

Dinámica de la construcción local en el primer semestre del año

Los planes de construcción en Bahía Blanca sufrieron una caída interanual del 18% durante el primer semestre de 2016, acentuada en el rubro viviendas.

Entre septiembre 2015 e igual mes de 2016, los costos básicos de construcción se incrementaron un 36,4%, por debajo de la inflación local, del orden del 42%.

Se estima que durante la primera mitad del año se proyectaron en la ciudad inversiones por más de 1.400 millones de pesos en emprendimientos edilicios.

La actividad de la construcción constituye un fiel termómetro de la situación de la economía en su conjunto. Se trata del sector con mayor efecto multiplicador en la economía y uno de los que más aporta a la generación de puestos de trabajo, tanto de modo directo como indirecto. Genera múltiples encadenamientos con otras ramas de actividad vinculadas e importantes flujos monetarios en concepto de cadenas de pago por prestación de servicios y comercialización de materiales e insumos. Es por eso que constituye un sector particularmente observado y que interesa principalmente en lo que se refiere a la marcha de la economía real.

En un año de transición política y económica como lo es 2016, con fuertes expectativas y proyecciones de estabilización y recuperación a partir del segundo semestre, interesa monitorear la evolución de diferentes indicadores de relevancia, particularmente del sector construcción.

La presente nota muestra y analiza las estadísticas de construcción correspondientes al primer semestre del año en Bahía Blanca, que son las más actualizadas a disposición. El objetivo es realizar una comparación interanual, global y por tipo de inmueble, y contar con un panorama de base con el que arrancaríamos la segunda parte de 2016 que tantas expectativas genera.

Estadísticas locales

De acuerdo a lo que se desprende de la base de datos de permisos de construcción informados por el Departamento de Contralor de Obras Particulares de la Municipalidad de Bahía Blanca, entre enero y junio del corriente año, se expidieron 1.027 autorizaciones para diversos proyectos edilicios. En términos de superficie, esos expedientes significaron 107,2 mil metros cuadrados de nueva construcción proyectada.

Efectuando una comparación interanual, es decir, con respecto al primer semestre de 2015, se concluye que la actividad retrocedió un 18% en términos de cantidad de permisos y un 17% medido en superficie cubierta. De este modo, la performance

del principal motor de la economía real estaría indicando que, a la fecha analizada, no habría logrado superarse ni comenzar a revertirse el cuadro recesivo en la economía.

La reducción observada en los planes de obra no solamente implica una menor demanda de materiales y servicios técnicos sino, además, un importante impacto sobre el empleo directo, teniendo en cuenta que el sector construcción genera aproximadamente el 10% del total de puestos laborales en Bahía Blanca.

El Gráfico 1 muestra la trayectoria de la construcción local en cantidad de permisos y en superficie autorizada durante los últimos siete años. A fin de que el análisis resulte homogéneo, se considera únicamente el primer semestre de cada año. Como puede observarse, entre 2010 y 2011 hubo un crecimiento sectorial, que se desmoronó en 2012. Luego se produjo una recuperación de la actividad, que se mantuvo relativamente estable hasta este año, en donde se hubo una nueva caída. Esta última caída resulta significativa y deja al sector en niveles absolutos inferiores a los de 2012, que fue un año fuertemente deprimido en esta materia.

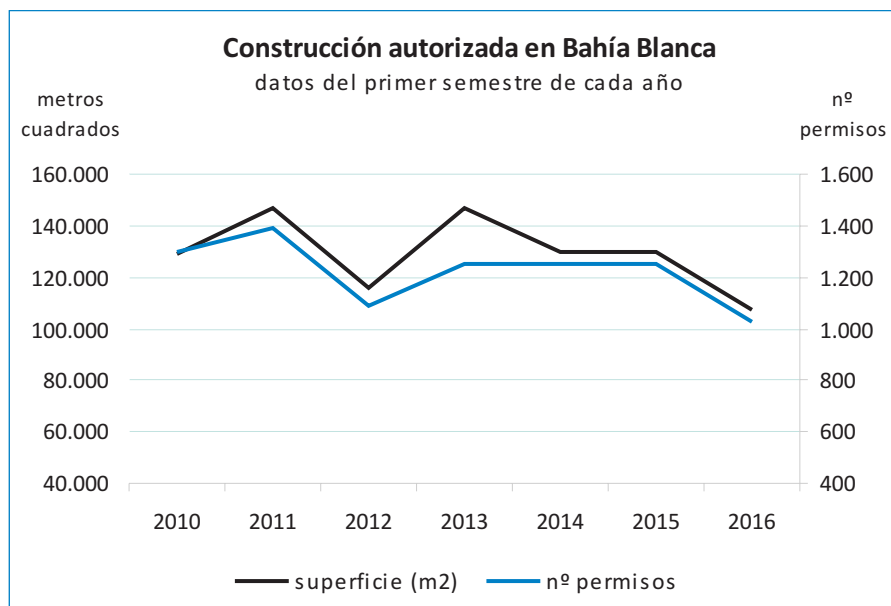
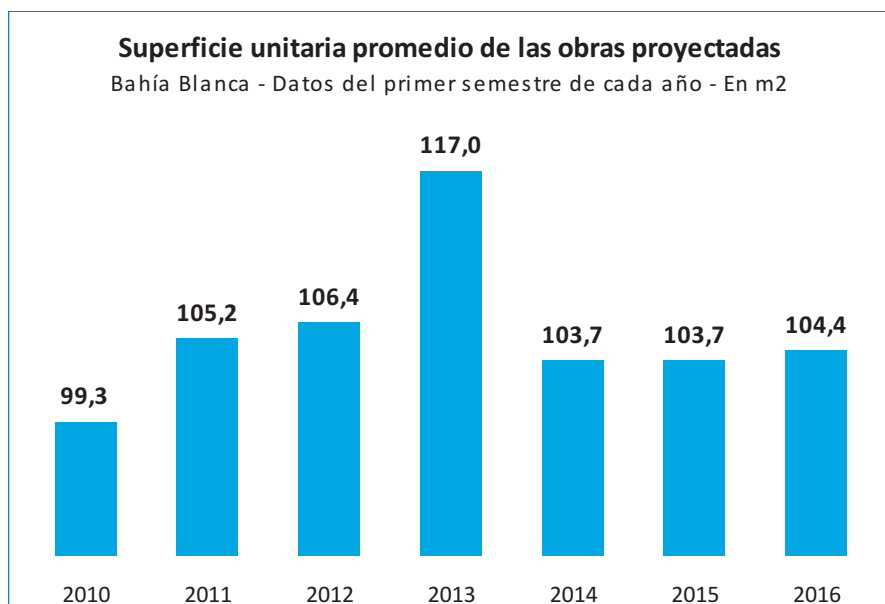


Gráfico 1

Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca

La superficie promedio por proyecto se ubicó, al concluir la primera mitad del año, en 104,4 metros cuadrados. Esto representa un pequeño incremento, estimado en 0,7%, con respecto a la superficie unitaria media alcanzada en igual período del año pasado. Significa que, aunque se proyectaron menos obras, en promedio resultaron de mayores dimensiones. A nivel rubros, la mayor superficie promedio por inmueble corresponde a locales comerciales (141,7 metros cuadrados), que avanzó un 21% en términos interanuales. Le sigue en importancia la categoría viviendas, con 101,2 metros cuadrados en promedio. En este caso, hubo un retroceso del 18,3% con respecto al año pasado. Finalmente se ubican los departamentos con una media de 70,4 metros cuadrados por unidad habitacional, que representaron un avance del 18% frente a los 60 metros promedio correspondientes al primer semestre de 2015. El Gráfico 2 muestra el área promedio por inmueble desde 2010, año en que se registró el piso (99,3 metros cuadrados), en tanto que en 2013 se produjo el máximo (117 metros cuadrados).

