

Índice

Presentación.....	9
--------------------------	----------

Dossier

**“Vivienda, ciudad y mercado.
Una mirada desde el Sur”**

coordinado por Juan Lucas Gómez

Introducción: A modo de introducción, una mirada
sobre la historia de la vivienda en Argentina.

Juan Lucas Gómez.....	11
------------------------------	-----------

Mercado inmobiliario en Rosario: Ciclos económicos
y políticas públicas, 1916-1966

Norma Silvana Lanciotti, Lavih Abraham,

Florencia Brizuela y Marco Kofman.....	17
---	-----------

Una “pequeña Dubai” en la Patagonia. Crecimiento
en altura, (re) densificación y desplazamiento en
la ciudad de Neuquén (2010-2018)

Joaquín Perren, Sergio Cabezas y Germán Pérez	39
--	-----------

Nicolás Dazeo, “el zar de la industria de la construcción”.

Desempeño de una empresa familiar
en Mar del Plata (1942-1996)

Víctor Pegoraro	71
------------------------------	-----------

Una ciudadela para clases medias chilenas:
subjetividades de vivienda y vida cotidiana.

Villa Olímpica, Ñuñoa (1960-1980)

Claudia Stern.....	111
---------------------------	------------

Reseñas

Barada, Julieta. 2018. *Entre casas, departamentos y viviendas: una etnografía de las relaciones entre los pastores y el estado desde la producción de arquitectura doméstica en un pueblo puneño*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Antropofagia.

María Florencia Blanco Esmoris 145

Pastoriza, Elisa y Torre, Juan Carlos. 2019. *Mar del Plata: un sueño de los argentinos*. Buenos Aires: Edhasa.

Mauro Nahuel Cuk 153

Directrices para autores/as..... 157

Presentación

El presente volumen, editado por Juan Lucas Gómez, contiene el dossier titulado “Vivienda, ciudad y mercado. Una mirada desde el sur”. Cuenta con tres colaboraciones referentes a ciudades de distintas provincias argentinas -Neuquén, Rosario y Mar del Plata- y con un artículo sobre un proyecto habitacional en el área de Santiago de Chile. Los trabajos abordan, desde distintas perspectivas, problemáticas ligadas al crecimiento urbano, a la actividad inmobiliaria, a la industria de la construcción y sus actores, y a problemática de la vivienda. El dossier, que incluye también una introducción a cargo del compilador, fue concebido como un aporte al estudio de un sector poco investigado pero de enorme relevancia para la historia económica y empresarial.

Su preparación ha representado un muy importante esfuerzo colectivo de parte de este equipo editorial y de los evaluadores externos, cuya colaboración deseamos destacar, ya que han contribuido con sus observaciones a enriquecer las colaboraciones de los autores.

Equipo Editorial

Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo

Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo

Dossier

**Vivienda, ciudad y mercado.
Una mirada desde el sur**

coordinado por Juan Lucas Gómez

Introducción

A modo de introducción, una mirada sobre la historia de la vivienda en Argentina.

Juan Lucas Gómez¹

Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas.
Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo.
Universidad de Tres de Febrero, Argentina

Resumen

Este artículo se ocupa de describir las características generales del *dossier* que compone el presente volumen del *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*. En particular analiza los debates sobre la historia de la vivienda en Argentina y señala los objetivos y principales aportes de los artículos reseñados a dichas discusiones.

Palabras clave:

Vivienda; Historia económica; Argentina.

By way of introduction, a look at the history of housing in Argentina

Abstract

This article deals with describing the general characteristics of the dossier that makes up this volume of the *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*. In particular, analyze the debates on the history of housing in Argentina and point out the objectives and main contributions of the articles outlined to the specific dimensions.

Keywords

Housing; Economic history; Argentina

¹ odin835@hotmail.com

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-1168-0350>

La crisis habitacional argentina es un problema de una profundidad mayor que la revelan los indicadores cuantitativos, pues se trata de reconocer también problemáticas como la insuficiente red de transportes y la falta de infraestructura urbana. Pero el déficit de viviendas es también un dato de largo plazo que se puede rastrear desde finales del siglo XIX. En cada etapa las definiciones en torno al problema de la vivienda estuvieron imbuidas por las valoraciones resultantes de los diferentes contextos históricos. Así, la historia de las políticas habitacionales recorrió un camino que partió desde el predominio de una mirada sanitarista hasta otra en que la agenda estuvo dominada por los programas estatales de construcción masiva. En las últimas décadas los diferentes gobiernos han tendido a reforzar, al menos discursivamente, la centralidad del Estado. Ello, en parte, fue consecuencia de cierto consenso que identifica las insuficiencias del mercado de crédito y la necesidad de desarrollar planes de edificación de largo alcance.

