

La crisis del “mercado inmobiliario del ocio” en Mar del Plata: retroceso y desaceleración de la industria de la construcción (1975-1989)

The Crisis of the “Leisure Real Estate Market” in Mar del Plata: Regression and Slowdown of the Construction Industry (1975-1989)

Víctor Pegoraro

Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina

Abstract

This article analyzes the period of crisis of the real estate market of Mar del Plata, one of the most important tourist cities of Argentina. About the end of the 1970's, and early 80's, it appears clear the end of a period with the characteristic of buying / selling properties, along with a strong process of slowing down of construction activity, which would continue in time.

During this period, we found the loss of certain variables that sustained a virtuous circle of production of second buildings for leisure time, i.e.: quick and easy sale, serial construction and real estate speculation. The crisis was due to a series of external and internal causes of the described process, so we pay attention to circumstantial and long-term factors, such as economic, legal, social and business, or the local, provincial and national factors. However, this would finally not cause a complete dissociation of a local real estate market dependent on tourism.

Resumen

El presente artículo analiza el periodo de crisis del mercado inmobiliario de una de las ciudades turísticas más importantes de la Argentina como Mar del Plata. Sobre fines de la década de 1970, y principios de la siguiente, se manifiesta un cierre de época en torno a la dinámica de compra/venta de propiedades junto con un fuerte proceso de desaceleración de la actividad de la construcción, que se prolongaría en el tiempo.

En estos años encontramos la pérdida de ciertas variables que sustentaron por décadas un círculo virtuoso de producción de segundas viviendas destinadas al ocio: de venta fácil y rápida, de construcción en serie y de especulación. Sostenemos que la crisis fue producto de un conjunto de causas externas e internas del proceso descripto, por lo que prestamos atención a factores circunstanciales y de largo plazo, ya sea de corte económico, reglamentario, social y empresarial, tanto local como nacional. Sin embargo, a la larga no se produjo una disociación total de un mercado inmobiliario local dependiente del turismo.

Key words: Mar del Plata - real estate market - construction - crisis

Palabras clave: Mar del Plata - mercado inmobiliario - construcción - crisis

Introducción

Durante gran parte del siglo XX la costa atlántica argentina vislumbró un rol singular en el abanico de destinos turísticos nacionales. En este sentido, el más importante, Mar del Plata, desde temprano fue considerado como el "primer balneario argentino". La posibilidad de disfrutar de baños de sol y de mar atrajo a múltiples contingentes de visitantes que lo eligieron asiduamente. En primer término, después de nacer como un puesto saladeril (1874), se transformó en un balneario de élite de aguas templadas, ampliando con el correr de las décadas su espectro social y llegando a ser considerada una "ciudad de masas" (Pastoriza, 2011). Los diferentes contingentes de turistas provenían especialmente de Buenos Aires, pero también de otros sectores de la provincia y el país. Esta potencialidad y la necesidad material de una demanda habitacional sostenida desarrollaron una industria de la construcción con características atípicas.

El lugar geográfico privilegiado sobre el mar, y su cercanía con la capital del país, generaron una especificidad en cuanto al nacimiento y desarrollo de las transacciones inmobiliarias (Cacopardo, 1997; Bartolucci, 2009; Bartolucci y Pilcic, 2009; Guardia, 2015; Bruno, 2019). Dada su condición de ciudad de veraneo (que no ha perdido), ello trajo aparejado la formalización de una lógica particular en un mercado urbano inclinado, histórica y preferentemente, al ocio. Su naturaleza fue cambiando a lo largo del tiempo hasta el día de hoy, teniendo diferentes ofertas para los diversos gustos y grupos de visitantes. El turismo se comportó como una "industria madre" con la cual los restantes sectores se fueron vinculando en distinto grado.

La evidencia empírica demuestra que el "mercado inmobiliario del ocio" fue hegemónico en las décadas centrales del siglo pasado subsumiendo al submercado de vivienda permanente y, a la vez, poniendo bajo su lógica a la industria de la construcción local (Pegoraro, 2017). Al mismo tiempo, cuantiosos capitales provenientes de otros sectores y de



Figura 1. Mar del Plata, década de 1970 (vista aérea). Fototeca Archivo Museo Histórico Municipal "Roberto T. Barili", Mar del Plata.

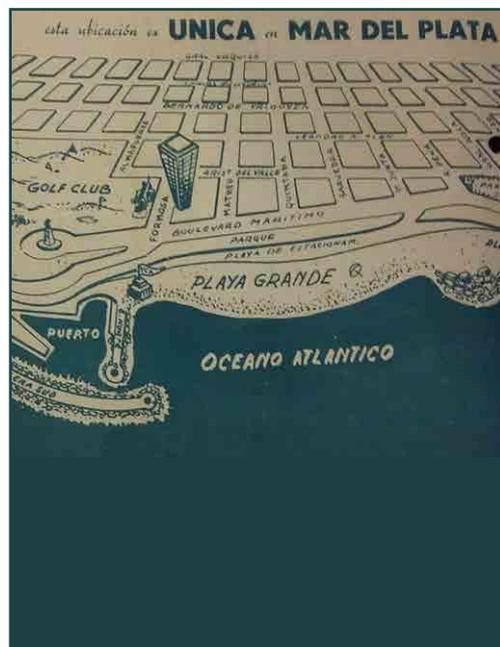
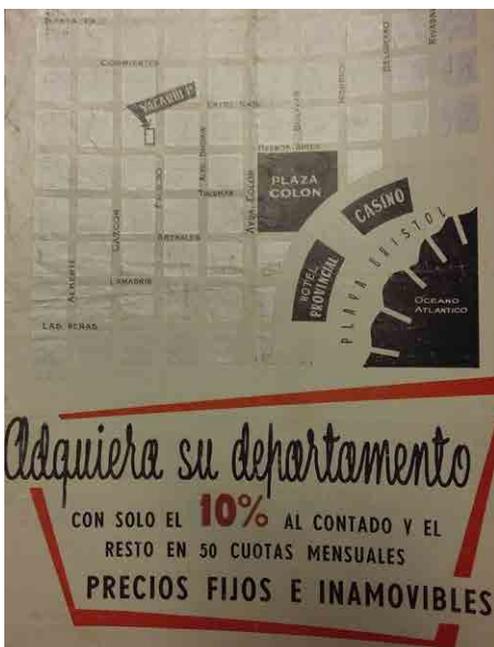
otras regiones de la Argentina hicieron mella en una plaza inmobiliaria mayoritariamente de inversión externa con destino a venta y alquiler. En este sentido, como aduce Bartolucci (2002) en los años sesenta el balneario se convirtió definitivamente en una mercancía anhelada, en objeto deseado, en centro de consumo de las clases medias nacionales.

En las décadas de 1950, 1960 e, inclusive, 1970 se registró un boom de construcción en altura que hizo epicentro en Mar del Plata por sobre otras ciudades del país, pero que también se extendió rápidamente a los balnearios vecinos, aunque en menor grado. En reiteradas ocasiones se llegó a afirmar en diarios locales y de tirada nacional que "Mar del Plata era la ciudad que más construía en el mundo" por sobre San Pablo, Nueva York o Tel Aviv. ("Un récord mundial para Mar del Plata," 1958, p. 4; "Hay en la ciudad unos 30.000 departamentos," 1965, p. 7; "Mar del Plata crece y crece, 1965," p. s/d; "La ciudad crece sin pausa," 1970, p. 1). Este increíble desarrollo marcó una época dorada de actividad plena, euforia inmobiliaria, crecimiento urbano y poblacional con récords de metros cuadrados construidos cada año.

La oferta ocupacional de los edificios de departamentos se centraba en el negocio de época: turismo, descanso y veraneo. En general, la estructura ocupacional de este

tipo de inmuebles era reducida con bajos estándares de habitabilidad, calidad en los materiales, iluminación, unidades funcionales, etc. Todo este proceso llevó como correlato la valoración del suelo en ciertas zonas aledañas a la costa, al Casino, al Hotel Provincial, a “la Bristol” (playa más popular), a la Terminal de Ómnibus, al Parque San Martín y a Playa Grande (playa de clase media). Éstas fueron las

zonas más dinámicas para las transacciones comerciales y las que constituyeron la referencia señalada en la publicidad para los vendedores/ compradores a lo largo y ancho del país (Pegoraro, 2018). Sin embargo, en los siguientes años esta matriz de crecimiento comenzó a mermar por la alteración de ciertas variables, tanto internas como externas.