Gráfico 2



Fuente: CREEBBA en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca

El desempeño sectorial desagregado por tipo de inmueble y medido en nueva superficie cubierta autorizada revela que viviendas, el rubro que normalmente explica aproximadamente la mitad del total, fue el que más retrocedió desde el año pasado. En efecto, en el primer semestre de 2015 se habían expedido permisos por 65 mil metros cuadrados para esta categoría y, en igual período de este año, el total fue por 38,5 metros cuadrados, un 41% menos. Vale decir que la caída en este rubro superó a la merma general del sector del 17%. Contrariamente, departamentos y locales evidenciaron un repunte, del orden del 7% en ambos casos. Es evidente que la construcción particular de tipo familiar indica mayor cautela y también mayores dificultades de financiación de los proyectos, en tanto que los emprendimientos comerciales (locales, edificios) revelan expectativas optimistas de parte de los inversores, que se animan a apostar al sector, con miras a una reactivación de la demanda de las unidades construidas, es decir, a un despegue de la plaza inmobiliaria. El Gráfico 3 permite apreciar el comportamiento de la construcción planeada por rubro. La curva azul superior, correspondiente a viviendas, acusa un fuerte descenso tras un prolongado período de estancamiento. La línea intermedia, que ilustra a los locales, muestra una incipiente recuperación y la inferior, correspondiente a departamentos, permite vislumbrar un pequeño repunte luego de la importante caída y posterior estabilización a partir de 2014.

Costos de referencia

En base a la información publicada por la revista Obras y Protagonistas, es posible tener una fiel referencia de los costos estándar promedio por metro cuadrado de edificación en la ciudad. Cabe aclarar que dichos costos excluyen el valor del terreno, los honorarios del proyecto y dirección técnica, impuestos, sellados, derechos municipales de construcción y demás gastos no detallados en la memoria descriptiva. Las estimaciones se realizan para tres modelos estandarizados de construcción: C1, C2 y C3. El modelo C1 corresponde a una vivienda unifamiliar en planta baja

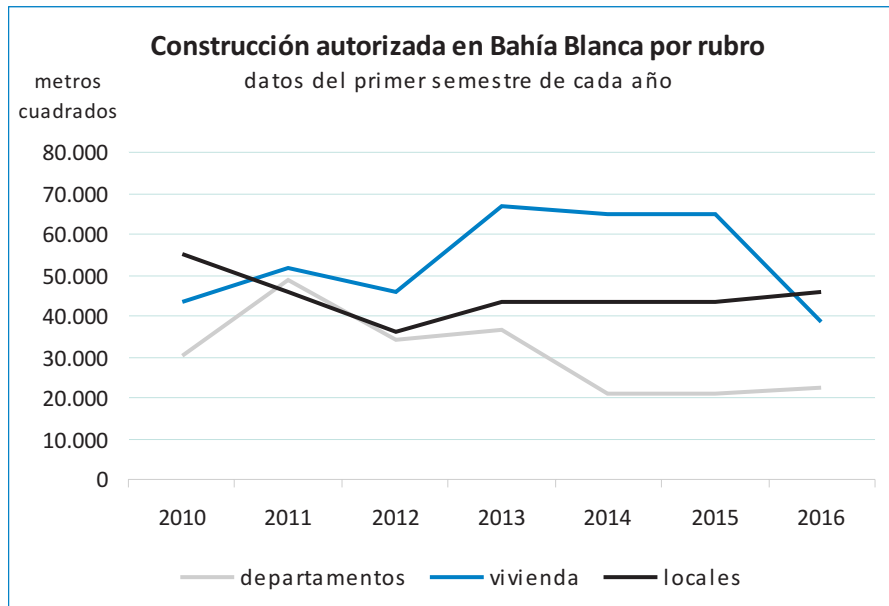


Gráfico 3

Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca

“tipo barrio” de 57 metros cuadrados. C2 se refiere a una vivienda unifamiliar de dos plantas y 465 metros cuadrados. C3 designa a un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja y un total de 3.672 metros cuadrados. Según menciona la publicación, los modelos analizados responden a construcciones a realizar con materiales tradicionales y en base a las normas del buen arte, mediante subcontratos separados.

El valor promedio por metro cuadrado, considerando los tres modelos descriptos, alcanzó en septiembre (último valor disponible) un total de 14.193 pesos, un 36,4% más que en igual mes del año pasado. Aunque el incremento es significativo, se ubicó por debajo de la inflación minorista local para el mismo período, estimada en el orden del 42%, según el IPC CREEEBBA. Entre los modelos considerados, C3 es el que más avanzó, con un aumento del 41%, más cercano a la inflación general comentada. En cambio, el modelo C1, con un avance interanual del 31% fue el de menor aumento, quedando C2 en una posición intermedia, con el 36%.

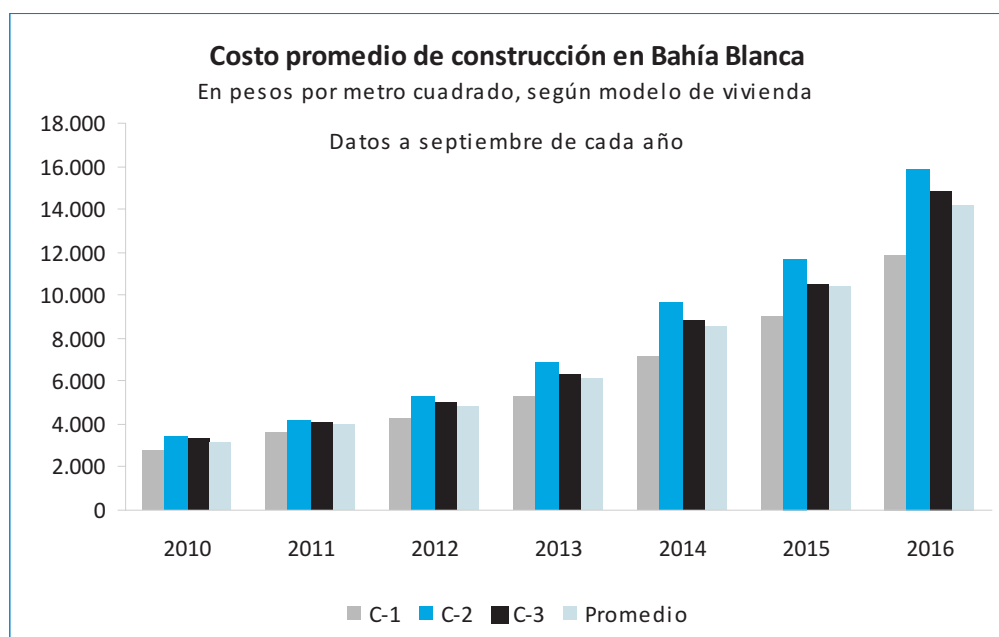
Si se toma el período 2010-2016, se estima que el alza acumulada en los costos de construcción, en base a los indicadores descriptos, asciende a 345% en promedio. Una vez más se concluye que el avance de los costos de edificación en Bahía Blanca fue más moderado que la inflación general, del 386% en igual período.

