

BORRADOR PARA DISCUSIÓN, SE RUEGA NO CITAR

La vivienda como inversión. Liberalización y dolarización del mercado inmobiliario durante la última dictadura militar

Alejandro Gaggero (CONICET – UBA-IDAES/UNSAM)

Pablo Nemiña (CONICET – IDAES/UNSAM – FLACSO)

Desde fines de la década de 1970 el mercado inmobiliario argentino está dolarizado para las operaciones de compra y venta de propiedades, esto es, los precios se denominan y “miden” en dólares y las transacciones se realizan en la moneda norteamericana. Suele afirmarse que la moneda tiene tres usos tradicionales: unidad de cuenta (denominar el precio de los bienes y servicios), medio de pago (pagar por bienes y servicios) y reserva de valor (permitir el atesoramiento). En nuestro país, fue principalmente en esta última función donde el peso ha perdido más terreno frente al dólar. El avance de la divisa norteamericana en los otros dos usos ha sido mucho más modesto: el precio de la mayoría de los bienes y servicios se sigue nominando en pesos, y en esa moneda también se efectúa la mayoría de las transacciones (Levy Yeyati et Al., 2012). Existen excepciones típicas como los servicios turísticos en el extranjero o algunos bienes importados de alta tecnología, pero sin lugar a dudas una de las más llamativas es la de los inmuebles. A pesar de ser diseñadas y producidas localmente, y tener la mayoría de sus costos de producción pesificados, una vez construidas las propiedades sus precios pasan a estar denominados en dólares.

La dolarización del mercado inmobiliario trae, por lo pronto, tres consecuencias importantes para la población. Primero, a nivel simbólico, obliga a manejar dos referencias de medida dependiendo del tipo de transacciones que se realice. Así, se “piensan en pesos” las transacciones cotidianas pero se “piensan en dólares” las operaciones de inversión a largo plazo, entre ellas, la compra de una propiedad. Segundo, a nivel cambiario, obliga a disponer de dólares billetes a quien desee adquirir un inmueble. Tercero, a nivel macroeconómico, contribuye a agravar la escasez de divisas, en tanto determina una innecesaria demanda de dólares que reduce las reservas disponibles para sostener el proceso de desarrollo.

Apoyado en los primeros resultados de un proyecto de investigación en Sociología Económica radicado en el Instituto de Altos Estudios Sociales de la Universidad Nacional de San Martín, esta ponencia analiza la dolarización del mercado inmobiliario como resultado de tres procesos que se produjeron durante la segunda

mitad de la década de 1970: a) el aumento de la inflación a partir de 1975, que puso en crisis algunas de las bases sobre las cuales había funcionado el mercado inmobiliario en las décadas previas; b) la reforma del sistema financiero y de la política cambiaria operada durante los primeros años de la dictadura, que permitió la difusión del dólar entre las clases media y alta como unidad de cuenta y refugio de valor en un contexto de inestabilidad económica y c) la ambiciosa liberalización del mercado inmobiliario implementada entre 1976 y 1979, que redujo la intervención estatal y buscó hacer atractiva como inversión la construcción y alquiler de viviendas.

Algunos rasgos del mercado inmobiliario de las grandes ciudades de Argentina durante la posguerra

Las políticas regulatorias tuvieron un rol central en el desarrollo del mercado inmobiliario durante las décadas de 1940 y 1950. En 1943 se estableció el congelamiento del precio de los alquileres de viviendas (Decreto Ley 1508) que, junto al incremento de los índices de inflación, generó un abaratamiento relativo de las locaciones que benefició a los inquilinos y perjudicó a los propietarios de viviendas urbanas (Oszlak, 1991)¹. El acceso a la vivienda propia se vio favorecido por la sanción en 1948 de la ley 13.512 de propiedad horizontal, que autorizaba la venta individual de viviendas en altura con prioridad y ventajas para las familias arrendatarias (Torre y Pastoriza, 2002). Estas medidas redujeron drásticamente la rentabilidad de la construcción de viviendas para alquileres, desplazando las inversiones privadas hacia la edificación destinada a la venta en propiedad, aunque el auge de la construcción de departamentos llegaría años más tarde. (Oszlak, 1991).