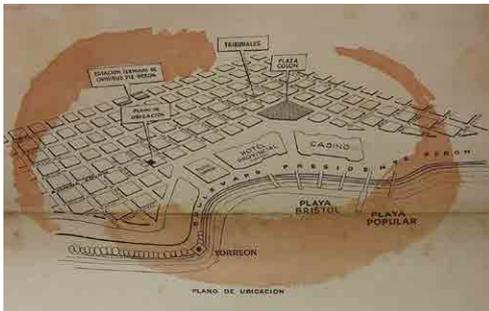


Figura 2. Publicidades de venta de departamentos, décadas de 1950-1970. Colección personal Arq. Raúl A. Camusso, Centro Documental CAPBA IX, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito IX/ Archivo privado de empresas familiares.

La década de 1970 ha sido un periodo poco trabajado para el caso local y, particularmente, el mercado inmobiliario junto con la industria de la construcción resulta un tópicos donde existe un gran vacío historiográfico a nivel nacional. Localmente, todavía las investigaciones sobre el particular no han intentado explicar el fin de una era de cambios donde Mar del Plata perdió efectivamente su lugar de protagonismo y excepción dentro del concierto de ciudades argentinas. Aunque, vale decir, todavía conserva un rol importante a nivel turístico. En este sentido, bucear sobre las transformaciones del mercado inmobiliario y la actividad de la construcción nos puede ayudar a entender un proceso local, pero también de índole social y económico más amplio. Además, arroja cuestiones más generales al evidenciar mutaciones de la cultura argentina en torno al consumo, el acceso a la vivienda, la capacidad de ahorro y la capitalización de las clases medias en el siglo XX.

El objetivo del presente artículo es analizar las causas de una de las crisis más graves que afectó al “mercado inmobiliario del ocio”

y la construcción de viviendas, asestando un duro golpe al régimen de acumulación que había durado por décadas. En este sentido, nos centraremos en el periodo de crisis y sobresaltos desatados en los años setenta donde confluyeron diversos factores mutuamente influyentes. Así, la inestabilidad macroeconómica del país con estampidas inflacionarias y éxodo de inversiones se sumó a una realidad local variable con cambios en las reglas de juego, no obstante, en el marco de una etapa de gran especulación edilicia por parte de los actores. Coincidentemente, esta época fue estudiada como el principio de la “crisis del turismo masivo” en Mar del Plata (Cicalese, 2002), cuestiones todas ellas que no se manifestaron de la noche a la mañana, sino que tardaron varios años en articularse, generando a la larga grandes consecuencias urbanas y sociales.

Para principios de los ochenta las variables corrientes del mercado de locaciones temporarias y residenciales que habían signado las décadas precedentes se desvirtuaron a causa de varios factores interrelacionados.

En paralelo, mutaron las pautas de consumo de tipo estival de las clases medias argentinas generando modificaciones en la demanda habitacional; por otro, también las empresas constructoras familiares protagonistas del sector experimentaron cambios generacionales produciendo transformaciones en su dinámica y estructura interna; asimismo, la reglamentación urbana vigente (municipal, provincial y nacional) fue reemplazada por otra, alterando las licencias que otorgaba la anterior y, lo más importante, introduciendo grandes limitaciones a las superficies y factores de ocupación pertinentes; finalmente, las inversiones inmobiliarias huyeron hacia otros destinos como Uruguay y Brasil ante un contexto económico de incertidumbre. Como consecuencia, la actividad se resintió contrayéndose fuertemente en las décadas siguientes.

Las fuentes a utilizar provienen de varios orígenes, como publicaciones oficiales de estadísticas municipales (Boletines, Catastro, Archivo de Obras Privadas, anuarios); provinciales y nacionales (INDEC, censos industriales, Ministerio de Economía); revistas y boletines de cámaras empresariales locales (Centro de Constructores y Anexos: memorias y balances; Colegio de Arquitectos e Ingenieros y Colegio de Martilleros) y nacionales (Cámara Argentina de la Construcción y Federación de Entidades de la Construcción); prensa local y nacional, fotografías, informes inmobiliarios, publicidades; documentos empresariales (casos relevados); y, por último, fuentes orales, entre otras.

En cuanto a la organización del artículo, en principio, recuperaremos una serie de investigaciones acerca de la ciudad de Mar del Plata que han resaltado y subrayado el carácter turístico como condensador de la lógica local de crecimiento urbano. Sin agotar la cantidad de trabajos realizados sobre la misma, tomaremos los estudios más pertinentes para los temas aquí tratados. Enseguida, definiremos el concepto de “mercado inmobiliario del ocio”, lo que resulta trascendental para comprender el tema

abordado. Más tarde, nos sumergiremos en el eje del escrito, a saber, la evolución del sector de la construcción en la década de 1970 y las repercusiones en el mercado de compra/venta de propiedades para veraneo. En este sentido, abordaremos los cambios acaecidos en las reglas de juego, las transformaciones sociales, la crisis económica y el fin de un ciclo que llega a condensarse en el primer lustro de los años ochenta.

Mar del Plata: la urbanización del ocio

Los estudios urbanos y las particularidades locales

La relación entre el mercado inmobiliario y el turismo, pensado como industria del ocio, ha sido estudiado en diferentes latitudes, aunque resulta todavía algo novedoso en nuestro país. En este sentido, la oferta de alojamiento (más allá de la hotelería y de los *campings*) se ha materializado en la posibilidad de acceso de ciertos sectores sociales a “segundas viviendas” en ambientes cercanos a la costa, lagos o montañas. En distintos espacios y momentos históricos se han desatado denominados “booms turísticos inmobiliarios” que hablan de un uso estacional de las mismas, principalmente durante la temporada estival, en zonas donde se ha valorizado velozmente el suelo para esos fines. Ello es dable observar en los casos español, mexicano y brasilero estudiados de forma interdisciplinar (Navalón García, 2003; Rovira Soto, 2008; Vallejo y Larrinaga, 2018; Gili Fernández, 2003; Hiernaux, 2005).

El primero en analizar lúcida y críticamente la industria del turismo, el ocio, el consumo y el mercado inmobiliario en Mar del Plata en perspectiva nacional fue el sociólogo Juan José Sebreli. En uno de sus trabajos más tempranos, la clave de lectura utilizada entrañaba un juicio de valor realmente negativo sobre un fenómeno que estaba en pleno esplendor y que era coetáneo a su punto de vista: el turismo de masas en la década de 1960, visto como “ocio represivo” (Sebreli, 1970). A tal respecto indicaba que:

Ninguna ciudad como Mar del Plata puede mostrar tan claramente la locura del capitalismo argentino: lejos de ampliar la capacidad productiva, invirtiéndose en la infraestructura y en la industria de base, el excedente económico de la sociedad argentina es consumido en gastos suntuarios por las clases altas y gran parte de la clase media, siendo uno de estos gastos, la inversión inmobiliaria en Mar del Plata, destinada exclusivamente al turismo. (Sebreli, 1970, p.101)

Dentro de esta línea claramente polémica y potenciada, que ya había ensayado para el caso de Buenos Aires unos años antes, el libro (de gran éxito editorial) posee una continuidad natural con aquel esquema de interpretación marxista existencialista (Sebreli, 1964). Para él, Mar del Plata es la réplica y la prolongación de Buenos Aires, una “mercancía” y una “ciudad suntuaria” donde,

se gastan fortunas en levantar enormes edificios que permanecerán desocupados la mayor parte del año en tanto gran parte del país, incluida la de MdP, viven en malas condiciones (...) la paradoja de que en la ciudad donde más se construye existe una alarmante crisis de vivienda (...) las altas torres (construidas) serán vistas algún día en una futura y posible sociedad racional, como grandes monumentos de la inutilidad y el desperdicio, una lujosa dilapidación de energías para nada. (Sebreli, 1970, p. 103)

El énfasis del autor en la industria de la construcción y en la propiedad horizontal le sirve para su objetivo más patente: la crítica despiadada a la clase media argentina y sus prácticas. En este argumento, en una sociedad capitalista alineada y esquizofrénica se establece una manipulación de las verdaderas necesidades y de la libertad individual. Así, existe un goce erótico que se canaliza hacia el turismo por el ritual de las vacaciones y por el disfrute de las mercancías de la industria del ocio.

Por lo demás, el libro trabaja con una serie de hipótesis y argumentos sobre la historia de Mar del Plata que, en parte, han sido ampliamente superados por la historiografía después de cincuenta años de su publicación. Pese a ello, el análisis del fenómeno inmobiliario, y su relación con el ocio, resulta muy sugestivo al analizar el proceso con sus contradicciones internas. De esta manera, pone el foco en las fuerzas que dieron origen a uno de los sucesos más conocidos de la sociedad argentina del siglo XX. Además, lo hacía tempranamente cuando justamente la visión contemporánea era la contraria.

