

Una leve y transitoria mejora en la actividad económica local

■
Trascurrido el primer semestre del año, la economía de Bahía Blanca evidencia algunas señales de recuperación.

■
La plaza inmobiliaria presentó un mayor ritmo de operaciones en tanto que se observa una expansión del crédito bancario.

■
La continuidad de este proceso se ve amenazada por un mayor nivel de incertidumbre en el orden macroeconómico.

Trascurrido el primer semestre del año, la economía de Bahía Blanca exhibe algunas señales de recuperación con respecto al año anterior. Entre los elementos que alentaron una mejora leve del consumo durante los últimos meses se destacaron una descompresión de expectativas de devaluación en el corto plazo y la importante desaceleración de la inflación. A través de un aumento en el nivel informado de reservas de divisas en el Banco Central (de un promedio de US\$ 31.4 mil millones en el primer trimestre ascendieron a US\$ 33.6 mil millones en el segundo trimestre) y de una mayor oferta de divisas en el mercado paralelo a través de la venta de dólares ahorro, el tipo de cambio marginal tendió a estabilizarse (de un promedio de \$13,7 en enero paso a \$12,7 durante junio).

Un elemento adicional que contribuyó a aliviar expectativas de aceleración de la inflación consistió en el cierre de negociaciones salariales con porcentajes de ajustes cercanos al 30% anual, muy inferiores a los acordados en el 2014. Los acuerdos alcanzados permitieron detener la fuerte caída del salario real registrada durante el 2014 y agregaron otro factor para sostener el nivel de consumo. Se puede apreciar este cambio de tendencia en el gráfico “Evolución del poder adquisitivo del salario”.

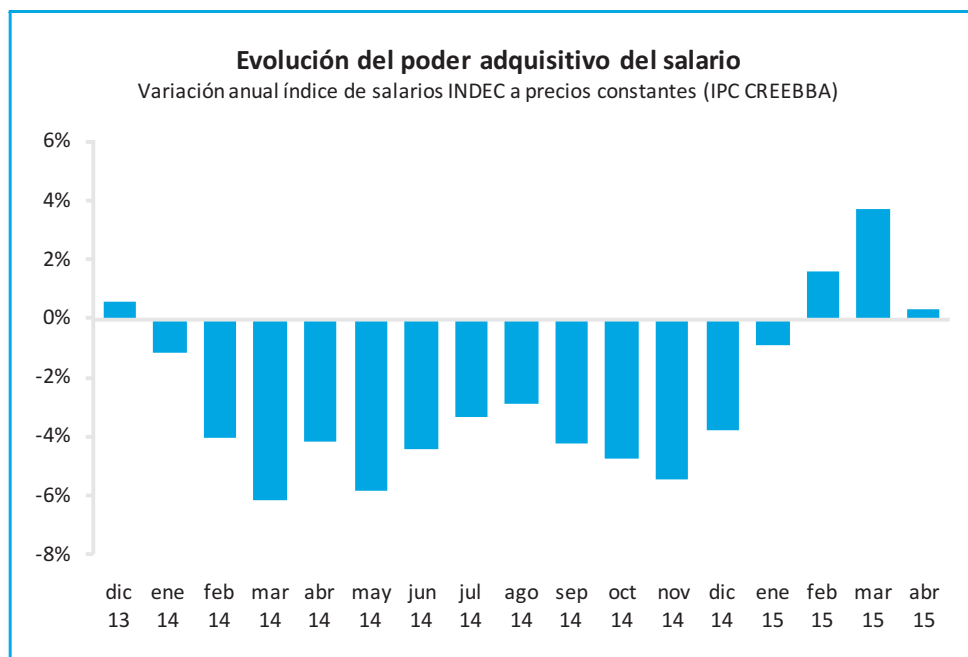
A eso se suma la fuerte expansión del gasto público y del dinero en circulación debido a la necesidad de financiamiento de un creciente déficit fiscal. El desborde en la emisión de billetes se ve reflejado en el crecimiento de la base monetaria¹ a un ritmo anual promedio de casi el 36% anual en el segundo trimestre del año en curso, de acuerdo a los registros del Banco Central.

Dicho conjunto de factores propiciaron una mejora del nivel de transacciones en el sector comercial. A continuación se destacan algunas evidencias recogidas en el orden local.

Nivel de empleo. De acuerdo a las mediciones del INDEC, la tasa de empleo durante el primer trimestre del año se ubicó en el 44%. Comparado con respecto al promedio del segundo semestre representa un aumento de dos puntos porcentuales, aunque cabe señalar que esta diferencia en parte podría deberse a factores estacionales. La encuesta coyuntura CREEBBA presenta resultados similares, destacando a partir de diciembre en los planteles de personal, una tendencia a la estabilización seguido de una leve recomposición. De este modo, la evidencia disponible señalaría una mejora en el cuadro ocupacional si se compara con respecto a fines del año anterior.

Crédito. El nivel de crédito bancario exhibe tasas de crecimiento elevadas desde fines del año pasado. Esta situación se mantuvo al menos hasta marzo con un ritmo de

¹La base monetaria se conforma por el dinero en circulación más los depósitos en el Banco Central de entidades financieras y del gobierno.



expansión que en términos anualizados se ubicaría cercano al 38%, lo que determina una expansión en términos reales superior al 12%². Desde el primer día del año hasta finalizar el mes de marzo, el sector bancario inyectó cerca de 320 millones de pesos a la actividad económica local. Este desempeño en la colocación de préstamos del sistema bancario local permitió un aumento leve de la participación sobre el monto de préstamos del sistema bancario del país. La mayor disponibilidad de crédito también comprende el financiamiento de gastos de consumo con tarjetas de crédito, a lo que se sumó los planes de pagos en 12 cuotas implementado por el gobierno.

Inflación. El ritmo de inflación en la ciudad registro una importante desaceleración a lo largo de la primera mitad del año. De acuerdo al IPC creebba y tomando como referencia la variación del índice con respecto a igual mes del año anterior, la inflación anual pasó de un 35% anual en enero a un 26% en junio.

Mercado inmobiliario. Una de las novedades de los últimos meses ha sido una recuperación del nivel de operaciones en el mercado inmobiliario, estancado en los últimos tres años desde la implementación del cepo cambiario. El número de escrituras del período enero-mayo aumento casi un 28% con respecto a igual período del año anterior de acuerdo a los registros cedidos por el Colegio de Escribanos. Otro indicio positivo es que esta variación se ubicaría levemente por encima de los registros correspondientes a la provincia de Buenos Aires (27%), según la misma fuente. Dos posibles factores que podrían haber propiciado esta situación serían la estabilidad observada al menos hasta junio del tipo de cambio paralelo y la ya comentada recomposición del crédito. Cabe agregar que los resultados de la última encuesta de coyuntura CREEBBA dirigida al sector inmobiliario local confirma el diagnóstico anterior. De acuerdo al relevamiento realizado, los agentes inmobiliarios informaron mejoras en el nivel de operaciones durante mayo y junio en los siguientes segmentos: lotes para horizontales y locales, lotes para casas, cocheras y departamento de un dormitorio y funcionales. Cabe aclarar que si se compara con respecto a igual período del año anterior, el nivel de operaciones resultó similar para unidades chicas, locales y lotes, resultando menor para las categorías restantes.

²La expansión real refleja el aumento una vez descontada la tasa de inflación estimada. Para este cálculo se tomó como referencia una inflación anual del 26% de acuerdo al índice de junio (IPC CREEBBA).

Actividad comercial. De acuerdo a la encuesta de coyuntura CREEBBA, la situación general de las empresas locales ha mejorado en el último año. Comparando el primer semestre del año con respecto al segundo semestre del 2014, el porcentaje de empresas que informan una situación general “buena” en promedio, pasó de un 10% a un 15%. En el otro extremo, el porcentaje promedio de empresas con situación general “mala” descendió de un 21% a un 8%. El balance parcial de la primera mitad arrojaría una situación normal en términos generales.

Combustible. Un indicador testigo del nivel de actividad general es la demanda de gasoil. Si se toma el período enero – mayo, se observa en los últimos años la siguiente evolución: caída del 10% en 2013, nueva caída del 6% en 2014 y aumento del 4% en 2015.

Mercado automotor. La fuerte caída en la venta de automóviles nuevos tendió a aminorarse a partir del mes de marzo y el dato de junio presenta un aumento significativo del 16% con respecto a igual período del año anterior. Los registros de meses siguientes confirmarían si se trata de un freno en la caída de ventas de la actividad o una mejora transitoria. Debe tenerse en cuenta que los resultados locales se encuentran alineados con los observados a nivel del país. De hecho, la ciudad en los últimos meses mantuvo su participación sobre el total de ventas de unidades nuevas en Argentina, registrando tanto en 2014 como en 2015 un 0,84% de las ventas totales de automóviles cero kilómetro del país durante el primer semestre.

Construcción. El balance del primer trimestre arroja una caída en la superficie autorizada del 7% con respecto a igual período del año anterior. Si bien el resultado destacaría una nueva contracción en el nivel de actividad, corresponde destacar que el mismo resulta inferior a la caída para el mismo período informada por el INDEC para el conjunto de 42 localidades más importantes del país (-19% en el mismo período). Por otra parte, el ritmo de caída de la construcción en Bahía Blanca sería menor al observado durante el mismo período del año anterior (-17%).

El comentado conjunto de indicadores permite arribar a la conclusión de una mejora en la actividad comercial local durante la primera mitad del 2015 con respecto a los deprimidos niveles de actividad observados durante el 2014. La continuidad de este proceso se ve amenazada por un mayor nivel de incertidumbre alimentado por los crecientes y alarmantes niveles de desequilibrios fiscales, monetarios y comerciales generados por la actual política económica; conjugados con la ausencia de definiciones claras en torno a las medidas a tomar para enfrentar estos graves problemas por parte de los principales candidatos para tomar la conducción del país en el próximo período de gobierno. ■

Dinámica de la construcción por sector geográfico de la ciudad

Solamente en los últimos seis años se llevó a cabo el 50% del total de proyectos de construcción verificados en el período 2000-2014.

La zona Centro es la que presenta la mayor importancia relativa en términos de superficie cubierta, con un promedio del 40% desde 2000.

Norte-Noroeste, Este y Noreste fueron las zonas de mayor dinamismo en los últimos 15 años, con un crecimiento de entre el 110% y el 250% en superficie planeada.

En la última edición de IAE¹, se analizó el desempeño de la actividad de la construcción en Bahía Blanca, con especial énfasis en la situación coyuntural del sector, aunque también con una perspectiva de más largo alcance. Se repasó la dinámica en términos de cantidad de nuevos proyectos edilicios autorizados, la superficie asociada a ellos, el comportamiento de los diferentes tipos de construcción -viviendas, departamentos y locales comerciales- y los montos de inversión planeados estimativamente. No obstante, es evidente que la expansión de las nuevas construcciones a lo largo de los años no ha sido homogénea, en la medida que ciertos sectores geográficos de la ciudad han presentado un particular dinamismo, mientras que otras zonas con alta concentración original de inmuebles crecieron de manera más moderada, en tanto que unas terceras evidenciaron retrocesos, dando lugar a nuevos espacios urbanos en localizaciones alternativas.

¹IAE 140, mayo 2015, "Indicadores 2015 de la construcción local"

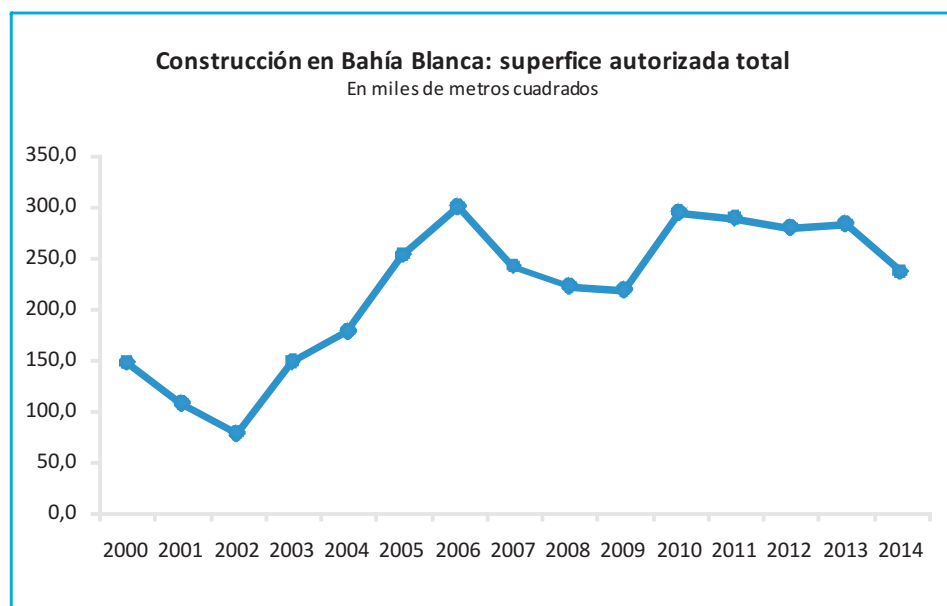
Además del crecimiento urbano por zona, el tipo edilicio que ha proliferado en cada localización ha ido definiendo un determinado perfil característico de las mismas, como por ejemplo, de tipo residencial, comercial, de edificios de departamentos, gastronómico, etc. En consecuencia, en poco más de una década, Bahía Blanca ha renovado significativamente su fisonomía y su dinámica urbanística, a medida que dichos perfiles se consolidaron y que los nuevos sectores se han ido conectando con el núcleo central.

En esta nota se presenta un panorama del crecimiento de la construcción en Bahía Blanca por sectores, a fin de identificar las áreas de mayor crecimiento en la ciudad. El análisis también se lleva a cabo atendiendo a los diferentes tipos de proyectos edilicios, con el objetivo de caracterizar el perfil urbanístico adquirido por cada zona. El período de análisis es el comprendido entre los años 2000 y 2014 y toma como base la información estadística provista por la Municipalidad de Bahía Blanca, que suministra la cantidad de permisos de construcción expedidos y la superficie cubierta autorizada en los mismos.

Tendencias generales de la construcción

Antes de comentar de manera pormenorizada el comportamiento de los nuevos proyectos edilicios en Bahía Blanca, se repasa brevemente el desempeño de la

Gráfico 1



Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca - Departamento de Contralor de Obras Particulares

actividad en el período de interés, 2000-2014, a fin de contextualizar luego los resultados particulares obtenidos.