El derecho a la vivienda fue incorporado a la Constitución reformada de 1949, que también sostenía la “función social de la propiedad” y una serie de herramientas que el Estado podía utilizar para promover la equidad. Durante el peronismo fue central el rol de la construcción estatal de viviendas sociales, destinadas principalmente a los sectores de menores ingresos; y el crédito hipotecario subsidiado a través de los bancos públicos, destacándose la importancia del Banco Hipotecario Nacional (Torre y Pastoriza, 2002).

Luego del derrocamiento de Perón se produjeron cambios que no modificaron en lo sustancial la estructura del mercado inmobiliario en las grandes ciudades. Se

¹ La importancia de esta transferencia de ingresos facilitada por el Estado se vio reflejada en el hecho de que en 1947 casi dos tercios de la población (62,7%) habitaba viviendas alquiladas (Oszlak, 1991).

liberalizó parcialmente el régimen de alquileres, permitiendo ajustes sobre los valores de las viviendas más antiguas y limitando las regulaciones en el caso de los contratos nuevos. Sin embargo, los precios de las locaciones siguieron evolucionando por debajo de la inflación y durante ese período no se incrementó significativamente la oferta de viviendas en alquiler.

A partir de los años `60 el mercado inmobiliario profundizó su segmentación. Por un lado, en 1959 el Banco Hipotecario Nacional redujo la oferta de créditos para la adquisición de vivienda, lo cual llevó a que el financiamiento quedara restringido a los bancos comerciales, las sociedades de ahorro y préstamo, o la financiación privada a través de pagarés. Por otra parte, en las grandes ciudades aumentó la construcción de edificios de departamentos en los barrios de clase media y clase alta, construidos por empresas privadas y financiados en su mayoría por planes no oficiales de crédito (Oszlak, 1991). Este proceso tuvo un fuerte impacto en la ciudad de Buenos Aires: entre los años 1960 y 1970 la superficie cubierta construida aumentó más del 150% mientras que la cantidad de permisos se mantuvo constante (Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires,).

Durante su primera etapa el tercer gobierno peronista (1973-1976) llevó adelante políticas activas para mejorar la situación habitacional de la población. Se reactivó el crédito hipotecario oficial, las tasas de interés se redujeron notablemente, y la no aplicación de cláusulas de reajuste –en un contexto inflacionario- facilitó la devolución de los préstamos y representó un subsidio oculto a la vivienda destinada a los beneficiarios de estos créditos. También llevó adelante el Plan de Viviendas Económicas, un ambicioso proyecto habitacional destinado a los sectores populares.

La crisis de 1975 como punto de inflexión

A partir de mediados del siglo pasado el país experimentó un proceso de inflación estructural que, alimentado principalmente por devaluaciones periódicas, tendía a socavar el poder adquisitivo de la moneda local. Si bien durante gran parte de las décadas de 1960 y 1970 el país ya había tenido tasas de inflación superiores al 20% anual, la crisis de 1975 marcó un punto de inflexión por la magnitud del *shock* (ver Gráfico N° 1, Anexo). Durante la primera mitad del año la moneda nacional se depreció

alrededor del 400%, generando una inflación *record* para la historia argentina del 186% anual².

La crisis tuvo un fuerte impacto en las prácticas financieras de la población. Durante las décadas anteriores el Estado, en su afán de estimular las actividades productivas, venía fijando tasas de interés reales negativas, es decir que éstas no llegaban a compensar las tasas de inflación y, por la tanto, los ahorros depositados en los bancos perdían poder adquisitivo (Corso, 2014). Cuanto mayor era el aumento de la inflación, menos conveniente resultaba ahorrar en pesos a través del sistema financiero (debe recordarse que, por entonces, los depósitos en moneda extranjera no estaban permitidos). El aumento inédito de los precios representó un perjuicio importante para los ahorristas bancarios y provocó un fuerte crecimiento de distintas inversiones no convencionales por parte de los sectores de ingresos medios y medios-altos que permitieran conservar el poder adquisitivo de sus ahorros³ (Di Tella, 1983; BCRA, 1976).