El papel de la construcción de viviendas ha sido un tópico clásico en la literatura sobre el crecimiento económico. Diversos analistas destacaron la fuerte correlación entre el nivel de dicha industria y el desempeño general de la economía, así como las políticas contra cíclicas estuvieron a lo largo de la historia asociadas a la promoción del sector (Fitte 1942). Pero si en la economía capitalista la vivienda es una mercancía como tantas otras, a la vez, contiene un conjunto de particularidades que la hacen muy singular (Topalov 1979). De hecho, la materialidad de una casa no se circunscribe a su capacidad para albergar físicamente a sus ocupantes sino también en la construcción y características del grupo familiar.

Además, su papel protagónico en la morfología de las ciudades y las relaciones de sociabilidad provocó que sus condiciones y características recibieran una temprana atención por parte de las políticas públicas. De esta manera, la vivienda se convirtió rápidamente en un problema tanto del ámbito de la vida privada como de la intervención del Estado. Simultáneamente, el "hogar" se asocia no sólo a su capacidad de dar cobijo, su valor de uso, sino también a la reproducción del grupo familiar y a estrategias vinculadas a la estratificación social. De hecho, en muchos casos las disposiciones y comportamientos vinculados a la tenencia de viviendas involucran decisiones colectivas cargadas no solamente de valoraciones materiales sino también de otras simbólicas (Bourdieu 2010).

La crisis sanitaria por la que atraviesa el mundo desde los últimos meses hace más fácilmente comprensible entender por qué la atención ofi-

cial se dirigió primerio hacia los problemas vinculados a las condiciones sanitarias. En efecto, la progresiva concentración de la población en ciudades carentes de la infraestructura necesaria derivó en la localización de los trabajadores en zonas dominadas por el hacinamiento y abrió nuevas puertas a la propagación enfermedades, como en el caso de la epidemia de fiebre amarilla en Buenos Aires. Así, desde finales del siglo XIX la ciudad y especialmente la vivienda fueron un campo de intervención de los médicos sanitarios (Aguilar 2014).

Muy tempranamente también, los debates se enfocaron en los posibles efectos morales del hacinamiento urbano. Alcoholismo, violencia y otras manifestaciones de la degradación de la vida en las grandes urbes fueron atribuidas específicamente a las condiciones habitacionales de los obreros. Frente al ambiente ofrecido por los conventillos, la vivienda unifamiliar en propiedad progresivamente se convirtió en garantía de una ciudadanía “moralmente sana”, especialmente en la mirada de los sectores católicos y conservadores (Aboy 2005). Más aún, para muchos sectores el ahorro individual destinado a la compra de un terreno o una casa contenía un valor pedagógico en sí mismo. Esta posición se articulaba muy bien con una cultura que asociaba la propiedad de la vivienda con la movilidad social ascendente (Armus y Hardoy 1990).

Pero si bien las condiciones habitacionales fueron objeto de malestar, rápidamente recuperado por la literatura, bajo el predominio de una economía liberal, la escasez de viviendas no era motivo suficiente para construirlas sino se podía garantizar su rentabilidad (Capel 2013). La dificultad estriba en que se trata de un bien cuyo valor habitualmente escapa a la capacidad de compra de los salarios y es, por lo tanto, altamente dependiente del crédito. Pero, además, las características del mercado de crédito para viviendas demandan, al igual que en el caso de la construcción, largos plazos de amortización e importantes volúmenes de capital.

Si bien, en líneas generales es posible afirmar que las inversiones privilegiaron otras direcciones, la cuestión habitacional presentó diferencias según se tratara de la vivienda urbana o rural, de la vivienda unifamiliar o de renta, de los programas públicos o la inversión privada, de las prácticas de autoconstrucción o de la producción en serie para su venta (Ballent y Liernur 2014). Por su parte, las políticas públicas cambiaron su abordaje no sólo respecto de la segmentación mencionada, sino desde una mirada centrada en las cuestiones sanitarias y urbanísticas hacia otra más enfocada en los problemas sociales y económicos. No obstante, aún

cuando desde la década del treinta el Estado asumió un papel cada vez más protagónico en la distribución de los recursos, el déficit de viviendas no hizo más que agravarse (Yujnovsky 1984).

Los motivos que explican el fracaso de la economía argentina para alojar a su población han sido objeto de diversos debates. Las debilidades del mercado de capitales, el comportamiento rentístico de los empresarios, la dinámica inflacionaria y las oscilaciones de la política económica han sido obstáculos observados por diferentes analistas. En el mismo sentido, diferentes estudios examinaron cómo la segmentación espacial y las desigualdades en el acceso a la infraestructura urbana delimitaron un límite material, pero también simbólico, en el que “derecho a la vivienda” y “derecho a la ciudad” no fueron sinónimos (Oszlak 1991). El crecimiento de los asentamientos conocidos como “villas miserias” y la progresiva expulsión de los trabajadores de los centros urbanos y algunos suburbios, como resultado de la valorización de los terrenos y la suba de los alquileres, ilustran muy bien dicho proceso.