Entre 2000 y 2014 se autorizaron en Bahía Blanca 3.280 miles de metros cuadrados de nueva construcción, de los cuales el 50% se concertó solamente en los últimos seis años. Al compararse la superficie autorizada por el municipio entre puntas, se calcula que el incremento total en los 15 años considerados fue del 60,3%

A lo largo de los años transcurridos desde 2000, la actividad sufrió altibajos pero, en general, siguió una tendencia media ascendente. Como muestra el Gráfico 1, entre 2000 y 2002 la superficie proyectada cayó, en coincidencia con la crisis económica general del momento, signada por una fuerte recesión iniciada por 1998. Luego de la salida del tipo de cambio fijo y de la serie de reestructuraciones económicas implementadas, comenzó una lenta reactivación de la economía en la que la construcción tuvo un papel destacado, tal como lo ilustra la trayectoria ascendente del gráfico. El primer pico de actividad del período se constató en 2006, con más de 300 mil metros cuadrados autorizados, que representaron más del 9% de la superficie total planificada en todo el período. Luego hubo un descenso en la actividad hasta 2009 y una nueva recuperación que se mantuvo hasta 2013, tras lo cual comenzó otro retroceso general. En este último tramo tuvo lugar el segundo pico de actividad sectorial, concretamente en 2009, con cerca de 295 mil metros cuadrados autorizados para nuevas obras.

Como ya se mencionó, a pesar de las dificultades a nivel macroeconómico del último tiempo, la construcción se mantuvo en niveles elevados y recién acusó el impacto de la recesión general a partir del año pasado. No obstante, la mayor parte de la construcción autorizada en los últimos 15 años se concentró en el tercio final del período. En el primer lustro se registró apenas el 20% del total de proyectos de obra autorizados y en el siguiente, más del 30%. Vale decir que una parte sustancial de la dinámica sectorial es reciente, por lo que además interesa conocer algún detalle de ese crecimiento, como lo es la performance por sector geográfico y tipo de construcción predominante en cada uno, que definen la configuración del perfil urbanístico de la ciudad.

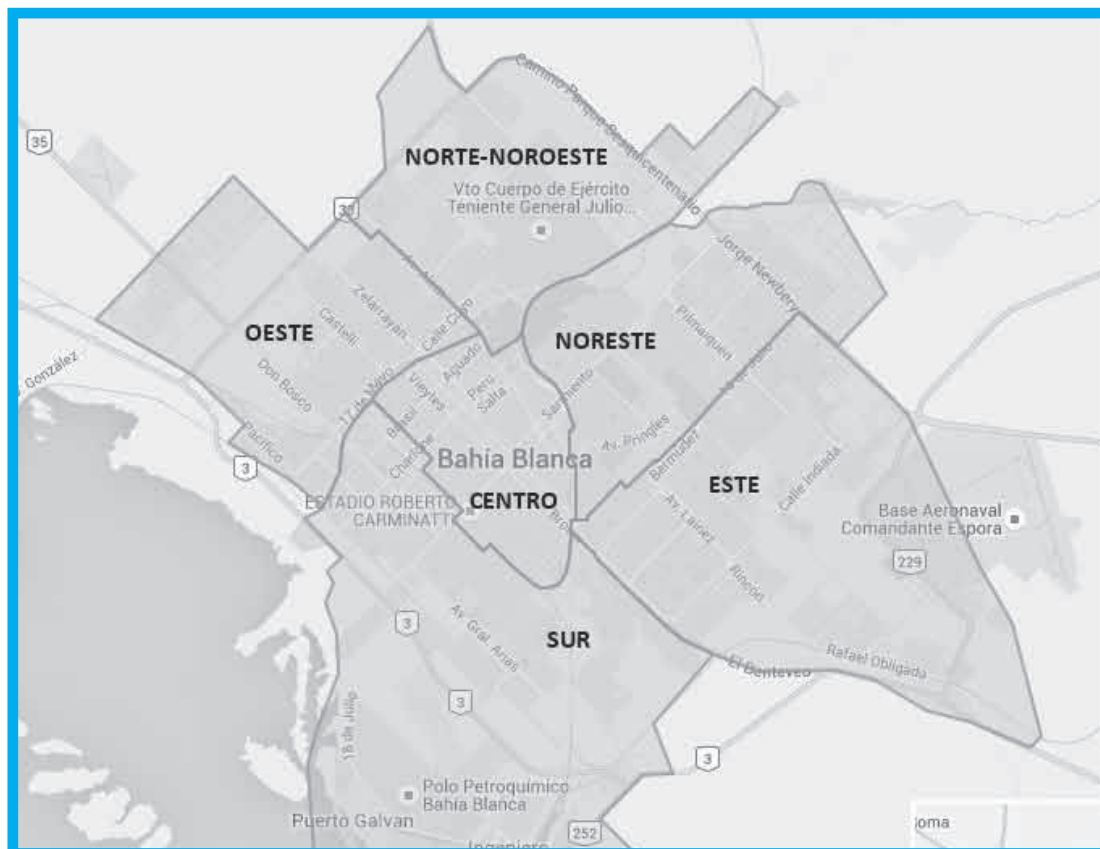
Zonificación de Bahía Blanca

A partir del proceso de concreción de obras edilicias que fue acompañando el desenvolvimiento socio-demográfico de Bahía Blanca, la ciudad ha manifestado una expansión urbanística que modificó el aspecto general que exhibía años atrás. La comparación entre un mapa actualizado de la ciudad con un plano de hace más de una década, rápidamente pone en evidencia la consolidación de nuevos barrios, el trazado de calles antes inexistentes y una ampliación de los límites de ocupación efectiva del territorio. Por este motivo, es necesario redefinir las zonas de referencia con las que antes se trabajaba, a fin de incorporar calles nuevas, barrios y sectores urbanos emergentes para posteriormente poder analizar de manera adecuada la dinámica por sector geográfico.

La zonificación propuesta comprende seis sectores asociados a los puntos cardinales naturales y al agrupamiento de barrios y áreas con una localización y estructura similar. Dichos sectores son: Centro, Este, Norte-Noroeste, Noreste, Oeste y Sur. El Cuadro 1 detalla qué barrios conforman cada una de las zonas de interés. En el caso del sector Centro, la composición está definida por el área del microcentro y el cordón macrocéntrico que, conjuntamente, definen un espacio subdividido, según su orientación, en Centro-Norte, Centro-Este, Centro-Sur y Centro-Oeste. A esta área se suman algunos barrios que también se consideran pertenecientes al macrocentro y que especifican en el Cuadro 1.

La información contenida en el comentado cuadro se volcó en un mapa de la ciudad de Bahía Blanca, de modo de delimitar exactamente a cada una de las zonas de interés. El Mapa 1 muestra la zonificación resultante, sobre la cual se lleva a cabo el análisis posterior.

Mapa 1



Bahía Blanca: detalle composición zonas por barrios o sectores

Cuadro 1

Barrio	Zona	Barrio	Zona
Centro Este	Centro	Villa Miramar	Noreste
Centro Norte	Centro	Molina Campos	Noreste
Centro Oeste	Centro	Palihue	Noreste
Centro Sur	Centro	Palos Verdes	Noreste
Napostá	Centro	Parque Patagonia	Noreste
Pacífico	Centro	Tiro Federal	Noreste
Pedro Pico	Centro	Altos de Bahía	Noreste
Universitario	Centro	Las Acacias	Noreste
Microcentro	Centro	Parque Campaña del Desierto	Noreste
12 de Octubre	Este	Patagonia Norte	Noreste
17 de Agosto	Este	Cooperación	Oeste
17 de Mayo	Este	San Cayetano	Oeste
Altos Sánchez	Este	Villa Santa Margarita	Oeste
Anchorena	Este	Aerotalleres	Oeste
De Prensa	Este	Avellaneda	Oeste
El Nacional	Este	Ceferino Namuncurá	Oeste
Millamapu	Este	Coronel Estomba	Oeste
Oasis	Este	Latino	Oeste
Parque Independencia Altos	Este	Los Álamos	Oeste
Parque San Miguel	Este	Los Almendros	Oeste
Rosendo López	Este	Los Chañares	Oeste
San Ignacio	Este	Luján	Oeste
San Jorge	Este	Mara	Oeste
San Vicente	Este	Parque Sesquicentenario	Oeste
Sánchez Elía	Este	Ricchieri	Oeste
Stella Maris	Este	San Roque	Oeste
Grümbein	Este	U.O.M.	Oeste
Viajantes del Sur	Este	Parque de la Ciudad	Oeste
Villa Amaducci	Este	Villa Duprat	Oeste
Villa Buenos Aires	Este	Villa Irupé	Oeste
Villa Cerrito	Este	1º De Mayo	Oeste
Villa Don Bosco	Este	Maldonado	Oeste
Villa Gloria	Este	Vista Alegre	Oeste
Villa Harding Green	Este	Villa Bordeu	Oeste
Villa Helena	Este	Villa Nocito	Oeste
Villa Hipódromo	Este	Martín Fierro	Oeste
Villa Italia	Este	Puertas del Sur	Oeste
Villa Libre	Este	Kilómetro 5	Sur
Villa Libre Sur	Este	26 De Septiembre	Sur
Villa Loreto	Este	General Arias	Sur
Villa Mitre	Este	Boulevard Juan B. Justo	Sur
Villa Muñiz	Este	Ing. White	Sur
Villa Nueva	Este	Villa Centenario	Sur
Villa Rosario	Este	Villa Delfina	Sur
Villa Soldati	Este	Villa Parodi	Sur
Espora	Este	Villa Ressia	Sur
Planta Potabilizadora	Este	Villa Rosas	Sur
Punta Blanca	Este	1810	Sur
Portal del Este	Este	5 De Abril	Sur
Los Muñecos	Norte-Noroeste	Del Sol	Sur
Nueva Belgrano	Norte-Noroeste	Rivadavia	Sur
Parque Norte	Norte-Noroeste	Spurr	Sur
Bosque Alto	Norte-Noroeste	Thompson	Sur
Solares Norte	Norte-Noroeste	Villa Moresino	Sur
Villa Belgrano	Norte-Noroeste	Villa Rosario Sur	Sur
Villa del Parque	Norte-Noroeste	Villa Serra	Sur
Villa Floresta	Norte-Noroeste	Villa Talleres	Sur
Parque de Mayo	Norte-Noroeste	Saladero	Sur
Jardines de la Bahía	Norte-Noroeste	Colón	Sur
Altos Carrindanga	Norte-Noroeste	Enrique Julio	Sur
La Reserva	Norte-Noroeste	Enrique Julio II	Sur
Las Lomitas	Norte-Noroeste	Loma Paraguaya	Sur
Los Horneros	Noreste	Mariano Moreno	Sur
San Agustín	Noreste	Noroeste	Sur
Aldea Romana	Noreste	Pampa Central	Sur
Ampliación Patagonia	Noreste	San Martín	Sur
Altos de Palihue	Noreste	Sector Lanera San Blas	Sur
Bella Vista	Noreste	Villa Caracol	Sur

Construcción por zonas

A fin de evaluar el progreso de la construcción en cada zona geográfica en el período de interés 2000-2014, se tomarán tres años de referencia dentro del mismo: 2000, 2010 y 2014.

La primera apreciación que puede hacerse, al calcular el total de metros cuadrados de nueva construcción autorizado en cada zona en los años mencionados, es que el Centro es el que tiene el mayor peso relativo, con una participación promedio del orden del 40% en la superficie total proyectada en cada período. La misma observación se aplica con respecto a la cantidad de obras planeadas. De acuerdo a este criterio, la participación media del Centro en los tres años de referencia es incluso superior: más del 47%. En contraposición, el Norte-Noroeste es la zona de menor peso relativo, del 5% en promedio en superficie autorizada y 3,5% en términos de cantidad de obras. No obstante, como se verá luego, esta zona es la que mayor dinamismo ha demostrado en los años considerados. La participación del resto de las zonas es más homogénea, ubicándose entre el 10% y el 17% en promedio entre 2000 y 2014.

Los dos primeros apartados del Cuadro 2 muestran la cantidad de metros cuadrados y de obras autorizados en 2000, 2010 y 2014 en cada zona. Tomando, los datos más recientes, resulta, por ejemplo, que en el Centro se autorizaron 81,6 mil metros cuadrados en un total de 1.006 obras en 2014, 55,4 mil en el Este (423 proyectos), y 37,1 mil en el Noreste (399 proyectos), que fueron las zonas de mayor actividad. En el Norte-Noroeste, por su parte, se proyectaron casi 14 mil metros cuadrados correspondientes a 111 permisos.

El tercer apartado del Cuadro 2 indica la superficie unitaria promedio de cada uno de los nuevos proyectos autorizados por año. De acuerdo a este criterio, el ordenamiento de las zonas de invierte y el Centro pasa a ser el que presenta construcciones más chicas en promedio. Este resultado es previsible, teniendo en cuenta que se trata del sector con mayor concentración de departamentos, cuestión que se verá más en detalle luego. Concretamente, la superficie promedio de las construcciones de la zona Centro en los tres años de referencia se ubicó en torno a los 80 metros cuadrados. Las construcciones más amplias correspondieron a la zona Sur, con una media de 136 metros cuadrados en el período. Este resultado también es esperable, dado que se trata de la zona industrial-portuaria por excelencia, con elevada presencia de establecimientos productivos y depósitos amplios. Por otra parte, en los sectores Este y Norte-Noroeste, se calcula un promedio de 130 y 125 metros cuadrados por proyecto, que se atribuye principalmente a viviendas familiares de dimensiones más amplias, acorde al perfil netamente residencial de estas zonas geográficas. En el Noreste, también de carácter fundamentalmente residencial, la superficie media en el período fue de 103 metros cuadrados y, en el Oeste, de 97.

Crecimiento de la construcción por zona

Luego de analizar la participación de cada sector geográfico de la ciudad en el total de nuevos proyectos edilicios, resulta de interés detectar los puntos de mayor dinamismo en el período de interés. Las últimas columnas de los dos primeros apartados del Cuadro 2 muestran, respectivamente, la variación en superficie autorizada y obras proyectadas entre 2000 y 2010 y entre 2000 y 2014. El Gráfico 2 resume los resultados obtenidos.

