

Aporte de la actividad inmobiliaria a la economía local

Entre 2013 y 2015, la compraventa de bienes raíces determinó un aporte de 90 millones de pesos al producto bruto local.

La intermediación inmobiliaria en materia de alquiler de propiedades sumó 244 millones de pesos en el trienio considerado.

El peso de la inflación fue importante en el período e hizo que en 2013 y 2014 el aporte sectorial fuera negativo en términos reales.

En el marco del proyecto de estimación del producto bruto de la ciudad de Bahía Blanca, se propone en el presente informe una actualización del aporte del sector inmobiliario a la economía local. Se trata de un sector importante, por estar ligado estrechamente al desenvolvimiento de la actividad de la construcción que es la que conlleva mayor efecto multiplicador de entre todas las ramas de la economía, debido a su gran impacto directo e indirecto en la dinámica de la actividad productiva, por la demanda encadenada de bienes y servicios que determina y el valor agregado que genera. A su vez, el mercado inmobiliario es el que canaliza la mayor parte de las transacciones vinculadas a bienes inmuebles originados en el marco de la construcción y de allí el interés en observar la dinámica y contribución de estos sectores al producto local de manera conjunta.

Tanto la construcción como la actividad inmobiliaria se han visto especialmente afectadas, como consecuencia de la recesión económica que ha caracterizado a la región y al país en los últimos años. Al mismo tiempo, la fuerte inflación imperante y las distorsiones en el tipo de cambio hasta la salida del último gobierno han sumado heterogeneidades y falta de cohesión en los precios de mercado del sector, de modo que resulta fundamental discriminar el aporte real y su variación en el tiempo de las modificaciones meramente monetarias.

En el último informe presentado se había hecho referencia a la contribución del sector inmobiliario en el año 2012. En esta edición, se avanzará con los períodos 2013, 2014 y 2015.

Aspectos metodológicos

La actividad inmobiliaria se encuadra en la sección K, “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”, que a su vez comprende las siguientes divisiones: actividades inmobiliarias (K70), alquiler de maquinarias y equipos sin operarios (K71), informáticas y actividades conexas (K72), investigación y desarrollo (K73) y otras actividades empresariales (K74).

El subsector abordado en esta parte del estudio se refiere específicamente a la división 70, que se desglosa en dos grupos, de acuerdo a si la actividad se realiza con bienes propios o arrendados, o bien, a cambio de una retribución o por contrato. Esta última comprende la actividad de agentes y corredores inmobiliarios, la intermediación en la compra de bienes inmuebles, la administración de bienes inmuebles, los servicios de tasación y de agentes fiduciarios.

Con referencia a la discriminación anterior, cabe aclarar que la presente estimación del PBI no incluirá el primer subgrupo referido a la actividad inmobiliaria con bienes propios o arrendados (K701) y que comprende la compra, venta, alquiler y explotación de bienes muebles propios o arrendados como edificios de departamentos y viviendas, edificios no residenciales y terrenos. Las estimaciones estarán centradas en la actividad de intermediación inmobiliaria en sus diferentes variantes.

En la ciudad de Bahía Blanca, la actividad de las inmobiliarias ha experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años, aspecto puesto de manifiesto en el notable incremento de la cantidad de operadores y empresas del rubro en la ciudad. Actualmente, más de un centenar de inmobiliarias se desempeña en el ámbito local, canalizando la mayor parte de las compraventas de bienes raíces que se llevan a cabo, además de brindar servicios adicionales como administraciones, gestión de contratos de alquiler, remates y tasaciones.

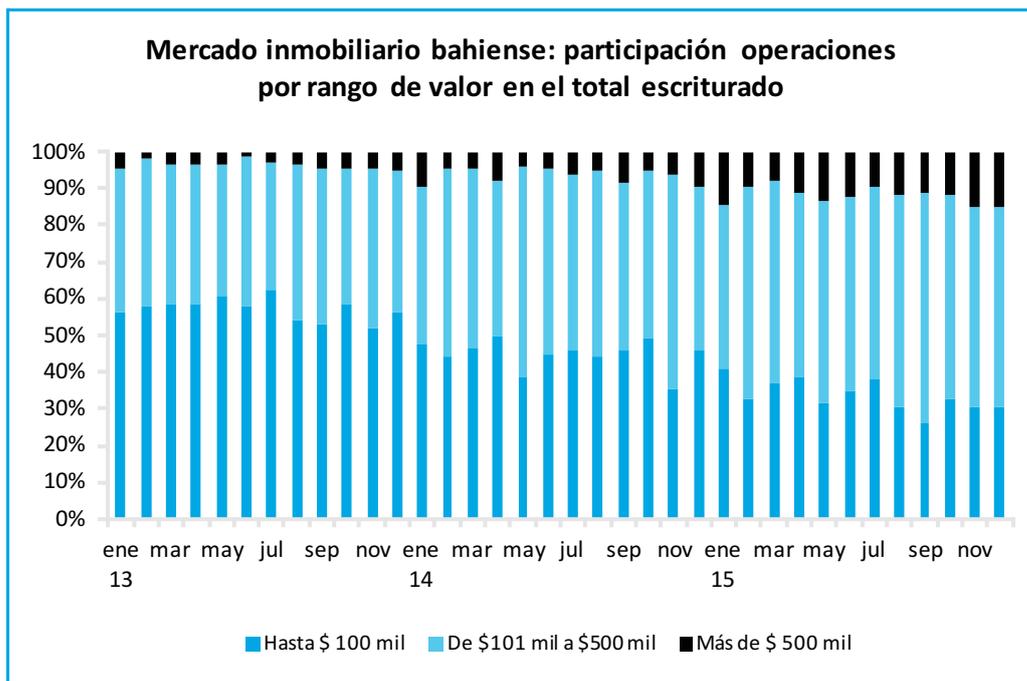
A los fines de la estimación del valor agregado por los servicios inmobiliarios locales, el interés se concentrará, primeramente, en la actividad de compraventa, que puede valorarse con exactitud por involucrar bienes y operaciones registrables que, en consecuencia, se consolidan en la información centralizada e informada por organismos oficiales. En segunda instancia se calculará el aporte del sector en lo que atañe a administración de alquileres.

Actividad de compraventa

Tomando las estadísticas mensuales para Bahía Blanca provistas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, se desprende que, durante los años 2013, 2014 y 2015 se llevaron a cabo más de 10.400 actos de compraventa, lo que arroja un promedio mensual del orden de las 289 transacciones. En 2012 el promedio mensual de operaciones había sido de 330, lo que implica una caída de alrededor del 12%, en consonancia con la recesión antes comentada. Del total de operaciones de compraventa registradas en el mencionado trienio, el 46% corresponde a operaciones cuyos montos no exceden los 100 mil pesos, un 47% se explica por transacciones inmobiliarias cuyos valores se encuentran entre los 100 mil y los 500 mil pesos y el 7% se refiere a operatorias por más de 500 mil pesos. Cabe resaltar que en 2012, el último agrupamiento captaba apenas 3%, de modo que luego se duplicó y más, si dudas producto de la incidencia de la alta inflación y del avance del dólar sobre las cotizaciones inmobiliarias. El Gráfico 1 ofrece el detalle mensual del peso relativo de cada rango de valores en el total operado en cada período.

La información anterior, referida a cantidad de actos de compraventa y montos asociados inscriptos en Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, constituye la base para efectuar todos los cálculos y estimaciones necesarios para arribar a una medida de la contribución del sector inmobiliario al PBI global en lo que a intermediación de operaciones de compraventa se refiere. La misma se halla desagregada por partido y agrupada según monto de las operaciones, discriminándose

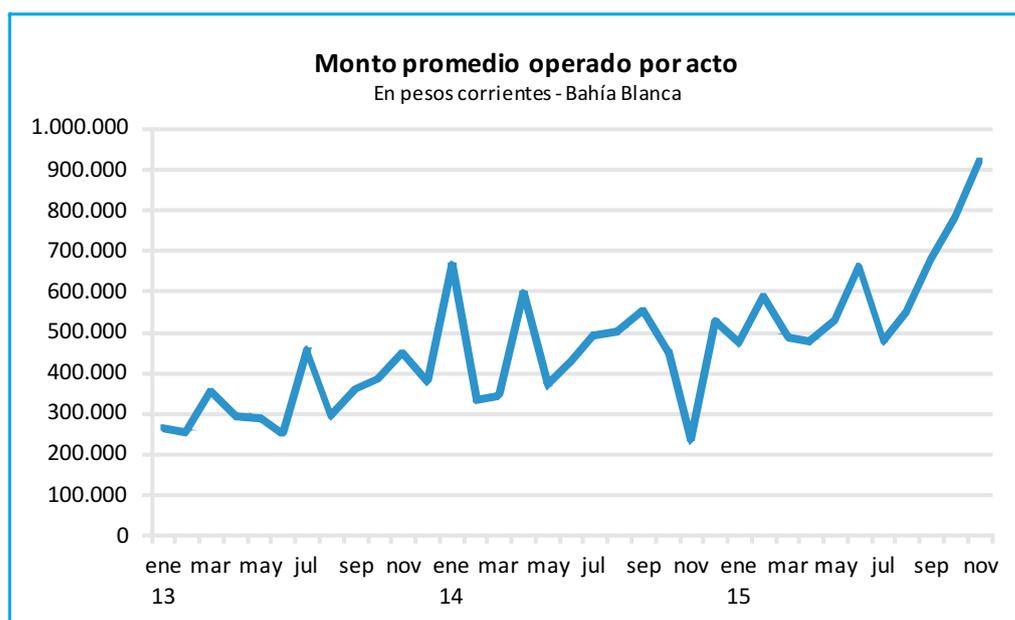
Gráfico 1



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca

también las hipotecas efectuadas. En particular, la información local es proporcionada por la Delegación Bahía Blanca del Colegio de Escribanos y, a partir de ésta, pueden reconstruirse tendencias de actividad, efectuarse proyecciones y derivar útiles datos de contexto. En particular, interesa la evolución del monto promedio operado por escritura registrada, lo que permite conocer de antemano el peso del componente monetario en la tendencia seguida por el aporte al producto bruto sectorial. El Gráfico 2 ilustra el detalle mensual para dicha variables en el trienio analizado. Como puede observarse, la tendencia es marcadamente positiva.