Asimismo, el salto inflacionario provocó dificultades a la hora de fijar los precios de todo tipo de bienes. El escritor Osvaldo Soriano recordaba al respecto:

“El gran desbande comenzó en 1975, durante el gobierno de Isabel Perón. Un efímero ministro de economía, Celestino Rodrigo, inmortalizó su nombre un día de invierno, cuando produjo lo que todavía se conoce como el «rodrigazo». Me acuerdo de aquel día porque estaba en un bar, con unos amigos, comentando la novedad, y a la hora de la cena llamamos al camarero - el mozo para nosotros - para pagarle la cuenta.: `¿Cuánto le debemos?`, preguntó uno de nosotros. Y el mozo, con un gesto abatido, nos dijo: `No sé, muchachos. Ni el patrón sabe. Cualquier cosa que me den y que no baje de 10 mil pesos está bien. Si hay diferencia, mañana arreglamos´. La convulsión de ese día iba a convertirse, a lo largo de los trece años que siguieron, en un ejercicio de pueril economía cotidiana”⁴.

El problema de la especulación pasó a ocupar un lugar protagónico en las declaraciones de los dirigentes políticos y de la prensa. Por ejemplo, en una editorial titulada “Especular o producir” el diario Clarín afirmaba -poco antes del “Rodrigazo”- que “*en la actual situación económica resulta más ventajoso especular con activos financieros o físicos, que aplicar las disponibilidades a una expansión de la actividad productiva*” y que “*una arbitraria estructura de precios, cambios, regímenes aduaneros*

² La combinación de una mega-devaluación y un proceso de muy alta inflación se repetiría en las grandes crisis económicas de las décadas siguientes, en los años 1981, 1989 y 2002.

³ Durante 1975 los depósitos bancarios a interés cayeron un 70% en términos reales con respecto al año anterior. Como contrapartida, crecieron notablemente otro tipo de inversiones menos convencionales, como los bonos ajustados a la inflación o los dólares adquiridos en el mercado ilegal (BCRA, 1976).

⁴ Soriano, 1989: 40.

y tasas de interés, cuya complejidad está en relación inversa con la capacidad de control de la burocracia, ha terminado por constituir el mejor caldo de cultivo para las maniobras especulativas, la delincuencia económica, y el enriquecimiento sin el menor esfuerzo” (Clarín, 16-5-1975)⁵. En su discurso de asunción, y poco antes de aplicar una de las mayores devaluaciones de la historia argentina, el ministro de Economía Celestino Rodrigo afirmó que la población enfrentaba “dos poderosos enemigos: la violencia terrorista y los especuladores”⁶ (La Nación, 3-6-1975).

La alta inflación redujo notablemente el valor de los alquileres que se encontraban regulados. Además de mantener congelados los precios de las locaciones con contrato vigente, durante el pico inflacionario se sancionaron normas para limitar el aumento de los contratos vencidos, lo que provocó que una parte de los propietarios retirara del mercado las viviendas que en ese momento se encontraban desocupadas. En otros casos los alquileres nuevos se acordaban, informalmente, indexando el precio según la cotización del dólar.

Durante 1975 el problema de la regulación de las locaciones en un contexto de alta inflación pasó a ocupar un lugar relevante en los debates públicos. En la segunda mitad del año el Congreso trató un proyecto de ley para introducir modificaciones que ofrecieran mejoras para los propietarios, como el acortamiento de los plazos del contrato o las condiciones de reajuste; aunque el mismo no llegó a ser sancionado.