Décadas más tarde, una veta de estudio importante sobre la historia de la ciudad y el trasfondo social del fenómeno turístico nacional vino de la mano del trabajo conjunto de Torre y Pastoriza a partir de la década de 1990, y que continúa hasta hoy en día (Torre y Pastoriza, 1995; 2019). También, estos aportes (sobre todo los de Pastoriza) animaron a comparar el desarrollo local con el derrotero que habían seguido otros balnearios de similares características en el continente europeo, donde el caso argentino marcaba la pauta por “la concentración en el tiempo de procesos que en aquellos se dieron en forma más pausada” (Pastoriza y Torre, 1999). De este modo, la historia del balneario logró ubicarse como tópico y problemática en la historiografía argentina (Pastoriza, 2011).

Según Torre, “vista en perspectiva, Mar del Plata condensa, quizás mejor que nadie, la eficacia de una de las principales fuerzas movilizadoras de los argentinos en este siglo, la pasión por la igualdad social” (Torre, 1995, p. 23). Posteriormente, el capítulo que conjuntamente escribieron ambos autores para la colección Nueva Historia Argentina sintetizaba esta visión general acerca de la sociedad argentina del siglo XX sobre “la democratización del bienestar” (Torre y Pastoriza, 2002). La posibilidad para la clase media argentina de ser propietario de un departamento en la costa para uso estival, también fue un punto resaltado en sus trabajos.

En síntesis, estas perspectivas ampliaron el objeto de estudio insertando problemáticas de largo plazo e interrogantes claves para entender la historia social de la Argentina. Asimismo, Mar del Plata es vista como metáfora del país, un laboratorio donde se pueden observar problemas, tensiones y procesos clave. De aquí partieron otras investigaciones sobre diferentes tópicos que convalidaron estas expresiones (Pedetta, 2015; Pastoriza y Piglia, 2012; Pilcic, 2014). Siguiendo dicha agenda historiográfica, la indagación sobre el mercado inmobiliario y la evolución de la industria de la construcción en las décadas de 1970 y 1980 nos puede ayudar en dos frentes: por un lado, para entender la pérdida de la centralidad de la ciudad balnearia como principal destino vacacional a nivel nacional hacia fines del siglo pasado; y por otro, para avanzar en el conocimiento de un periodo histórico poco visitado, ya que los años sesenta resultan una barrera temporal que presentan los trabajos citados.

Por otro lado, una segunda manifestación del interés por explicar los cambios urbanos de Mar del Plata partió de la perspectiva de historia de la arquitectura. Desde un punto de vista interdisciplinar algunos investigadores han privilegiado una mirada más amplia sobre tendencias de largo plazo y las condiciones del crecimiento urbano que ha marcado la evolución del caso marplatense (Cacopardo y Núñez, 2001; Bruno, 2019; Zuppa, 2009).

Efectivamente, fueron los arquitectos locales los que más han ahondado sobre las tipologías edificadas. Así, los tópicos más recurrentes fueron el “pintoresquismo” (Cova y Gómez Crespo, 1982; Torres Cano, 2014), el “chalet” de estilo local (Torres Cano y Romero, 2008; Sáez, 1998) y la “propiedad horizontal” (Sisti, 2007; Zagorodny, 2015; Erviti, 2015; Bartolucci, 2015; Rizzo y Granero, 2016). Sin embargo, para el último tópico tampoco se ha indagado en la etapa final del denominado “boom de la construcción”. De hecho, ha quedado pendiente la explicación acerca de sus causas y características más allá de la prosperidad de las décadas centrales.

Algunas consideraciones sobre el “mercado inmobiliario del ocio”

Dentro de la Argentina, el caso de Mar del Plata resulta paradigmático ya que su proceso de urbanización, principalmente, en la línea litoral estuvo directamente vinculado al polo de desarrollo turístico y, desde temprano, a la formación de un mercado inmobiliario con una lógica particular. Durante el siglo XX, tanto la iniciativa privada como pública intervinieron de forma activa sobre ese paisaje configurando el perfil del balneario ante la sociedad argentina. La oferta de alojamientos, la naturaleza y estética de las construcciones, la edificación turística y la estructura ocupacional de las viviendas estuvieron condicionadas por la demanda de los veraneantes. De este modo, la ciudad pudo brindar variadas ofertas para las distintas capas sociales (élites, clases medias y clase obrera), a veces coetáneamente y contradictoriamente, que pudieron disfrutar de sus atractivos naturales.

En síntesis, ya desde las postrimerías del siglo XIX se crearon las bases materiales y simbólicas que hicieron posible el desenvolvimiento de una lógica a perdurar: la compra/ venta/ alquiler/ remates de lotes y subdivisión de propiedades en pos de un mercado inmobiliario dinámico con piedra angular en la demanda turística. Al calor de estos cambios, durante décadas se fue conformando una ciudad apropiada por el “veraneante propietario” donde la renovación edilicia parecía una obsesión estética e identitaria que se puso a prueba cada temporada. Esta lógica pareció dominar las transformaciones del parque habitacional y el crecimiento urbano de la zona central de la ciudad más allá de los tipos arquitectónicos de moda, de la tecnología empleada en cada caso y de las clases sociales que pudieron adquirir un inmueble bajo estos parámetros.

Históricamente, una serie de actores sociales vinculados a los sectores productivos y comerciales han aprovechado las ventajas comparativas del lugar de pertenencia para el desarrollo de los negocios inmobiliarios y aquellos relacionados a la construcción. Asimismo, diversos inversionistas externos

al medio pudieron insertarse exitosamente en los diferentes eslabones de la industria y aprovechar estas condiciones. Por ello, la propia dinámica del negocio urbano creó un régimen de acumulación basado en la rentabilidad del suelo.

Desde 1948, bajo el sistema de construcción en propiedad horizontal el “mercado inmobiliario del ocio” alcanzó su apoteosis con la posibilidad de maximizar la renta urbana, permitir la reproducción ampliada de capital y ofrecer mercancías de cemento al mercado interno con eje en el consumo de clase media. En pocas décadas el crecimiento en altura marcó la pauta de un desarrollo urbano eufórico y sin control, generando una gran prosperidad para los sujetos intervinientes en el sector (locales y externos). En resumen, lo que denominamos “mercado inmobiliario del ocio” fue predominante hasta los años setenta inclusive, marcando una pauta de desarrollo basado en la urbanización del ocio.

La industria de la construcción en Mar del Plata

La crisis del sistema y el fin de un ciclo (1975-1985)

La construcción es en sí misma una industria muy fluctuante que presenta variaciones con referencia a los ciclos económicos, y la cual permite observar un diagnóstico del nivel de actividad de la economía general. Particularmente, el mercado inmobiliario suele tener su propia dinámica, aunque está emparentada con la primera. El caso de Mar del Plata hace rever ciertas afirmaciones y contextos generalizables con respecto a Buenos Aires (Ballent, 2014; Aboy, 2007) ya que la evidencia empírica nos indica algunas incongruencias de comportamiento en el sector. Así, la realidad local no siempre coincide con lo sucedido a nivel nacional, ni tampoco las crisis impactan del mismo modo.

Entre 1948 y 1975 la ciudad balnearia experimentó un largo periodo de gran desarrollo de la actividad constructiva e

inmobiliaria. En este sentido, el promedio de superficies construidas se mantuvo en la cifra de 600.000 m² por año (Municipalidad de Gral. Pueyrredón, 1975). Junto con el turismo, fueron los factores preponderantes del crecimiento vertiginoso en el concierto de localidades argentinas, ubicándola entre las de más rápido crecimiento edilicio. Sin embargo, la década de 1970 marcó una serie de cambios importantes que marcaron un parteaguas de largo plazo.

A continuación, abordaremos los principales elementos que condicionaron una época que llama la atención por picos de intenso movimiento, como así también el punto de partida de un declive repentino, arrojando un promedio final de 150.000 m² hacia 1990. La década de 1980, como se observa en el siguiente gráfico, fue de declive pronunciado, tendencia que ya asomaba desde años antes.

De todas maneras, en este proceso convergieron diversas causas yuxtapuestas y contradictorias, tanto de índole local como nacional, que produjeron transformaciones duraderas como:

- Aspectos macro-económicos/ medidas tomadas por el gobierno nacional.
- Cambios reglamentarios en materia de planificación urbana (nacional, provincial y municipal).
- Crisis política: golpes de Estado/ violencia política.
- Crisis económica/ cambio de modelo de desarrollo/ desindustrialización.
- Procesos internos en las empresas constructoras locales: profesionalización, dispersión del mando, mayoría de edad de los fundadores, retiro de la actividad, sucesión familiar.
- Cambios en la demanda/ “otro turismo”.
- Crisis del turismo masivo en Mar del Plata y de su lugar central como destino privilegiado.