Gráfico 2



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca

Teniendo en cuenta el porcentaje de operaciones de inmobiliarias con algún tipo de intermediación de operadores de servicios, las comisiones aplicadas del 6% sobre el monto de la compraventa efectuada (que recae en partes iguales sobre comprador y vendedor) y las cotizaciones recabadas en el mercado de bienes raíces, se estima el valor de producción. Al mismo deben descontarse las partidas en concepto de consumo intermedio, es decir, los gastos en materiales, insumos y servicios, exceptuando las erogaciones salariales, para arribar a una medida del valor agregado por el sector. Estos datos surgen de consultas a los agentes inmobiliarios locales incluidos en la encuesta de coyuntura del CREEBBA y que son luego procesados y promediados para arribar a un porcentaje estandarizado. Paralelamente, este porcentaje es cotejado con el aplicado en el cálculo de PBI seguido por el sistema de cuentas nacionales, a fin de corroborar su pertinencia. Al respecto, los operadores consultados informaron que los gastos en insumos, exceptuando las erogaciones salariales, representan en promedio un 25% del margen de ganancia, en tanto que si se incorporan los salarios, los gastos totales absorben entre el 45% y el 50% de las utilidades. Aplicando entonces el supuesto del 25% en concepto de consumo intermedio, se obtiene la primera aproximación al valor agregado del sector de servicios inmobiliarios para la rama de compraventa (ver síntesis en Cuadro 1).

Aporte de la intermediación inmobiliaria en operaciones de compraventa en Bahía Blanca

Valores en pesos corrientes

Período	Monto operaciones*	Valor bruto producción	Consumo intermedio	Valor agregado
2013	560.409.819	33.624.589	8.406.147	25.218.442
2014	662.366.286	39.741.977	9.935.494	29.806.483
2015	776.925.711	46.615.543	11.653.886	34.961.657
*Intermediado por inmobiliarias				

Cuadro 1

Fuente: estimación CREEBBA en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca

Actividad de alquiler

El tamaño del mercado de alquileres en Bahía Blanca puede estimarse de manera indirecta, recurriendo a datos censales de cantidad de viviendas y porcentaje de la población en condición de inquilino, junto con otros indicadores de coyuntura del sector, tales como expedientes de edificación.

Tomando como base los registros censales de casas y departamentos en la ciudad y de su actualización a partir de las estadísticas de permisos municipales, se calcula que en Bahía Blanca habría unas 26,8 mil unidades de casas y departamentos en alquiler en el año 2013, 27,4 mil en 2014 y 27,9 mil en 2015. Un dato relevante en estas estimaciones es el hecho que el 54% de los departamentos están ocupados por inquilinos, proporción que desciende a 15% en el caso de las viviendas particulares.

De acuerdo a estudios de campo sectoriales, tendientes a conocer los porcentajes de intermediación, se estima que más de 19 mil propiedades alquiladas en Bahía Blanca

habrían tenido intermediación de operadores inmobiliarias en 2013, 19,6 mil en 2014 y 19,9 mil en 2015.

Con la información anterior, conjuntamente con los valores locativos en plaza, ponderados por la participación de cada tipo de inmueble en el stock local de viviendas, los ritmos de renovación promedio de los contratos de alquiler y las comisiones aplicadas por las inmobiliarias, se calcula que, en 2013, los ingresos totales por alquiler de propiedades habría sido de alrededor de 72 millones de pesos en Bahía Blanca. Los totales correspondientes a los años 2014 y 2015, en tanto, se estiman en 127 y 174 millones de pesos.

Sobre dichos ingresos es preciso descontar los gastos en insumos, cuyo peso relativo sobre el total de gastos de las inmobiliarias es del orden del 35%, totalizando unos 32,2; 44,5 y 61,2 millones en cada uno de los años considerados, respectivamente.

Aporte sectorial

En síntesis, bajo los supuestos aplicados y los parámetros de base, se concluye que durante el trienio considerado el sector hizo, en lo que respecta a operaciones de compraventa, un aporte a la economía bahiense de casi 90 millones de pesos, teniendo en cuenta que el valor bruto de producción se estimó en 120 millones y el consumo intermedio en 30 millones de pesos.

Si bien se reconoce el hecho que muchas veces existe una brecha entre los montos escriturados y los valores de mercado sobre los cuales se aplican las comisiones inmobiliarias, los cálculos sólo pueden referirse a los primeros, que aluden a la parte formal de la operación. De hecho, la metodología de cuentas nacionales sigue este criterio para la estimación del PBI. Más allá de esta cuestión que cabe tener presente, lo cierto es que la parte sustancial del aporte del sector queda captada, de modo que, en todo caso como, la misma puede interpretarse un valor piso del valor agregado por esta rama de la economía.

En lo que respecta a administración de alquileres, en el período bajo análisis el valor agregado fue de 244 millones de pesos, que surgen de la diferencia entre el valor bruto de producción (394 millones) y el consumo intermedio (150 millones).

En definitiva, el aporte del mercado inmobiliario a la economía bahiense en todo el período comprendido entre 2013 y 2015, computando la intermediación en actividad de compraventa y la administración de alquileres, fue de unos 334 millones de pesos.

En el Cuadro 2 se encuentra el detalle de la descomposición del aporte sectorial al producto bruto por año a partir de 2012. En la última fila del mismo se calcula la variación real por año, teniendo en cuenta la inflación de cada período y el incremento nominal verificado de modo interanual (estos datos figuran en las dos filas precedentes). Vale decir que el cálculo de la variación real elimina el componente inflacionario observado. Resulta interesante observar entonces que, aun cuando en los años considerados se verificó un importante crecimiento medido en pesos corrientes (18% en 2012, 23% en 2013, 32% en 2014 y 32% en 2015), en todos los períodos, excepto en el último, la variación en términos reales fue negativa (-7%, -2% y -5% en 2012, 2013 y 2014, respectivamente). En 2015, gracias a la recuperación parcial que tuvieron las operaciones de compraventa y a la consolidación de la tendencia

Mercado inmobiliario de Bahía Blanca: cálculo Valor Agregado

Cuadro 2

Valores en pesos corrientes

CONCEPTO	2012	2013	2014	2015
Valor bruto producción compraventa	28.697.114	33.624.589	39.741.977	46.615.543
Consumo intermedio compraventa	7.174.279	8.406.147	9.935.494	11.653.886
Valor agregado compraventa	21.522.836	25.218.442	29.806.483	34.961.657
Valor bruto producción administraciones	69.902.140	92.092.578	127.037.552	174.745.707
Consumo intermedio administraciones	24.465.749	34.995.179	48.274.270	66.403.369
Valor agregado administraciones	45.436.391	57.097.398	78.763.282	108.342.338
Valor bruto sectorial	98.599.255	125.717.167	166.779.529	221.361.250
Consumo intermedio sectorial	31.640.028	43.401.327	58.209.764	78.057.254
Valor agregado sectorial	66.959.227	82.315.840	108.569.765	143.303.995
Variación nominal anual	17,9%	22,9%	31,9%	32,0%
Inflación período	26,5%	25,2%	38,9%	28,1%
Variación real anual	-6,8%	-1,8%	-5,0%	3,0%

Fuente: estimación CREEBBA en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca, información censal 2010 y estadísticas de construcción de la Municipalidad de Bahía Blanca

positiva en el mercado de alquileres, el sector pudo cerrar con un aumento real en la contribución al producto bruto de Bahía Blanca, del orden del 3%.

Conclusión

La contribución de la actividad inmobiliaria a la economía de Bahía Blanca, en conjunto con la de la construcción, representa un factor importante cuya dinámica es altamente sensible al desenvolvimiento de las macrovariables claves.

En el período comprendido entre 2013 y 2015, la intermediación inmobiliaria aportó más de 330 millones de pesos, explicado en su mayor parte por el negocio de las administraciones, que incluye el manejo de alquileres por parte de los operadores del sector. Por su parte, los servicios inmobiliarios referidos a la actividad de compraventa representaron, a grandes rasgos, un tercio del negocio total.