En suma, la cuestión habitacional ha sido estudiada desde diferentes ángulos por un vasto volumen de trabajos. Este estado de la cuestión nos obliga a interrogarnos qué puede aportar el presente *dossier* a los debates. En primer lugar, consideramos que incluir trabajos fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ámbito privilegiado de los estudios urbanos en Argentina, permite contribuir a federalizar y horadar la idea de que la dinámica porteña explica sin mayores rupturas la evolución general del país. Por otra parte, incorporar el análisis del mercado y la actividad empresarial supone un aporte a una historiografía en la que predominan los abordajes más centrados en el urbanismo y las cuestiones tipológicas.

En este contexto, el presente *dossier* agrupa tres trabajos que dan cuenta de los diferentes enfoques analíticos y regionales que desarrollan en Argentina los estudios sobre la historia económica de la vivienda. A su vez, el volumen cuenta con un estudio de caso sobre la experiencia chilena que aporta importantes claves comparativas.

El artículo de Lanciotti, Abraham, Brizuela, Kofman reconstruye la evolución del mercado inmobiliario en Rosario entre 1916 y 1966 con el objetivo de analizar la relación entre ciclo económico e inmobiliario en el largo plazo. Los autores identifican, sobre la base de información estadística, una correlación entre ambos ciclos, así como problematizan el impacto de las políticas públicas. A la vez, el análisis aporta información

empírica poco explotada que sugiere la necesidad de continuar explorando dicha línea de trabajo también para otras regiones.

Por su parte, Víctor Pegoraro analiza las estrategias de los medianos y pequeños empresarios de la construcción en Mar del Plata durante la segunda mitad del siglo XX. A partir de un estudio de caso centrado en una ciudad en la que dicha industria fue uno de los puntales del desarrollo económico, el trabajo arroja nuevas pistas sobre la historia del sector, así como del capitalismo familiar en la Argentina.

Perren, Cabezas y Pérez, se centran en la ciudad de Neuquén para analizar las causas y los efectos de los procesos de renovación y segmentación urbana en las últimas dos décadas. A partir de un detenido trabajo de reconstrucción empírica, que se articula con una valiosa mirada de largo plazo, el trabajo problematiza las especificidades de su estudio caso para contribuir a las discusiones de alcance más general sobre las consecuencias sociales de las transformaciones urbanas.

Por último, el artículo de Stern estudia la construcción de un complejo habitacional destinado para *las clases medias* en Santiago de Chile y centra su foco en la relación entre las políticas públicas y la segmentación social del espacio. El trabajo aporta un importante caso de comparación al *dossier* no sólo en clave regional, sino también porque pone su foco en la actividad del Estado y las valoraciones simbólicas en el proceso de construcción del mercado de viviendas.

Para concluir invitamos a los lectores a disfrutar de la lectura de este *dossier*, pues consideramos que los artículos que lo componen realizan valiosos aportes. Deseamos también que de su lectura surjan nuevos interrogantes y trabajos que nos inviten a profundizar y renovar nuestra agenda de investigación.

Bibliografía

Aboy, Rosa. 2005. *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales, 1946-1955*. Buenos Aires: Fondo de cultura Económica.

Aguilar, Paula. 2014. *El Hogar como problema y como solución*. Buenos Aires: Ediciones del Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini.

Armus, Diego y Hardoy, Jorge. 1990. “Coventillos, ranchos y casa propia en el mundo urbano del novecientos”. En *Mundo Urbano y Cultura Popular. Estudios de Historia Social Argentina*, editado por Diego Armus. Buenos Aires: Sudamericana.

Ballent, Anahí. 2005. *Las Huellas de la Política, Vivienda, Ciudad, Peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Buenos Aires: Prometeo.

Ballent, Anahí e Liernur, Francisco. 2014. *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Bourdieu, Pierre. 2010. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.

Capel, Horacio. 2013 *La morfología de las ciudades. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal.

Fitte, Raúl. 1942. *Fomento de los préstamos para edificación y en especial para la vivienda económica*. Buenos Aires: Banco Hipotecario Nacional.

Oszlak, Oscar. 1991. *Merecer la Ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Hvmánitas.

Topalov, Christian. 1979. *La Urbanización Capitalista*. México: Edicol.

Yujnovsky, Oscar. 1984. *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.