El Gráfico 4 resume el comportamiento de los costos básicos de construcción para los modelos estandarizados de referencia y en promedio desde 2010. Claramente se observa el aumento sostenido año a año en todos los casos considerados.

Inversiones estimadas

Tomando como base de cálculo la cantidad de metros cuadrados autorizados mensualmente para cada categoría de inmuebles y los costos de construcción

Gráfico 4



Fuente: Revista Obras y Protagonistas

de referencia para Bahía Blanca, es posible contar con alguna aproximación de los montos invertidos en nuevo proyectos edilicios en la ciudad.

Como se mencionó en el apartado anterior, los costos básicos de referencia excluyen los gastos en honorarios por el proyecto y dirección técnica. Para el cálculo se asumen que los mismos incrementan en un 10% las erogaciones totales.

Teniendo en cuenta las consideraciones previas, se estima que, durante el primer semestre del año se proyectaron inversiones por 1.439,5 millones de pesos, lo que representa un incremento del 10% con respecto al monto invertido en igual período de 2015.

El mayor peso de las inversiones previstas corresponde a locales, que, con 625 millones estimados, explican el 13% del total. Las viviendas, por su parte, captaron el 35% (5055 millones de pesos) y los departamentos, el 22% remanente (310 millones). A pesar de su importante participación, las viviendas sufrieron una retracción interanual del 37% en las inversiones planeadas, acorde con la menor superficie autorizada para esta categoría. En cambio, la inversión planeada en departamentos se incrementó un 86% y la correspondiente a locales, un 83%.

El aumento comentado en la inversión global y aquella volcada a departamentos y locales está expresado en términos corrientes, es decir, con el componente precios incluido. Si se excluye la inflación registrada en el período, se obtienen las tasas de variación reales o constantes. Así es como resulta que la inversión global en el sector se contrajo un 31% en términos reales. Por su parte, la caída en viviendas en términos constantes fue del 60% y la correspondiente a locales y departamentos, 14% y 13%, respectivamente. ■

El aporte del complejo petroquímico a la economía local en 2015

El impacto económico de la actividad petroquímica en Bahía Blanca asciende a un total de 1.174 millones de pesos.

La actividad petroquímica representa un aumento, en términos reales, del 7,2% en comparación con 2014.

Las cuatro empresas incluidas en el estudio emplean, de modo directo, 1.430 trabajadores permanentes.

Seguindo con los análisis regulares acerca del sector petroquímico, en esta ocasión se presentan los resultados del impacto económico que dicho sector de actividad tiene sobre la economía local durante 2015.

Tal como se ha señalado reiteradamente la contribución de la petroquímica al producto bruto de Bahía Blanca es de aproximadamente el 25%, de acuerdo con las estimaciones efectuadas por nuestro Centro de Estudios. El valor agregado del complejo se encuentra integrado por la remuneración al factor capital invertido por las empresas y también por la retribución a los recursos humanos que se desempeñan trabajando en el sector. De ese total, hay una parte que se canaliza hacia la comunidad local bajo la forma de salarios y beneficios al personal que reside en Bahía Blanca y también mediante el pago de tributos al municipio local.

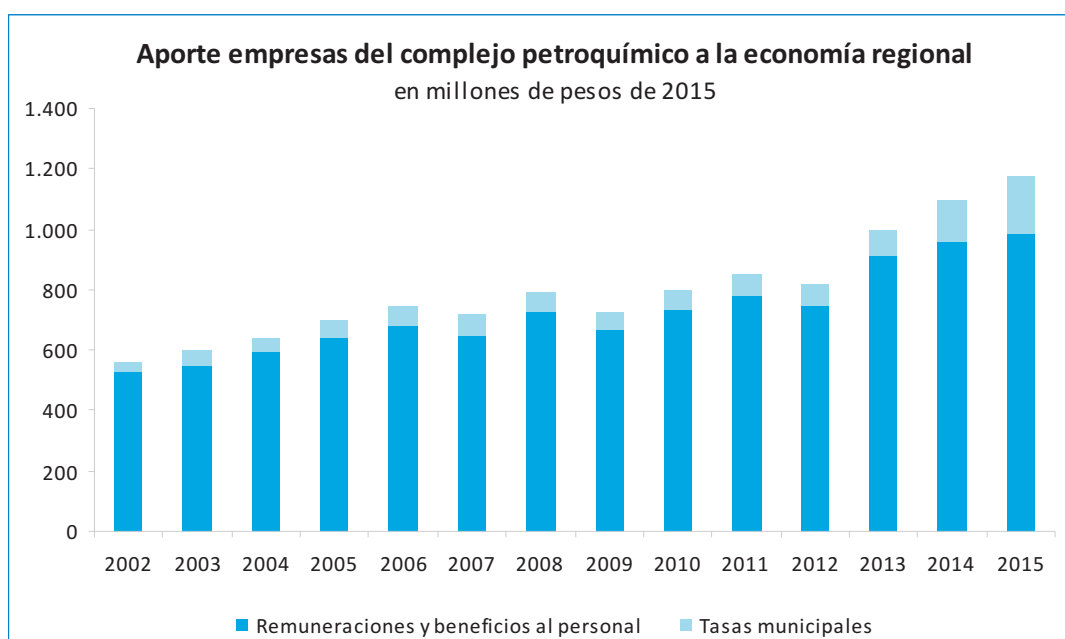
Para realizar el cálculo se considera a las empresas Dow Argentina, Solvay Indupa, Compañía Mega – todas integrantes de la Asociación Industrial Química – a las que se suma también Profertil para este análisis de impacto. Los resultados muestran que, durante 2015, las empresas que conforman el sector químico y petroquímico local efectúan un aporte a la economía cercano a los \$1.174 millones.

En el Gráfico 1 se describe la trayectoria en el tiempo del aporte directo del complejo expresado en moneda de diciembre de 2015. Allí puede apreciarse el crecimiento permanente del mismo, destacándose el impacto que posee sobre la economía de Bahía Blanca y la región. Comparando estas cifras con las obtenidas para 2014 se infiere un aumento del 7,2% en términos reales, es decir quitando al incremento el efecto de la inflación del período con la finalidad de hacerlas comparables.

La parte más importante del aporte es aquella vinculada al pago de remuneraciones y beneficios al personal, que suma algo más de \$983 millones durante el período representando un aumento del 2,5% en moneda constante en relación con los pagos correspondientes a 2014.

Este gasto remunera el trabajo de los 1.430 empleados que se desempeñan directamente en las empresas mencionadas, por lo que puede concluirse que el nivel medio de salarios en el sector es elevado en comparación con los del resto de la economía. Si bien no se tienen escalas diferenciadas de remuneraciones, ni