Dinámica de la construcción por zona de Bahía Blanca

SUPERFICIE TOTAL AUTORIZADA (m²)

Zona	2000	2010	2014	Var 10-00	Var 14-00
C	55.770	116.587	81.554	109%	46%
E	19.518	44.516	55.430	128%	184%
N-NO	4.330	13.343	14.987	208%	246%
NE	17.699	37.608	37.126	112%	110%
O	16.545	25.602	24.740	55%	50%
S	26.980	38.114	20.030	41%	-25,8%

CANTIDAD DE PERMISOS

Zona	2000	2010	2014	Var 10-00	Var 14-00
C	724	1.538	1.006	112%	39%
E	211	268	423	27%	100%
N-NO	37	108	111	192%	200%
NE	166	346	399	108%	140%
O	185	216	300	17%	62%
S	287	169	230	-41%	-19,9%

Cuadro 2

SUPERFICIE UNITARIA PROMEDIO AUTORIZADA (m²)

Zona	2000	2010	2014	Var 10-00	Var 14-00
C	77	76	81	-2%	5%
E	93	166	131	80%	42%
N-NO	117	124	135	6%	15%
NE	107	109	93	2%	-13%
O	89	119	82	33%	-8%
S	94	226	87	140%	-7%

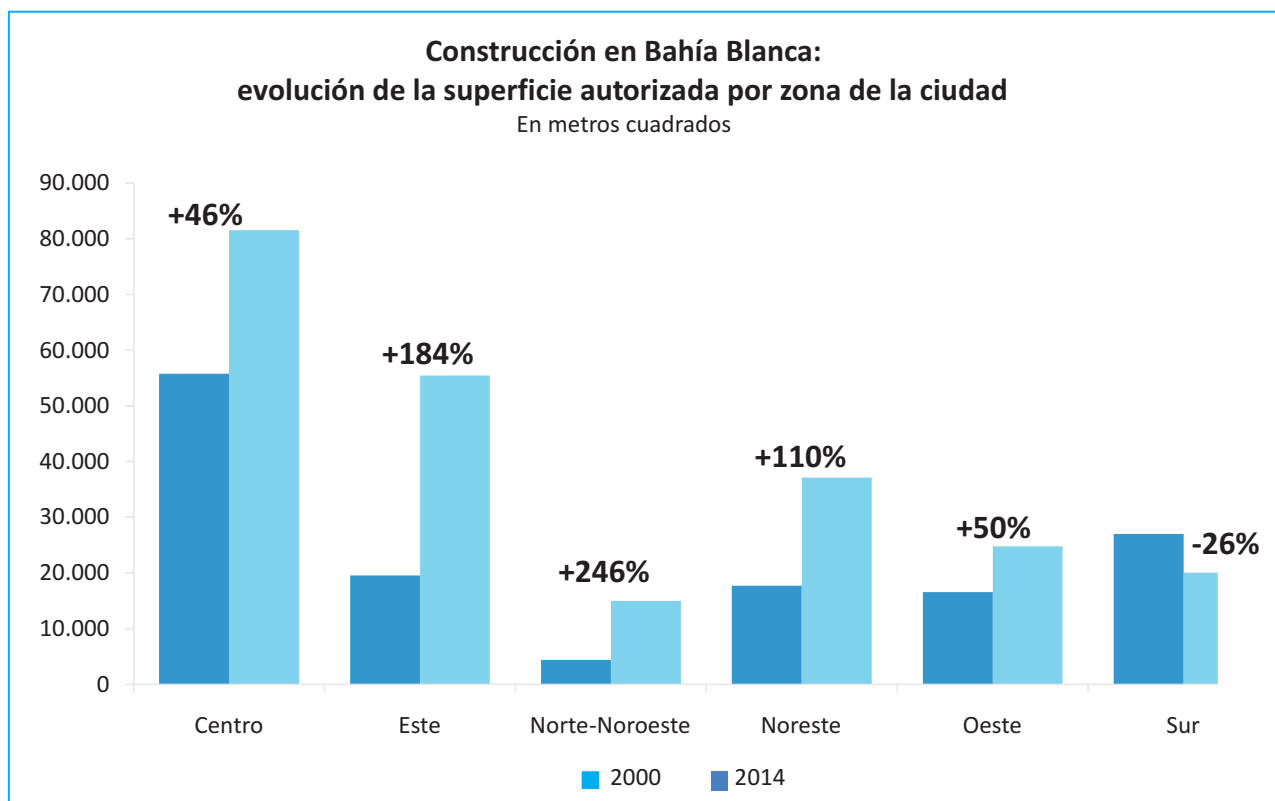
INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA (millones \$ corrientes)

Zona	2000	2010	2014
C	33	406	728
E	12	151	472
N-NO	3	44	126
NE	11	124	321
O	10	86	218
S	16	133	180

INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA (millones \$ constantes)

Zona	2000	2010	2014	Var 10-00	Var 14-00
C	33	112	73	236%	119%
E	12	42	47	250%	297%
N-NO	3	12	13	349%	365%
NE	11	34	32	213%	194%
O	10	24	22	135%	117%
S	16	27	18	120%	120%

Nota: para calcular la inversión a valores constantes se toma como base el año 2000 = 100.



Centrando la atención en la variación absoluta entre puntas de los 15 años considerados (2000-2014), resulta que la zona Norte-Noroeste es la de mayor crecimiento, tanto en metros cuadrados como en cantidad de construcciones. Vale decir que, tratándose hasta el momento del sector de la ciudad con menor participación en la construcción total, es a la vez una de las zonas más pujantes, de acuerdo al interés que ha captado, tal como de las estadísticas se desprende. Concretamente, desde el año 2000, la superficie proyectada en esta zona se incrementó en un 246%, más del doble de la tasa de variación general de crecimiento, de poco más del 100%, y la cantidad de proyectos, un 200%, en un contexto en el que la variación general promedio entre puntas del volumen de construcciones fue del 87%.

Otros dos sectores geográficos con performance destacada son el Este y el Noreste, con un avance del 184% y 110%, respectivamente, de la superficie total autorizada y del 100% y 140% de las obras planificadas. El Oeste tuvo un desempeño más modesto, con una variación entre puntas del 50% en superficie y 62% en cantidad de construcciones.

El Centro constituyó la zona con menor crecimiento de entre los sectores que evidenciaron tasas de variación positivas entre puntas. Específicamente, la superficie cubierta proyectada aumentó un 46% en todo el período, si bien cabe destacar que entre 2000 y 2010 la misma se había incrementado en casi 110%. De manera similar, la cantidad de obras previstas varió cerca de 40%, habiendo crecido un 112% en el primer tramo del período de interés. El hecho de que el crecimiento de la nueva construcción sea relativamente moderado en la zona más importante de la ciudad en términos de construcciones es lógico y tiene que ver justamente con eso. Tratándose del sector con mayor concentración de construcciones, la ocupación del espacio es plena y da lugar a una suerte de saturación, que se ve subsanada en parte

con reacondicionamiento de edificaciones antiguas, por un lado, y con una mayor presencia de edificios de departamentos, por otro. Particularmente, la construcción de edificios de departamentos permite una expansión en altura que cumple el propósito de optimizar el espacio aún disponible o el que se genera a partir de los nuevos terrenos que se van ganando con la demolición de viviendas tradicionales para dar lugar a los flamantes emprendimientos.

El sector Sur fue el único que evidenció un retroceso en los años considerados. La superficie autorizada en esta zona cayó casi un 26% entre 2000 y 2014, en tanto que el número de proyectos edilicios previstos retrocedió un 20%.

Identificación de perfiles geográficos

Además de observar las cifras generales de construcción en las distintas zonas geográficas de referencia, es posible efectuar un análisis más detallado, desagregando las estadísticas globales en las tres categorías básicas de construcción: viviendas, departamentos y locales. Este tipo de análisis permite asociar un tipo predominante de construcción por sector geográfico e identificar perfiles urbanísticos en cada uno.

En el Cuadro 3 se presentan todos los indicadores de interés (superficie total, cantidad de permisos, superficie unitaria promedio) discriminados, no sólo por zona, sino también por tipo de construcción. De la observación de las cifras surgen varias observaciones interesantes, algunas de cuales se comentan a continuación.

El Centro se consolida como el sector de alta densidad de edificios de departamentos. En 2014, el 64% de la superficie autorizada para este tipo de proyecto se concentró en el Centro, lejos del 14,5% que captaron el Noreste y Oeste, las dos zonas que le siguieron en importancia en esta categoría. Ya en 2000, el Centro reunía a casi el 54% del total de metros cuadrados proyectados para departamentos, de modo que la proporción aumentó 10 puntos porcentuales en el período de análisis. La superficie total correspondiente a esta categoría en el Centro avanzó en total un 35% con respecto al año 2000. El protagonismo de los departamentos en esta zona también se concluye considerando la cantidad de obras por categoría: en 2014, el Centro reunió el 58% de los permisos solicitados para construcción de este tipo de obra.

Las zonas predominantemente comerciales son el Centro y el Este que, en 2014, reunieron de manera respectiva el 35% y el 30% de la superficie total autorizada para locales comerciales. Cuando el análisis se efectúa considerando la cantidad de unidades comerciales proyectadas, resulta más claro el perfil comercial del Centro, que captó en 2014 más del 48% de los permisos expedidos para locales, manteniendo la media en torno al 50% en todo el período. De acuerdo a este criterio, el Este participó en un 16% en 2014, lo que permite concluir que la importancia de la zona no lo es tanto en cantidad de nuevos establecimientos sino en dimensiones promedio de los mismos. En efecto, la superficie promedio de los locales en el Este fue de 185 metros cuadrados el año pasado sobre una media general de poco más de 100 metros cuadrados. De esta manera, el Centro se impone como la zona de perfil comercial protagónico en número de establecimientos, aunque los mismos tienen la superficie unitaria promedio más baja de entre todos los puntos geográficos (74 metros cuadrados en 2014).

El crecimiento de la ciudad con especial intensidad en determinadas zonas y la dinámica comercial que lo acompaña se plasman en las tasas de variación de permisos

Dinámica de la construcción por zona de Bahía Blanca y tipo de edificación

Cuadro 3

SUPERFICIE AUTORIZADA (m²)

Zona	2000			2010			2014			VAR 2014-2000		
	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc
C	17.196	23.083	15.491	16.555	60.256	39.776	25.970	31.162	24.423	51%	35%	58%
E	10.770	2.802	5.946	16.880	3.067	24.569	32.547	2.146	20.737	202%	-23%	249%
N-NO	4.024	176	130	10.639	1.157	1.548	14.019	480	487	248%	173%	275%
NE	12.836	3.256	1.607	25.480	7.110	5.019	23.624	7.006	6.496	84%	115%	304%
O	8.904	4.703	2.938	10.368	5.356	9.878	12.378	6.945	5.418	39%	48%	84%
S	5.255	8.861	12.864	4.472	1.720	31.923	7.944	579	11.507	51%	-93%	-11%

CANTIDAD DE PERMISOS

Zona	2000			2010			2014			VAR 2014-2000		
	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc
C	155	380	189	162	1.013	363	252	422	332	63%	11%	76%
E	112	46	53	157	47	64	275	36	112	146%	-22%	111%
N-NO	31	3	3	72	10	26	93	12	6	200%	300%	100%
NE	106	44	16	191	126	29	226	112	61	113%	155%	281%
O	92	67	26	74	88	54	123	108	69	34%	61%	165%
S	72	127	88	49	23	97	80	44	106	11%	-65%	20%

SUPERFICIE UNITARIA PROMEDIO (m²)

Zona	2000			2010			2014			VAR 2014-2000		
	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc
C	111	61	82	102	59	110	103	74	74	-7%	22%	-10%
E	96	61	112	108	65	384	118	60	185	23%	-2%	65%
N-NO	130	59	43	148	116	60	151	40	81	16%	-32%	87%
NE	121	74	100	133	56	173	105	63	106	-14%	-15%	6%
O	97	70	113	140	61	183	101	64	79	4%	-8%	-31%
S	73	70	146	91	75	329	99	13	109	36%	-81%	-26%

INVERSIÓN ESTIMADA (millones \$ corrientes)

106

Zona	2000			2010			2014		
	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc
C	11	13	9	53	213	139	224	281	223
E	7	2	3	55	11	85	279	20	173
N-NO	3	0	0	35	4	6	117	5	4
NE	8	2	1	82	25	17	200	63	58
O	6	3	2	34	18	33	107	63	49
S	3	5	8	15	6	113	69	5	106

INVERSIÓN ESTIMADA (millones \$ constantes)

Zona	2000			2010			2014			VAR 2014-2000		
	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc	viv	dep	loc
C	11	13	9	15	59	38	22	28	22	107%	109%	146%
E	7	2	3	15	3	23	28	2	17	311%	24%	398%
N-NO	3	0	0	10	1	2	12	0	0	362%	360%	444%
NE	8	2	1	23	7	5	20	6	6	148%	230%	519%
O	6	3	2	9	5	9	11	6	5	91%	129%	183%
S	3	5	8	4	2	31	7	1	11	107%	-90%	41%

Nota: para calcular la inversión a valores constantes se toma como base el año 2000 = 100.

de determinadas obras en dichas ubicaciones. Es así como, pese a que el Centro es la zona comercial por excelencia, el interés por ampliar el radio de actividad se observa en el crecimiento de la construcción de locales en otros puntos geográficos. Concretamente, la cantidad de permisos para locales se incrementó en más de 280% entre 2000 y 2014 en el sector Noreste, en donde se ubican los grandes centros de compras de la ciudad y una serie de cordones comerciales que emergieron a la par del crecimiento del área residencial en este lugar. También el Oeste, Este y Norte-Noroeste evidenciaron una dinámica destacada en esta categoría, al ampliar la cantidad de proyectos un 165%, 111% y 100% entre puntas.

La distribución de viviendas, tanto en unidades como en superficie cubierta es más homogénea que en el resto de las categorías. Efectivamente, la superficie autorizada para construcción de viviendas en 2014 correspondió en un 28% al Este, 22% al Centro, 20% al Noreste y 12% al Norte-Noroeste. En cuanto a cantidad de proyectos de viviendas previstos en ese mismo año las participaciones fueron: Este 26%, Centro 24%, Noreste 22%, Oeste 12% y Norte-Noroeste 9%. Pese a la distribución algo más pareja que en otras categorías de construcción, aquí interesa particularmente la dinámica observada, que es la que marca la tendencia de la ciudad en su configuración urbanística, los espacios que van adquiriendo interés y las provisiones en cuanto a servicios e infraestructura que se proyecta que en un futuro acompañen esta expansión geográfica. En este sentido, se aprecia que la zona que ha adquirido mayor dinamismo en lo que a construcción de viviendas respecta es el Norte-Noroeste, en donde la superficie autorizada para este tipo de construcción avanzó un 248% entre 2000 y 2014 y la cantidad de obras, un 200%. También el Este verificó una considerable expansión: 202% en metros cuadrados y 146% en proyectos de viviendas. El Noreste fue otra de con importante dinamismo en edificación de viviendas: 84% en superficie proyectada y 113% en cantidad de obras en los últimos 15 años.