Aunque en todos los períodos considerados el aporte de la actividad inmobiliaria al producto bruto local se incrementó medido en pesos corrientes (con tasas anuales que fueron del 23% al 32%), la consideración del componente inflacionario trajo dichas variaciones en caídas en términos reales, del 2% en 2013 y 5% en 2014, en consonancia con la recesión imperante. Recién en el último año, las mejores expectativas determinaron una recuperación real del 3%. ■

Las cuentas del sector público nacional en los primeros meses del año

Los gastos públicos se redujeron a una tasa del 7%, superior a la caída en los ingresos.

El déficit fiscal primario cayó en comparación con el mismo período de 2015.

En el balance final sigue siendo importante la dependencia del BCRA y ANSES.

La nueva gestión política nacional publica regularmente los resultados fiscales del sector público de la Nación. Es sabida la pesada herencia en términos de déficit e inflación que la administración anterior deja al nuevo gobierno y también la intención de los nuevos dirigentes de aliviar la situación macroeconómica mejorando el frente fiscal y restringiendo la emisión de moneda, como forma de financiar al tesoro, para desacelerar paulatinamente la presión inflacionaria. Por ello en esta edición del IAE se realiza el primer análisis fiscal del año sobre la base de la información disponible que llega hasta la ejecución de mayo de 2016, con la finalidad de estudiar la evolución de los ingresos y de los gastos que son los determinantes del resultado fiscal.

Modificaciones en la forma de presentación de los datos

Las cuentas del Sector Público Nacional no Financiero (SPNnF) son presentadas mediante el cuadro que se conoce como esquema de Ahorro-Inversión-Financiamiento. La finalidad de este modo de presentación es ordenar toda la información de la actividad del sector público para que sea posible su análisis del impacto económico de la actividad gubernamental.

Surge de la relación entre la clasificación económica de los recursos públicos y la clasificación económica de los gastos públicos obteniendo diferentes resultados, y permite asimismo utilizar también la clasificación institucional contemplando los distintos subsectores del sector público (Tesoro nacional, Organismos Descentralizados, etc.)

El esquema Ahorro-Inversión-Financiamiento consta de tres partes principales: (a) Ahorro: es la Cuenta Corriente, donde se computan ingresos corrientes y gastos corrientes; (b) Inversión: es la Cuenta Capital, donde se contemplan los ingresos de capital y los gastos de capital; y (c) Financiamiento: donde están las fuentes financieras y las aplicaciones financieras.

Tanto la Cuenta Corriente como la Cuenta Capital constituyen las operaciones “por encima de la línea” que corresponden al campo de la política fiscal, mientras que se ubican “por debajo de la línea” los ítems que relacionan lo fiscal con lo monetario y

financiero, determinando la evolución de la deuda pública, su nivel y composición. Las operaciones por debajo de la línea representan la administración de liquidez, las políticas de financiamiento adoptadas por el sector público.

La diferencia entre los componentes de la Cuenta Ahorro da lugar al Resultado Económico. Si este resultado es superavitario, entonces se produce un ahorro. Si en cambio el resultado es negativo o deficitario se produce un desahorro.

Si se consideran en conjunto la Cuenta Ahorro y la Cuenta Inversión, la diferencia entre sus componentes da lugar al Resultado Financiero. Si este resultado es positivo entonces existe superávit fiscal y si es negativo se produce un déficit fiscal o necesidad de financiamiento, dado que los ingresos totales resultan menores que los gastos totales.

En el caso de la Cuenta Financiamiento, la diferencia entre las Fuentes Financieras y las Aplicaciones Financieras da lugar al Endeudamiento Neto, que puede ser positivo cuando las Fuentes superan a las Aplicaciones, habiendo en ese caso endeudamiento por un monto igual al déficit fiscal. De lo contrario, el resultado puede ser negativo produciéndose entonces desendeudamiento por un monto equivalente al superávit fiscal.

A partir de diciembre de 2015 el Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas de la Nación implementa un cambio en la forma de presentación de las cuentas públicas, cuyo objetivo principal consiste en sincerar los resultados fiscales del SPNnF.

Las modificaciones son dos. La primera de ellas modifica los componentes Ahorro e Inversión descriptos anteriormente y consiste en la exclusión de las transferencias que provienen de las utilidades del BCRA y de las operaciones realizadas con el fondo de garantía de sustentabilidad (FGS) de ANSES del rubro “rentas de la propiedad”, que forma parte de los ingresos corrientes. En consecuencia se ve modificado el resultado primario porque los ingresos corrientes resultan menores a los estimados con la metodología anterior al contener menor cantidad de partidas.

Este aspecto es claramente positivo desde el punto de vista de la transparencia de las cuentas públicas porque, si bien los giros del BCRA y de ANSES siguen existiendo, contabilizarlos por separado y por fuera del resultado primario permite tener una idea clara del auxilio que el sector público nacional recibe de la política monetaria y de los ingresos que provienen de los fondos de ANSES.

Una vez calculado el resultado primario se informan a continuación estas rentas, ahora excluidas del cálculo del resultado primario, junto con los pagos de intereses de la deuda pública. Posteriormente se estima el resultado financiero que no se verá afectado por este cambio metodológico.

La modificación introducida en la forma de cálculo del esquema Ahorro-Inversión se aplica tanto a los esquemas mensuales como a la presentación anual de las cuentas en base caja del SPNnF.

La segunda modificación afecta tanto al resultado primario como al financiero. Consiste en la inclusión de la estimación del incremento en el stock de la deuda exigible en los esquemas anuales de ahorro-inversión base caja del SPNnF. Debido a que los gastos del SPNF se registran a partir del momento en el cual los pagos son realizados, el gasto en consumo de bienes y servicios correspondientes a un período puede ser, a través de la contabilidad en base caja, asociada a un período posterior.

El registro del gasto devengado de la Administración Nacional ofrece una manera de realizar el seguimiento del desfasaje entre los gastos consumidos en un período de los gastos pagados que resulta de la postergación arbitraria de pagos comprometidos. Esta modificación se ve reflejada únicamente en los esquemas anuales de ahorro-inversión base caja del SPNnF, por lo que en este análisis de las cuentas públicas en los primeros meses de 2016 aún no es incluida.

En base a la información publicada en el sitio oficial del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, Secretaría de Hacienda, el período de análisis abarca los primeros cinco meses de 2016 y la comparación se realiza contra el mismo lapso de 2015. Debido a que se trata de un período donde existe inflación para obtener contrastaciones válidas debe trabajarse en moneda constante. Por ello, las cifras son expresadas en millones de pesos de 2016 tomando como referencia el índice de precios al consumidor estimado por CREEBBA. En el Cuadro 1 se puede apreciar el detalle de ingresos y gastos que dan lugar a los distintos resultados fiscales.

Ingresos y egresos del SPNnF

en millones de pesos de 2016

	2015	2016	Var. %
I) Ingresos primarios (excluye FGS y BCRA)	607.848	578.980	-5%
– Ingresos tributarios	366.731	341.695	-7%
– Aportes y contrib. al SSS	216.846	211.348	-3%
– Ingresos no tributarios	15.474	13.653	-12%
– Otros (excluye BCRA y FGS)	8.797	12.284	40%
II) Gastos primarios (excluye intereses)	707.105	655.083	-7%
– Consumo	130.057	116.827	-10%
– Prestaciones de la seguridad social	255.677	260.409	2%
– Transferencias corrientes	200.446	187.085	-7%
– Otros (incluye déficit operativo empresas públicas)	31.103	25.578	-18%
– Gastos de capital	89.822	65.185	-27%
III) Resultado primario sin rentas (I-II)	-99.257	-76.103	-23%
IV) Rentas de la propiedad	-20.324	469	-102%
– Rentas de la propiedad percibidas del BCRA	16.465	30.000	82%
– Rentas de la propiedad percibidas del FGS	18.912	27.471	45%
– Rentas de la propiedad pagadas sobre deuda	55.701	57.002	2%
V) Resultado financiero (III+IV)	-119.581	-75.635	-37%