Gráfico 1

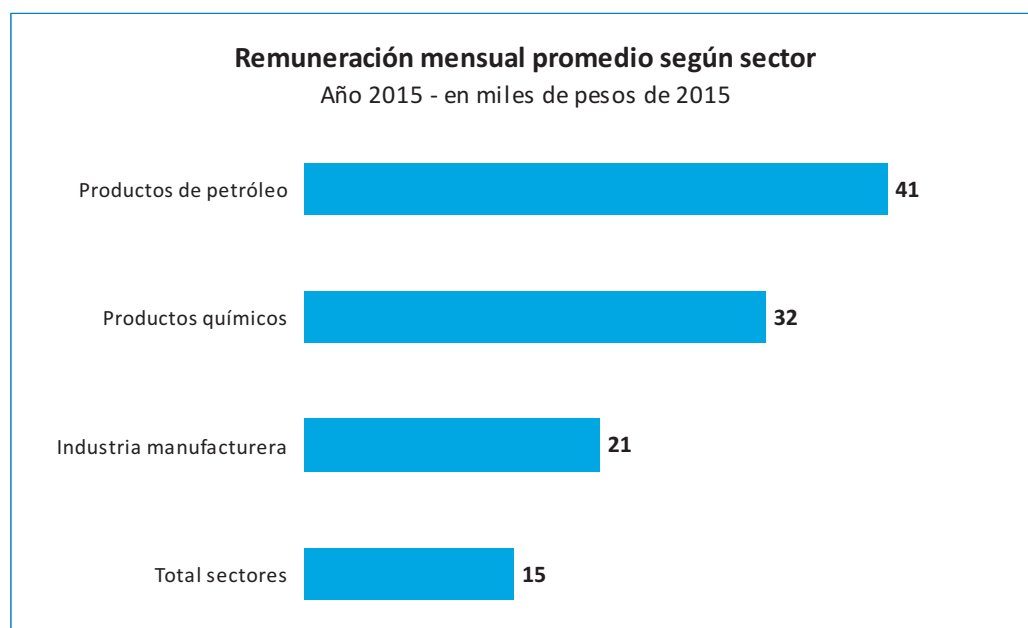


es el objetivo de este estudio analizar dicha cuestión, al comparar el gasto total con la cantidad de empleados rápidamente surge que las remuneraciones individuales promedio son importantes.

A modo de comparación, en el Gráfico 2 se presentan las remuneraciones promedio según sector para el año 2015 en la provincia de Buenos Aires (excluyendo CABA y gran Buenos Aires) correspondientes a empleados del sector privado según el Ministerio de Trabajo. Allí se aprecia que los salarios percibidos por los sectores vinculados con la industria petroquímica son claramente superiores a los de la industria en general y, más aún, a las del total de la economía.

De acuerdo con la nueva información de INDEC acerca del mercado laboral, en Bahía Blanca existen actualmente alrededor de 128 mil empleados, es decir que

Gráfico 2



con los 1.430 que las empresas de la AIQ y Profertil emplean directamente estarían colaborando con la generación del 1,12% del empleo. Este porcentaje adquiere una mayor relevancia si se tiene en cuenta que son solamente cuatro empresas las que contratan de modo permanente y directo emplean a más del 1% de los trabajadores bahienses.

Si además se tiene en cuenta que, de acuerdo a los resultados estimados por el CREEBBA, en total en el partido hay algo de 11 mil establecimientos en todos los sectores de actividad se concluye que el 0,04% de los establecimientos genera el 1,12% de los empleos y paga remuneraciones por encima del promedio.

Continuando con el impacto sobre el empleo, además de aquellos trabajadores que desempeñan sus funciones en relación de dependencia directa con las empresas, hay que considerar a quienes aún siendo empleados de contratistas o proveedores efectúan tareas vinculadas con la actividad del sector, ya sea dentro del cerco del polo petroquímico o fuera de él. Se estima que por cada empleado directo de las petroquímicas existen entre cuatro y cinco empleados indirectos, algunos de los cuales desarrollan sus actividades dentro de las empresas del sector. De acuerdo con los datos brindados por las propias empresas el empleo indirecto, dentro de las plantas, es de 1.470 trabajadores a los que deben sumarse los empleos asociados a la actividad petroquímica fuera de las plantas.

El otro componente del impacto directo del sector en la economía local es el pago de tributos al municipio local. En 2015 las empresas nucleadas en la AIQ pagaron en total más de \$190 millones al municipio de Bahía Blanca. Estos pagos corresponden principalmente a la tasa por inspección de seguridad e higiene – que incluye el pago de una sobretasa especial que involucra a este sector de actividad – y también a los pagos por la tasa ambiental, la tasa por alumbrado conservación. Los tributos más importantes que afronta el sector son la tasa por inspección de seguridad e higiene y la tasa ambiental. La primera de ellas se encuentra directamente vinculada al nivel de actividad de las empresas, es decir que cuanto mayor es la producción de sector y cuanto mejores son los precios de los productos elaborados localmente, mayor es la recaudación por este concepto. En efecto, la contribución por la tasa de seguridad e higiene supera los \$174 millones, mientras que el aporte correspondiente a la tasa ambiental suma a la recaudación del municipio casi \$15 millones.

El pago total de tasas al municipio representa el 11,2% del total de recursos propios, porcentaje altamente significativo considerando que se trata únicamente de cuatro contribuyentes.

En síntesis, durante 2015 el aporte directo del sector petroquímico a la actividad económica local es de \$1.174 millones aproximadamente, con una trayectoria creciente en el tiempo que contribuye a morigerar el efecto de la caída en el nivel de actividad registrado en la economía argentina durante ese año. ■

Aporte del agro a la economía local

El valor agregado promedio del sector agropecuario durante los últimos 3 años estimado a precios constantes se aproxima a los \$ 230 millones. Cifra que supera en un 50% al promedio del trienio anterior.

Los ingresos generados por el sector agropecuario muestran, en promedio para toda la serie analizada, una participación del orden del 60% para la actividad ganadera y un 40% para la actividad agrícola.

Particularmente en los últimos dos años la participación ganadera ha incrementado su participación superando el 75% producto de los favorables precios en términos históricos que experimenta el mercado de la carne.

Para medir el aporte sectorial a una economía y determinar su relevancia uno de los principales indicadores utilizados es el valor agregado bruto (VAB). En esta oportunidad continuando con los estudios previos vinculados a la estimación del producto bruto geográfico en el partido de Bahía Blanca, se actualiza este indicador para el sector agropecuario hasta el año 2015. La ganadería vacuna y los cultivos de trigo, cebada cervecera y girasol constituyen las actividades representativas del sector a nivel local.

A partir de algunos supuestos, fuentes de información, estimaciones indirectas de parámetros y la descripción sectorial anterior, se pudo obtener un resultado preliminar del valor agregado agropecuario para la serie analizada. De esta manera se actualiza uno de los sectores representativos de la economía local que había sido incluido en la estimación original. El método utilizado para estimar el valor agregado en las actividades analizadas fue el de la producción, que resta del valor bruto de producción (VBP) de cada sector, el valor de los insumos intermedios (CI) utilizados en el proceso productivo. Este método se calcula por cada actividad en particular y se suman los resultados parciales para completar el resultado a nivel sectorial.

El objetivo del informe radica en mostrar el aporte económico del sector agropecuario local a la economía del partido de Bahía Blanca, considerando las actividades mencionadas anteriormente. Al mismo tiempo se pretende analizar la evolución de este indicador en términos históricos y de esta manera poder observar los resultados en el contexto macroeconómico general, para obtener conclusiones y sirva de información en la toma de decisiones a distintos niveles.

Sector agropecuario local: elementos característicos

Definición del sector

En la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU Revisión nº 3.1) este sector se denomina: Agricultura, ganadería, caza y silvicultura. Comprende diversos cultivos, cría de animales, servicios agrícolas y ganaderos, actividades vinculadas a la caza y a la silvicultura. En el presente análisis se consideran los cultivos de trigo, cebada y

girasol por ser estos los más representativos de la actividad agrícola y en ganadería la de ganado bovino debido a su predominio a nivel local.