El Sur representa un sector particular de la ciudad, ya que se corresponde con toda el área industrial y portuaria, lo que le imprime un perfil especial en materia de construcción. En primer término, se trata de una de las zonas con menor participación en la construcción total. Dentro de ese volumen, los locales tienen el mayor peso. En efecto, del total de obras proyectadas en 2014 en el sector Sur, el 46% corresponde a locales, frente a un 35% de viviendas y 19% de departamentos. Asimismo, el 57% del total de metros cuadrados autorizados en el último año se concentró en locales. Los locales a los que se hace referencia constituyen primordialmente establecimientos productivos y de almacenamiento, a diferencia de los que caracterizan al Centro, de naturaleza básicamente comercial.

Inversiones estimadas por sector

Más allá del perfil fisonómico que el avance de la construcción define sobre la ciudad, los nuevos proyectos tienen una importancia económica en términos del efecto multiplicador que determinan, los montos que involucran en venta de materiales, los pagos por contratación de servicios y los empleos directos e indirectos que generan. Por otra parte, a medida que las nuevas inversiones se van concretando, se determina una readecuación de los valores de la tierra y del metro cuadrado construido en la medida en que determinadas zonas adquieren interés, incorporan servicios, enfrentan una mayor demanda de lotes y aumentan la densidad de viviendas en sus territorios. Este comportamiento también repercute el mercado inmobiliario y en los servicios que el mismo involucra.

En los Cuadros 2 y 3 figura un detalle de los montos invertidos en nueva construcción por zona geográfica en términos globales y estimados por categoría de construcción en valores corrientes para los años seleccionados. También se calcula el incremento de los montos invertidos entre 2000 y 2014 en términos constantes, es decir, descontando el efecto inflacionario producido en el período².

Durante 2014, se estima un monto total invertido en nueva construcción del orden de los 2.000 millones de pesos. De esa suma, casi el 36% (728 millones) se concentró en el sector Centro, 23% (472 millones) en el Este y cerca de 16% (321 millones) en el Noreste, consolidándose como las zonas con mayor inversión planeada. Las demás zonas tuvieron participaciones menores, de entre el 6% y 11%, aproximadamente.

La distribución de las inversiones estimadas para el Centro fue bastante pareja entre los tres tipos de obra: 39% para departamentos, 31% para viviendas y 30% para locales. En el Este, en cambio, las viviendas y, en menor medida, los locales fueron protagonistas, con participaciones del 59% y 37% respectivamente en los montos invertidos, en tanto que los departamentos explicaron el 4% restante. En el Norte-Noroeste, el 93% de las inversiones fue absorbida por viviendas y, en el Noreste, un 62%. En ambas zonas, la participación de departamentos y locales fue sustancialmente menor.

El aumento de la inversión en valores constantes, es decir, eliminando el efecto inflacionario, fue del 207% entre 2000 y 2010 y del 141% en todo el período de análisis. Este proceso de inversiones tuvo como principal protagonista al sector Norte-Noroeste, en donde los montos estimados volcados a nueva construcción se incrementaron un 365% entre 2000 y 2014 en términos reales. Otra zona destacada por su dinámica en materia de inversiones fue el Este, en donde se estima que los fondos destinados a nuevos proyectos edilicios avanzaron cerca de 300% en el período. Las variaciones entre puntas, siempre a valores constantes, del resto de los sectores geográficos fueron 194% para el Noreste, 119% para el Centro, 117% para el Oeste y 13% para el Sur.

El análisis más detallado de las inversiones por tipo de construcción y zona geográfica (Ver última parte Cuadro 2), sobresale el caso de los locales comerciales en tres sectores: Noreste, Norte-Noroeste y Este, con incrementos de entre el 400% y más del 500% entre 2000 y 2014.

En el caso de las viviendas, el crecimiento real de las inversiones se destacó en Norte-Noroeste y en el Este, con variaciones entre puntas de más del 300%. El Noreste también tuvo una buena performance, con un avance de los fondos volcados a la construcción de viviendas del orden del 150%.

La dinámica de inversiones en departamentos en la zona Centro, que es donde se concentra la mayor proporción de este tipo de construcción fue interesante, en la medida en que los montos asignados a nuevos emprendimientos se duplicaron y más desde 2000.

²Para ello, las series en términos corrientes son deflactadas por el IPC CREEBBA.

Comentarios finales

La construcción es uno de los motores fundamentales de la economía y por eso interesa particularmente seguir de cerca su dinámica. En Bahía Blanca la actividad

mostró una tendencia general ascendente desde el año 2000, pese a altibajos coyunturales en algunos períodos puntuales. El año pasado, la actividad sufrió el impacto de la recesión económica general y tuvo una caída considerable. Pese a esto, en el último tercio del período 2000-2014 se concretó el 50% de la construcción de todo el período, por lo que la actividad tuvo un protagonismo destacado, aun en un contexto económico complejo.

El crecimiento de la construcción en Bahía Blanca no ha sido homogéneo en su distribución geográfica, sino que resultó particularmente intenso en algunas zonas y moderado en otras. El análisis del desempeño de la actividad por sector de la ciudad permite identificar las áreas más dinámicas y las tendencias de expansión geográfica de la ciudad. Así es como las zonas Norte-Noroeste, Este y Noreste se presentan como las líderes en nuevos emprendimientos edilicios, a la vez que el Centro, que tiene el mayor peso relativo en la construcción total, continúa con un buen desempeño en materia de proyectos constructivos.

Finalmente la preponderancia de determinado tipo de construcción en cada zona y el avance diferencial de las alternativas de construcción, van gradualmente definiendo y consolidando perfiles urbanísticos distintivos dentro de Bahía Blanca, cuya configuración ha cambiado notoriamente con el paso de los años, tal como lo confirman las cifras analizadas en el estudio. ■

Cambios en el perfil sociodemográfico de barrios de Bahía Blanca

Los resultados confirman una dinámica en el perfil socio demográfico de la ciudad con rasgos definidos según sector. Se insinúan tendencias durante la primera década del siglo en curso, cuyos efectos posiblemente se proyecten a la situación actual.

Entre 2001 y 2010, el mejor desenvolvimiento correspondió a la zona Centro. Los peores resultados fueron para la zona sur y el área fuera del casco urbano. El resto habría alcanzado un nivel de mejora "media", destacándose la zona Oeste y Este.

La zona bahiense con mayor dinámica poblacional entre 2001 y 2010 fue la Oeste. No obstante, no se aprecian diferencias significativas por zonas con respecto a este indicador, lo que revela que la población por área geográfica ha tendido a crecer a tasas similares.

Una forma de evaluar el avance de la ciudad en los últimos años consiste en realizar una lectura de indicadores obtenidos de los últimos censos de población. De acuerdo a estas fuentes de información generadas por el INDEC, se puede comparar la evolución de un conjunto amplio de indicadores útiles para caracterizar la población, las viviendas y los hogares del partido de Bahía Blanca, contrastando los niveles alcanzados en 2001 y 2010.

Un censo representa una fuente de información elemental para comenzar una descripción de una localidad o área del territorio. Debido a su compleja instrumentación y alto costo, en nuestro país se realiza cada diez años. El último censo nacional presenta resultados del año 2010. Lamentablemente, desde el momento de realización del mismo hasta la difusión de resultados detallados, transcurre un lapso prolongado de tiempo y esta circunstancia tiende a diluir el interés cuando estos son conocidos. No obstante, el tipo de indicadores que se pueden analizar para caracterizar la población, los hogares y las viviendas, tienden a evolucionar de forma lenta y gradual, y por ello, aún cuando se refieren a datos rezagados en el tiempo, resulta razonable pensar que representan una aproximación aceptable de la situación actual, más cuando no se aprecian situaciones que sugieran cambios drásticos en el perfil socio demográfico de un área o localidad determinada como es el caso de Bahía Blanca en los últimos cinco años.

En el caso particular de Bahía Blanca, se suma una dificultad y consiste en la confiabilidad de los resultados obtenidos en torno al número de habitantes en los dos últimos censos. Sin embargo, a pesar del riesgo de posibles subestimaciones de la población total y por ende la duda en torno al valor absoluto asignado a las variables censales, esta limitación se ve en parte neutralizada cuando se refiere a variables estimadas en términos relativos (por ejemplo, composición de la población en torno a un cierto atributo como la edad, el sexo o el nivel de educación). De este modo, esta dificultad parecería no invalidar caracterizaciones de la población, viviendas y hogares expresadas en términos porcentuales. Por ello, aun con el riesgo de omisiones y limitaciones antes señaladas, los censos siguen representando una valiosa fuente de información para caracterizar el perfil socio demográfico de la ciudad.

El propósito del presente análisis consiste en explorar por zonas o áreas, los cambios socio demográficos del partido de Bahía Blanca entre 2001 y 2010. En este marco, se busca identificar tendencias que permitan explicar situaciones diferenciadas en los distintos sectores de la ciudad. Sabido es que la ciudad no presenta una situación homogénea en toda su extensión y que la ubicación de la vivienda representa un factor de relevancia para diferenciar características socio-económicas de los hogares y en general de las personas según el área de residencia.

Descripción de la metodología aplicada

Para realizar este análisis, se gestionaron los resultados de los últimos dos censos de población y viviendas (2001, 2010) al máximo grado de desagregación posible. Esta unidad de análisis se denomina “radio censal” y representa un área con alrededor de 300 viviendas, de acuerdo a la definición del INDEC. Por otra parte, debido a la elevada cantidad de datos disponibles en el censo, se realizó una selección de indicadores comunes al relevamiento de 2001 y 2010, a efectos de poder realizar comparaciones a partir de variaciones tanto en términos absolutos como relativos entre estos dos años. De esta forma se arriba a un conjunto de 31 variables (ver Tabla 1).

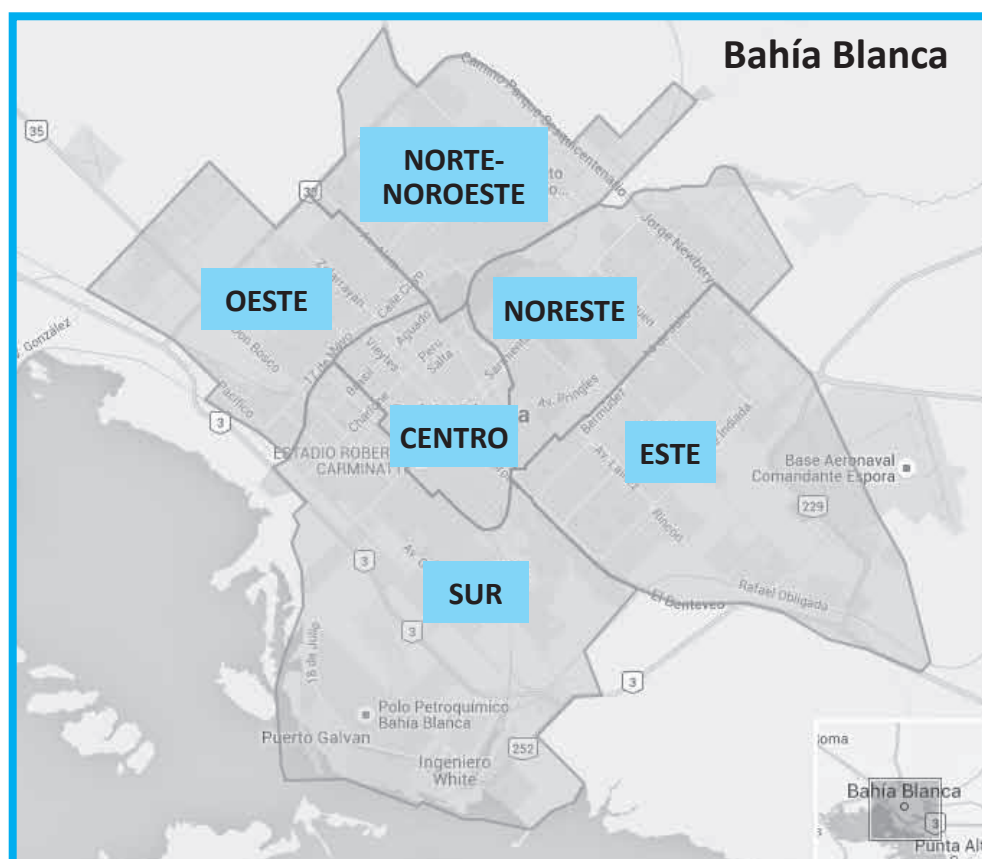
Definidos los indicadores por radio censal, se procesaron los resultados por barrios de acuerdo a los parámetros establecidos por la Municipalidad de Bahía Blanca. Con esta síntesis se obtuvieron los indicadores en 2001 y 2010 para 112 barrios de la ciudad.

A efectos de facilitar el análisis de los datos, se agruparon los barrios en un total de 7 zonas: Centro, Este, Norte, Noreste, Oeste, Sur y resto del partido¹. En el Mapa 1 se puede apreciar los alcances de cada una de las zonas².

¹Comprende otras áreas pobladas fuera del casco urbano de Bahía Blanca: Aeropuerto, Cabildo, La Vitícola, Saladero y parajes.

²Los barrios que integran cada zona se enumeran en el Cuadro 1 del informe “Dinámica de la construcción por sector geográfico de la ciudad” publicado en esta misma edición de Indicadores de Actividad Económica.

Mapa 1



En la definición de las zonas se trató de definir grandes áreas con cierto grado de homogeneidad a partir de criterios tales como tipo de edificación, uso predominante del espacio y valor de la tierra. De esta forma y a grandes rasgos, la ciudad quedaría configurada por una zona sur con predominio de uso industrial y actividad logística, una zona centro destinada a actividades administrativas, comerciales y financieras junto con una alta concentración de edificios en altura, una zona norte con un destino claramente residencial y zonas mixtas o de transición tanto al este como al oeste.

Establecidas las zonas e indicadores tanto del censo 2001 como del 2010, el interés se focalizó en los cambios tanto en términos porcentuales como absolutos durante el período, de modo de arribar a una primera evaluación de los cambios socio-demográficos de la ciudad en el período considerado.

Dado que el propósito del análisis buscaba arribar a un diagnóstico que permita comparar los cambios socioeconómicos en distintas zonas de la ciudad, se requería una nueva síntesis del gran número de datos e indicadores disponibles de cada zona. De tal modo y como último paso, se diseñó un índice de mejora socio demográfica por zonas (IMZ).