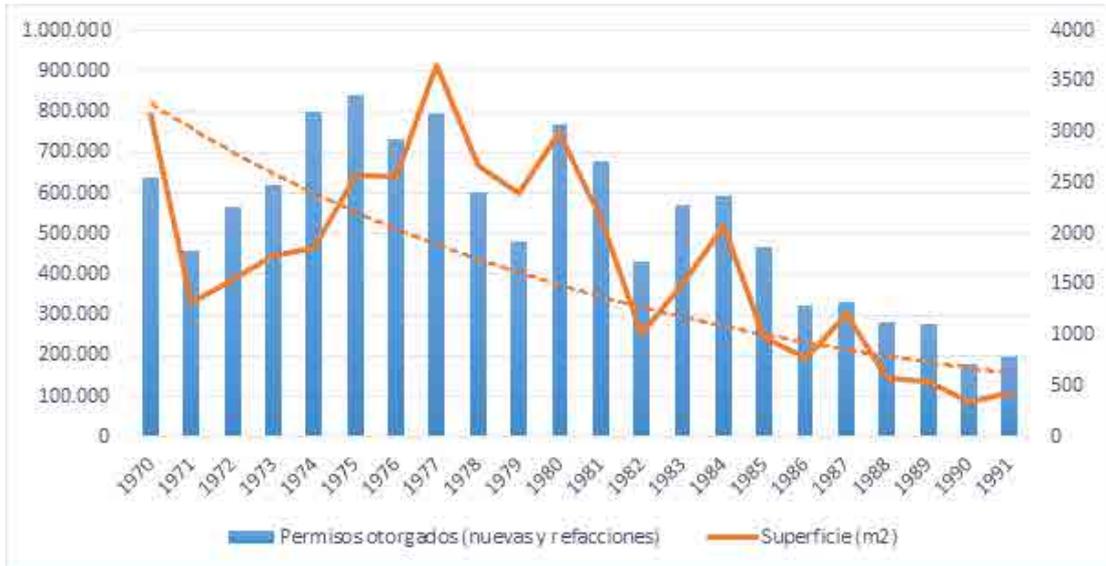


Gráfico 1. Resumen de la construcción privada (1970-1991). Elaboración propia en base a estadísticas municipales. Municipalidad de Gral. Pueyrredón, Provincia de Buenos Aires, Argentina.

- Dolarización del mercado inmobiliario/ pérdida de la confianza en el peso argentino
- Cambios tecnológicos en la industria.

Vale aclarar, que la crisis de los años ochenta y noventa, desatada como consecuencia de este desbarajuste, no provocó finalmente la disociación total de un mercado inmobiliario dependiente del turismo. No obstante, marcó el final de una época, de un ciclo económico y de una lógica de acumulación capitalista.

La década de 1970: relaciones entre el mercado inmobiliario y la construcción

A principios de la década las condiciones adversas por la que atravesaba el país, con el aumento de la inflación y la pérdida de la capacidad de ahorro de la población, hacían que se trastocaran los elementos intervinientes para dar rienda suelta a la venta de la numerosa masa de departamentos en propiedad horizontal. La mayor parte de las empresas constructoras locales se habían especializado en ella, o tenían sus intereses anclados a su

alrededor, por lo que paulatinamente se iban desvalorizando sus inversiones. Es más, dado sus compromisos en obras públicas (y las financiadas por organismos oficiales), en los siguientes años perdieron valiosos activos al no poder cubrir los costos.

Desde 1970, a nivel nacional la Cámara Argentina de la Construcción en su XVIII Convención Anual, realizada en Mendoza, denunciaba una gran inestabilidad por el progresivo aumento de los costos, la contracción de préstamos oficiales, la iliquidez, la competencia desleal de actividades más rentables y especulativas, todo ello incidiendo en la estructura de la producción ("Sorpresivos síntomas de estancamiento", 1970, p. 8; "Reclaman soluciones", 1970, p. 5). Mientras que la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) también se pronunciaba sobre la paralización de la industria y la desocupación de más de 50.000 trabajadores ("La SCA y la crisis de la construcción", 1972, p. 17).

Mientras tanto, en la costa atlántica ello se tradujo en una retracción en el mercado de la vivienda (aunque, no todavía en la nueva construcción): por un lado, en los alquileres,

por temor de los propietarios a un nuevo congelamiento; y, por otro, en las ventas, por la incertidumbre reinante, la poca capacidad de ahorro y el aumento de los precios. De este modo, frente a la variación de las condiciones del mercado en el año 1973 las operaciones de ambos rubros decayeron fuertemente generando expectativas también por el cambio de gobierno (“¿Problema socioeconómico o especulación?”, 1973, p. 8).

Por su parte, la edificación experimentó una mengua en lo que atañe a solicitudes de “permisos nuevos” y “superficies” en 1971-1972, mientras que desde los siguientes años siguió un ritmo ascendente manteniéndose en los promedios de la década anterior. De hecho, tras un prolongado letargo hubo una revitalización de la construcción de chalets de techos rojos y piedra ocre (ya no de piedra blanca, a la manera tradicional) con destino a vivienda permanente en varios barrios como La Perla, Parque Luro, Peralta Ramos, Los Troncos y otros (“Mar del Plata: de vuelta al chalet”, 1970, p. 12).

Paulatinamente, los horizontales en altura se fueron expandiendo hacia nuevas zonas, como

las avenidas Independencia y Libertad, barrios como La Perla, Punta Mogotes y allende el centro.

Para 1975 la contracción económica en la ciudad era generalizada, reflejada en la crisis del turismo masivo, la pesca y la actividad comercial (Álvarez y Reynoso, 1999). El ajuste emprendido bajo el conocido nombre de “Rodrigazo” hizo tambalear la economía argentina subiendo estrepitosamente los niveles de inflación hasta el 777 % anual, y los precios nominales al 183 % al finalizar el año. Además del desabastecimiento de productos y la crisis política del gobierno democrático, la medida generó grandes cambios en las políticas redistributivas y el paso hacia una economía de mercado (Restivo y Dellatorre, 2016).

Con respecto al sector, el cimbronazo que deparó el “Rodrigazo” marcó un antes y un después en varios sentidos: a) para el sistema automático de edificación-comercialización, al devastar los procedimientos de permuta a través de “documentos” que servían como una verdadera moneda de cambio; b) el sistema de “cuotas fijas e inamovibles” que rozaban las

Año	Cantidad de edificios construidos	Promedio anual de plantas (altura)
1970	80	9,5
1971	57	9,5
1972	49	9,7
1973	28	10,3
1974	40	9,3
1975	48	8,5
1976	58	9
1977	62	9
1978	84	9
1979	75	9
1980	72	9,5
1981	48	9,3
1982	30	10,5
1983	22	12,5

Cuadro 1. Cantidad y altura de edificios de más de tres plantas construidos en Mar del Plata (1975-1983). Elaboración propia en base a expedientes de construcción (Archivo de Obras Privadas-Municipalidad de Gral. Pueyrredón); Estadísticas del Centro de Constructores y Anexos; publicidades y avisos clasificados *Diario La Capital/ Diario La Nación/ Diario La Prensa/El atlántico* 1975-1983; archivos de empresas; entrevistas orales; revistas especializadas, entre otras.

100/150 en que se vendía un departamento bajaron considerablemente con el agregado de intereses y precios indexados (como se observa en las fotografías de la Figura 3); b) un duro revés para varias fortunas familiares que habían crecido exponencialmente, pero a partir de la generación de deuda. En general,

los capitales de las empresas marplatenses se vieron comprometidos en un contexto ampliamente recesivo que puso en jaque a la construcción tanto privada como pública; c) pérdida de la confianza y socavamiento de prácticas informales de desarrollo personal y comercial.



Figura 3. Venta de edificios de departamentos antes y después del Rodrigazo. (Arriba) Cartel de obra (venta a 150 cuotas "fijas e inamovibles"), año 1973. Archivo de empresa Pulichino Hnos. y Cía. SCA. (Abajo). Publicidades de venta de departamentos en la prensa (cuotas indexadas por la Cámara Argentina de la Construcción, años 1979-1981. Anuncio de la izquierda (1981, 3 de octubre). *La Capital*, p. 10. A la derecha, (1979, 18 de diciembre). *La Capital*, p. 14.

Sobre el primer aspecto, las ventas de departamentos se efectuaban en su mayoría en pesos, por lo que el valor del dinero de las empresas y sus ganancias, en varias ocasiones, se licuaron estrepitosamente. Esto provocó, como en el resto del país, que algunos emprendimientos se derrumbaran de la noche a la mañana por la incapacidad de funcionar frente al nuevo contexto y, en ocasiones, provocarían un cierre (o, quiebra) al poco tiempo. La mayoría suspendió y despidió personal cerrándose sobre sí mismas, paralizando construcciones en marcha y vendiendo esqueletos de obra.

Por otro lado, el Estado tuvo problemas para cumplir con los contratos en la obra pública, lo que agravó aún más la situación. La mayoría de las empresas familiares tenían una estructura administrativa reducida y no contaban con verdaderos profesionales, sólo algún tenedor de libros. Así, los planes de vivienda iniciados por sindicatos e instituciones públicas desde 1973, demoraron su cumplimiento por falta de financiación oficial y por la reorganización del Banco Hipotecario Nacional que emprendió la dictadura militar (1976-1983).