Agricultura

El Valor Bruto de Producción del sector (VBP) para el sector se compone de dos elementos. El volumen de producción agropecuaria (trigo, cebada, girasol y kilos vivos de ganado bovino) y el valor de estas producciones a precios en tranquera de campo, como usualmente se denomina el precio que recibe el sector primario de la producción descontados los gastos de venta y transporte. Los datos de producción agrícola del partido se obtienen a partir de las estadísticas publicadas por el Ministerio de Agricultura de la Nación y los precios de publicaciones privadas vinculadas al sector¹.

¹ *Reseña estadística y ediciones mensuales de la revista Márgenes Agropecuarios.*

Al tomar como unidad de referencia el año calendario, puede suceder que una parte de la producción no esté concluida. Para la producción agrícola, se procedió a dividir temporalmente tanto a la producción como a los insumos, estos últimos a partir de los requerimientos necesarios en cada periodo.

La medición de los insumos agrícolas se puede realizar a través del uso aparente estimado a partir de datos de oferta o a partir de la aplicación de coeficientes de requerimientos técnicos respecto del volumen o valor de la producción. En el primer caso, se debe contar con datos frecuentes respecto a los volúmenes utilizados de los insumos agropecuarios, situación no habitual en las estadísticas sectoriales. Por esta razón, generalmente son utilizados los coeficientes de requerimientos técnicos por unidad de producción o superficie cultivada, dentro de los cuales se incluyen principalmente, los gastos de fertilizantes, plaguicidas, semillas, combustibles y gastos de reparación y mantenimiento².

² *Por lo mencionado anteriormente, resulta cuestionable la incorporación de los gastos de mantenimiento en tanto estos prolongan la vida útil de los equipos. A pesar de esto, a fin de homogeneizar criterios con la medición oficial, se ha optado por incluirlo como una categoría más de consumos intermedios del sector.*

Ganadería vacuna

El valor bruto de producción para el sector ganadero se obtiene como la suma del valor de las ventas (realizadas para faena), el consumo propio de los establecimientos y la variación anual de existencias, multiplicadas por el precio del ganado en pie a tranquera de campo (deducidos los gastos de comercialización y flete).

Los insumos del sector ganadero considerados en la metodología de cuentas nacionales, son los provenientes de sectores no pecuarios entre los que cabe desatacar gastos en sanidad animal, verdes, granos para alimentación y conservación de praderas y servicios veterinarios³.

³ *Ver metodología aplicada a la ganadería regional, en donde se utiliza este criterio referido al precio e insumos considerados por el sector a nivel local.*

Implementación de la metodología y fuentes de información

Trigo y cebada. Abarca el período mayo-diciembre. La producción como la utilización de los insumos se puede asignar a un mismo año calendario. Se supone un planteo tecnológico básico, en el que se requiere la adopción de una cantidad de insumos representativa del promedio de los establecimientos agropecuarios a nivel local.

Los datos correspondientes a la superficie sembrada y producción, surgen de información publicada por el Ministerio de Agricultura de la Nación, mientras que las cotizaciones, están referidas a los valores promedio emitidos por consultoras privadas referentes del sector agrícola a nivel nacional.

El consumo de los insumos requeridos se estimó a partir de los coeficientes técnicos supuestos en los modelos de margen bruto⁴. En particular, el consumo de combustible se calculó a través de un coeficiente técnico de requerimiento de acuerdo a cada tarea relacionada al cultivo que requiera el uso de alguna maquinaria. Para valorizar las labores, se recurrió al precio promedio anual del combustible (gasoil). Los precios de los insumos surgen de publicaciones especializadas en la actividad ganadera.

⁴IAE n°40:
Indicador de
margen bruto para
el cultivo de trigo
en la región.

Girasol. Concentra su desarrollo en el periodo septiembre-abril. Se asignó un 50% del valor de la producción correspondiente a cada período que abarca el cultivo, para reflejar de manera más real la producción e insumos durante el ciclo analizado. En el caso de los insumos, en cada año calendario quedan comprendidos los gastos vinculados al proceso de siembra del período de referencia (gastos en semillas, fertilizantes y herbicidas), los gastos en combustibles, en repuestos y mantenimiento correspondientes a las tareas vinculadas a la etapa de desarrollo del cultivo, como así también los requerimientos de combustible y los gastos de reparación y mantenimiento de los equipos utilizados para la cosecha, correspondientes a la campaña anterior.

Cría. La producción de un periodo se obtiene a través de la utilización del parámetro “tasa de extracción”⁵, que se aplica sobre las existencias promedio ajustadas por variación de stock, para evitar incluir como producción la liquidación de vientres. Este volumen de producción física ajustado, es valorizado a precios a tranquera de campo, es decir deduciendo los costos de comercialización y el flete. Debido al predominio de la actividad de cría en la región, el precio promedio considerado es el de las categorías ternero y vaca de refugio.

⁵Tasa de
extracción:
definida como
la relación entre
la cantidad de
cabezas faenadas y
el stock existente.

La fuente de información para obtener el dato del stock bovino local, proviene de las campañas de vacunación contra la fiebre aftosa del SENASA. Los precios se obtuvieron de publicaciones especializadas del sector⁶. Los insumos utilizados en la ganadería bovina de cría se limitan a gastos en sanidad y por conservación de pasturas.

⁶Revista Informe
Ganadero y
Márgenes
Agropecuarios.

Para la correcta estimación del valor agregado en este sector, es fundamental la interpretación respecto a la variación de las existencias entre períodos. La estimación de producción debe ajustarse por variaciones de stock entre períodos (inversión o desinversión).

Aporte a la economía local

Como se puede apreciar en el Gráfico 1 el valor agregado promedio del sector agropecuario durante los últimos 3 años estimado a precios constantes se aproxima a los \$ 230 millones. Cifra que supera en un 50% al promedio del trienio anterior. Para el año 2015 específicamente la cifra alcanza los \$ 215 millones. Al mismo tiempo se observa una tendencia estable del indicador en los últimos 3 años.

Los ingresos generados muestran en promedio para toda la serie analizada una participación del 60% para la actividad ganadera y un 40% para la actividad agrícola. Particularmente en los últimos dos años la participación ganadera ha incrementado su participación superando el 75% (Gráfico 2) producto de los favorables precios en términos históricos que experimenta el mercado de la carne.