El mismo es una suma de índices contruidos para una selección de siete variables sobre el conjunto de indicadores disponibles. Cada variable se presenta como diferencia o variación porcentual de sus niveles en el censo 2010 con respecto al censo 2001. Las variables seleccionadas fueron las siguientes:

- 1) Crecimiento poblacional: tasa crecimiento promedio anual de la población en la zona entre 2001 y 2010.
- 2) Cambios en el peso poblacional: diferencia entre censo 2010 con respecto a censo 2001, en la participación de la población de la zona sobre la población total del partido.
- 3) Cambios en la tasa de alfabetismo: diferencia entre censo 2010 con respecto a censo 2001, en el porcentaje de población mayor de 14 años que sabe leer sobre el total de habitantes de la zona.
- 4) Cambios en el nivel de calificación: diferencia entre censo 2010 con respecto a censo 2001, en el porcentaje de población con estudios superiores o terciarios sobre el total de habitantes de la zona.
- 5) Cambios en la disponibilidad de vivienda: diferencia entre censo 2010 con respecto a censo 2001, en el stock de viviendas cada 100 habitantes en la zona.
- 6) Cambios en el acceso a servicios públicos: diferencia entre el censo 2010 con respecto a censo 2001 en el promedio de porcentajes de hogares con acceso a servicio de luz, gas, agua y cloaca; en la zona.
- 7) Cambios en la cobertura de necesidades básicas de los hogares: diferencia entre el censo 2010 con respecto a censo 2001 en el promedio de hogares que no registran necesidad básicas insatisfechas; en la zona.

Definidos los indicadores, se estimó cada uno de ellos por zona. Con estos datos, el paso siguiente consistió en calcular un índice de desenvolvimiento por indicador y por zona como un cociente. En el numerador va la diferencia entre el valor del indicador en una cierta zona y el valor mínimo alcanzado por ese indicador entre todas las

Tabla 1

CATEGORIA	Nº	VARIABLE	IDZ	REF	Centro C	Este E	Norte N	Noreste NE	Oeste O	Sur S	Resto partido RP	Bahía Blanca BB
DATOS CENSALES	1	Población total		2010-2001	2.550	3.474	428	1.933	7.311	3.944	-2.844	16.796
	2	Viviendas total		2010-2001	16.254	5.930	1.548	3.082	5.254	6.368	294	38.730
	3	Hogares total		2010-2001	-5.551	226	-54	-85	1.873	76	-1.099	-4.614
INDICES DE POBLACION	4	Crecimiento población: variación anual promedio*	SI	var anual (2001-2010)	0,4%	0,7%	0,4%	0,9%	2,0%	0,6%	-2,7%	0,6%
	5	Distribución población total: habitantes zona/población total	SI	% pob total 2010-2001	-0,6%	0,1%	-0,1%	0,2%	1,7%	-0,1%	-1,2%	0,0%
	6	Masculinidad: hombres/mujeres*100		2010-2001	1,1	-0,5	2,3	-0,8	-1,6	-0,5	-7,2	-0,3
	7	Extranjeros: nacidos en otro país/total		2010-2001	-0,7%	-1,4%	-0,6%	-0,9%	-1,1%	-1,1%	-1,7%	-1,0%
	8	Alfabetismo: sabe leer/personas 14 años o más	SI	2010-2001	3,9%	8,1%	10,8%	6,4%	10,2%	8,3%	11,2%	7,3%
	9	Índice dependencia: pob pasiva/pob activa*100		2010-2001	-2,4	1,2	2,5	0,5	2,3	0,7	3,4	0,2
	10	Población adulta: pob mayor a 65 años / pob total		2010-2001	-0,6%	1,0%	2,1%	0,7%	1,7%	0,8%	2,4%	0,6%
	11	Población infantil: pob hasta 14 años/pob total		2010-2001	-2,5%	-2,7%	-6,2%	-2,8%	-3,4%	-2,7%	-3,8%	-2,8%
	12	Población calificada: pob con est superiores/pob total		2010-2001	10,2%	4,5%	11,4%	9,3%	4,1%	2,9%	2,9%	6,1%
	13	Empleo: personas con empleo/población total		2010-2001	15%	18%	16%	16%	18%	19%	15%	17%
	14	Desempleo: personas desocupadas/PEA		2010-2001	-7,8%	-15,7%	-11,2%	-9,8%	-16,7%	-16,7%	-16,1%	-13,4%
	15	Actividad: personas activas / pob total		2010-2001	12%	20%	27%	17%	21%	19%	18%	18%
INDICES DE VIVIENDAS	16	Crecimiento viviendas: variación anual promedio *		var anual (2001-2010)	5%	4%	5%	4%	5%	3%	1%	4%
	17	Distribución viviendas: viviendas zona/total viviendas		% viviendas total 2010-2001	3%	-1%	0%	0%	1%	-2%	-1%	0%
	18	Viviendas cada 100 habitantes	SI	2010-2001	20,4	8,8	12,6	9,9	7,4	6,8	10,7	11,2
	19	Departamentos /viviendas totales censadas		2010-2001	8%	0%	3%	1%	3%	1%	-2%	5%
	20	Vivienda precaria: viv distintas a casa o departamento / viv totales censadas		2010-2001	-0,7%	-0,6%	-0,2%	-0,6%	0,4%	-0,5%	0,0%	-0,5%
	21	Viviendas con calidad insatisfactoria: calidad const 4 y 5 / total viv censadas		2010-2001	5,2%	18,0%	12,9%	11,7%	18,7%	17,5%	16,1%	13,1%
TOTAL HOGARES	22	Crecimiento hogares: variación anual promedio		var anual (2001-2010)	-1,7%	0,1%	-0,2%	-0,1%	1,6%	0,0%	-3,1%	-0,5%
	23	Calidad del piso: piso de tierra o ladrillo/ viviendas totales censadas		2010-2001	0,0%	-0,3%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,5%	-0,3%	-0,3%
	24	Falta de acceso a agua: sin acceso a red de agua pública/ hogares totales censados		2010-2001	0,2%	-0,9%	7,0%	0,0%	-1,1%	-0,2%	-1,2%	-0,1%
	25	Accesibilidad cloaca: acceso a red cloacal / total hogares censados		2010-2001	0,1%	1,1%	-10,4%	-7,5%	5,1%	3,0%	-4,6%	0,8%
	26	Accesibilidad gas: acceso a red de gas público / total hogares censados		2010-2001	0,0%	3,3%	-0,2%	1,9%	0,6%	-0,7%	2,4%	0,8%
	27	Acceso servicios: prom % hogares con acceso agua, cloaca y gas	SI	2010-2001	0,1%	1,2%	-1,2%	-1,9%	1,6%	0,7%	-1,2%	0,5%
	28	Condición de propiedad: hogar propio/total hogares censados		2010-2001	-10%	-5%	-2%	-2%	-3%	-4%	5%	-5%
	29	Hogares en alquiler: inquilino/total hogares censados		2010-2001	12%	5%	7%	4%	5%	4%	-3%	7%
	30	Hacinamiento: más de 3 personas por cuarto / total hogares censados		2010-2001	-0,1%	-0,8%	-0,9%	-0,6%	-0,1%	-0,9%	-0,5%	-0,5%
	31	NBI: hogares sin NBI/ total hogares censados	SI	2010-2001	1,5%	4,0%	2,6%	2,7%	2,8%	5,0%	5,1%	3,2%

* Tasa crecimiento anual acumulativo promedio del período 2001-2010

zonas. En el denominador va la diferencia entre el valor máximo del indicador entre todas las zonas y el valor mínimo del indicador, también entre todas las zonas³. Por definición, este resultado puede oscilar entre un valor máximo de uno (cuando el indicador en la zona coincide con el valor máximo entre todas las zonas) y cero (cuando el indicador en la zona coincide con el valor mínimo entre todas las zonas).

Es importante notar que todas las variables fueron definidas de modo que a una variación positiva entre los dos censos se le pueda asignar una connotación de desenvolvimiento “bueno”⁴.

Al repetirse este procedimiento en cada una de los seis indicadores restantes, se obtuvo un total de siete resultados por cada una de las zonas. El índice de desenvolvimiento de cada una de las zonas sería la suma de cada uno de estos índices obtenidos en el paso anterior. Dado que para cada zona se dispone de siete índices con valores comprendidos entre cero y uno, el valor máximo del índice de desenvolvimiento es siete y cero su correspondiente valor mínimo. En este intervalo, se definieron las siguientes escalas para interpretar su valor:

Índice de mejora socio-demográfica por zona

	Mínimo	Máximo
Muy alta	7,0	5,6
Alta	5,61	4,2
Media	4,21	2,8
Baja	2,81	1,4
Muy baja	1,41	0,0

³Índice de mejora indicador i en zona $j = (\text{Valor indicador } j \text{ en zona } i - \text{Valor mínimo indicador } j \text{ en todas las zonas}) / (\text{Valor indicador máximo indicador } j \text{ en todas las zonas} - \text{Valor mínimo indicador } j \text{ en todas las zonas})$.

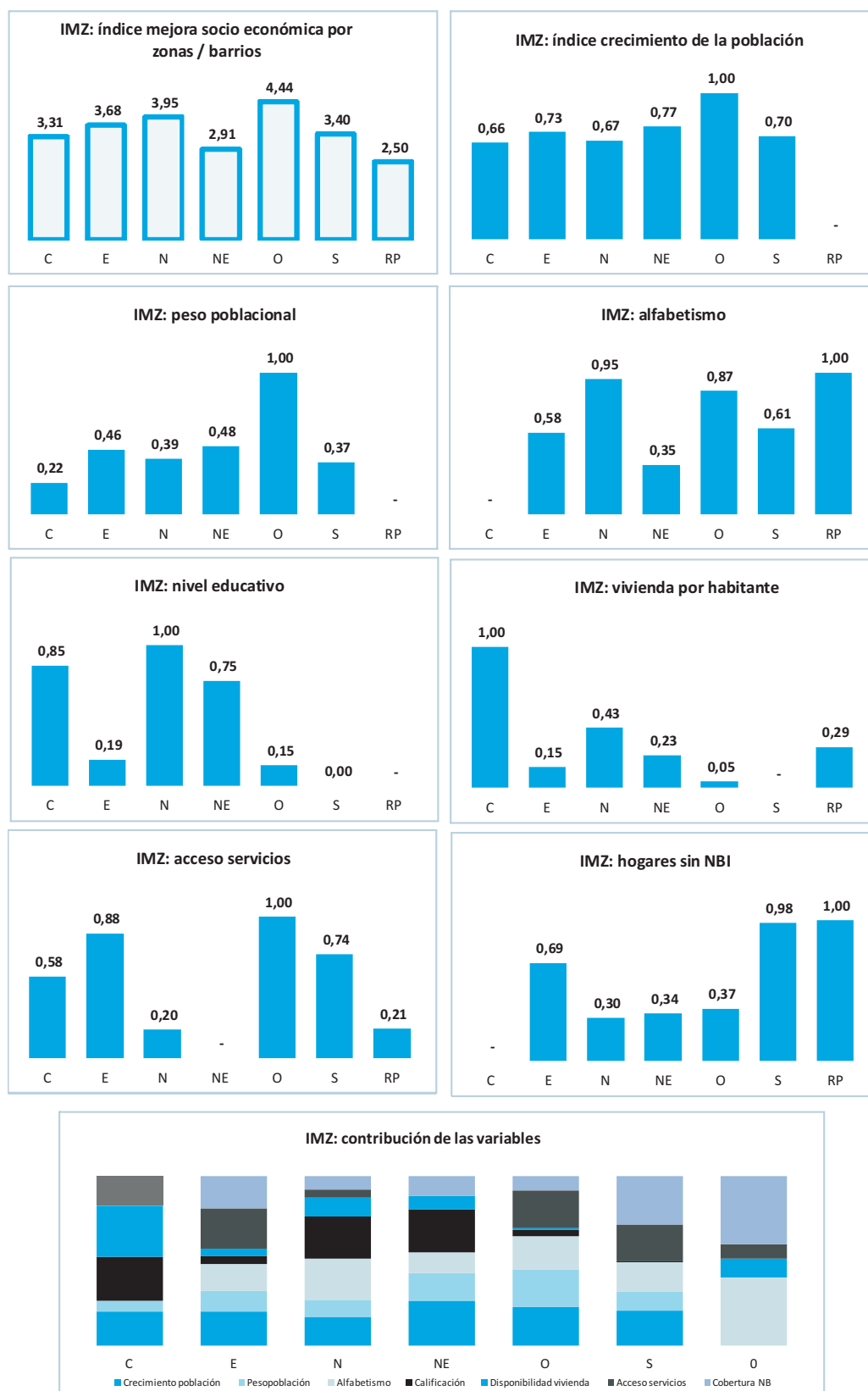
⁴Por ejemplo, el desempeño de la zona es positivo o bueno si los resultados son un mayor crecimiento poblacional, aumenta el peso sobre la población total, sube la tasa de alfabetismo y de población con estudios superiores, aumenta el stock de viviendas en relación a la población, sube el porcentaje de hogares con acceso a servicios y se eleva el porcentaje de hogares sin necesidad básicas no cubiertas.

Resultados

El resultado del índice refleja un desenvolvimiento de cada zona tomando como referencia el progreso o avance de los indicadores en cada una de las zonas. Por ello la lectura del índice es alto, medio o bajo tomando como referencias las zona con peor y mejor resultado. El índice no sirve como referencia absoluta para evaluar la situación de cada zona; es decir, para emitir juicio de valor sobre la situación de cada zona en torno a los aspectos que conforman el índice. Su utilidad se limita a dar un orden o ranking que permita comparar la evolución de las zonas de la ciudad durante el período 2001-2010 de acuerdo a la variación de un conjunto amplio de aspectos socio demográficos.

El gráfico titulado “IMZ: Índice de mejora socio demográfica por zonas / barrios” presenta el valor del índice para cada una de las zonas. De acuerdo a las escalas para la interpretación de resultados, el mejor desenvolvimiento correspondió a la zona centro (C) que puede ser definido como “alta”. En el otro extremo, el peor desenvolvimiento fue para la zona sur y el área fuera del casco urbano. En estos casos, las calificaciones respectivas serían “baja” y “muy baja”. El resto de las áreas habrían alcanzado un nivel de mejora “media”, destacándose la zona Oeste y Este.

Los gráficos restantes presentan los resultados por zonas a nivel de cada indicador.