En este contexto, la presión impositiva, la falta de financiación, la volatilidad del dinero junto con el aumento de los costos fijos y operativos fue muy fuerte para las empresas constructoras que intervenían en los planes de vivienda. Entonces, muchas de ellas no pudieron cumplimentar los plazos de los planes de vivienda oficiales, ya que se habían endeudado en dólares con altas tasas de interés.¹ En consecuencia, algunas firmas recurrieron a la ley de imprevisibilidad estipulada en el Código Civil en un clima de crisis que cubría a todos los ramos relacionados a la construcción e incluso a los proveedores.

Pese a la crítica situación, en los años siguientes un conjunto de firmas logró sobrevivir gracias a diferentes estrategias desplegadas. En el corto plazo, la actividad privada vio alterada su dinámica ante el contexto de incertidumbre económica y las cifras de metros efectivamente construidos disminuyeron. Sin embargo, al poco tiempo el nivel de especulación había

crecido instalándose el sistema denominado de “construcción al costo” y la indexación de precios de venta impulsada por la Cámara Argentina de la Construcción en el plano nacional. Nuevas empresas y financistas provenientes de Buenos Aires se instalaron en la ciudad para invertir en ello. Pasado el mal momento, paradójicamente, la demanda de obras y el afán especulativo no decrecía trayendo como consecuencia la proliferación de numerosos contratistas y particulares que se volcaron a la construcción. De hecho, entre 1978 y 1982 se construyeron múltiples edificios en torre con gran cantidad de departamentos superando el promedio de alturas de años anteriores. (Cuadro 1)

Otro elemento que cruza esta realidad fue la violencia política desatada en esos años y donde la industria de la construcción local tuvo como protagonista diferentes sucesos que trastocaron los modos de operar bajo un contexto imprevisible (Ladeuix, 2008). Por ejemplo, el 27 de agosto de 1973 fue asesinado el secretario general de la Unión Obrera de la Construcción, Marcelino Mansilla, en la puerta de su domicilio por miembros de la FAP (“Con ráfagas de metrallera”, 1973, p. 11). El segundo hecho fue el secuestro del gerente y vicepresidente de la firma *Nicolás Dazeo SA* (Carlos, hijo de Nicolás Dazeo) a inicios del año 1975 por un conflicto suscitado en las obras de Chapadmalal y su remodelación (“Fue secuestrado”, 1975, p. 5). Un tercer acontecimiento, el asesinato de Enrique Fiorentini (integrante de *Domingo Fiorentini y Hnos. SA* y dueño de importantes boites en la ciudad); por último, el importante empresario constructor Juan Pegoraro fue desaparecido y asesinado por la dictadura militar, tras estar detenido en la ESMA en el año 1977 (“Desapareció en la Capital”, 1977, p. 13).

Los cambios en las reglas de juego, las transformaciones culturales y la desaparición del inversor

Relativamente superada la situación económica, la “etapa de oro” de operaciones inmobiliarias, con escasa legislación y

regulación que controlara ese proceso, entraría en una fase descendente después del fenómeno del "Rodrigazo". A ello se agregaría la liberación de las tasas de interés (Ley de entidades financieras de 1977)² y el cambio de normativa urbana Decreto/Ley 8912 provincial de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo en el año 1977 (Da Costa Pereira, 1999) y, el consecuente, Código de Ordenamiento Territorial del Partido de Gral. Pueyrredón de 1979. Ambos ponían grandes limitaciones a las superficies y factores de ocupación pertinentes (Mazza, 1997; Guardia, 2015; Rizzo y Granero, 2016).

Ante el cambio de reglas de juego, en el trienio 1977-1979 hubo un fuerte aumento de la entrada de permisos de edificaciones en la Municipalidad, incrementando inusitadamente la oferta de departamentos y la nueva construcción en los años posteriores. Incluso, superando la de 1969-1970 (años récord en superficies edificadas, hasta ese momento), como correlato de la presión inversora dirigida a aprovechar las viejas normas de edificación, aunque sin estudio previo del mercado. Los nuevos cánones alteraron las licencias que otorgaban las reglamentaciones anteriores y, lo más importante, introdujeron grandes limitaciones a las superficies y factores de ocupación pertinentes (F.O.T. y F.O.S.). No obstante, el nivel de acatamiento parecía lejos de concretarse del todo por la cantidad de denuncias presentadas por el Centro de Técnicos de la Ingeniería (CETIMA). ("Las autoridades", 1980, p. 12)

Este fenómeno se puede observar en el Gráfico 1, en conjunto con otras medidas administrativas, que impactaron en lo inmediato: por ejemplo, el año 1980 superó a los anteriores notablemente porque en diciembre de 1978 se promulgó la Ordenanza N° 4430, que establecía una amnistía otorgada a los propietarios y/o profesionales infractores, lo que dio lugar a un incremento en el total de superficie declarada en el periodo posterior.

Por lo demás, el cambio de código fue violento, trayendo aparejadas transformaciones en el diseño de construcción, las dimensiones y en

las comodidades que se ofrecían. En el largo plazo, la calidad de los departamentos tendió a mejorar, minimizando los que habían signado las décadas centrales del crecimiento urbano desmedido. (Figura 4) Es que la demanda y los gustos del público también estaban cambiando junto al perfil profesional de las empresas constructoras y sus estrategias de venta.

En síntesis, hacia finales de los setenta la construcción privada se activó eufóricamente, pero ya en un escenario de contracción de la demanda y de deterioro de las condiciones socioeconómicas que daban sostén a la actividad. A los pocos años, la plaza inmobiliaria se saturó de departamentos con la imposibilidad de vender en "cuotas fijas" (como se acostumbraba) y en pesos trayendo de la mano una disminución del volumen de las operaciones. En este sentido, si se tienen en cuenta las cifras totales, la década de 1970 fue la de mayor número de edificios nuevos con 573, seguido por los años cincuenta 455 y 354 de los sesenta.

Por otra parte, según Gaggero y Nemiña (2013), la reforma del sistema financiero y la liberalización de divisas, junto con la dolarización del mercado inmobiliario (Ley de Normalización de Locaciones Urbanas) llevadas a cabo por la dictadura militar, daría un golpe al sistema precedente. En muchas ciudades del país, el conjunto de medidas perjudicó la capacidad de compra de departamentos por parte de la clase media, alterando su demanda. Mar del Plata se nutría del poder adquisitivo de clientes provenientes, preferentemente de Capital Federal, Gran Buenos Aires y provincia, La Pampa, Santa Fe y algunas provincias norteañas.³ Como consecuencia, en los albores de los ochenta tuvo lugar una sobreoferta de departamentos y una merma en la confianza de seguir construyendo sin límite. Con el alza de la inflación y la estampida económica, muchos constructores y financistas pararon las obras, con la incapacidad de vender, ofertando los esqueletos de edificios.

Una de las inmobiliarias locales más prestigiosas se hacía eco de la coyuntura



Figura 4. Diseño de edificios antes y después del cambio de código. Arriba: Planta tipo 1° al 9° piso (Edificio Ediffel XXIV), Domingo Fiorentini y Hnos. SA, Año 1970. Abajo: Planta tipo 1° al 9° piso (Edificio Neptuno XVIII), Luis Fiorentini e Hijos SA, año 1980. Archivo privado Edificadora Fiorentini SA.

incentivando la venta pese a las condiciones imperantes. (Figura 5)

A nivel macro, se desvirtuaron las variables corrientes del mercado de locaciones temporarias y residenciales que habían signado las décadas precedentes. Por un lado, mutaron las pautas culturales del turismo ya que la temporada se fue haciendo más corta, acarreado como consecuencia veraneos quincenales, de pocos días o fines de semana, aunque la cantidad de visitantes no disminuyera tan rápidamente. Por otro, en esa coyuntura Brasil, Uruguay y otros balnearios de

la costa atlántica (Pinamar, Cariló, Villa Gesell) resultaban más beneficiosos para las inversiones inmobiliarias dada la desnaturalización de la plaza local. Por ejemplo, en 1981 se sintió una afluencia mayoritaria de inversores argentinos hacia Buzios, Florianópolis (Brasil), Punta del Este (Uruguay) y Torremolinos (España) por la situación del dólar y la especulación financiera (“Argentinos en Brasil”, 1981, p. 13).