Gráfico 1

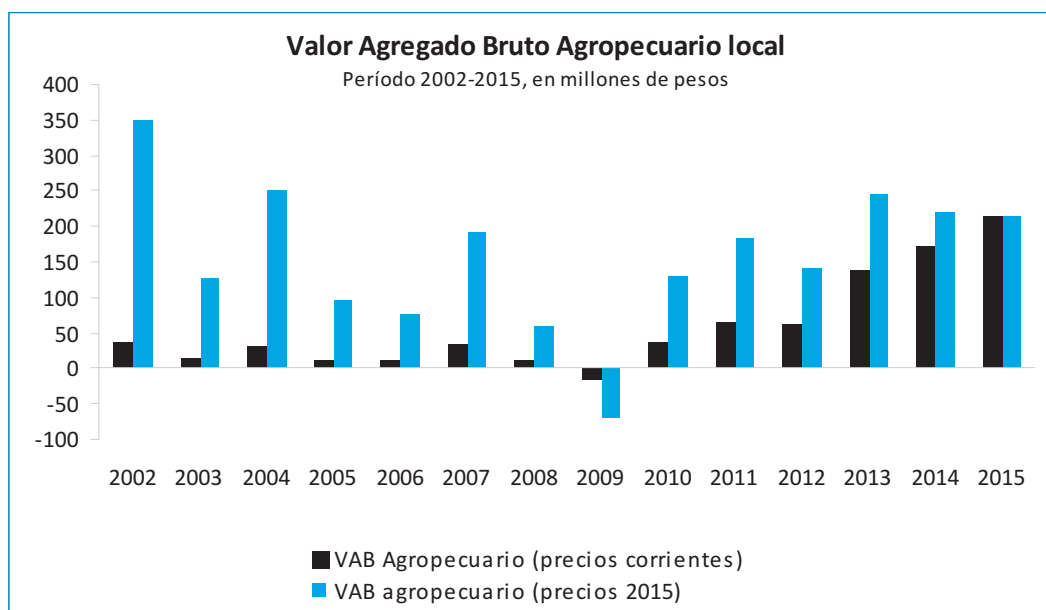
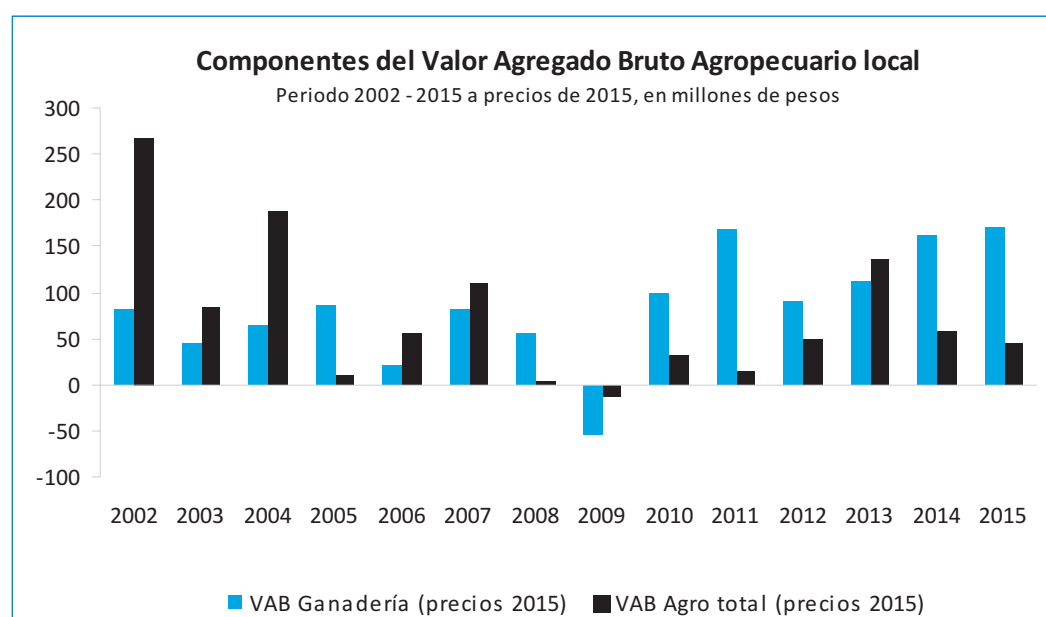


Gráfico 2



Conclusiones

Del presente informe se puede cuantificar la generación de ingresos del sector agropecuario local y su evolución en el tiempo. En términos históricos los últimos 2 años y el año 2011 muestran una participación del sector ganadero superior al promedio acorde con la coyuntura de esa actividad. Las perspectivas a partir del cambio de políticas económicas sobre el sector analizado anticipan que la generación de ingresos agropecuarios experimentarían un incremento desde los valores expresados en la estimación anterior. Dependerá de factores climáticos y del mercado internacional, aunque estos dos elementos a priori no serían de gran incidencia. ■

Análisis de coyuntura

Índice de Precios al Consumidor

Una considerable desaceleración evidenció en agosto el ritmo de aumentos del Índice de Precios al Consumidor (IPC) CREEBBA, que varió un 1,6% en relación al indicador de julio. En tanto, el incremento con respecto a agosto de 2015 fue del 42,6%. Con este resultado, la inflación acumulada en Bahía Blanca al cierre del segundo cuatrimestre del año asciende a 29,4%.

Durante agosto se consolidó la desaceleración que había comenzado a observarse durante los tres meses previos en varios capítulos, a lo que se sumó el freno al ajuste aplicado en las tarifas del gas, quedando en vigencia los valores previos al fallo de la Justicia. En la práctica, esto se traduce en bajas en las facturas recibidas por los usuarios en relación a las confeccionadas con los aumentos. A fin de alinear criterios con el INDEC, cuya metodología se comparte para el cálculo del IPC CREEBBA, se procedió a computar la menor tarifa a partir del 18 de agosto, día en que se dio a conocer la decisión de la Corte Suprema de retrotraer los valores a diciembre pasado.

A nivel capítulos, la corrección del ítem referido al servicio de gas, determinó una caída en Vivienda del 0,34%. El resultado a nivel del capítulo se diluyó parcialmente por el incremento del 4,1% en el rubro materiales de construcción y mano de obra, también incluido en el mismo.

Exceptuando el caso de Vivienda, el resto de los capítulos registró aumentos. El más importante tuvo lugar en Transporte y Comunicaciones, que varió un 4,1% en relación a julio. Concretamente, el rubro funcionamiento de vehículos avanzó un 3,3%, como resultado de los aumentos en seguro y estacionamiento (6,3%), cubiertas y repuestos (1,8%) y combustible y lubricantes (0,2%). En tanto, la categoría automóviles cayó un 4,4%, debido a la serie de promociones y bonificaciones aplicadas por las terminales para incentivar la venta de autos cero kilómetro.

Esparcimiento cerró con un alza del 3,5%. En particular, los juguetes y rodados lideraron con una suba del 6,3%, en respuesta a la mayor demanda con motivo del día del niño. También presentaron incrementos los libros, diarios y revistas (5%), los servicios de esparcimiento como cines, teatros

y clubes (4,7%) y el rubro turismo (2,3%), por las actualizaciones en transporte y hotelería y excursiones.

Salud sumó un 1,9% a la inflación del mes. En esta oportunidad no fueron las prepagas las que explicaron la suba, como sí ocurrió en julio, sino los servicios médicos (3,7%), medicamentos (2%) y elementos de primeros auxilios (1,4%).

Educación finalizó agosto con un ajuste general del 1,4% atribuido exclusivamente a los mayores precios en textos y útiles escolares, que elevaron en un 3,9% el índice del rubro correspondiente.

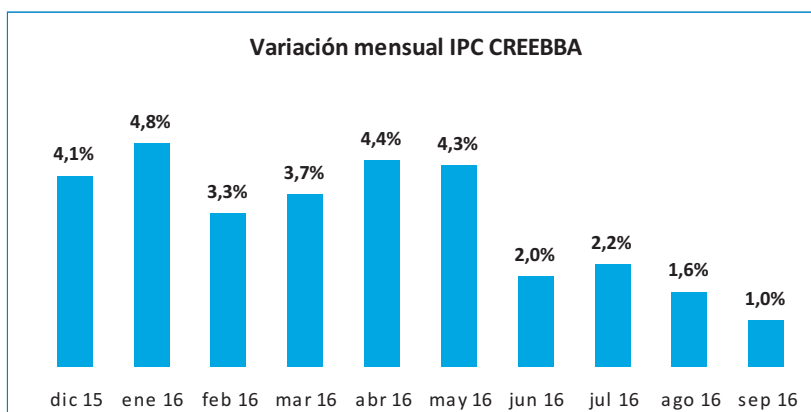
Indumentaria aportó una variación del 1,05% al resultado global del mes. Si bien se exhiben alzas en los artículos de nueva temporada, rigen liquidaciones en prendas invernales. Estas últimas determinaron bajas del 0,5% en ropa exterior e interior. En tanto, el rubro telas varió un 1,9% y el de calzado, un 1,4%.