Como se señaló antes, cada uno de los índices oscila entre cero y uno. En cada gráfico habrá una zona con valor uno (alcanzó la máxima variación intercensal en el indicador) y otra con valor cero (alcanzó la mínima variación intercensal). A continuación se resumen algunos aspectos a partir de los resultados obtenidos:

- 1) Crecimiento poblacional: la zona de mayor dinámica poblacional fue la oeste. No se aprecian grandes diferencias por zonas lo que revela que la población por zonas ha tendido a crecer a tasas similares. Cabe agregar que todas las zonas crecieron a un ritmo promedio anual inferior al 1%, excepto “Resto del Partido” con una decrecimiento del 2.7% que lo ubica como la zona con puntaje mínimo.
- 2) Peso de la población: nuevamente la zona oeste es la que más ha aumentado su participación sobre la población total. En igual sentido, se advierte un muy leve aumento del peso poblacional de las zonas noreste y este. Todos estos cambios tuvieron como contrapartida principal un descenso del peso poblacional de las zonas “resto del partido” y en menor medida la zona centro.
- 3) Alfabetismo: entre ambos censos se advierte un incremento en todas las zonas del porcentaje de población alfabetizada. En este contexto, los mayores progresos correspondieron a las zonas Resto del partido y norte, seguidas de cerca por la zona oeste. La zona centro es la de menor avance aunque cabe aclarar presentaba los mayores índices de alfabetización de la ciudad.
- 4) Nivel educativo: este índice alcanza valores altos (cerca de uno) en las zonas norte, centro y noreste. Esta situación refleja importantes aumentos en el porcentaje de personas con estudios terciarios entre 2001 y 2010. En el resto de las zonas se da la situaciones inversas, valores bajos que evidencian la ausencia de cambios significativos con relación al porcentaje de residentes con alto nivel de estudios. En este caso, los resultados confirman, durante el período analizado, la tendencia por parte de las personas con mayor nivel educativo, a elegir como área de residencia las zonas centro, norte y noreste.
- 5) Disponibilidad de viviendas: este índice refleja el aumento en la relación vivienda cada 100 habitantes. El mayor avance se observa en la zona centro al aumentar en cerca de 20 viviendas cada 100 habitantes entre 2001 y 2010. En términos generales, es decir, para toda la ciudad, el avance fue de 11 viviendas en dicho período. Cabe señalar que todas las zonas aumentaron la disponibilidad de viviendas, siendo los menores avances en las zonas sur y oeste con aumentos cercanos a las 7 viviendas cada 100 habitantes.
- 6) Acceso a servicios de gas, agua y cloacas: durante el periodo señalado hubo un aumento leve del porcentaje de hogares con acceso a servicios. De acuerdo a los datos censales, las zonas que mejoraron sus índices de cobertura de hogares fueron oeste, este y sur. En este aspecto quedaron relegadas la zona norte y particularmente la zona noreste (el valor cero deja en evidencia que se trató de la zona con menor variación en el porcentaje de cobertura de hogares).
- 7) Hogares sin NBI (necesidades básicas insatisfechas): entre 2001 y 2010, la ciudad registró un aumento del porcentaje de hogares que cubren sus necesidades básicas de poco más del 3%. En segundo lugar, los datos censales revelan que no se detectaron zonas con retrocesos en el indicador. Como revela el gráfico, los mayores progresos se observaron en la zona sur y “resto del partido” y en menor medida la zona este (con aumentos en el rango del 4 a 5% de los hogares). Los valores más bajos corresponden a la zona centro, norte, noreste y oeste que justamente son las zonas con mayores porcentajes de hogares con necesidades básicas cubiertas. Los resultados agregan un indicio sobre las zonas de la ciudad más afectadas por el problema de pobreza de los hogares.

El último gráfico titulado “contribución de variables”, presenta para cada una de las

zonas que conforman el partido de Bahía Blanca, la contribución de cada indicador en términos porcentuales. Como se puede apreciar el índice de desempeño en cada zona responde a distintos factores. En la zona centro, sobresale los avances en términos de calificación de sus residentes, el acceso a servicios y el crecimiento poblacional. En la zona este se destaca la mejora relativa en términos de acceso a servicios y crecimiento de la población. En la zona norte y noreste, los mayores aportes corresponden a nivel de calificación y crecimiento de la población. Para la zona oeste, las mayores contribuciones responden a progresos en términos de acceso a servicios, peso poblacional y crecimiento de habitantes. En la zona sur, junto con “resto del partido”, una de las zonas de peor desempeño de acuerdo a los resultados obtenidos, las contribuciones al índice se asocian al aumento de hogares con necesidades básicas cubiertas y el acceso a servicios. Por último, en otras áreas urbanizadas del partido (General Cerri, Cabildo y parajes) las contribuciones al índice se relacionan con aumento en la tasa de alfabetismo y cobertura de necesidad básicas.

Comentario final

Como se señaló al comienzo, el objetivo del trabajo consistió en realizar una evaluación de cambios socio demográficos de distintas zonas de Bahía Blanca a partir de la evidencia aportada por el procesamiento de los datos censales con el mayor grado desagregación espacial posible.

Debido a la gran cantidad de variables resultante de trabajar con resultados censales relacionados con la población, los hogares y las viviendas - ampliado por el enfoque de trabajar con distintos años y zonas de la ciudad – se busco sintetizar la información en un índice que permita comparar el desempeño de distintas zonas que conforman el partido de Bahía Blanca. La lectura es simple, a mayor valor del índice correspondiente a una zona o área determinada, mejor fue su desempeño en términos comparativos con respecto a las zonas restantes.

Como limitaciones del enfoque se puede mencionar la elección de variables. Sea a partir de la incorporación de otros indicadores o bien agregando otras variables a las ya seleccionadas, los resultados podrían ser diferentes. Un segundo aspecto señalado al principio consiste en el retraso para la elaboración del diagnóstico, circunstancia forzada por los tiempos que maneja el INDEC para transferir este tipo de información. Cabe señalar, que los datos para la elaboración de este estudio se obtuvieron a partir de la contratación de un servicio de procesamiento por parte del INDEC, anterior a que esta información se encontrara abierta al público en general. Si bien sería deseable contar con datos más actualizados, es razonable pensar que frente al lento ritmo de avance en el perfil socio-demográfico de la población, se mantendría la vigencia de sus conclusiones.

Los resultados confirman una dinámica en el perfil socio demográfico de la ciudad con rasgos definidos según el área o sector de la ciudad. Se insinúan tendencias durante la primera década del siglo en curso, cuyos efectos posiblemente se proyecten a la situación actual. ■

Situación fiscal de la provincia de Buenos Aires

A partir de 2013 se observa una recomposición en las cuentas de la provincia de Buenos Aires.

La reforma tributaria vigente desde 2013 incrementa notablemente los recursos propios.

Durante 2014 adquieren especial relevancia las transferencias de recursos desde la Nación.

Los resultados fiscales de la provincia de Buenos Aires para 2014 pueden sugerir una recomposición en las cuentas públicas y una corrección de los desequilibrios observados en los últimos ejercicios, largamente comentados en ediciones anteriores del IAE. Sin embargo, el análisis podría enriquecerse sustancialmente ampliando la perspectiva y analizando un horizonte temporal más extendido. Esto permitiría explorar en qué momento se verifica el cambio en la tendencia y a partir de allí analizar cuáles podrían ser las causas detrás de los resultados observados.

Presentación de la información

Para efectuar el análisis se utiliza la información oficial disponible en el sitio web de la Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires. Allí se encuentra la ejecución presupuestaria provincial con alto grado de detalle, lo que permite estudiar en profundidad la situación fiscal de la provincia.

El esquema utilizado es el tradicionalmente denominado Ahorro-Inversión-Financiamiento. Tal como se explica reiteradamente en ediciones anteriores del IAE, la finalidad de este modo de presentación es ordenar toda la información de la actividad del sector público para que sea posible un análisis del impacto económico de la actividad gubernamental. 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

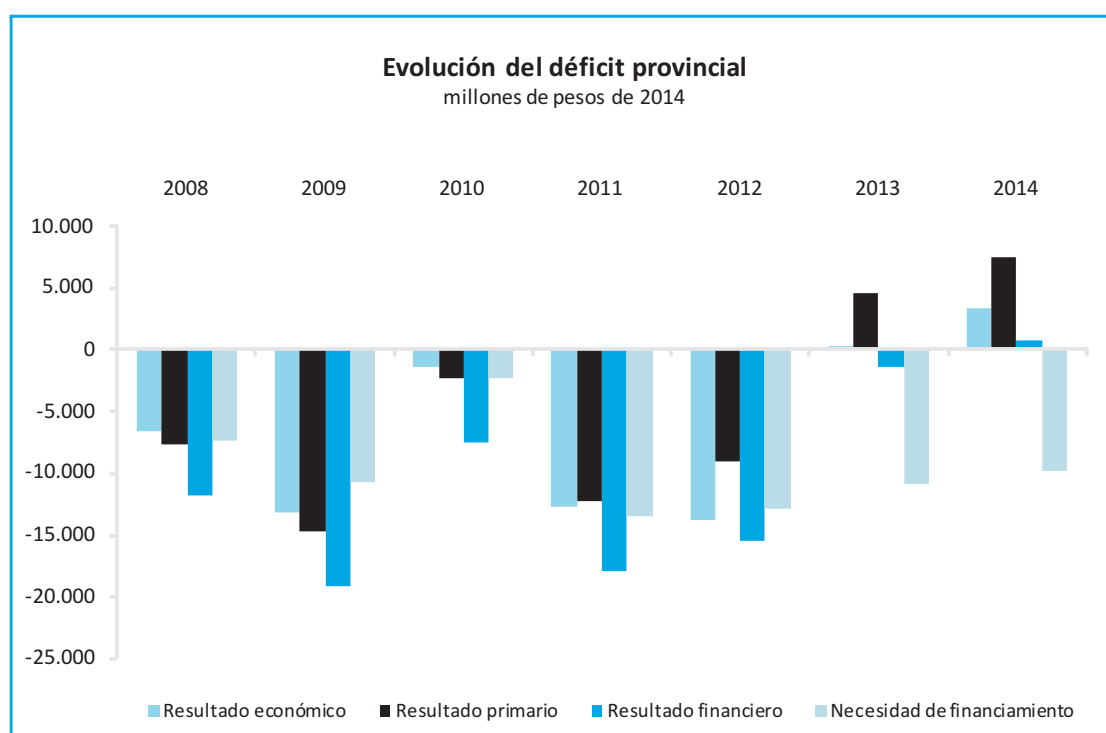
existe superávit fiscal y si es negativo se produce un déficit fiscal o necesidad de financiamiento, dado que los ingresos totales resultan menores que los gastos totales.

La importancia de la perspectiva temporal adoptada

La utilización del esquema Ahorro-Inversión-Financiamiento permite obtener diversos indicadores del comportamiento del sector público nacional. De la comparación entre ingresos y gastos surge la presencia de déficit o superávit en las cuentas, situación que tendrá su correspondiente contrapartida financiera, como se anticipara anteriormente.

El resultado económico se calcula como la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes (incluidos los intereses de la deuda y excluidos los pagos por amortización de deuda). Si se toman en cuenta las cifras correspondientes a 2014 se observa un superávit algo superior a los 3.300 millones de pesos, situación completamente atípica cuando se la compara con los ejercicios anteriores. En el Gráfico 1 se observa la trayectoria de los diferentes resultados fiscales durante los últimos años, expresados en moneda constante de diciembre de 2014.

Gráfico 1



El resultado primario, que proviene de restar a los ingresos totales del ejercicio la suma de los gastos totales excluyendo los pagos por intereses y servicio de la deuda pública, muestra un superávit superior a los 7.500 millones de pesos durante 2014 confirmando la tendencia exhibida a partir de 2013. Este concepto de resultado fiscal refleja la posibilidad que tiene, en este caso, el gobierno provincial de cubrir los gastos que requieren los programas públicos llevados adelante con los actuales ingresos

descartando aquellos gastos que se originan en el endeudamiento de períodos anteriores. Cabe señalar que la trayectoria de los pagos de intereses y servicios de la deuda pública provincial se mantiene relativamente constante a lo largo del tiempo, por lo que el aumento en el saldo primario refleja una mayor holgura para cubrir los gastos totales.

El resultado financiero, diferencia entre los recursos totales y los gastos totales, es decir considerando tanto los corrientes como los de capital, muestra en 2014 un superávit de aproximadamente 800 millones de pesos revirtiendo la tendencia que hace muchos años reflejan las cuentas de la provincia de Buenos Aires. Este resultado es el que se conoce como superávit o déficit público y revela la existencia de necesidades de financiamiento o no. Tal como se señala anteriormente durante 2014 no se observa dicha necesidad. Es el cálculo realizado “por encima de la línea”.

Luego se efectúan las operaciones “por debajo de la línea” que tienen en cuenta las fuentes y aplicaciones financieras. En el caso de las fuentes financieras se contemplan la disminución de la inversión financiera y el endeudamiento público e incremento de pasivos. Para 2014 se toma deuda por 6 mil millones de pesos y se reduce la inversión financiera en casi 7 mil millones. Con respecto a las aplicaciones financieras deben tenerse en cuenta la inversión financiera, la amortización de la deuda contraída en ejercicios anteriores y la disminución de otros pasivos. En el último ejercicio las aplicaciones financieras suman más de 23 mil millones de pesos. Como consecuencia de ello, si al superávit financiero se le suman las fuentes de financiamiento y se le restan las aplicaciones financieras se obtiene el financiamiento neto del ejercicio que, al igual que en todos los ejercicios contemplados para el análisis, resulta negativo también durante 2014.

A partir del análisis anterior podría concluirse que en el último año se concreta un ajuste muy importante en las cuentas de la provincia. Tal como se aprecia en el Gráfico 1 la trayectoria de los diferentes conceptos de déficit fiscal muestra un desequilibrio permanente en el frente fiscal bonaerense desde el inicio del período de análisis hasta 2013, año donde se produce verdaderamente el cambio de tendencia. Por lo tanto, es allí donde deben buscarse las explicaciones relacionadas con la mejora de las cuentas provinciales que recién se manifiesta con claridad en 2014.

El porqué del cambio de tendencia

El ordenamiento de las cuentas públicas de la provincia de Buenos Aires se encuentra mucho más relacionado con un incremento en los ingresos, en particular los recursos tributarios propios, que con un ajuste en el gasto público.

En el año 2012 la provincia de Buenos Aires llevó adelante una polémica reforma tributaria integral que sería efectiva a partir del ejercicio siguiente. En ese momento la Nación también presentaba dificultades en el frente fiscal (ver IAE 121) y esa situación, sumada a un deterioro en las relaciones políticas entre el gobierno nacional y el gobernador de la provincia, obligó a este último a fortalecer los ingresos propios de Buenos Aires para intentar reducir la dependencia fiscal de los recursos girados por la Nación. Sintéticamente los principales puntos de la reforma fueron los siguientes:

- Actualización de valuaciones fiscales urbanas y rurales.
- Modificación de las alícuotas aplicables en el impuesto inmobiliario rural.

- Incremento de las alícuotas del impuesto sobre los ingresos brutos de ciertas actividades.
- Modificación de las alícuotas de impuestos sobre sellos.
- Aumento del monto máximo de deuda que puede contraer el poder ejecutivo.

Los resultados se observan con claridad en el Cuadro 1 donde se presenta en detalle el esquema Ahorro-Inversión-Financiamiento expresado en valores constantes de 2014, con la finalidad de hacer comparaciones interanuales válidas en un contexto inflacionario como el de los últimos años.