Indudablemente, el cambio de política económica anti-industrialista en la Argentina hizo que la plaza financiera atrajera una mayor cantidad de capitales hacia la especulación

que las actividades productivas. Los grandes y medianos ahorristas invertían fuera del país o en otros sectores, sumado a una fiebre cambiaria que se agudizó a finales de los setenta. En Mar del Plata, la inestabilidad generó incertidumbre en el sector inmobiliario y edil perjudicando al mercado turístico, sumado a que tampoco la demanda de habitantes con radicación permanente era fluida, dadas las dificultades de amortizar los altos precios, impuestos (IVA) y los vaivenes inflacionarios. Por ende, desapareció el inversor: figura clave que había encendido históricamente el engranaje del "boom de la propiedad horizontal". Ahora, en una escala altamente inferior los compradores de unidades lo podían hacer para su propio uso o necesidad de vivienda ("Actualidad inmobiliaria," 1980-1982).

Ante las continuas devaluaciones y la inestabilidad de las pautas cambiarias, el peso fue perdiendo vigencia como único patrón de las operaciones de compra y venta. Por su parte, el sistema de indexación de los valores de las propiedades por el índice de precios mayoristas o del peón industrial hicieron imposible el uso de créditos para la financiación de compra de viviendas. Por lo tanto, aquella oferta de departamentos que se terminó de construir hacia 1982-1983, además de encontrar serias dificultades para venderse, no permitió una gran continuidad en la realización de nuevas obras en los años siguientes por la situación general y de las empresas en particular (Declaración de Mar del Plata, 1982, 1-3). Ello generó casi dos décadas de baja actividad ya que la situación recién se revirtió desde el año 2002-2003, aunque nunca alcanzaría los niveles de la "época dorada".

En conclusión, se trató de una emergencia económica y una de las crisis más grandes en la historia de la industria, no sólo en Mar del Plata, sino en Argentina, donde las empresas registraban un gran endeudamiento bancario y una crisis impositiva que superó desde las bases al recordado fenómeno del "Rodrigazo". Además, esto afectaba a la cadena de rubros subsidiarios y a los trabajadores del área. Los diagnósticos de época mostraban cómo



Figura 5. Publicidad de Coste y Freuler, inmobiliaria de Mar del Plata. Actualidad Inmobiliaria. (1981, 25 de setiembre). *La Capital*, p. 16.

muchas de las empresas dedicadas a la obra pública y privada habían entrado en estado de cesación de pagos y solamente la moratoria de hecho, establecida en el mercado, frenaba las quiebras inminentes.

Así, lo manifestaba un comunicado de la delegación local de la Cámara Argentina de la Construcción:

De aquella industria cuyo índice de construcción alcanzara récords mundiales, hoy queda una pálida imagen, habida cuenta de la paralización de la actividad privada, que al desaparecer el inversor del mercado inmobiliario, por la atracción del mercado financiero (existen edificios terminados sin registrar ninguna venta) se ha paralizado la ejecución de las obras, siendo muy difícil hoy encontrar nuevas excavaciones en una ciudad cuya constante era, precisamente, la construcción de edificios multifamiliares sin solución de continuidad. (La industria, 1981, 6)

Desde 1981-1982 en adelante la caída de los índices de actividad atravesó a todo el país, como

así también el contexto fuertemente recesivo, provocado por la caída del PBI, la guerra de Malvinas y la crisis política del gobierno militar. Los mismos organismos oficiales y las cámaras representativas afirmaron que significó la peor crisis (más grande y duradera) que vivió el sector en la Argentina hasta la del 2001.⁴ Aquellos discursos hablaban de un "Rodrigazo en cámara lenta" y así lo reflejaban algunos indicadores a nivel nacional:

- Despachos de cemento Portland: el total de expediciones de fábricas de todo el país disminuyó un 20 % en 1981 con relación a los niveles del año anterior. Por su parte, el consumo per cápita pasó de 264 kg en 1980 a 150 kg en 1985 ("Situación actual," 2005, 130).
- PBI Sector Construcciones: caída abrupta del 12% (Ferrerres, 2010, p. 309).
- Índice costo de construcción: duplica valores de años anteriores (Índices de Costo, 1979-1983).
- Inversión: entre 1980 y 1984 la construcción privada descendió un 43 % y la inversión pública en un 53 % (La construcción, 1986, 103-104).
- Superficie construida: en 1985 se registró una caída alrededor del 62 %, comparándolo con 1970 (La construcción, 1986, 103-104).
- Desaparición relativa del inversor y del comprador extranjero.
- Subutilización de equipos, tecnología y personal.

Los cambios en las empresas familiares del sector

Frente a este panorama, durante los años ochenta las firmas protagonistas del sector experimentaron grandes cambios en su estructura interna y en sus estrategias. En la mayoría de las empresas familiares los fundadores habían llegado a la mayoría de

edad por lo que se fueron retirando de la actividad y, en algunos casos, dejando paso a un recambio generacional. De esta manera, se fueron incorporando, o haciéndose cargo del emprendimiento, los hijos y sobrinos, produciéndose un traspasamiento generacional y profesional. Ello cambiaría la estructura administrativa de las mismas trayendo modificaciones en la manera de encarar las finanzas y los proyectos, haciendo su debut una camada de contadores, arquitectos e ingenieros dentro de este capitalismo familiar.

La toma de posesión de una segunda o tercera generación no fue uniforme ni sencilla, dado que en varias firmas no había un sucesor declarado o se hacía difícil seguir el mandato a través de un consorcio de primos. Esto es, la dispersión del mando junto a la crisis e incertidumbre económica generaron el cierre de numerosas sociedades. No obstante, el panorama fue variopinto dependiendo de la lógica y la cultura familiar: un puñado siguió su actuación sólo en el plano inmobiliario; otro tanto, continuó hasta la década de 1990 donde quebrarían definitivamente como correlato de varias situaciones problemáticas causadas por la hiperinflación de 1989 y del año siguiente; sólo ciertos casos lograron trasvasar la prolongada situación siguiendo construyendo hasta la actualidad.

Las sucesivas retracciones de la construcción y la disminución de venta de insumos para la actividad provocaron también la ruina de múltiples proveedores, junto al cierre de comercios dedicados a la distribución de materiales que habían sido paradigmáticos en todo el periodo. Los demás oficios y sectores anexos también vieron alterada su cadena de trabajo desapareciendo con el tiempo. Por otra parte, todo ello tuvo serias implicancias para el conjunto de obreros promoviendo su huida hacia otras actividades temporales y estacionales más redituables.

Por último, frente a la retracción de la actividad de la construcción durante años, y tras superar un periodo bastante errático, las operaciones inmobiliarias, siguieron su curso dada una

enorme oferta de departamentos dispuestos a ser vendidos o alquilados en temporada. Pues, las cifras de turistas arribados al balneario no hacían sino crecer: por ejemplo, en la temporada de verano 1986/87 se registró el mayor número histórico con la llegada de 3.558.794 visitantes, mientras que los bienes 1987/88 y 1988/89 también lograron superar los tres millones de personas (Municipalidad de Gral. Pueyrredón, 1995, p. 8). Es decir, que las lógicas de la edificación y de la compra/venta/ alquileres de propiedades no siempre corrieron por análogos caminos.

Algunas reflexiones finales

En las décadas centrales del siglo XX Mar del Plata se consolidó como destino turístico y centro de consumo nacional, reforzando el mito de una “ciudad feliz” y asequible “para todos” (Torre y Pastoriza, 2019). Estos rasgos marcarían un gran interés para los estudios históricos evidenciando una agenda temática que se abriría a partir del interés de algunos autores por relacionar su porvenir con procesos sociales y económicos más generales que había vivido el país.

Dentro de esa coyuntura, también la dinámica inmobiliaria vinculada al turismo alcanzó su apoteosis en la localidad con la construcción y venta de edificios de departamentos bajo el régimen de propiedad horizontal. En pocas décadas este crecimiento en altura marcó la pauta de un desarrollo urbano eufórico y sin control, generando una gran prosperidad para los sujetos intervinientes en el sector (locales y externos). En resumen, el “mercado inmobiliario del ocio” prevaleció hasta los años setenta inclusive. Cabe destacar, este rumbo estuvo en las entrañas mismas del proceso que posicionó al balneario en un lugar del todo relevante.

Sin embargo, desde los primeros años de la década de 1970 se empezó a percibir la pérdida de ciertas variables que alimentaban un círculo virtuoso de producción de segundas viviendas, de venta fácil y rápida, de construcción en serie y de especulación inmobiliaria. Ello fue

producto de un conjunto de causas ajenas, externas e internas que intentamos reflejar en el corto y largo plazo: algunas de corte económico, otras de tipo reglamentario, social, empresarial, local y nacional. Vale aclarar, que la crisis de los años ochenta y noventa, desatada como consecuencia de este desbarajuste, no provocaría finalmente la disociación total de un mercado inmobiliario dependiente del turismo. No obstante, marcaría el final de una época, de un ciclo económico y de una lógica de acumulación capitalista.