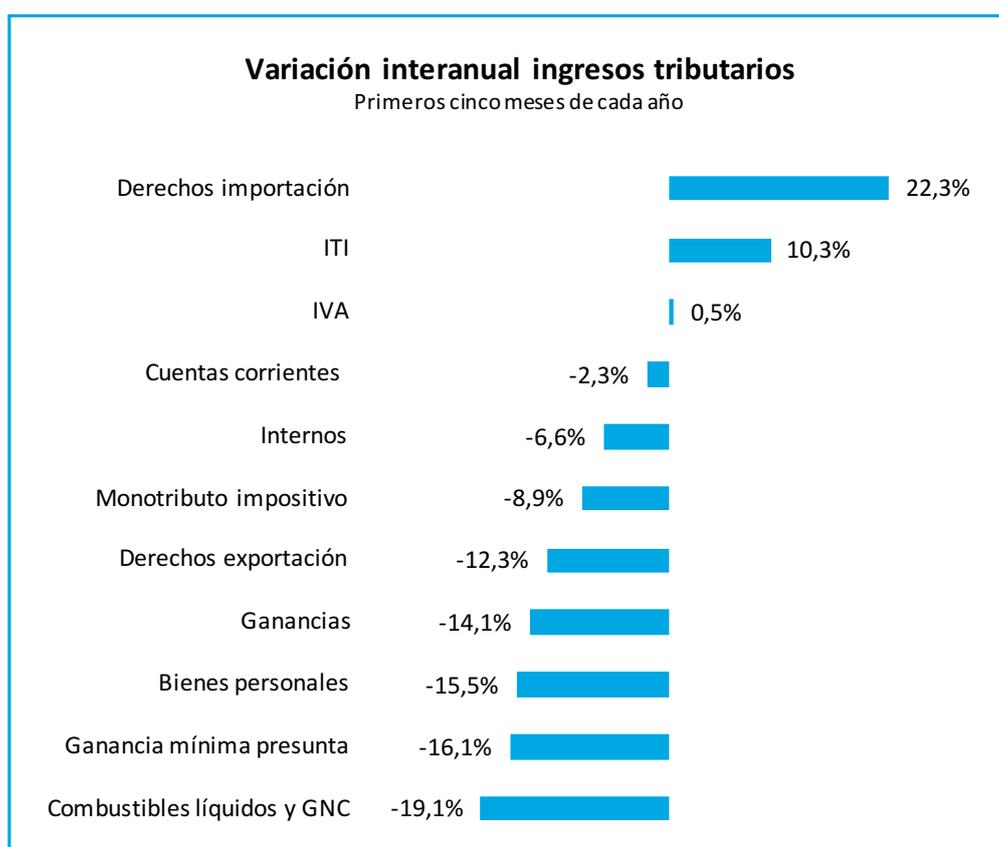
Cuadro 1

Evolución del déficit primario

Los ingresos primarios, que son cercanos a los 580 mil millones de pesos, se reducen un 5% entre 2016 y 2015 lo que pone de manifiesto un deterioro en la capacidad de obtención de recursos en lo que va del año. Los principales aportes corresponden a los ingresos tributarios y los aportes y contribuciones de la seguridad social, mientras que los ingresos no tributarios tienen una magnitud muy inferior al igual que el rubro “otros ingresos”.

Los ingresos tributarios superan, en los primeros cinco meses de 2016, los 341 mil millones de pesos exhibiendo una caída del 7% en comparación con el año anterior. En el Gráfico 1 pueden apreciarse las variaciones registradas en cada uno de los tributos en moneda constante. Como se observa, únicamente se registran incrementos en términos reales en la recaudación por derechos de importación y por el impuesto a la transferencia de bienes inmuebles (ITI). En el caso de los derechos de importación la recaudación en los primeros cinco meses de 2016 es del orden de los 22 mil millones de pesos mientras que los ingresos por el ITI rondan los 600 millones de pesos. Estos comentarios ponen de manifiesto que aquellos tributos que exhiben incrementos en 2016 no son los que más aportan a la recaudación.

Gráfico 1



En el resto de los casos, como se observa claramente en el gráfico, se registran caídas en términos reales, lo que implica un peor desempeño en los números fiscales. El IVA y el impuesto a las ganancias son los que más aportan a la recaudación. En conjunto, en los primeros cinco meses de este año, suman más de 400 mil millones de pesos. En el caso del IVA puede señalarse que, al mostrar una variación interanual prácticamente nula, la recaudación es constante, dato que resulta alentador porque la evolución de la recaudación de este impuesto se asocia con la trayectoria del consumo agregado en Argentina.

El impuesto a las ganancias exhibe una caída del 14%, aspecto vinculado con las modificaciones establecidas por este gobierno en el impuesto, explicación que también resulta válida al comentar la evolución de los derechos de exportación cuya recaudación se reduce en un porcentaje similar.

El otro rubro significativo dentro de los ingresos primarios es el que computa los aportes y contribuciones a la seguridad social y aporta en lo que va de 2016 algo

de 212 mil millones de pesos. Esto representa una menor recaudación por este concepto tanto en los aportes patronales como en las contribuciones personales y en los aportes a las obras sociales. Este desempeño se puede asociar mayormente al retraso de los salarios agregados frente a la inflación del período, ya que estos tributos son una proporción de los ingresos de los trabajadores, aunque también podría estar indicando en parte un menor nivel de empleo.

Los gastos primarios excluyen, por definición, el pago de intereses por la deuda pública. En el período analizado superan los 655 mil millones de pesos y muestran una caída interanual en términos reales del 7%. Esto implica que, si bien los gastos primarios exceden a los ingresos primarios, la caída en las erogaciones supera a la registrada en los ingresos mostrando una perspectiva de reducción del déficit (ver Cuadro 1).

Los principales rubros de gasto primario son las prestaciones de la seguridad social, que absorben el 40% del total, y las transferencias corrientes que toman alrededor del 30%. Los gastos en seguridad social se incrementan un 2% entre 2016 y 2015, siendo el único componente del gasto primario que registra aumentos en términos reales ya que en todos los demás rubros se observan ajustes. En el caso de las transferencias corrientes la reducción total es del 7%, observándose una caída en aquellas destinadas al sector privado (-8%) mientras que las que se dirigen al sector público (provincias, CABA y universidades) solo se reducen un 1%.

Los gastos de consumo y operación son la tercera partida en importancia e incluyen los pagos de remuneraciones del sector público y erogaciones en bienes y servicios, todos gastos corrientes. En conjunto se observa una reducción del 10%, mientras que el análisis detallado permite apreciar que la principal caída se da en el caso de bienes y servicios (-27%) al tiempo que los pagos de salarios se ajustan solo un 4% en términos reales.

También se observa una caída en la partida “otros gastos” que incluye el déficit operativo de las empresas públicas.

Finalmente, los gastos de capital pasan de casi 90 mil millones de pesos en 2015 a 65 mil millones en lo que va de 2016, lo que representa una caída real del 27% siendo ésta la partida donde se registra el principal ajuste del gasto primario. En el Gráfico 2 se aprecian las variaciones reales de las distintas partidas en el período analizado.

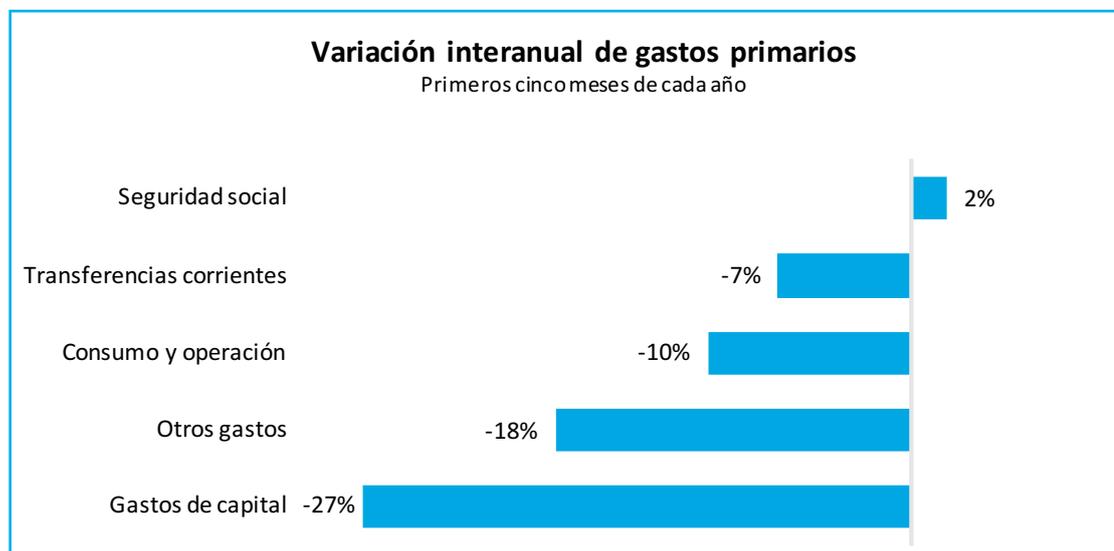


Gráfico 2

En virtud de los números comentados se concluye que el resultado primario resulta deficitario en la primera parte de 2016 dado que los ingresos primarios no resultan suficientes para cubrir los gastos primarios. Recuérdese el cambio metodológico comentado al inicio de esta nota.

Tanto por el lado de los ingresos como por el de los gastos se registran reducciones en comparación con el mismo período de 2015, pero éstas son superiores en el caso de los gastos, por lo que el déficit primario se reduce un 23% en relación con el año anterior lo que muestra una tendencia alentadora para esta primera parte del año (ver Cuadro 1).

El resultado financiero

Para el cálculo del resultado financiero deben contemplarse las partidas que fueron excluidas en la estimación del resultado primario. Es decir que en este concepto se contabilizan las rentas de la propiedad percibidas del BCRA y las recibidas de ANSES por el FGS dentro de los ingresos del SPNnF y los pagos por intereses de la deuda pública como parte de los gastos.

Durante los primeros meses de 2016 las transferencias del BCRA se incrementan un 82% en términos constantes mientras que los aportes de ANSES suben un 45% en comparación con el año anterior. Considerando que los pagos de intereses de la deuda pública aumentan sólo un 2% el resultado financiero es deficitario y ronda los 75 mil millones de pesos. Esto implica una reducción del déficit financiero en términos reales del 37%.