Administración Pública no Financiera Esquema Ahorro-Inversión-Financiamiento

Cuadro 1

en millones de pesos de diciembre de 2014

Concepto	2011	2012	2013	2014	Var 12/11	Var 13/12	Var 14/13
I. Ingresos Corrientes	191.274	188.252	203.665	198.002	-1,6%	8,2%	-2,8%
Tributarios	137.306	139.614	155.158	148.723	1,7%	11,1%	-4,1%
De Origen Provincial	77.434	80.210	93.947	89.532	3,6%	17,1%	-4,7%
De Origen Nacional	59.872	59.404	61.211	59.191	-0,8%	3,0%	-3,3%
Contribuciones a la Seguridad Social	32.904	35.314	36.018	32.787	7,3%	2,0%	-9,0%
No Tributarios	2.869	3.032	3.425	2.831	5,7%	13,0%	-17,3%
Vta de Bs y Ss de la Adm.Pública	457	461	444	377	0,9%	-3,7%	-15,1%
Ingresos de Operación	338	295	290	300	-12,6%	-1,8%	3,3%
Rentas de la Propiedad	925	1.361	1.455	1.916	47,2%	6,9%	31,7%
Transferencias Corrientes	16.476	8.175	6.874	11.067	-50,4%	-15,9%	61,0%
II. Gastos Corrientes	204.034	201.995	203.343	194.649	-1,0%	0,7%	-4,3%
Personal	102.811	102.646	101.275	98.236	-0,2%	-1,3%	-3,0%
Bienes y Servicios	13.694	11.697	9.736	10.359	-14,6%	-16,8%	6,4%
Rentas de la Propiedad	5.597	6.327	6.069	6.730	13,0%	-4,1%	10,9%
Prestaciones de la Seguridad Social	33.965	38.408	39.973	35.171	13,1%	4,1%	-12,0%
Transferencias Corrientes	47.941	42.896	46.042	44.146	-10,5%	7,3%	-4,1%
Otros Gastos Corrientes	27	21	248	7	-21,4%	1077,8%	-97,3%
III. Resultado Económico (I-II)	-12.760	-13.743	323	3.353	7,7%	-102,3%	939,1%
IV. Ingresos de Capital	7.391	5.515	4.769	4.981	-25,4%	-13,5%	4,4%
Recursos propios de capital	0	0	0	0			
Transferencias de capital	7.137	5.310	4.607	4.825	-25,6%	-13,2%	4,8%
Disminución de la inversión financiera	254	205	163	156	-19,4%	-20,4%	-4,5%
V. Gastos de Capital	12.549	7.174	6.521	7.534	-42,8%	-9,1%	15,5%
Inversión Real Directa	5.349	2.823	2.780	3.870	-47,2%	-1,5%	39,2%
Transferencias de Capital	4.946	2.733	2.402	2.587	-44,7%	-12,1%	7,7%
Inversión Financiera	2.254	1.617	1.339	1.078	-28,2%	-17,2%	-19,5%
VI. Ingresos Totales (I+IV)	198.665	193.767	208.435	202.983	-2,5%	7,6%	-2,6%
VII. Gastos Totales (II+V)	216.582	209.169	209.864	202.183	-3,4%	0,3%	-3,7%
VIII. Gastos Primarios (VII - Rentas de la Propiedad)	210.985	202.842	203.795	195.453	-3,9%	0,5%	-4,1%
IX. Resultado Primario (VI-VIII)	-12.320	-9.075	4.640	7.530	-26,3%	-151,1%	62,3%
X. Resultado Financiero (VI-VII)	-17.917	-15.402	-1.429	800	-14,0%	-90,7%	-156,0%
XI. Fuentes financieras	12.027	10.219	10.562	12.905	-15,0%	3,4%	22,2%
XII. Aplicaciones Financieras	10.024	8.743	17.409	23.452	-12,8%	99,1%	34,7%
XIII. Resultado total	-15.914	-13.926	-8.276	-9.748	-12,5%	-40,6%	17,8%

Fuente: datos oficiales de la Contaduría General de la Provincia

En primer término se analiza lo ocurrido con el resultado económico, es decir la diferencia entre ingresos y gastos corrientes. Los ingresos tributarios de origen provincial se incrementan entre 2013 y 2012 más de un 17% transmitiendo esta tendencia a los ingresos corrientes que en total aumentan en el mismo lapso más del 8%. En el Cuadro 2 se muestra en detalle el impacto de la reforma tributaria en los ingresos provinciales, comparando el desenvolvimiento entre 2012 y 2013 en términos constantes. En el caso de ingresos brutos el incremento es del 18%, impuesto inmobiliario 21% e impuesto sobre los sellos el 6%, lo que ratifica el impulso que la reforma dio a la recaudación propia de la provincia.

Ingresos de la provincia de Buenos Aires

Cuadro 2

en millones de pesos de diciembre de 2014

Concepto	2012	2013	2014	Var 13/12	Var 14/13
Ingresos Brutos	58.003	68.537	67.023	18%	-2%
Inmobiliario, Fondo Vivienda y Transmisión Gratuita Bienes	7.014	8.455	6.594	21%	-22%
Automotor	5.168	5.703	5.201	10%	-9%
Sellos	6.932	7.366	6.397	6%	-13%
Impuestos a la Energía	890	936	847	5%	-9%
Plan de Regularización Impositiva	2.203	2.469	3.470	12%	41%

Fuente: datos oficiales de la
Contaduría General de la Provincia

Además de los incrementos observados en los recursos tributarios propios resulta interesante analizar lo que ocurre con las transferencias corrientes que provienen del gobierno central. La trayectoria muestra una caída en 2012 que se pronuncia en 2013, mientras que en 2014 exhibe un incremento superior al 60% pasando de 7 mil millones de pesos a 11 mil millones en este último año contribuyendo de este modo a mejorar el resultado.

El detalle de los ingresos que publica la Contaduría General de la Provincia permite analizar el detalle de los ingresos por todo concepto y a partir de ahí concluir que el incremento en las transferencias corresponde principalmente a recursos de libre disponibilidad que provienen directamente del Tesoro de la Nación, es decir que los fondos no son para financiar planes ni programas específicos como podrían ser el Plan de Seguridad Alimentaria, Remediar o Plan de Reducción de Mortalidad Infantil y Materna, por mencionar solo algunos, sino que son de carácter discrecional y no condicionadas. Específicamente, en 2013 los aportes del Tesoro Nacional a la provincia son de 900 millones de pesos, en moneda constante, mientras que en 2014 superan los 5 mil millones.

Los gastos corrientes permanecen relativamente constantes hasta 2013, con lo cual la mejora en el resultado económico durante ese año resulta extraordinaria dado que se pasa de un déficit del orden de los 14 mil millones de pesos a un superávit de poco más de 300 mil pesos. Allí es donde verdaderamente se ordenan las cuentas de la provincia a partir de un incremento notable en la presión impositiva sobre los residentes bonaerenses que, por supuesto, se suma a la presión fiscal de la Nación.

Luego, en 2014, sí se verifica una caída en los gastos corrientes de aproximadamente el 4% como consecuencia de una disminución del 12% en las prestaciones de la

seguridad social. Con relación a los gastos en personal, se mantiene relativamente estable en todo el período, sólo mostrando una caída del 3% en el último año (algo de 3 mil millones de pesos menos).

En segundo lugar se analizan los motivos de la mejora en el resultado financiero que incorpora también los recursos y gastos de capital. Con respecto a los ingresos de capital a lo largo del tiempo se observa una disminución en las transferencias de capital desde la Nación, con una caída muy pronunciada entre los años 2011 y 2013 mientras que a partir de 2014 existe una recuperación del orden del 4,4% como consecuencia del aumento en las transferencias de capital desde el gobierno nacional.

En concordancia con lo observado en el caso de las transferencias corrientes, durante 2014 aumentan los giros desde la Nación destinados a la mejorar la infraestructura. Entre 2014 y 2013 el incremento de las transferencias de capital clasificadas por la contaduría como “del gobierno nacional y de empresas públicas nacionales” es del 8,5%, pasando de 3.900 millones de pesos a 4.200 millones para el último ejercicio fiscal. En particular, la principal partida bajo esta clasificación corresponde al Fondo Federal Solidario y aporta más de 3 mil millones de pesos en 2014, un 10% más que lo recibido en el año anterior.

Por el lado de los gastos de capital la tendencia a lo largo del período bajo análisis muestra que en los años de mayores desequilibrios el ajuste surge por el lado de la inversión pública, manteniéndose los gastos corrientes. Tan es así que entre 2012 y 2011 se registra una caída casi del 50% en los gastos de inversión, tendencia que se sostiene durante 2013 aunque con una disminución menor. En el último ejercicio, a partir de la mayor disponibilidad de recursos como consecuencia de la reforma impositiva y de las transferencias de la nación, se observa un aumento en la inversión real aunque aún se está muy lejos de los guarismos observados al inicio del período.

Asimismo, idéntico comentario puede realizarse con relación a las transferencias de capital que la provincia efectúa a entes y personas del sector público y privado. Como surge de la observación del Cuadro 1 esta clase de transferencias cae a lo largo del todo el lapso comprendido en el análisis exhibiendo un leve repunte en 2014, mientras que el desenvolvimiento de la inversión financiera es decreciente y, a diferencia del resto de las partidas que componen el gasto de capital, no se observa una recuperación en el último año sino todo lo contrario.

Comentarios finales

A partir del análisis efectuado, que contempla no solamente lo ocurrido durante el ejercicio 2014 sino que extiende el horizonte temporal de análisis, puede señalarse que a partir de 2013 se observa una recomposición en las cuentas de la provincia. Concretamente, y tal como se manifiesta a lo largo de la nota, mejoran todos los conceptos de resultado fiscal considerados. Como justificativo de esta recomposición deben señalarse, por el lado de los ingresos públicos, el notable impacto que tuvo la reforma tributaria vigente desde 2013 que contribuyó a mejorar el saldo de ese ejercicio fiscal y también el aumento en las transferencias desde la Nación, tanto corrientes como de capital, durante 2014.

Por el lado de los gastos públicos se señala un tímido ajuste en los gastos corrientes, especialmente fundado en una reducción de los gastos de transferencia, sin apreciarse

casi reducciones en los pagos de remuneraciones al personal de la provincia. Contrariamente, se observa una marcada reducción de los gastos de capital, en particular entre los ejercicios fiscales 2011 y 2012.

Los aspectos descriptos son la causa de la mejora observada en los resultados fiscales de la provincia. Con respecto a lo que puede esperarse para este año, la reforma tributaria tiene efectos permanentes sobre los ingresos propios de la provincia ya que ocasionó un salto en la recaudación a partir de su implementación y a partir de allí su evolución depende de la marcha de la economía y su impacto sobre las bases imponibles, especialmente en el caso de las transacciones por el impuesto sobre los ingresos brutos, principal tributo provincial. Por el contrario, las transferencias desde la Nación tienen carácter discrecional e imprevisible, siendo al mismo tiempo muy sensibles al año electoral.

Las cifras disponibles sobre la ejecución presupuestaria durante 2015 son parciales y llegan solamente al acumulado del mes de marzo, por lo que resultaría prematuro arriesgar conclusiones sobre la base de las mismas. Sólo puede hacerse referencia a que durante el primer trimestre de 2015 los resultados económicos son deficitarios, tanto el resultado económico como el resultado financiero, pero no puede anticiparse si la situación permanecerá así al cierre del ejercicio o llegarán partidas extraordinarias desde la Nación que permitan conservar los saldos positivos de 2014. ■

Sector agropecuario: evolución histórica post crisis económicas

Desde 1875 hasta 1930 el sector agropecuario a nivel nacional reflejó un vigoroso crecimiento de la mano de las exportaciones y ese período sentó las bases del progreso económico. En esos tiempos este sector mantenía una sólida imagen como fuente de crecimiento económico de largo plazo y la institucionalidad alcanzada permitió el desarrollo conjunto de la sociedad.

Desde 1990 hasta la actualidad se puede definir como el período de apertura inicial y posterior retorno al proteccionismo del sector agropecuario. En la primera etapa del período hasta 2002, se produjo la liberación del mercado compensando otros factores negativos como la sobrevaluación de la moneda local y los bajos precios internacionales de los productos agropecuarios.

Si bien no puede atribuirse completamente el incremento en la producción al ajuste cambiario, es válida la consideración que en un escenario de mejora en el tipo de cambio real, en las actuales condiciones de precios internacionales, la producción agrícola global experimentaría un nuevo salto de producción como lo hizo a principios del siglo actual.

Se podría afirmar que el país se encuentra en las vísperas de un posible y necesario cambio estructural en la política económica tras el término del actual mandato gubernamental. Los desequilibrios acumulados en la última década anticipan modificaciones en las variables macroeconómicas, caso contrario de mantener el desempeño actual el resultado será una inevitable crisis económica extrema como las experimentadas en varias oportunidades de la historia económica nacional.

Algunas características de la economía actual se asemejan a otros momentos de la historia económica argentina: atraso cambiario, déficit fiscal, déficit comercial, pérdida de competitividad, proceso inflacionario y pérdida del salario real, son todos elementos que se han repetido en la historia y desencadenaron en resultados similares. En tal sentido las crisis económicas a nivel nacional desde una perspectiva histórica, se manifiestan en crisis estructurales del sector externo, por lo tanto no existen evidencias que permitan determinar un desenlace diferente en tal sentido.

Ante un posible escenario de cambios en algunos elementos de carácter estructural de la economía nacional, el presente informe pretende identificar algún momento de la historia económica nacional donde se produjeron estos cambios y los efectos sobre la evolución posterior en algunos indicadores del sector agropecuario a nivel nacional, es decir encontrar efectos cuantitativos después de los cambios de escenario y a partir de esto anticipar posibles escenarios futuros.

Periodos históricos que marcaron la evolución del sector agropecuario

Desde 1875 hasta 1930 el sector agropecuario a nivel nacional reflejó un vigoroso crecimiento de la mano de las exportaciones y ese período sentó las bases del progreso económico. En esos tiempos este sector mantenía una sólida imagen como

fuelle de crecimiento económico de largo plazo y la institucionalidad alcanzada permitió el desarrollo conjunto de la sociedad. Durante este periodo la economía se mantuvo abierta y estable determinando un proceso de crecimiento para toda la economía aprovechando las ventajas comparativas que brindaron los recursos naturales existentes.

Posteriormente desde los años '30 hasta 1990 la evolución fue muy distinta a lo que había predominado hasta ese momento. Políticas proteccionistas y de transferencias de recursos desde el sector agropecuario hacia otros sectores de la economía sumado a factores exógenos como crisis mundiales, la caída de los precios agrícolas, cambios en el comercio internacional que provocaron un menor nivel de exportaciones de productos primarios y el desarrollo de industrias sustitutivas de importaciones, contribuyeron a postergar al sector primario. Es en este periodo cuando comienzan a implementarse los derechos de exportación para el sector primario (1955) y comienza el uso de un instrumento que desde ese periodo, aunque con interrupciones, ha generado importantes distorsiones a nivel sectorial.

