejido urbano hasta los límites del municipio. Pero el problema habitacional

<sup>19</sup> *Cuarto Censo Nacional de Población, 1947*.

no estaba solucionado. Si hacia 1940 existían aun en Rosario 178 conventillos con unos 3,000 habitantes, a pesar del incremento en la construcción, la situación se vería agravada hacia 1948 cuando el número alcanzaba los 317.<sup>20</sup>

### *Bibliografía*

- “Información social”, *Revista de Ciencias Económicas*, Año IV, serie II núm. 2, publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., Centro de Estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921, pp. 155.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1904*, Ed. La Capital, Rosario, 1905.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1935*, Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1935.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1943*, Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1945.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1944*, Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1946.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1947*, Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1951.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1948-1949*, Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1953.
- Armus, Diego (comp.), *Huelgas, hábitat y salud en el Rosario del novecientos* UNR editora, 1995.
- Castagna, Alicia; Woelflin, “La economía rosarina desde la sustitución de importaciones hasta la reestructuración productiva”, R. Falcón; M. Stanley (comp.), *La historia de Rosario. Economía y sociedad*, Homo Sapiens, Rosario, 2001.
- Censo Municipal de 1935*.
- Cortés Conde Roberto y Gallo, Ezequiel, *Historia Argentina 3. La república conservadora*, Paidós, Buenos Aires, 1998, p. 253.
- Cuarto Censo Nacional de Población*, 1947.
- Cutruneo, Jimena, “Entidades de crédito y vivienda. El caso del Banco Edificador Rosarino (Rosario, 1924-1929)”, *Revista de Historia de América*, núm. 143, México, julio-diciembre, 2010, pp. 39-40.

<sup>20</sup> Véase Pla, Alberto (coord.), *Rosario en la Historia (de 1930 a nuestros días)*, UNR editora, Rosario, 2000.

- Gutierrez, Ramón, *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*, Ed. Cátedra, Madrid, 1983, p. 478.
- Hardoy, Jorge E., “La vivienda obrera en una ciudad en expansión. Rosario entre 1858 y 1910”, en *Cultura Urbana Latinoamericana*, CLACSO, Buenos Aires, 1985.
- Lanciotti, Norma, *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*, Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2009.
- Liernur, Jorge Francisco, *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad*, Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires, 2008, pp. 25-50.
- Neale, Walter C., “El mercado en la teoría y la historia”, s/d.
- Pampinella, Silvia; Cutruneo, Jimena, “Sitio entre la esquina de Córdoba y Corrientes y la Plaza Pringles”, *Guías de Arquitectura latinoamericana, Tomo Rosario*, Arte gráfico editorial argentino; Clarín, Buenos Aires, 2008, pp. 40-43
- Pla, Alberto (coord.), *Rosario en la Historia (de 1930 a nuestros días)*, UNR editora, Rosario, 2000.
- Primer Censo General de la Provincia de Santa Fe, 1887.*
- Rigotti, Ana María, “Los procesos de conformación y expansión urbana”, *La Historia de Rosario*, tomo I, Economía y Sociedad, Homo sapiens, Rosario, 2001.
- Topalov, Christian, *La urbanización capitalista*, Ed. EDICOL, México, 1979.