Las reformas implementadas por Martínez de Hoz en el sistema financiero y el mercado inmobiliario

La inflación alta de 1975 no constituye una condición suficiente para explicar la dolarización del mercado inmobiliario, dado que hasta el golpe de 1976 las propiedades se compraban y vendían en pesos. Esto se debió, en gran parte, a la existencia de extendidos controles cambiarios que, en el marco de un modelo desarrollista, restringían

⁵ Poco tiempo después (enero de 1976) la revista Prensa Económica describía un panorama similar: “Entonces, de la forma como se están produciendo los hechos, por una mano distinta a lo que el país quiere fuera de todo manejo por parte de la conducción económica, hay realmente una situación caótica de la economía (...) Acá el único que tiene un amplio horizonte de posibilidades para realizar ganancias fáciles, clandestinas, contrarias al interés nacional es el cada vez más creciente sector de la especulación. Se especula en todo, en bienes mobiliarios como en bienes inmobiliarios, en cosas y mercadería, cualquier objeto es materia de especulación.”

⁶ En ese discurso el ministro sostenía: “En la argentina, no hay una lucha dialéctica entre empresarios y trabajadores, sino una distorsión producida por un tercer sector de especuladores, que tras las sombras, se han apoderado de la riqueza del pueblo argentino. La nueva conducción económica, no titubeará en promover todas aquellas medidas tendientes a neutralizar las causas que pudieran originar la formación ilícita de fondos o capitales negros” (La Nación, 3-6-1975)

la adquisición de divisas para atesoramiento. Sin embargo, esto cambiaría a partir de la gestión de Martínez de Hoz (1976-1981). La liberalización cambiaria-financiera llevada adelante entre 1977 y 1979 promovió la entrada y salida de capitales, la compra y venta de divisas sin justificar su uso, y la libre determinación de las tasas de interés y los plazos de depósito a término.

Además de haber sentado las bases para el inicio del primer ciclo de endeudamiento externo, alentó la financiarización de la economía al ofrecer nuevas alternativas para la obtención de rentas financieras o la protección del poder adquisitivo de los ahorros, lo que incluía la compra de divisas (Schvarzer, 1998). La conducción económica no sólo estaba preocupada por lograr una efectiva apertura y liberación de los mercados, sino también por conformar una nueva mentalidad económica en la ciudadanía argentina (Fridman, 2010).

Una de las medidas económicas más publicitadas por el gobierno durante el primer año de gestión fue la eliminación de la mayoría de las restricciones a la compra de dólares para turismo o atesoramiento. “*En cuanto al mercado cambiario en sí, hemos llegado a la liberación total*”, declaraba, satisfecho, Martínez de Hoz a poco más de un año de iniciada su gestión (La Nación, 15-4-1977). Así, la reforma extendió a un público más amplio la posibilidad de adquirir dólares para atesoramiento, algo que había estado vedado hasta ese momento. La apuesta del gobierno era que la liberalización financiera generara una entrada de divisas que a mediano plazo permitiera estabilizar el valor del dólar y controlar la inflación.

El tercer factor que llevó a la dolarización de la compra y venta de viviendas fue la liberalización del sector inmobiliario. La gestión económica buscó resolver el problema habitacional según la lógica del libre mercado, lo cual implicó reducir la intervención clave que el Estado venía ejerciendo -con variaciones- desde 1943 para facilitar el acceso a la vivienda. Entre las medidas que se aplicaron se destaca la Ley de Normalización de Locaciones Urbanas, que tendió a eliminar gradualmente el control estatal del precio de los alquileres. El ministro Martínez de Hoz declaraba al respecto:

“El sistema de congelamiento de los alquileres perjudicaba a los propietarios y trababa el normal ritmo de la construcción. Este era un privilegio para quienes tenían los alquileres congelados, pero no sólo perjudicaba a los propietarios, sino que perjudicó a una gran masa de la población que no encontraba vivienda, ya que el sistema impedía que creciera el mercado del alquiler. Lo poco que se conseguía tenía un valor altísimo y se impedía el acceso a una vivienda, por ejemplo, a los recién casados o a quienes debían mudarse de una provincia a

otra. Se trataba de una gran injusticia social, como era el caso de la estafa a los ahorristas” (Prensa Económica, mayo de 1980: 27).