Los demás capítulos concluyeron con subas menores: Bienes y servicios varios 1,04%, Equipamiento del hogar 0,95% y Alimentos y Bebidas 0,6%.

Las veinte variedades básicas de alimentos y bebidas costaron en agosto 657,7 pesos, un 2,7% más que en julio y las variedades que más subieron fueron el tomate (27%) y el pollo (13,6%). En tanto, las principales bajas correspondieron a la naranja (-9,7%) y el pan (-6,4%).

Industria, comercio y servicios

En los meses de julio y agosto la actividad económica de las empresas de la ciudad mostró una leve mejora. El saldo de respuesta del indicador de Situación General pasó de -13 a -9 producto de un 11% que se encontró



mejor, un 20% que se manifestó peor y un 69% que no tuvo cambios del bimestre anterior a este. Haciendo un análisis por sectores se desprende que los sectores Comercio y Servicios aumentaron su actividad respecto al bimestre anterior y el sector Industria se mantuvo sin variantes.

Comparado con los mismos meses del año pasado la situación es similar, con un saldo de respuesta negativo pero que se puede considerar Normal para los parámetros de análisis, producto de un 8% que se vio mejor y un 24% que se encontró peor.

En cuanto a las ventas, en el CREEBBA hace ya dos años se estiman dos indicadores distintos. Por un lado se pregunta por los montos de ventas lo cual incluye el componente inflacionario y por otro lado se consulta sobre las unidades efectivamente vendidas para excluir dicho factor.

En esta oportunidad, para el bimestre julio-agosto el saldo de respuesta del indicador de los montos de ventas mostró una mejora respecto al bimestre anterior. Según manifestaron los consultados, la facturación aumentó en el mes de julio respecto a los meses previos debido al cobro de medio aguinaldo. En cambio en el mes de agosto se retrajo nuevamente retomando la irregularidad que venían teniendo a lo largo de este año.

Por otra parte, el indicador que mide el porcentaje de variación en unidades, dio como resultado en promedio una disminución del 0,64% respecto al bimestre anterior y una disminución de unidades físicas vendidas de 7,3% con respecto a julio-agosto de 2015. A nivel nacional, según informes de la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), las cantidades vendidas por los comercios minoristas cayeron un 8,1% en julio respecto al mismo mes del año pasado. Con ofertas tentadoras y rebajas de hasta 50% en productos de buena

SITUACION GENERAL	Buena 11%	Normal 69%	Mala 20%
TENDENCIA DE VENTAS¹	Mejor 9%	Igual 70%	Peor 21%
SITUACION GENERAL²	Mejor 8%	Igual 68%	Peor 24%
EXPECTATIVAS SECTORIALES	Alentadoras 15%	Normales 80%	Desalent. 5%
EXPECTATIVAS GENERALES	Alentadoras 13%	Normales 81%	Desalent. 6%
PLANTEL DE PERSONAL¹	Mayor 11%	Igual 74%	Menor 15%

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

calidad en rubros como indumentaria, calzados y marroquinería se intentó mantener la demanda pero la falta de poder adquisitivo de las familias arrojó menores volúmenes de venta que año pasado. Sigue funcionando el programa Ahora 12 como estímulo a las ventas, pero también se observó un público menos predispuesto a endeudarse porque tiene sus tarjetas sobrecargadas. Con el resultado de julio, en el país las ventas minoristas medidas en cantidades registraron una caída promedio interanual de 6,6% en los primeros siete meses del año.

Para el mes de agosto se registró el esperado repunte de ventas en jugueterías y comercios vinculados a la venta de productos para niños, tanto en Bahía Blanca como en el resto del país. Aún así, comparado con el año anterior, las ventas por el Día del Niño finalizaron con una caída de 5,2% en las cantidades frente a la misma fecha del año pasado.

En cuanto a las expectativas sectoriales mostraron un leve repunte respecto de meses anteriores ya que en este período un 15% de los consultados fueron optimistas y un 5% pesimistas. Esto significa un avance respecto

a meses anteriores cuando el porcentaje de respuestas negativas venía superando a las positivas.

Dentro de este panorama económico que atraviesan las empresas bahienses persiste la tendencia a mantenerse con el plantel de personal existente.

En resumen, los resultados del bimestre reflejaron una situación levemente mejor a la de meses anteriores, considerada Normal, con mayores montos de facturación que meses anteriores pero menores volúmenes de venta. Con altos costos fijos y menores márgenes de rentabilidad. Aún así, las perspectivas son optimistas para los meses próximos porque los empresarios notan menores subas de precios que meses anteriores y porque se esperan repuntes para fin de año.

Comentarios sectoriales

Indumentaria. En general, agosto se caracteriza por una disminución de las ventas ya que los comercios liquidan prendas de invierno y esperan la llegada de mercadería de primavera-verano. Este año advirtieron mayor caída de las ventas que lo atribuyen a

falta de efectivo. Los comerciantes de este rubro coinciden en que cuesta cada vez más afrontar los costos fijos como son el pago de sueldos, alquileres de locales y servicios y que sienten cada vez más la presión impositiva. Sumado a ello también influye significativamente la alta competencia ilegal que se observa en este rubro.

Vehículos. Según datos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor (DNRPA), el patentamiento de autos 0 Km. en la ciudad de Bahía Blanca aumentó un 20% respecto al bimestre pasado mayo-junio. Mientras que en la comparación interanual el aumento fue 8,8% respecto de julio-agosto de 2015. La explicación puede encontrarse en las estrategias de venta implementadas por las principales concesionarias de autos del país. Tras un primer semestre preocupante, por las fuertes caídas en la producción y exportación, producto de la crisis económica brasileña; y por un nivel de patentamiento de 0 km que, si bien supera las estadísticas de 2015 en casi todos los meses, no dejó de ser irregular; para incentivar a potenciales nuevos clientes, las automotrices implementaron en julio y agosto importantes descuentos sobre el valor de lista del 0 km. La respuesta del público fue tan buena que decidieron prorrogar las ofertas e incluso hasta mejorarlas adicionando interesantes planes de financiación con tasa 0% hasta 24 meses. Una de las automotrices que comenzó con esta estrategia de descuentos agresivos fue Chevrolet. En su momento, “el ofertón” fue sólo por cuatro días y el resultado superó las expectativas. Renault, Citroën y Peugeot también salieron a competir con bonificaciones interesantes aplicables en versiones puntuales de determinados modelos. Por su parte Volkswagen también ofrece diferentes descuentos en diferentes modelos.

En contraposición, se observó una caída

en la venta de autos usados del 24,15% en relación a igual mes del 2015. Al respecto los vendedores manifestaron que esto es una consecuencia de las estrategias de venta de autos 0km antes mencionadas, que dejan un auto usado a un precio elevado en comparación con los precios de los autos nuevos.

Jugueterías. Los comercios de este rubro aumentaron las ventas durante el bimestre respecto a meses anteriores pero en términos interanuales notaron una caída significativa de las cantidades vendidas. Algunos empresarios del rubro exhibieron su preocupación por la proliferación de las compras “Puerta a Puerta” ya que podrían afectar negativamente a las jugueterías por la diferencia que existe en los precios de los juguetes que ellos venden en mostrador y los importados debido a la importante carga impositiva que soportan los comerciantes argentinos.