Comentarios finales

A partir del análisis de las cuentas fiscales del nuevo gobierno puede señalarse como hecho alentador que los gastos se ajustan a una tasa mayor a la reducción observada en los ingresos públicos. Por ello, se observa una caída en el déficit primario y también en el financiero.

Los cambios propuestos en la metodología son muy positivos desde el punto de vista de la transparencia fiscal ya que permiten discriminar los ingresos genuinos. Es por ello que puede afirmarse que, si bien el resultado fiscal mejora en comparación con el año anterior, aún hay una gran dependencia de los recursos de ANSES y BCRA.

En conclusión, la situación fiscal sigue siendo complicada hasta el momento y puede esperarse para lo que resta del año que la presión sobre las cuentas públicas se incremente, especialmente como consecuencia del ajuste en las jubilaciones y pensiones previsto para septiembre. Esta modificación impone una carga que tendrá carácter permanente, por lo que no es posible prever para el corto plazo una reducción en el déficit fiscal. ■

Ganadería regional: evolución de indicadores en un nuevo escenario

No existieron modificaciones significativas durante los últimos cinco años en la evolución real de los precios de la carne al consumidor, el novillo del mercado de Liniers y el ternero de remate feria.

Se observa un acortamiento de la brecha entre el precio de las categorías novillo y ternero y la evidencia reciente indica que esto puede ser estacional y se volverse a una diferencia ampliada en términos históricos.

Actualmente, con un Salario Mínimo Vital y Móvil se pueden adquirir, en promedio, 60 kilos de carne vacuna, muy por debajo del promedio histórico de 80 kilos, lo que ilustra la pérdida del poder de compra de los ingresos.

Pasaron seis meses desde que se implementaron cambios estructurales de política económica y a partir de esto es importante mostrar la evolución de algunos indicadores que podrían comenzar a reflejar efectos sobre los distintos eslabones de la cadena de ganado bovino. Si bien es prematuro esperar cambios significativos en un sector que requiere de tiempos biológicos inmodificables, se pueden comenzar a observar algunos indicios que tendrían impacto en el mediano plazo.

A nivel nacional la producción de carne vacuna apenas alcanza para abastecer al consumo interno y el sector exportador se enfrenta con un ciclo largo de escasez estructural. En este contexto, es primordial entender que la producción neta de carne crecerá en el mediano plazo a partir de reglas e incentivos que se pueden mostrar en la actualidad. La inversión que se destine hoy tendrá efectos sobre la producción global como mínimo dentro de dos o tres años y, para poder anticipar si en el futuro esto sucederá, se debe analizar e interpretar la evolución actual de algunos indicadores y así obtener conclusiones sobre sus efectos en perspectiva a nivel global.

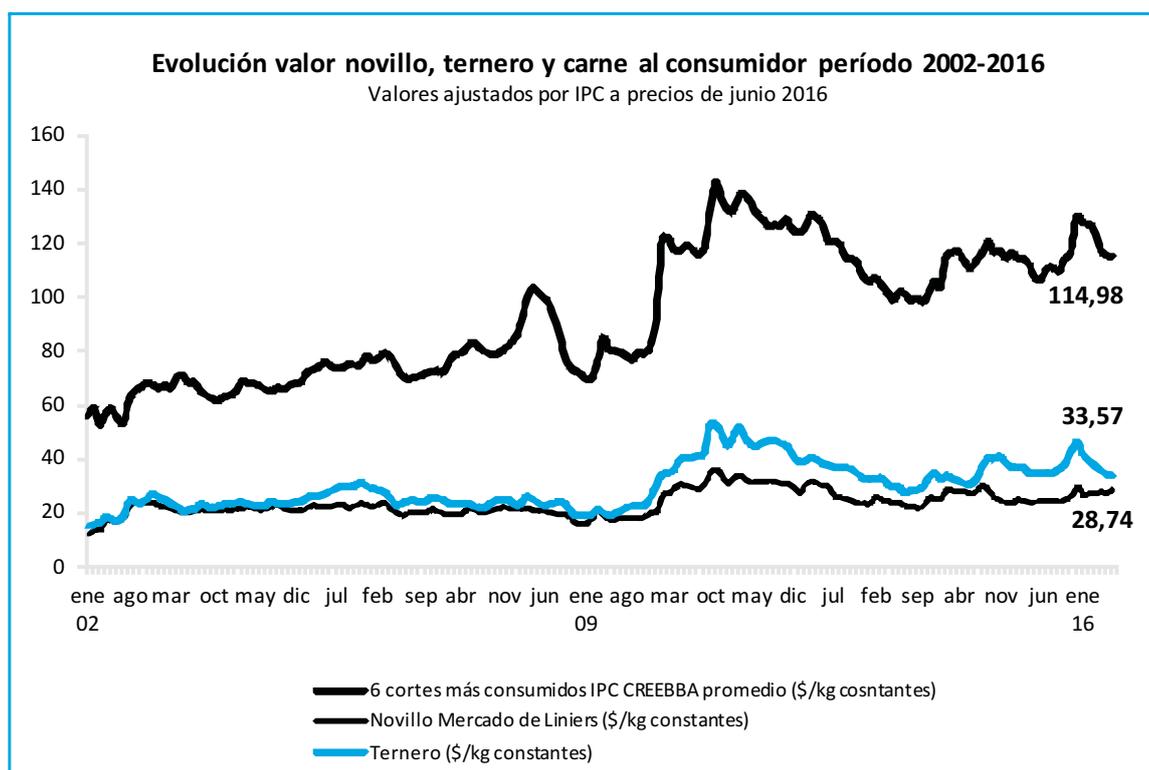
El sector primario de la cadena de la carne está pasando por un ciclo de buenos precios en términos históricos y ese comportamiento es consecuencia de varios factores. Entre estos la existencia de una fase de retención de hembras que está generando una tasa de crecimiento del stock bajo pero sostenido desde hace 5 años y que puede incrementar su velocidad si se consolidan algunos factores de índole macroeconómico. Se presenta un escenario auspicioso para la actividad primaria y al mismo tiempo se generan expectativas para el inicio de un ciclo de crecimiento en toda la cadena de la carne vacuna.

Precios: carne, novillo y ternero

Respecto a la evolución de las cotizaciones al considerar los últimos 5 años se puede apreciar en el Gráfico 1 que en promedio y en términos reales no existieron

modificaciones significativas en la carne al consumidor, el novillo del mercado de Liniers y el ternero de remate feria. Si bien pueden haber existido algunos periodos dentro de esta serie en donde algunos de los productos presenten pérdidas o mejoras en términos reales, en promedio desde hace 5 años existe cierta estabilidad en estos indicadores dado que han acompañado la variación general de precios en el periodo analizado. Este dato es relevante dado que en ciertas oportunidades se pueden interpretar de manera errónea mejoras o pérdidas circunstanciales como sucedieron (mejoras) a finales del año 2015 que en los meses siguientes volvieron a la tendencia estable que mantenían previo a este cambio de tendencia mencionado.

Gráfico 1



Fuente: elaboración propia a partir de datos de revista Informe Ganadero, Mercado de Liniers e IPC CREEBBA

Se visualiza en el último mes de la serie analizada un acortamiento de brecha en el precio entre las categorías novillo y ternero. No obstante esto es incierto si esto se mantendrá en el tiempo, la evidencia reciente indica que esta situación puede considerarse estacional y se vuelva a un escenario de brecha ampliada en términos históricos. En caso que el sector exportador en el corto plazo incremente su nivel de participación en la demanda total de hacienda para faena, es probable que se retorne a una relación novillo/ternero más cercana a la histórica y los sistemas de producción asociados a la invernada de compra de terneros y los engordes a corral mejoren su situación respecto a los últimos años.

En el Gráfico 2 se puede observar una leve tendencia creciente en este indicador para el periodo 2002-2016, aunque como se mencionara anteriormente en los últimos meses se verifica una pronunciada tendencia decreciente. En este gráfico también se puede apreciar como existe una marcada variabilidad del indicador durante los últimos años, situación que no se visualiza en los primeros años de la serie.