En un artículo aparecido en julio de 1977 en la revista Mercado, el Ministro de Bienestar Social, Almirante Julio Juan Bardi, describía las claves con las cuales el gobierno de facto concebía al problema habitacional en la Argentina y cuáles serían las medidas a adoptar. Se partía del reconocimiento de un problema: el 42% de la población se encontraba viviendo en condiciones habitacionales deficitarias; pero asimismo se sostenía que era necesaria una correcta caracterización de los problemas y posibilidades de los distintos estratos sociales para poder articular políticas *diferenciadas*. De este modo se reconocía la existencia de cuatro sectores que se encontraban en una posición diferente para el acceso a la vivienda y frente a los cuales el Estado debía actuar de distintas maneras: 1) aquellos que podían adquirir viviendas con fondos propios, 2) los que podían pagar su vivienda con créditos de la banca privada, que solían ser de entre 5 y 10 años; 3) el sector de “clase media media” (el más numeroso), al cual se lo definía como aquel con una capacidad de ahorro que le permitiría comprar su propia vivienda pero con créditos de larga duración y una baja tasa de interés; y 4) los sectores más desfavorecidos (minoritarios), que no contaban con capacidad de ahorro que les permitiera acceder al crédito bancario (Mercado, 7-7-77).

Establecida esta cartografía social, el gobierno reconocía que sus acciones debían dirigirse sólo a estos dos últimos. En el caso de la llamada “clase media media” se señalaba que en principio podían acudir a los créditos del Banco Hipotecario Nacional (BHN), el cual debía dejar de “otorgar subsidios” para funcionar como un banco comercial, aunque manteniendo tasas especiales y créditos de larga duración indexados⁷. Sin embargo, el argumento central estaba puesto en que dicho sector podía también acceder a la vivienda mediante el alquiler. Se sostenía que, al haberse

⁷ El Presidente del BHN, Alberto Vázquez Lloná, declaraba en 1977 “La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, oportunamente, definió la política en materia de vivienda y determinó, entre otras cosas, cómo deben ser atendidos aquellos sectores a los cuales el Estado debe ayudar a solucionar el problema habitacional. De aquí surgen dos grupos de población: los que cuentan con capacidad de ahorro suficiente como para utilizar un crédito sin subsidio y aquellos que no la tienen. Desde el punto de vista de la operatoria bancaria, una entidad no puede subsidiar el crédito si no cuenta con una línea especial que compense este subsidio. De tal manera que los que no cuentan con la capacidad de pago que requerirá una línea normal de crédito serán atendidos con los recursos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) y por la totalidad de esos recursos. El resto deberá optar por los créditos normales que fijará el Banco y que le permitirán mantener el valor de la inversión y asegurar una razonable rentabilidad que, a su vez, servirá para atender a los más necesitados. Pero, lo que debe quedar claro es que este Banco se comportará como tal y ya no será más la Dirección Nacional de la Vivienda” (Mercado, 11-8-77: 24).

sancionado la *Ley de Normalización de Locaciones Urbanas* en Junio de 1976⁸, y encontrarse en estudio una ley de desgravación impositiva para la construcción de viviendas para alquiler, se restauraría la confianza de los inversores para ampliar la plaza de viviendas para alquilar, lo cual brindaría a los inquilinos una mayor oferta y por lo tanto un mejoramiento de los precios.

Durante aquellos años el gobierno de facto lanzó la campaña denominada “*Alquilar es elegir*”, dirigida a los sectores medios, en la cual prometía mayor oferta y menores precios (ver imágenes 1 y 2 del Anexo). “*Durante 35 años una ley `supuestamente protectora` terminó con la construcción de casas para alquilar. Pero con la normalización de los alquileres, en poco tiempo más, veremos multiplicarse los carteles de “SE ALQUILA” y cada uno podrá habitar la casa que elija. Eso también forma parte de la libertad. Y lo conseguiremos. Ya verá*” (Mercado, 15-6-78).