Construcción. Los empresarios del rubro de la construcción comentaron que el mes de agosto resultó alentador dado que aumentaron las unidades vendidas de bolsas de cemento, de cal y otros materiales para la construcción. Esto se visualizó en corralones, ferreterías, pinturerías y demás comercios vinculados con el rubro.

Farmacias. Las farmacias siguen atravesando una situación difícil de sobrellevar ya que enfrentan subas de costos fijos todos los meses que no pueden trasladar a los precios de venta sumado a que la obra social PAMI no paga en tiempo lo que los complica financieramente.

Mercado inmobiliario

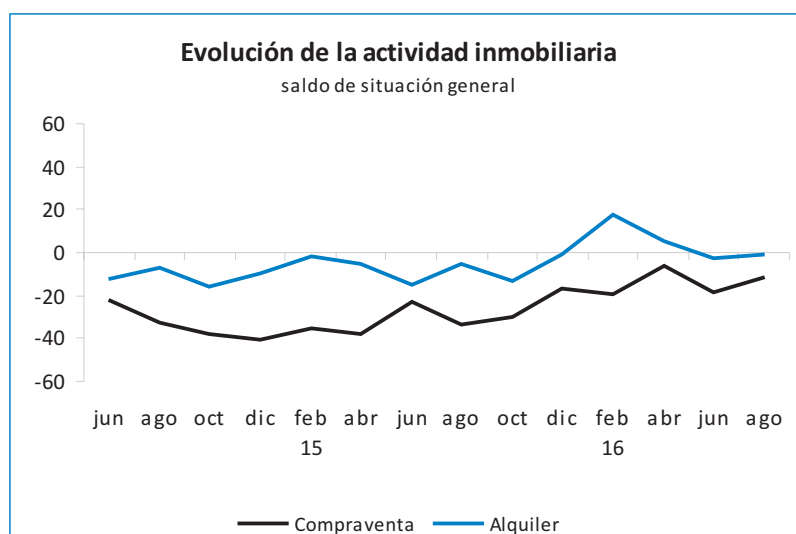
Luego de la leve retracción de actividad registrada en la plaza inmobiliaria local el bimestre pasado, el sector

se recuperó y exhibió un aumento en el nivel de operaciones durante julio-agosto, tanto en el segmento de compraventa como en el de alquileres, que cerraron con saldo de demanda normal.

La gradual estabilización de la economía, la desaceleración de la tasa inflacionaria, la flexibilidad cambiaria, la mejora en las expectativas para el año próximo y la mayor oferta de créditos hipotecarios son algunos de los factores que, poco a poco, comienzan a impactar en un mercado que estuvo deprimido y paralizado por tanto tiempo. Las mayores chances de acceder a la vivienda propia para algunos y el interés renovado en la rentabilidad generada por los alquileres para otros constituyen motivos de reactivación en los mercados de compra y locaciones en la ciudad. Aunque el cambio de tendencia no se encuentra plenamente consolidado, se advierten signos claros de mejora que, se espera, puedan luego sostenerse en el tiempo e incluso potenciarse.

En el análisis desagregado del segmento de compraventa, se destaca la mejora en la situación de los rubros lotes para horizontales y locales, locales comerciales y depósitos, cuyo saldo de demanda pasó de regular a normal durante el bimestre julio-agosto. También lograron mayores volúmenes de transacciones las categorías lotes para casas, cocheras y departamentos de dos dormitorios aunque, en estos casos, se continuó con la tendencia normal exhibida ya desde el bimestre anterior. Los rubros restantes verificaron una leve retracción en el nivel de compraventa, no significativa como para determinar un cambio de tendencia. Concretamente, los departamentos de un dormitorio-funcionales y las casas presentaron un indicador normal y los pisos, un saldo de demanda regular.

Con respecto a julio-agosto de



2015, los rubros que mantuvieron sus niveles de compraventa fueron lotes, departamentos de hasta dos dormitorios y cocheras. En cambio, los pisos, casas, locales y depósitos constataron bajas en los volúmenes operados. Ninguna categoría logró subas interanuales. Con respecto a las cotizaciones en dólares, hubo incrementos en todos los casos, excepto en pisos, que mantuvieron los valores de referencia promedio en moneda extranjera.

Las expectativas referidas a la evolución del mercado de compraventa en los próximos meses resultan muy alentadoras con respecto a lo que los agentes manifestaban hasta el año pasado. Concretamente, el 50% de los consultados espera que la situación mejore, en tanto que la mitad restante aguarda estabilidad. Ningún operador expresó respuestas negativas.

En el mercado de alquileres, todos los rubros se mantuvieron en la misma tendencia exhibida el bimestre pasado. Esto es así porque, las variaciones constatadas en la cantidad de contratos locativos cerrados, no resultaron lo suficientemente importantes como para determinar un cambio de situación. Las categorías con mejoras más importantes fueron cocheras, departamentos de dos dormitorios

y casas, todas con indicador normal. Departamentos de un dormitorio-funcionales y locales no presentaron modificaciones en el número de contratos celebrados y finalizaron el bimestre con situación normal y regular, respectivamente. Por último, pisos y depósitos enfrentaron una merma en el volumen de locaciones pero permanecieron dentro de la franja de actividad considerada normal.

La comparación interanual por rubros arroja que excepto en el caso de locales, que manifestaron una caída, todos los demás cerraron con aumentos en el volumen operado con respecto a julio-agosto 2015. El valor promedio de los alquileres, en cambio, presentó incrementos generalizados, teniendo en cuenta el ajuste de contratos en función de la tasa inflacionaria.

Las perspectivas con respecto a la evolución del mercado de alquileres son positivas, en general, aunque en menor medida de lo expresado con respecto al segmento de compraventa. Como en dicho caso, el 50% de los operadores consultados se muestra conservador, el 40% aguarda mejoras y el 10% restante considera que la situación va a deteriorarse.

Coyuntura de Punta Alta

En el bimestre julio-agosto la actividad económica de la ciudad de Punta Alta repuntó respecto del bimestre anterior. El indicador de situación general mostró un saldo de respuesta pasó de -10 a -3, como resultado de un 14% de los encuestados que consideró mejor la situación de su empresa, un 17% que la notó peor y un 69% que no tuvo cambios.

Ante la comparación con el mismo bimestre del año anterior, un 71% de los consultados lo consideró similar, apenas un 8% se situó en mejor situación y un 21% dijo encontrarse peor.

En cuanto a las ventas, el saldo de respuesta del indicador de facturación por ventas mostró una tendencia positiva respecto del bimestre mayo-junio. Como suele suceder para esta época del año, producto del medio aguinaldo cobrado en el mes de julio se amplió la capacidad de compra de los consumidores. Este desempeño resultó normal para los empresarios de la ciudad porque era el esperado para estos meses del año.

Por su parte, el indicador de unidades vendidas arrojó un resultado negativo de 1,78% respecto del bimestre mayo-junio pasado y una baja del 9,3% respecto a julio-agosto de 2015.

Analizando el patentamiento de unidades 0 km., según datos de Registro Nacional de Propiedad del Automotor, durante los meses de julio y agosto de 2016 se registraron 223 unidades, mientras en mayo y junio se habían patentado unas 195 unidades lo cual refleja un aumento de las unidades inscriptas. Haciendo una comparación interanual, en los meses de julio y agosto de 2015 el número de patentamientos había ascendido a 243 por lo tanto puede observarse una baja de 20 unidades en términos interanuales.

En referencia a las expectativas sectoriales, un 88% de los empresarios puntaltenses consultados no esperan