La inestabilidad macroeconómica del país, sumado a la incertidumbre política reinante por esos años con la irrupción del poder militar, la debilidad de los gobiernos democráticos y la violencia política, fueron minando la racionalidad de los actores que intervenían en el circuito económico. En primer término, desde el Rodrigazo de 1975 el sistema de planes de financiación en cuotas para la compra/venta de departamentos que ofrecían las empresas constructoras y las inmobiliarias entró en crisis. Cuestión que se agudizó con la pérdida del valor de la moneda nacional y la dolarización del mercado de propiedades al poco tiempo, conjunto que impactó también en la rentabilidad de la actividad y en su dinámica interna. Esto es, el incremento de los costos, el aumento de materiales e insumos junto con la proyección de márgenes de pérdidas trastocaron la posibilidad de generar nuevas operaciones y mover la rueda productiva ante un horizonte de expectativas incierto. Ello fue lo que efectivamente aconteció en el largo plazo durante toda la década de 1980, provocando diferentes estrategias de adaptación de las firmas, o bien su final. A todo ello hay que agregarle los desaciertos en la política económica de los diferentes gobiernos, como los planes que provocaron la desindustrialización del país, el aumento de la inflación, la liberalización de tasas, los sobreprecios y el desabastecimiento; además de otros acontecimientos políticos de graves consecuencias para el país como la Guerra de Malvinas.

Sin embargo, antes del golpe final, paradójicamente, el cambio de reglamentación

urbana a nivel provincial y municipal impulsó una especulación en el mercado de tierras sin ningún tipo de estudio de mercado antes de 1979. Este hito fue el último sobresalto de una tendencia que habría de finalizar. El nuevo código restringía los factores de ocupación pertinentes y echaba por tierra la mayoría de las libertades que la anterior normativa permitía. Sin dudarlo, las constructoras y profesionales del medio hicieron una presentación masiva de permisos antes de que aquella entrara en vigor. El resultado fue una explosión, no sólo de los índices en la estadística municipal sino de construcción nueva que se terminaría de entregar en los años entrantes con algunas dificultades en venderse. En síntesis, los últimos años de la década de 1970 estuvieron teñidos por una gran especulación y la entrada de agentes externos que se volcaron a edificar y vender al costo. Terminada esta ebullición, al poco tiempo el sector privado vio mermar su actividad considerablemente donde se mantenían en pie sólo algunas empresas.

El cierre de época también se manifestó a nivel empresarial y profesional ya que las firmas constructoras e inmobiliarias tradicionales de la actividad cambiaron su perfil. En este plano, existió un recambio generacional que generó la entrada de nuevos dirigentes, aunque dentro de la familia, haciéndose cargo de los emprendimientos. De esta forma, paulatinamente los líderes industriales que habían sido protagonistas durante el “boom de la construcción” (1950-1975) abandonaron su lugar en la dirección en pos de sus hijos y/o sobrinos quienes tomaron luego las decisiones más importantes estableciendo a futuro otro cariz en la gestión interna y familiar.

Para finalizar, más allá de los acontecimientos locales y específicos, la evolución del sector siguió la tendencia general del país marcada por un descenso del ritmo productivo y la caída del PBI. A la vez, frente a los cambios de la oferta, la demanda también diversificó sus preferencias huyendo hacia actividades más remunerativas o hacia regiones más ventajosas. Así, los inversores y los ahorristas, que habían sido los protagonistas en encender el circuito por décadas, huyeron en otra dirección. Por

otra parte, las formas de vacacionar también fueron modificándose en pos de periodos más cortos, así como las necesidades de alojamiento.

Otro proceso paralelo, fue la puesta en boga de una serie de balnearios hacia el norte de la provincia, cercanos a “la feliz”, que atrajo también a gran cantidad de visitantes y de ahorristas proclives a invertir en tierras y en ladrillos. Junto con la costa de Brasil y Uruguay, aquellos competían por la captación del turismo argentino. Poco a poco, en este periodo Mar del Plata fue perdiendo su lugar de “mercancía” privilegiada de la Argentina.

Notas

¹ Entrevistas orales a empresarios del rubro.

² Las tasas de interés habían estado más o menos controlados desde la posguerra, mantenidas a un nivel negativo con respecto a la inflación. La reforma financiera había permitido su liberalización, en 1980-1981 se dio una fenomenal estampida de la tasa real de interés.

³ La capacidad y posibilidad de poseer una segunda vivienda frente al mar (o en otros casos, sería la primera al alquilar en sus lugares de procedencia) resultó un atractivo para las clases medias argentinas.

⁴ Si bien el 2001 fue una gran crisis, parecería ser que su salida fue más rápida que el malestar iniciado en 1981-1982.

Referencias

- Aboy, R. (2007). *Vivir con Otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960*. Tesis de Doctorado no publicada. Universidad de San Andrés, Buenos Aires, Argentina.
- Actualidad Inmobiliaria. (1981, 25 de setiembre). *La Capital*, p. 16.
- Actualidad inmobiliaria. (1980-1982). *Diario La Capital*.
- Álvarez, A. y Reynoso, D. (1999). *Política económica en Mar del Plata, 1946-1996*. Mar del Plata: UCIP.
- Argentinos en Brasil, Actualidad inmobiliaria. (1981, 13 de febrero). *La Capital*, p. 13
- Ballent, A. (2014). Casa Colectiva, monobloque, propiedad horizontal. Desplazamientos y Cruces de modelos en la habitación colectiva. En J. Liernur y A. Ballent, *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna* (pp. 461-487). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Bartolucci, M. A. (2015). La Mar del Plata moderna. El hábitat de propiedad horizontal como la "modernidad triunfante" sobre la "vanguardia". *CAPBA*, 15,162-171. Recuperado de: <http://www.capba.info/Medios/RCS15/FLASH/index.html>
- Bartolucci, M. (2009). *Pequeños Grandes Señores Italianos y estrategias de ascenso, Mar del Plata 1910-1930*. Editorial Prometeo: Buenos Aires.
- Bartolucci, M. (Ed.) (2002). *Mar del Plata, Imágenes urbanas, vida cotidiana y sociedad*. Mar del Plata: UNMdP.
- Bartolucci, M. y Pilcic T. (2009) La ciudad material. En E. Pastoriza (Dir.), *Un mar de memoria. Historia e imágenes de Mar del Plata* (pp. 38-63). Buenos Aires: Edhasa.
- Bruno, P. (2019). Una historia de balnearios. Urbanismo y nuevas fundaciones en el litoral marítimo bonaerense, 1920-1940. Mar del Plata: EUDEM.
- Cacopardo, F. (Ed.) (1998). *Mar del Plata. Ciudad e Historia*. Buenos Aires: Alianza.
- Cacopardo, F. y Nuñez, A. (2001). La extensión urbana: trazado y gestión, entre 1874-1950. En F. Cacopardo (Ed.), *¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, ciudad y territorio, siglos XIX-XX* (pp. 69-100). Buenos Aires: Alianza Editorial.
- Cicalese, G. (2002). La Crisis del Turismo masivo en la ciudad de Mar del Plata, 1976-1987. En M. Bartolucci (Ed.), *Mar del Plata. Imágenes urbanas, vida cotidiana y sociedad* (pp. 111-136). Mar del Plata: Ed. UNMDP.
- Con ráfagas de metralleta y pistolas fue asesinado el secretario de la CGT. (1973, 29 de agosto). *La Capital*, p. 11.
- Da Costa Pereira, N. (1999). *Legislación y ordenamiento del territorio*. Luján: Colección cuadernos de trabajo- Universidad Nacional de Luján.
- Declaración de Mar del Plata (1982). *Informaciones de la construcción*, 895, pp. 1-3.
- Desapareció en la Capital un empresario marplatense. (1977, 30 de junio). *La Capital*, p. 13.
- Erviti, C. (2015). Las galerías comerciales y la modernización de la relación público/privado en el área central. Mar del Plata, 1950-1980. *Revista Investigación + Acción*, 18 (17), pp. 33-50. Recuperado de <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/ia/article/view/17-02>
- Ferreres, O. (2010). *Dos siglos de economía argentina: edición bicentenario*. Buenos Aires: El Ateneo.
- Fue secuestrado un miembro del directorio de Nicolás Dazeo SA. (1975, 6 de febrero). *La Capital*, p. 5.
- Gaggero, A. y Nemiña, P. (2013). El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina. *Sociales en Debate*, 5, 47-58. Recuperado de: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/socialesendebate/article/view/3323/2722>
- Gili Fernández, M. (2003). Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio? *Scripta Nova*, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, VII, 146(052). Recuperado de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(052).htm)
- Guardia, C. (2015). Imaginarios urbanos instituidos, práctica urbanística y capturas de rentas del suelo. Una mirada crítica sobre el desarrollo urbano y los conjuntos habitacionales del peri-urbano marplatense 1970-1990. *VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona-Montevideo. Barcelona: DUOT. Recuperado de <https://upcommons.upc>