De este modo, el financiamiento para la compra de viviendas quedó totalmente segmentado entre los créditos subsidiados del FONAVI para los sectores bajos y los créditos bancarios comerciales para los sectores medios (BHN, 1977). Con respecto al último punto, cabe señalar que la reforma del sistema financiero implicó una importante suba en las tasas de interés reales que pagaban los deudores hipotecarios. Primero como consecuencia de la liberalización de las tasas de interés; y luego, a partir de la aplicación de la cláusula de reajuste del capital adeudado (Circular N° 1.050) que habilitó a las entidades bancarias a ajustar los intereses de acuerdo a la evolución del índice de precios. Las actualizaciones aplicadas a las tasas provocaron que una parte de los deudores no pudiera pagar el crédito y terminara perdiendo sus propiedades.

La dolarización del mercado inmobiliario

La dolarización del mercado inmobiliario comenzó en 1977: el 16 de julio de ese año aparecieron los primeros avisos clasificados en el diario *La Nación* ofreciendo inmuebles valuados en dólares (ver imagen 2). Aunque escasos, marcaban el inicio de un proceso que se extendería durante los meses siguientes: menos de un año después casi el 20% de los avisos clasificados estaba nominado en la divisa norteamericana, y en mayo de 1980, en 9 de cada 10 avisos los precios de las propiedades estaban indicados

⁸ Dicha normativa establecía en forma gradual la eliminación de las restricciones al sistema locativo, implicando ello una actualización trimestral de los alquileres hasta llevarlos al precio del mercado. Siguiendo el cronograma establecido por la ley, a partir del 30 de Noviembre de 1979 dejaría de existir por completo el sistema de locaciones amparadas.

en dólares. En menos de tres años, el mercado inmobiliario se había dolarizado prácticamente por completo (ver cuadro 1).

Cuadro 1: inmuebles en venta en Barrio Norte (Capital Federal) según moneda en la cual estaban ofrecidos, fechas seleccionadas.

Fecha	USD	Pesos	Total	% USD	% Pesos	Total
20/05/1978	18	78	96	19%	81%	100%
20/05/1979	68	53	121	56%	44%	100%
24/05/1980	119	13	132	90%	10%	100%

Fuente: Diario *La Nación*, Avisos Clasificados, varias fechas.

Nota: Del único diario de tirada nacional cuyos clasificados están disponibles de manera sistemática, se eligió el barrio de la Capital que posee mayor cantidad de avisos. Se relevaron los anuncios correspondientes a días de fin de semana de la segunda quincena de mayo. Los ofrecimientos sin indicación de precio fueron descartados.

Concebidos como un bien para preservar valor, hasta entonces los precios de los inmuebles habían procurado seguir la inflación. Pero la mayor disponibilidad de dólares resultante de la liberalización cambiaria, permitió a los vendedores tasar y vender sus propiedades en esa divisa para neutralizar el riesgo de una potencial devaluación. Las recurrentes crisis cambiarias que habían signado el derrotero económico argentino hasta esa fecha, hacían más atractiva a los propietarios la posibilidad de nominar en dólares sus inmuebles.

La ley de Ley de Normalización de Locaciones Urbanas impulsó este proceso. El incentivo a la construcción de propiedades para alquilar, implicó desestimar el enfoque anterior –centrado en el carácter social de la vivienda- y pasar a considerar los inmuebles como un activo de inversión alternativo. Siguiendo la lógica mercantil, una renta mayor llevaría a un aumento de la oferta, que derivaría en una baja de los precios. Además de obtener una renta por el alquiler, los inversores buscaban garantizar en el largo plazo el valor de esos activos. La dolarización de los precios permitía garantizar ese objetivo, y así reducir el impacto patrimonial de las fluctuaciones cambiarias que se seguían produciendo.