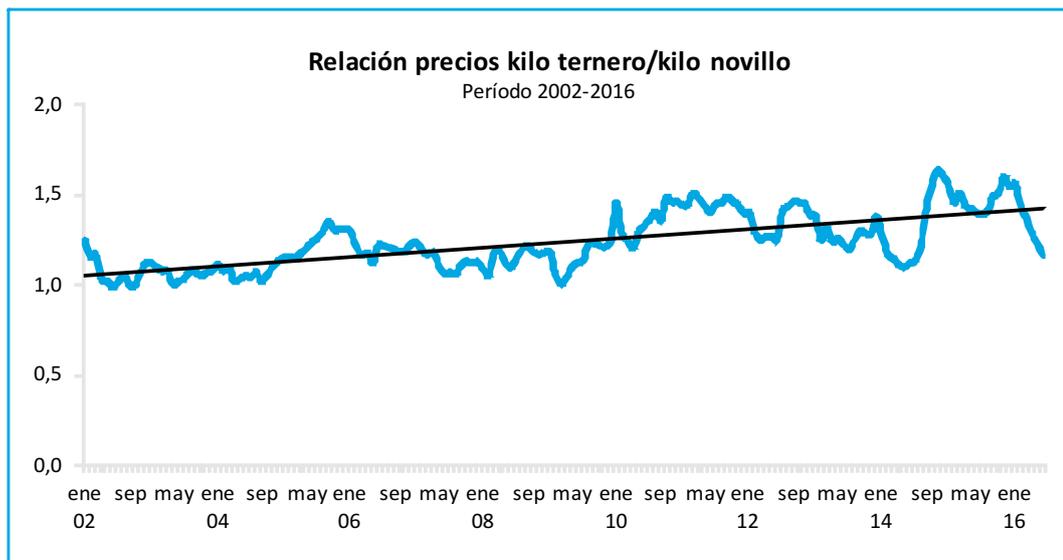


Gráfico 2

Fuente: elaboración propia a partir de datos de revista Informe Ganadero y Mercado de Liniers

Relaciones insumo-producto

Los importantes cambios de precios relativos que ha experimentado la economía a nivel general en los últimos meses plantea la necesidad de establecer las relaciones entre el valor de los productos y algunos de los insumos utilizados en los sistemas de producción ganaderos que predominan a nivel regional. En tal sentido la mejora es evidente en términos relativos para los dos productos representativos de la ganadería regional: el novillo y el ternero.

El salario se abarató respecto al promedio del año anterior y se requieren menos kilos para pagar un salario mensual. Este insumo importante para la ganadería se mantiene por debajo de la media histórica desde hace varios años. Para el caso del fertilizante sucede algo similar situándose muy por debajo de los valores históricos en términos de kilos por tonelada de producto.

Otros dos insumos requeridos para la actividad primaria son el combustible y el alambre. Para ambos casos también se requieren actualmente menos cantidad de producto por unidad de insumo que en los últimos años.

El único insumo importante que refleja una evolución contraria a la tendencia observada en periodos anteriores es el maíz, producto de la devaluación y la eliminación de los derechos de exportación que recaían sobre este cereal. En tal sentido actualmente se necesitan unos 80 kilos de novillo para comprar una tonelada de maíz, cerca del doble que un año atrás. A pesar de esto se encuentra por debajo del promedio histórico que alcanza un valor cercano a los 110 kilos por tonelada.

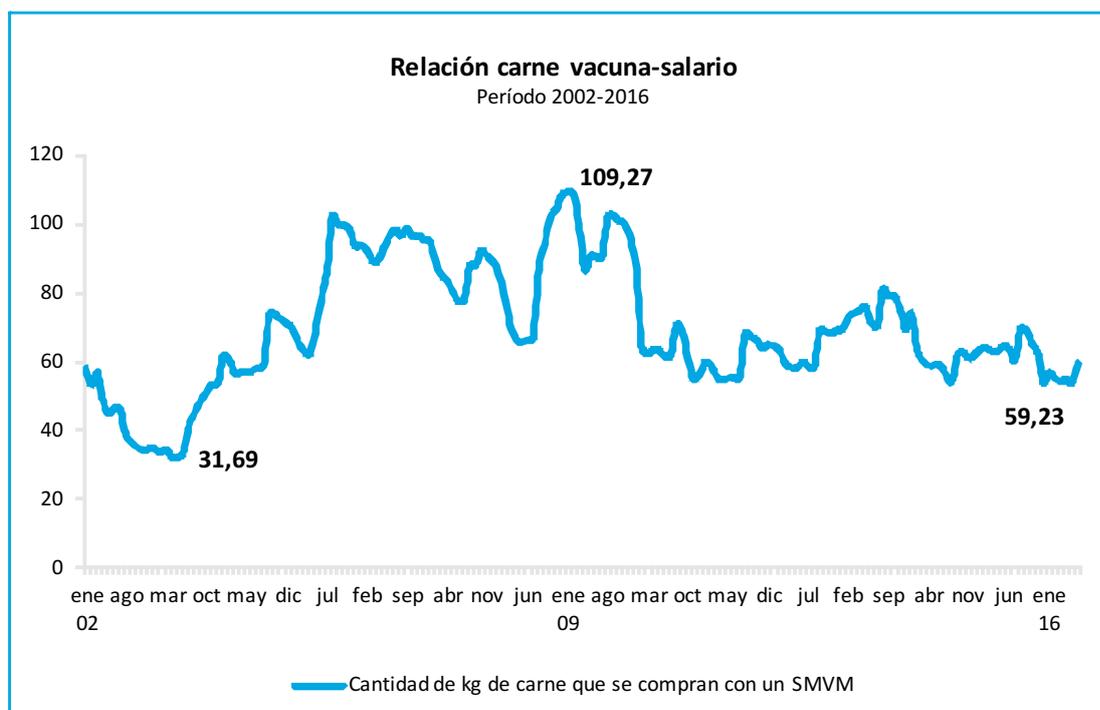
En base a estas favorables relaciones insumo-producto se podría afirmar que están dadas las condiciones para invertir en los distintos sistemas de producción ganaderos predominantes a nivel regional e incrementar la producción de carne vacuna en los próximos periodos.

Relación carne vacuna-salario

La relevancia actual del mercado interno en la comercialización de carne vacuna pone en primer lugar de análisis el indicador carne vacuna - salario, que refleja la cantidad de kilos de carne vacuna que se pueden comprar con un salario mensual mínimo vital y móvil (según la Ley de Contrato de Trabajo se define como la menor remuneración que debe percibir en efectivo el trabajador sin cargas de familia, en su jornada legal de trabajo, de modo que le asegure alimentación adecuada, vivienda digna, educación, vestuario, asistencia sanitaria, transporte y esparcimiento, vacaciones y previsión).

Para el año actual con un SMVM se pueden adquirir en promedio 60 kilos de carne vacuna (Gráfico 3), muy por debajo del promedio histórico que se encuentra en 80 kilos. Si bien es un indicador imperfecto de la demanda de carne vacuna muestra de alguna manera el poder de compra en términos de producto y permite analizar el potencial de gasto en base a la evolución del precio de la carne vacuna al consumidor.

Gráfico 3



Fuente: INDEC e IPC CREEBBA

Este indicador se puede combinar con la disponibilidad de carne per cápita y se pueden establecer algunas conclusiones interesantes. Actualmente se dispone aproximadamente a nivel país de unos 60 kilos per cápita a partir de la producción global de carne vacuna. A mediados del siglo pasado se producían cerca 180 kilos per cápita de los cuales se consumían una mitad y la otra se exportaba. De lo anterior se concluye la existencia de una limitada oferta de carne para abastecer el mercado interno y ante la inelasticidad precio de la demanda, en un escenario de escasez como el expresado, se generan presiones al alza en las cotizaciones. Pero al mismo tiempo la limitada capacidad de compra del SMVM pone un límite a los incrementos, del equilibrio entre ambas fuerzas surge el precio final.

Conclusiones

El nivel general de precios durante el último semestre reflejan el comienzo del sinceramiento en tarifas, combustibles y tipo de cambio habiendo iniciado con esto la corrección en los desequilibrios de precios relativos acumulados durante la última década. Esto representa uno de los principales problemas que debe solucionar la economía nacional y una vez que comiencen a corregirse y la inversión pueda canalizarse de manera genuina sobre los sectores productivos, la ganadería puede ser una de las principales actividades con capacidad para aprovechar este posible nuevo contexto normalizado dado que existe una brecha importante entre la producción real y la potencial.

Si bien están dadas las condiciones para invertir en el sector, todavía existen algunas limitantes para poder iniciar un ciclo de crecimiento a tasas superiores a las “naturales” verificadas en periodos de la historia reciente. La posibilidad de obtener financiamiento a tasas razonables para recuperar el stock es limitada y el alto valor por unidad para repoblar ponen un freno al crecimiento. No obstante esto crecer en número de cabezas no es la única manera de aumentar la producción, existe una brecha importante en términos de eficiencia y peso medio de faena en donde se puede mejorar significativamente. Aunque en este sentido se requiere invertir no solamente en tecnologías de insumos, sino que también en tecnologías de procesos, aspecto que presenta otras limitaciones que exceden las estrictamente económicas.

Se espera que el stock a nivel regional continúe creciendo como se ha verificado en los últimos años, aunque a tasas inferiores a las que podría hacerlo si las condiciones económicas generales fueran óptimas. Para la región esto representa un elemento favorable desde el punto de vista de la generación de riqueza, dado el arraigo que tiene la actividad en toda la extensión del sudoeste bonaerense.

En tal sentido los indicadores analizados e interpretados en el presente informe anticipan un marco favorable para que la actividad profundice el ciclo de crecimiento y pueda alcanzar niveles de producción acordes a su capacidad. Los recursos están disponibles para lograr esa meta, hace falta previsibilidad y estabilidad económica en el tiempo. ■

Análisis de coyuntura

Índice de Precios al Consumidor

En junio se produjo una notable desaceleración en el ritmo de crecimiento de los precios minoristas en Bahía Blanca. En efecto, luego de promediar un alza mensual superior al 4% desde el comienzo de 2016, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) CREEBBA registró un incremento del 1,95% con respecto a mayo. En relación a junio 2015 el aumento estimado fue del 43,3%. Con este resultado, el primer semestre cierra con una inflación acumulada del 24,7%. Si se consolida la desaceleración inflacionaria en la segunda etapa del año, tal como espera el gobierno, entonces podrá hacerse un pronóstico más certero del resultado final al concluirse 2016.