- edu/bitstream/handle/2117/80443/17MVD_GuardiaCarlos.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hay en la ciudad unos 30.000 departamentos construidos en propiedad horizontal. (1965, 6 de febrero). *La Nación*, p. 7.
- Hiernaux, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. IX, 194 (9). Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-05.htm>
- Índices de Costo de la construcción (1979-1983). INDEC, Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- Ladeuix J. (2008) Entre las armas de la política y la política de las armas. La dinámica social de la violencia en la ciudad de Mar del Plata. 1971-1976. En M. L. Da Orden, E. Pastoriza y F. Cacopardo (Coord.), *Pasado y Presente de la Mar del Plata Social II*, Mar del Plata: EUDEM.
- La ciudad crece sin pausa. (1970, 30 de diciembre). *El Atlántico*, p. 1.
- La construcción. Industria del Bienestar Humano (1986). *Cámara Argentina de la Construcción*, Buenos Aires, p. 103-104.
- La industria de la construcción en estado de emergencia (1981). *Dinámica Empresarial*, 5 (50), p. 6.
- La SCA y la crisis de la construcción (1972), *Summa*, 55, p. 17.
- Las autoridades deberán asumir su responsabilidad. (1980, 17 de junio). *La Capital*, p. 12.
- Mazza, C. (Ed.) (1997). *La ciudad de papel. Análisis histórico de Normativas y Planes Urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*. Mar del Plata: FAUD- UNMDP.
- Mar del Plata crece y crece. (1965, 5 de marzo). *La Razón*, p. s/d).
- Mar del Plata: de vuelta al chalet. (1970, 5 de junio). *La Capital*, p. 12.
- Municipalidad de Gral. Pueyrredón (1995). *Anuario estadístico*, p. 8.
- Navalón García, R. (2003) Desarrollo turístico y mercado inmobiliario en la Comarca del Bajo Segura (Alicante). En L. Trigal et al. (Coord.), *La ciudad: nuevos procesos, nuevas respuestas* (pp. 263-274). Universidad de León. Asociación de Geógrafos Españoles. León.
- Pastoriza, E. (2011). *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en la Argentina*. Buenos Aires, Edhasa.
- Pastoriza, E. (2012). Nuevos objetos de la historia: los estudios turísticos en una perspectiva comparada, *Anuario IEHS*, 27, Recuperado de <http://anuarioiehs.unicen.edu.ar/Files/2012/Dossier%20pastoriza/NUEVOS%20OBJETOS%20DE%20LA%20HISTORIA,%20presentacion.pdf>
- Pastoriza, E. y Piglia, M. (2012). Asociaciones civiles, empresas y Estado en los orígenes del turismo argentino, *Anuario IEHS*, 27, 393-415. Recuperado de <http://anuarioiehs.unicen.edu.ar/Files/2012/Dossier%20pastoriza/Asociaciones%20civiles.pdf>
- Pastoriza, E. y Torre, J. C. (1999). Mar del Plata, un sueño de los argentinos. En F. Devoto y M. Madero (Eds.), *Historia de la vida privada en la Argentina* (pp. 49-78). Buenos Aires: Taurus.
- Pegoraro, V. (2017). Mar del Plata, el "mercado inmobiliario del ocio". La industria de la construcción entre 1930 y 1981. *Anuario del CEED* (Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo Económico), 9(9), 213-253. Recuperado de <http://ojs.econ.uba.ar/index.php/CEED/article/view/1032>
- Pegoraro, V. (2018). Apuntes para una historia de la propiedad horizontal en Mar del Plata (1948-1982). *Pasado Abierto*, IV, 7, 166-187. Recuperado de <https://fh.mdp.edu.ar/revistas/index.php/pasadoabierto/article/view/2655/2738>
- Pedetta, M. (2015). Hombres de negro. Los trabajadores del casino marplatense (1930-1950). *Estudios Sociales*, 47(1), 41-68. <https://doi.org/10.14409/es.v47i1.5088>
- Pilcic, T. (2014). *Una nueva imagen de la ciudad. La explosión inmobiliaria y la expansión social entre 1948 y 1979*. Tesina de Licenciatura no publicada, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, Argentina.
- ¿Problema socioeconómico o especulación? Aumenta la retracción en el mercado de la vivienda. (1973, 13 de julio). *La Capital*, p. 8.
- Reclaman soluciones para los problemas de la construcción. (1970, 11 de setiembre). *La Capital*, p. 5.

- Restivo, N. y Dellatorre, R. (2016). *El Rodrigazo. El lado oscuro del ajuste que cambió la Argentina*. Buenos Aires: Capital Intelectual.
- Rizzo, M. de las N. y Granero, M. (2016). La propiedad horizontal en Mar del Plata 1948-1979. Los proyectos, las obras y las empresas, *Revista Investigación + Acción*, 19 (1), 11-26. Recuperado de <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/ia/article/view/18-01>
- Rovira Soto, M. T. (2008). Formas urbanas y espacios turísticos. Modelos de desarrollo en el litoral mediterráneo. En L. Hernández y J. Parreño (Coords.), *Tecnologías de la Información Geográfica para el Desarrollo Territorial*, 167-182. <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.2250.1601>
- Ruggirello, H. (2011). *El Sector de la Construcción en perspectiva: internacionalización e impacto en el mercado de trabajo*. Buenos Aires: Aulas y Andamios.
- Sáez, J. (1998). La máquina promiscua. El estilo Mar del Plata y la formación del espacio doméstico entre 1935 y 1950. En F. Cacopardo (Ed.), *Mar del Plata. Ciudad e Historia* (pp. 271-309). Buenos Aires: Alianza.
- Sebreli, J. J. (1964). *Buenos Aires, vida cotidiana y alienación*. Buenos Aires: Siglo XX.
- Sebreli, J. J. (1970). *Mar del Plata. El ocio represivo*. Buenos Aires: Editorial Tiempo Contemporáneo.
- Sisti, J. (2007). ¿Fue sólo especulación? Descripción y análisis de la aparición de nuevos tipos edilicios y la transformación del tejido de Mar del Plata entre 1950 y 1970. *Actas XI Congreso de historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires*. Instituto Cultural de la Prov. de Buenos Aires.
- Situación actual y evolución reciente del sector de la construcción (2005), Instituto de estadística y registro de la industria de la construcción (IERIC), Buenos Aires, p. 130.
- Sorpresivos síntomas de estancamiento en la construcción. (1970, 23 de febrero). *La Capital*, p. 8.
- Torre, J. C. (1995). Mar del Plata una utopía argentina. *Punto de Vista*, 51 (19), 23-24. Recuperado de <http://www.ahira.com.ar/ejemplares/51/>
- Torre J. C. y Pastoriza, E. (2002). La democratización del bienestar. En *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)* (pp. 257-313). Buenos Aires: Sudamericana.
- Torre, J. C. y Pastoriza, E. (2019). *Mar del Plata. Un sueño de los argentinos*. Buenos Aires: Edhasa.
- Torres Cano, M. (2014). Estudios sobre la arquitectura pintoresquista en Mar del Plata. Lenguaje y materialidad en la obra de Còrsico Piccolini. *Revista I+A*, 17 (16), 111-125. Recuperado de <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/ia/article/view/17-05>
- Torres Cano, M. y Romero, L. (2008). Arquitectura y construcción de los chalets marplatenses. Cambio social, estética y construcción de viviendas en Mar del Plata, entre 1915 y 1945. *Revista I+A*, 12 (11), 111-125. Recuperado de <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/ia/article/view/17-05>
- Un récord mundial para Mar del Plata. (1958, 3 de octubre), *La Capital*, p. 4.
- Vallejo, R. y Larrinaga, C. (Dir.) (2018). *Los orígenes del Turismo es España. El nacimiento de un país turístico, 1900-1939*, Madrid: Silex Ed.
- Zagorodny, A. (2015). Imaginarios urbanos del Socialismo Democrático. Las ideas sobre la ciudad y la arquitectura (General Pueyrredón, 1958-1966). *Investigación + Acción*, 18 (17), pp. 51-84. Recuperado de <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/ia/article/view/17-03>
- Zuppa, G. (2009). La construcción de la imagen de la ciudad. Mar del Plata y la apropiación del espacio frente al mar. *Études caribéennes*, 13-14. <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.3729>

Víctor Pegoraro

Profesor, Licenciado y Magíster en Historia. Becario Doctoral CONICET y doctorando en la Universidad de San Andrés. Docente en la Facultad de Humanidades y en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales (UNMdP). Centro de Estudios Históricos/ CONICET, Facultad de Humanidades, Departamento de Historia, Universidad Nacional de Mar del Plata. Funes 3250, Mar del Plata, Argentina.

pegorarovictorn@gmail.com