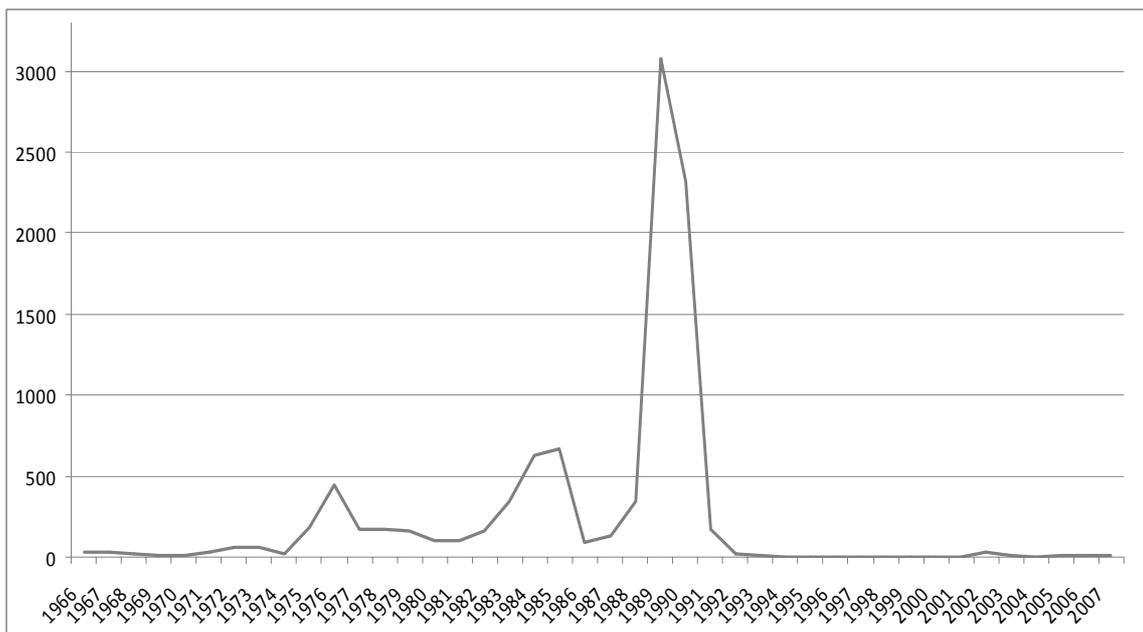
De esta forma, la interacción de expectativas económicas, liberalización cambiaria y mercantilización de los inmuebles derivó en la rápida dolarización del mercado inmobiliario, la cual, exceptuando una breve retracción en la crisis económica de 1981/2, persiste en la Argentina hasta el día de hoy.

Bibliografía

- Banco Hipotecario Nacional (1977) *Memoria y balance - 1977*, BHN.
- Banco Central de la República Argentina (1976): *Memoria Anual de 1975. Cuadragésimo primer ejercicio*, Buenos Aires: BCRA..
- Barbosa, F., Valls Pereira, P. y Mureb Sallum, E. (1995) “A substituição de moeda no Brasil: a moeda indexada”, *Pesquisa e Planejamento Econômico*, Vol. 25, Nº 3.
- Corso, E. (2014): “La casa verde”, *Documentos de Trabajo*, Nº 70, Buenos Aires: Iniciativa para la Transparencia Financiera.
- Di Tella, G. (1983): *Perón-Perón*, Buenos Aires: Editorial Sudamericana.
- Fridman, D. (2010): A new mentality for a new economy: performing the homo economicus in Argentina (1976–83), en *Economy and Society*, 39:2, 271-302.
- Levy Yeyati, E.; Díaz Freís, L; Elena S.; Bragagnolo, F. (2012): “Salvemos al peso: notas económicas para la batalla cultural contra el dólar”, *Documentos de Políticas Públicas* Nº 107, Buenos Aires: CIPPEC.
- Oszlak, O. (1991) “Transformaciones en el Mercado de Vivienda Urbana”, en Oszlak, O. *Merecer la Ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano*, Buenos Aires: Hvmánitas.
- Restivo, N. y Dellatorre, R. (2005) *El Rodrigazo, 30 años después: un ajuste que cambió al país*, Buenos Aires: Capital Intelectual.
- Soriano, O. (1989): “Vivir con inflación”, *Nueva Sociedad*, Nº 100, pp. 38-43.
- Schvarzer, J. (1998) *Implantación de un Modelo Económico. La experiencia argentina entre 1975 y el 2000*, Buenos Aires: AZ Editora.