En el análisis por capítulos del mes de junio, Indumentaria lidera el ranking de subas, con una variación del 3,5%. Pese a la caída en ventas del sector, se corroboraron alzas en los rubros calzado (4,9%), ropa exterior (4,3%), ropa interior (3,6%) y artículos de marroquinería (1,1%). Se entiende que se trata de precios actualizados

de nuevos productos de temporada introducidos en la plaza comercial.

En segundo lugar se ubicó Alimentos y Bebidas, con un incremento general del 2,8%. Entre los rubros que con tendencia positiva, sobresalieron los aumentos producidos en aceites y grasas (15%), verduras (9,2%), alimentos semipreparados (4,1%), bebidas alcohólicas (4%), cereales y derivados (2,9%), azúcar, dulces y cacao (2,8%) y carnes (2,7%). Cabe destacar también la baja operada en la categoría frutas, del orden del 8%. En menor medida, las bebidas sin alcohol descendieron un 0,6%.

Equipamiento del hogar aportó un 1,8% a la inflación del mes. Más concretamente incidieron los rubros blanco y decoración (3,6%), artículos de ferretería (3,3%), artefactos domésticos (2,2%), menaje (2,2%) y productos de limpieza (1,1%).

Esparcimiento cerró junio con una suba del 1,7%. En particular, los juguetes y rodados aumentaron un 3,1% y los libros, diarios y revistas, un 2,3%. Por su parte, el rubro turismo se elevó un 2% como consecuencia del ajuste del 4,5% en la categoría

hoteles y excursiones. Los servicios de esparcimiento finalizaron sin cambios.

La escalada en el índice de Bienes y servicios varios se desaceleró tras la fuerte suba que registraron los cigarrillos el mes pasado (más del 55% en promedio), que había determinado un incremento del 23% a nivel capítulo. En esta oportunidad, el alza general fue del 1,2% y se atribuyó a artículos descartables (6%), servicios para el cuidado personal (1,3%) y productos de tocador (0,4%).

Transporte y Comunicaciones avanzó un 1,15%. Los aumentos se concentraron fundamentalmente en los subgrupos del rubro mantenimiento de vehículos (1,4%), liderados por repuestos y cubiertas (2,8%) y secundados por combustible y lubricantes (2,2%). Asimismo, el rubro automóviles exhibió una baja (0,3%), en el marco de las bonificaciones especiales y créditos preferenciales ofrecidos por las terminales para potenciar las ventas de unidades cero kilómetro.

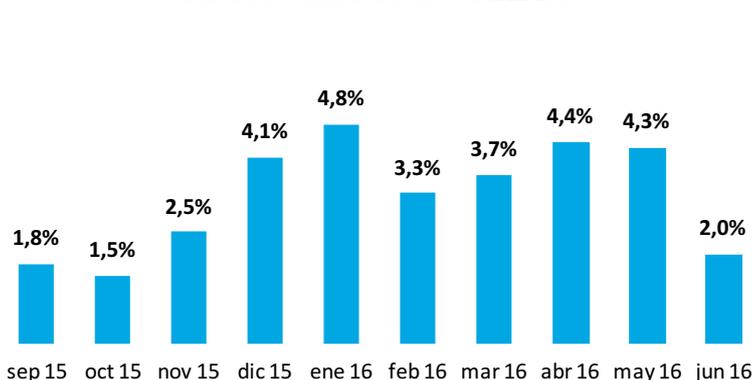
El resto de los capítulos presentaron subas menores, del 0,96% en Vivienda y del 0,9% en Salud y en Educación.

Con respecto al costo de las veinte variedades básicas de alimentos y bebidas, el mismo se ubicó en los 652,3 pesos en junio, lo que representó un incremento del 2,5% en relación a mayo y del 35% en términos interanuales. Las variedades que más aumentaron fueron el té (20%), la papa (17%) y el tomate (15%). En tanto, las bajas fueron lideradas por la naranja (-17%), el azúcar (-5%) y el aceite de maíz (-1,5%).

Industria, comercio y servicios

La situación general de las empresas bahienses se deterioró en mayo y junio respecto a los meses anteriores.

Variación mensual IPC CREEBBA



El saldo de respuesta del indicador dio un resultado de -13 con un 10% de los encuestados que se encontró en una situación Buena y un 23% que, por el contrario, se vio en una Mala situación general. Esto significa que aumentó el número de respuestas negativas respecto al bimestre marzo-abril. Esta caída de actividad suele darse todos los años en este período por lo que resulta normal para los empresarios de la ciudad.

A su vez, comparando el saldo de respuesta de la situación general respecto al mismo período del año anterior pudo observarse que se acentuó la tendencia negativa que viene registrándose en lo que va de 2016 con un indicador que arrojó un saldo de respuesta de -20, producto de 5% que dijo estar Mejor y un 25% que se vio peor que el mismo bimestre del año pasado, lo que ubica al indicador en la calificación de Regular y esto refleja un deterioro, en términos desestacionalizados, de la economía de los empresarios bahienses.

En cuanto a las ventas, el saldo de respuesta del indicador que hace referencia a la facturación de las firmas arrojó una tendencia negativa ya que pasó de -12 del bimestre anterior a -17 en este bimestre de mayo-junio. En concordancia con ello, el indicador que mide el porcentaje de variación en unidades, dio como resultado una disminución promedio de 2,08% respecto al bimestre anterior y una disminución de unidades físicas vendidas de 9% respecto al mayo-junio de 2015.

Al ser consultados respecto a este comportamiento de las ventas, la mayoría de los encuestados comentó que el programa "Ahora 12" ayudó a contener la caída, pero no alcanzó para empujar el consumo, en cambio lo que ayudó en algunos rubros a repuntar la demanda fue el Día del Padre aunque en definitiva se vendió menos que el año pasado. A su vez,

SITUACION GENERAL	Buena 14%	Normal 69%	Mala 17%
TENDENCIA DE VENTAS¹	Mejor 11%	Igual 67%	Peor 22%
SITUACION GENERAL²	Mejor 7%	Igual 72%	Peor 21%
EXPECTATIVAS SECTORIALES	Alentadoras 10%	Normales 80%	Desalent. 10%
EXPECTATIVAS GENERALES	Alentadoras 11%	Normales 78%	Desalent. 11%
PLANTEL DE PERSONAL¹	Mayor 6%	Igual 79%	Menor 15%

¹Respecto al bimestre anterior - ²Respecto a igual bimestre del año pasado

como indicadores negativos, los comerciantes mencionaron distintos aspectos como son los feriados largos que casualmente el de junio coincidió con el fin de semana del Día del Padre y eso resto ventas porque algunos se fueron de la ciudad, así como también la cautela de los consumidores quienes evitaron endeudarse más de lo necesario para no continuar sobrecargando las tarjetas donde ya manifiestan restricciones para cumplir con los pagos.

A nivel nacional, según lo informó la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), cuyas estimaciones son mensuales, las cantidades vendidas por los comercios minoristas bajaron 9,2% en mayo frente a igual mes del año pasado y un 9,8% en junio también respecto a junio del año 2015. De esta forma el primer semestre mostró una importante retracción de las ventas a causa de la pérdida en el poder adquisitivo de las familias. Con el resultado de junio, las ventas minoristas medidas en cantidades registraron una caída promedio interanual de 6,4% en el primer semestre del año.

A pesar del panorama desalentador

presentado en estos primeros meses del nuevo gobierno, muchos empresarios prefieren poner las expectativas en el segundo semestre donde se espera algún repunte. De hecho, el indicador que refiere a expectativas arrojó una tendencia optimista respecto a los meses anteriores y con vistas a la segunda parte del año. En algunos casos se espera un repunte a corto plazo influenciado por el cobro de medio aguinaldo y en otros casos los ojos están puestos en los meses de septiembre y octubre.

En resumen, la situación general sigue estando en niveles muy bajos de actividad. En muchos rubros se vendieron menos unidades que en bimestres anteriores, la facturación no aumentó y los costos fijos sí a causa del aumento de algunas tarifas y los plazos de pagos a proveedores se han acortado. Todo esto llevó a que se hayan reducido los márgenes de rentabilidad notoriamente. No obstante ello, la mayoría de los encuestados entiende que los ajustes mas grandes ya se hicieron durante esta primera parte del año y por lo tanto esperan que de ahora en más el panorama económico del país y la región mejore.

Comentarios sectoriales

Vehículos. Dada la información de los boletines estadísticos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor (DNRPA), en el bimestre mayo-junio se observó un aumento en los patentamientos de unidades 0km. Los registros inscribieron unos 960 autos 0km. durante ese bimestre mientras que el mismo bimestre del año pasado se habían patentado 922 unidades en total sumando los 6 registros de la ciudad. Esa tendencia coincide con lo que se registró en el país que fueron 115.500 unidades en el bimestre mayo- junio de 2016 mientras que en mismo periodo de 2015 se habían patentado casi 108.000 unidades. Según los concesionarios de la ciudad este incremento se debe a que las automotrices están lanzando distintas promociones otorgando importantes bonificaciones en distintos modelos. Cabe mencionar que por otro lado, la Asociación de fabricantes de automotores (ADEFA) informó en el mes de julio, que las automotrices produjeron en el acumulado del año, 224.038 vehículos, es decir, un 14% por debajo del volumen que se registró entre enero y junio de 2015, disminución que atribuyen a la situación del mercado de nuestro principal socio comercial que es Brasil cuya actividad continúa en el nivel más bajo de la última década, impactando sobre el nivel de actividad industrial de la Argentina.

Combustibles. El expendio de naftas y gasoil disminuyó en las estaciones de servicio de la ciudad respecto a meses anteriores como resultado de los continuos aumentos de precios que han tendido últimamente sumado a la disminución del poder adquisitivo de los consumidores que se ven obligados a disminuir el uso de su automóvil. Además la retracción de la demanda se nota en las empresas de transporte y eso influye directamente en las estaciones de servicio.

Repuestos automotor. La disminución en ventas de autos y la recesión económica por la que atraviesa el país y la ciudad han provocado alta inestabilidad en el mercado de autopartes, niveles de servicio disímiles entre proveedores, algunos cumpliendo con totalidad de pedidos porque tienen baja demanda y otros con restricciones que comienzan a notarse en la importación de productos. Desde el comercio minorista manifestaron una baja en la demanda, esto se traslada a distribuidores y fábricas. También hay gran variación de precios, tanto a la suba como a la baja, según las incidencias de costos nacionales, dólar e importaciones, que sufren variaciones en la diaria.

Artículos para el hogar. Durante el mes de junio se reavivó la venta de televisores por la Copa América, sin embargo no fue suficiente para compensar la baja del rubro en general.

Farmacias. Los empresarios del rubro se mostraron preocupados por los retrasos en pagos de PAMI y por la baja en la venta de algunos genéricos de alta salida en esta época del año. Los precios se mantienen casi constantes, los costos siguen en aumento, las droguerías no extienden los plazos de cobro y de esta forma los márgenes de rentabilidad son casi nulos para este rubro.

Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario bahiense registró un menor nivel de actividad durante mayo y junio en comparación con el verificado en el bimestre previo. No obstante, la merma en el volumen de operaciones fue moderada y, tanto en el segmento de alquiler como en el de compraventa, el saldo de situación continuó siendo normal.

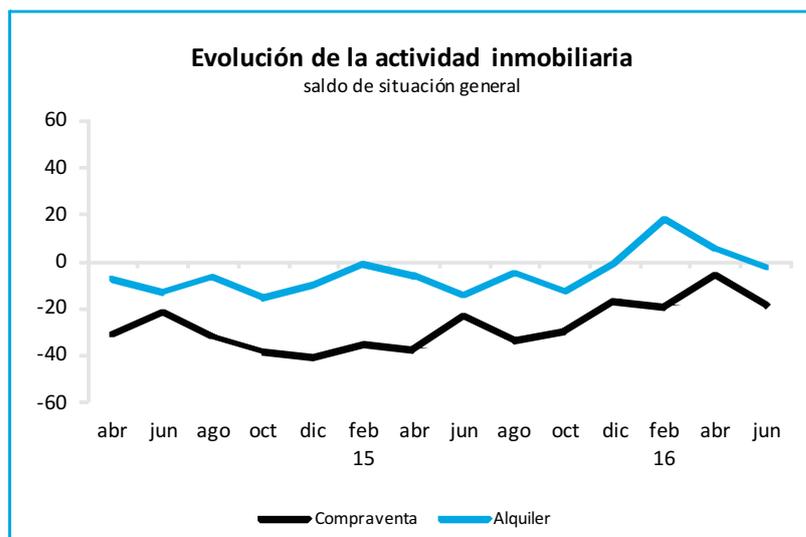
La heterogeneidad y distorsiones en las cotizaciones de mercado, la preferencia

a concertar las operaciones en dólares, la incertidumbre frente a una inflación que aún no cede sensiblemente, la pérdida de poder adquisitivo generalizada y el aún insuficiente aporte del crédito bancario sin dudas son factores que han incidido en el desempeño del último bimestre. No obstante, las perspectivas parecen mejorar, en virtud de la espera de una inflación controlada, un escenario de mayores inversiones y crecimiento económico para el año próximo y las nuevas posibilidades de crédito para vivienda y construcción que está promoviendo el gobierno.

En el análisis por rubros para el mercado de compraventa se destaca el hecho que todas las categorías cerraron con saldo negativo. Sin embargo, la única que en consecuencia sufrió una desmejora en situación fue lotes para horizontales y locales, cuyo indicador pasó de normal a regular. En el resto de los agrupamientos, se mantuvo el cuadro exhibido en el bimestre previo. Los rubros con saldo normal fueron casas, departamentos de hasta dos dormitorios, cocheras y lotes para casas. La principal merma de actividad se dio en este último. En tanto, las categorías con situación regular fueron pisos, locales y depósitos, verificándose en estos últimos la baja de mayor magnitud.

Con respecto a igual bimestre del años pasado, todos los rubros manifestaron descensos de actividad, excepto departamentos de un dormitorio y cocheras, que mantuvieron un volumen similar. En tanto, las cotizaciones en dólares se incrementaron en todos los casos.

Las expectativas de los operadores inmobiliarios son muy optimistas, más allá de la coyuntura que aún se presenta compleja. En efecto, del total de consultados un 60% expresó perspectivas de mejora y el 40% restante manifestó cautela, no registrándose respuestas negativas.



En el segmento locativo, los depósitos constituyeron el único rubro con incremento en el volumen de contratos celebrados y presentaron una situación normal. Las casas y funcionales-departamentos de un dormitorio desmejoraron su saldo de situación de bueno a normal. Los locales, por su parte, lo hicieron de normal a regular. Los demás agrupamientos continuaron con tendencia normal aunque con menor número de contratos de alquiler cerrados (pisos, departamentos de dos dormitorios, cocheras y depósitos).

En la comparación interanual surge que todas las categorías concertaron un volumen similar de contratos locativos, excepto locales y depósitos, cuyo nivel de actividad cayó. Los valores de alquiler, en tanto, se incrementaron en todos los casos, al compás de la inflación.

Las perspectivas con respecto al desenvolvimiento del mercado locativo en los próximos meses replicaron exactamente a las puestas de manifiesto en referencia al segmento de compra venta: 60% de respuestas optimistas y 40% de opiniones centradas en la idea de que las condiciones generales del subsector de alquileres se mantendrán

sin modificaciones en el mediano plazo.

Coyuntura de Punta Alta

Durante el bimestre mayo-junio la situación de las empresas de la ciudad de Punta Alta desmejoró respecto del bimestre anterior. El saldo de respuesta del indicador de situación general fue -10, producto de un 9% de los encuestados que consideró Buena la situación de su empresa, un 19% que la notó Regular o Mala y un 72% que no tuvo cambios respecto al bimestre anterior. Este resultado, considerado Normal según los parámetros de análisis del CREEBBA, era el esperado por los empresarios de la ciudad según relevamientos anteriores.

En comparación con mismo período del año anterior, el indicador arrojó un saldo de respuesta negativo dando cuenta así de una baja interanual en el nivel de actividad de la ciudad. Este resultado refleja que el nivel de actividad de mayo-junio de 2016 fue inferior al registrado en el mismo bimestre de 2015.

Por su parte, el indicador de facturación por ventas mostró

una tendencia levemente positiva respecto al bimestre anterior. Esto significa que algunos empresarios manifestaron haber aumentado muy levemente su facturación lo cual no significa que estén vendiendo más sino simplemente que al aumentar los precios y vendiendo lo mismo se han incrementado sus facturaciones en un ritmo similar o apenas inferior al de la inflación.

En cambio el índice de ventas, que mide el promedio de variación de unidades vendidas, dio como resultado una disminución de 3,5% respecto al bimestre anterior y una baja del 12% en términos interanuales, lo cual indica que en términos reales ha bajado el nivel de ventas y esto coincide con las variables locales y regionales.

En lo que respecta a Vehículos, según datos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor el patentamiento de automóviles disminuyó de 228 unidades registradas en marzo-abril a 195 en mayo-junio. En tanto, en la comparación interanual, se observó una suba (169 unidades en igual período del año anterior).

Por su parte, los indicadores de expectativas sectoriales y generales reflejaron algo de optimismo por parte de los empresarios pero con cierta cautela respecto a lo que esperan para los meses posteriores. En tal sentido, el saldo de respuesta fue positivo producto de un 9% que se mostró optimista, un 5% pesimista y un 86 % que supone que todo seguirá sin variaciones durante los meses venideros. De acuerdo al presente panorama, los planteles de personal se han mantenido constantes.

En resumen, la situación económica general mostró una desmejora respecto al bimestre pasado, las unidades efectivamente vendidas disminuyeron en los comercios de la ciudad y las expectativas son levemente optimistas para los próximos meses. ■