Anexo

Gráfico N° 1: Índice de Precios al Consumidor, Argentina, 1966-2007



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC

Imágenes N° 1 y 2: Publicidades de la dictadura militar promocionando los eventuales beneficios de la Ley de Normalización de Locaciones Urbanas

Se alquila.

Esos carteles -antes tan familiares- formaban parte, hasta ahora, de la "industria de la nostalgia". Durante treinta y cinco años una ley supuestamente "protectora" terminó con la construcción de casas para alquilar. Pero con la normalización de los alquileres, en poco tiempo más, veremos multiplicar-

se los carteles de SE ALQUILA y cada uno podrá habitar la casa que elija. Eso también forma parte de la libertad. Y lo vamos a conseguir. Ya verá.



Alquilar es elegir.

No soy ejecutivo ni diplomático.

¿Entonces no puedo alquilar un departamento para casarme?
Hasta ahora, realmente, era muy difícil.
Una ley supuestamente "protectora" beneficiaba a unos pocos en perjuicio de la mayoría.
Nadie quería alquilar como no fuera en dólares.
Nadie construía para alquilar porque era mal negocio.

Con la normalización de los alquileres se abre una nueva época.
En poco tiempo más la oferta irá superando a la demanda y todos podrán elegir su vivienda.
Ese es un derecho que forma parte de la libertad de cada uno.
Y lo conseguiremos.
Ya verá.



Alquilar es elegir.

Imagen 3: Clasificados del diario *La Nación* del 16 de julio de 1977, en el cual aparecen las primeras ofertas de propiedades en dólares.

VENTA

Beccar Varela

<p>GIMENEZ ZAPIOLA</p> <p>AV. CALLAO y VICENTE LOPEZ</p> <p>Magnífico piso alto al río, c. baño, corrido, 4 dorm. (1 en suite), bal. márm., coch., telaf. Mau, totalm. envarado, liv. cocina y comedor, lav. platos, 2 baños, toil., coc., office, 2 dep. serv. y lavadero</p> <p style="text-align: right;">Total \$ 63.000.000</p>	<p>P. DE MELO y AYACUCHO</p> <p>Excelente piso. Con balcones, 3 dormitorios, Orient. N. E. Teléfono. Pájar privado. Living y comedor, antecámara, 2 baños, toilet, recepción, cocina, office, lavadero y 2 hab. serv.</p> <p style="text-align: right;">Total US\$ 85.000</p>	<p>MARTINEZ</p> <p>Excelente departamento al frente con baño, 3 dormitorios, salón, living, comedor, baño y toilette, cocina, office, y dependencia de servicio</p> <p style="text-align: right;">Total \$ 24.600.000</p>
<p>AV. PUEYRREDON y MELO</p> <p>Excelente departamento al frente con baño, 3 dormitorios, salón, living, comedor, baño y toilette, cocina, office, y dependencia de servicio</p> <p style="text-align: right;">Total \$ 24.600.000</p>	<p>Av. SANTA FE y BILLINGHURST</p> <p>Excelente semipiso con balcón corrido, 3 dormitorios, luminoso, Teléfono, Ensayado, Living y comedor, baño, cocina, lavadero y dependencia de servicio.</p> <p style="text-align: right;">Total \$ 22.000.000</p>	<p>SAN ISIDRO</p> <p>Excelente departamento al frente con baño, 3 dormitorios, salón, living, comedor, baño y toilette, cocina, office, y dependencia de servicio</p> <p style="text-align: right;">Total \$ 24.600.000</p>
<p>BOTANICO</p> <p style="text-align: center;">GÜEMES y AV. CANNING</p>		

TARAJACIONES INMEDIATAS

ADMINISTRACION BECCAR VARELA

Av. LIBERTADOR 14.200 - MARTINEZ 777-777 - 11 - 1110-1111