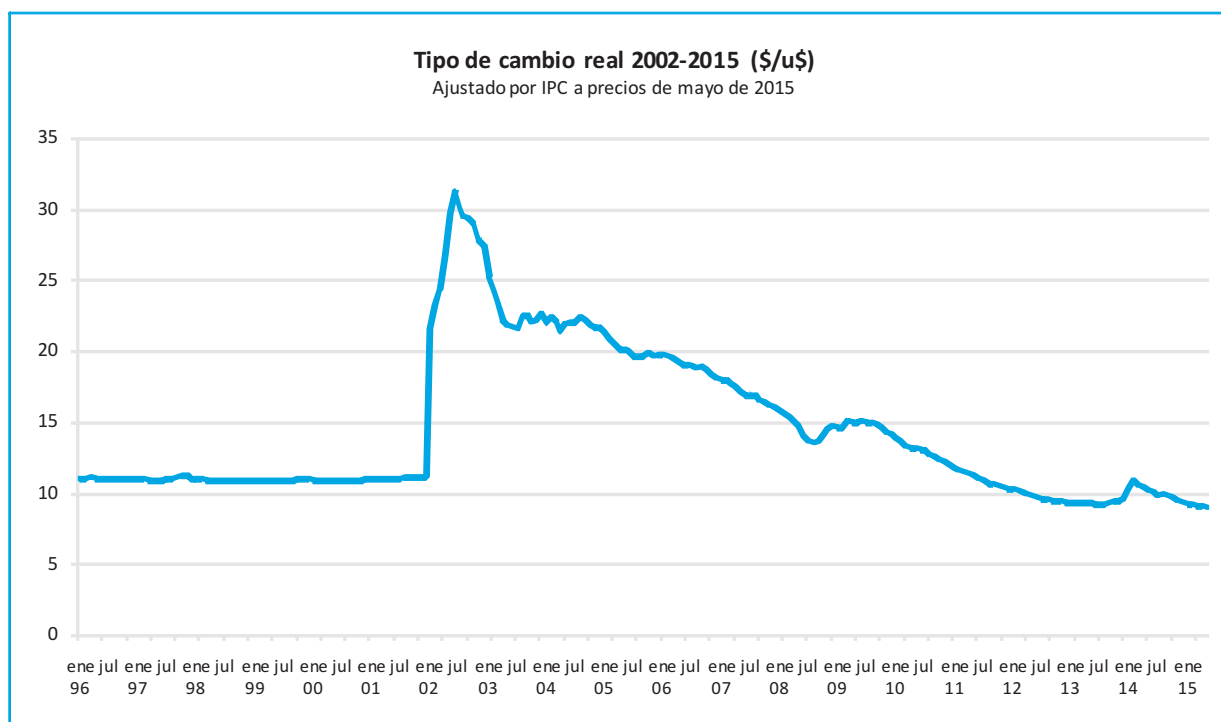
En este periodo donde se produjeron consecuencias graves en términos de asignación de recursos, las posibilidades de crecimiento fueron desaprovechadas y otros países con características similares desde el punto de vista productivo siguieron una trayectoria completamente diferente y actualmente se encuentran en un nivel de desarrollo muy superior. En este periodo se produce una importante desaceleración de la economía con tasas de crecimiento promedio muy inferiores al periodo anterior.

Desde el año 1990 hasta la actualidad se puede definir para el sector agropecuario como el periodo de apertura inicial y posterior retorno al proteccionismo. En la primera etapa del periodo hasta el año 2002, se produjo la liberación del mercado compensando otros factores negativos como la sobrevaluación de la moneda local y los bajos precios internacionales de los productos agropecuarios. A partir del año 2002 se produce una devaluación que esconde la débil competitividad de varios productos locales detrás de un tipo de cambio real alto y precios internacionales elevados en términos históricos. En el mismo año se vuelven a implementar los derechos de exportación y con esto se retoman las barreras para la exportación que ponen un freno en la evolución del comercio internacional y el desempeño del sector a nivel interno producto de la ejecución simultanea de restricciones comerciales. En este periodo comienza un gradual pero constante deterioro del tipo de cambio real producto de la existencia de un proceso inflacionario que afecta de manera integral a todos los sectores de la economía. En tal sentido los principales productos elaborados por el sector agropecuario han visto afectado su evolución como consecuencia de un importante proceso de deterioro en la generación de renta.

Contexto similar al actual

Si bien no es correcto comparar de manera directa distintos periodos de la historia económica nacional, dado que cada uno contiene elementos internos y externos que inciden de manera distinta, con el objeto de establecer un análisis que demuestre la posible evolución sectorial en el corto plazo y dado que en la historia económica nacional el tipo de cambio real (TCR) ha reflejado ser uno de los principales factores de ajuste en las crisis, se toma como referencia el periodo previo a la devaluación del año 2002 como referencia (Gráfico 1), donde el TCR es comparable al actual el cual refleja un atraso cambiario importante.

Gráfico 1

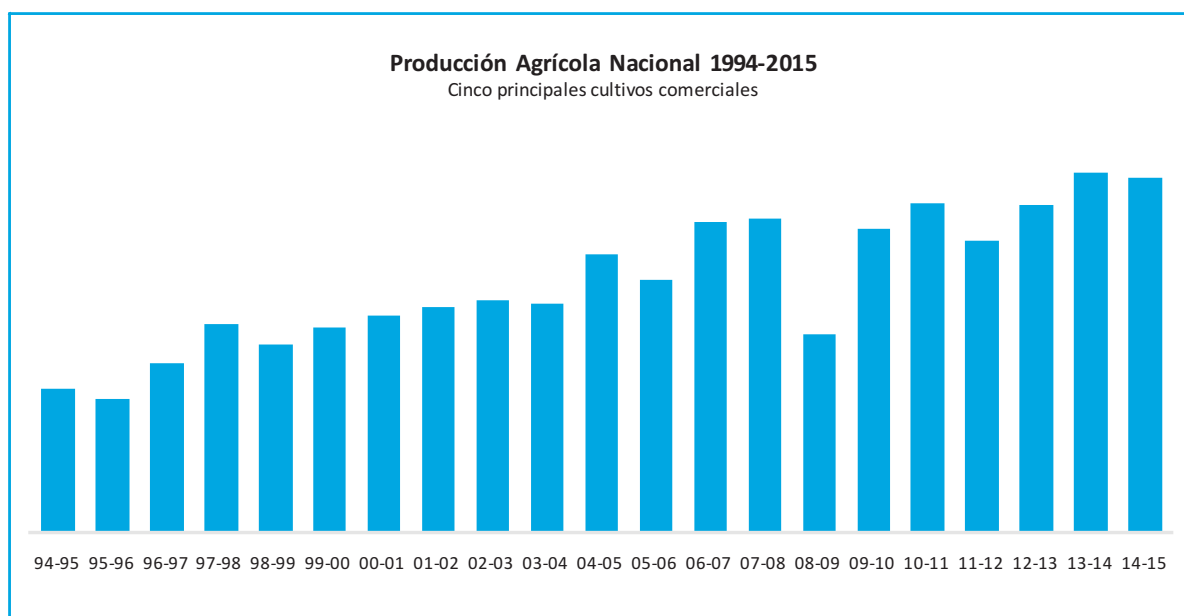


La evolución de la producción agrícola a nivel nacional después del ajuste cambiario del año 2002 observa una tendencia de crecimiento en el volumen de producción total (Gráfico 2) en los primeros años de la serie. En los últimos periodos puede apreciarse un estancamiento, aunque en niveles superiores al inicio del periodo analizado. Si bien no puede atribuirse completamente esta evolución al ajuste cambiario, es válida la consideración que en un escenario de mejora en el tipo de cambio real, en las actuales condiciones de precios internacionales, la producción agrícola global experimentaría un nuevo salto de producción como lo hizo en el ejemplo citado. La magnitud del mismo es difícil de estimar dado que depende de varios factores, pero es incontrastable que la evolución será positiva en caso de producirse una modificación como la planteada. De la misma manera las exportaciones en caso de ser eliminadas las restricciones e impuestos a la exportación evidenciarán un incremento a partir de la mejora en la competitividad.

Conclusión

En los últimos diez años la política económica ha tenido un creciente sesgo desfavorable para la competitividad del sector agropecuario. Se ha observado una continua pérdida parcial de renta agropecuaria a manos del sector público y, de manera derivada, por parte de algunos tramos de la cadena agroindustrial, debido a algunas políticas específicas de redistribución de la renta. En tal sentido los desequilibrios macroeconómicos acumulados en este periodo han ocasionado un escenario crítico para el agro desde el punto de vista de la competitividad externa. Marco que posiciona en un lugar de inviabilidad al sector primario de la economía. Por tal razón el planteo comparativo de un contexto similar al actual sirve para tener una idea cercana de un posible escenario productivo futuro a nivel sectorial.

Gráfico 2



Fuente Ministerio de Agricultura de la Nación

El interrogante surge en conocer qué evolución experimentará la economía una vez presentado este nuevo escenario. Si se ajustan las variables y se retrocede al inicio o se comienza un proceso de mejora real sostenido y estable en el tiempo. Dependerá de una cantidad importante de factores, que exceden el alcance de este análisis. ■

Análisis de coyuntura

Índice de Precios al Consumidor

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) CREEBBA registró en junio una desaceleración con respecto a la medición anterior. Concretamente, el alza mensual fue del 1,8%, mientras que mayo había cerrado con un aumento del 2,1% a nivel local. Con respecto a igual mes de 2014, se estima un incremento general del 25,8%, lo que arroja una pauta preliminar de la inflación con la que podría terminar el año. Por lo pronto, la suba de precios acumulada en la ciudad en el primer semestre de 2015 asciende a 11,4%, lo que contrasta significativamente con el 23% correspondiente a igual período en 2014. La variación mensual promedio ha sido hasta el momento del 1,8%, de modo que la proyección simple indicaría un piso de inflación hacia el mes de diciembre del orden del 23%, tal vez algo superior, teniendo en cuenta que el último bimestre suele exhibir alzas superiores al promedio, debido a la considerable reactivación de la demanda.

El capítulo que lideró las subas en junio fue Bienes y Servicios varios, con un incremento del 4,2%. El principal

impulso provino del rubro cigarrillos, que se elevó un 7,1% en el mes. Además hubo un alza del 3,7% en productos de tocador y del 1,7% en artículos descartables.

En segundo término se ubicó Indumentaria, que varió un 2,8% a nivel general. Continúan los ajustes por cambio de temporada, sobre todo teniendo en cuenta que la mayor demanda de artículos de estación se postergó junto con la llegada tardía de las bajas temperaturas. En resumen los aumentos verificados tuvieron lugar en los siguientes rubros: ropa interior (9,6%), ropa exterior (3,4%), calzado (1%).

Equipamiento del hogar avanzó un 2,5% en el mes, alentado por las actualizaciones en menaje (4,6%), blanco y decoración (4,4%), artículos de limpieza (3,9%), artefactos domésticos (3,8%), muebles (2,9%) y artículos de ferretería (2,4%).

Alimentos y Bebidas cerró junio con un aumento del 2,49%. Aunque hubo algunas bajas puntuales en productos frescos cuyas condiciones de oferta cambiaron, como por ejemplo el tomate o la naranja, las alzas registradas en el resto de las

variedades dominaron, definiendo la tendencia general a nivel de capítulo. Las subas más destacadas por rubros tuvieron lugar en: frutas (5,2%), infusiones (4,2%), verduras (3,6%), condimentos (3,4%), carnes (3,1%), alimentos semipreparados (2,7%), cereales y derivados (2,5%) y lácteos y huevos (2,3%).

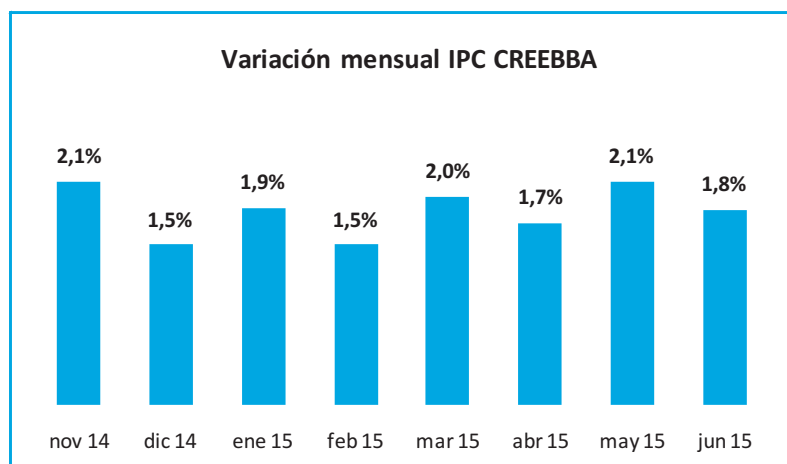
Vivienda sumó un 2,2% a la inflación de junio, como resultado de los incrementos registrados en los tres rubros que la componen: alquileres (2,8%), materiales de construcción y mano de obra (2%) y servicios (1,8%). En este último caso, la principal incidencia correspondió al aumento del precio de la garrafa de gas, que tuvo un impacto del 5,4% en el IPC.

Los demás capítulos exhibieron alzas de menor magnitud a lo largo del mes: 0,86% Transporte y Comunicaciones, 0,7% Esparcimiento, 0,4% Educación y 0,15% Salud.

Las 20 variedades básicas de alimentos y bebidas totalizaron un costo de 467,9 pesos en junio, un 2% por encima de la estimación de mayo. Las variedades con mayores incrementos fueron: pollo (10%), arroz (9%) y fideos secos (9%). En tanto, las bajas más salientes se constataron en el tomate (-20%), la naranja (-13%) y al agua mineral (-2,5%).

Industria, comercio y servicios

La situación general de las empresas de la ciudad de Bahía Blanca se deterioró durante el bimestre mayo - junio respecto al bimestre anterior, pero se puede calificar como Normal ya que el saldo de respuesta presenta un leve predominio de respuestas positivas sobre negativas. Precisamente, el indicador disminuyó de +12 a +5 con un 16% de los encuestados que se encontró en una situación Buena y



un 11% que, por el contrario, se vio en una Mala situación general. Esto significa que aumentó el número de respuestas negativas respecto al bimestre pasado. Esta caída de actividad es habitual para esta época del año.

Comparando la situación general respecto al mismo período del año anterior pudo notarse que prevalecen los comentarios negativos ya que ha aumentado el número de encuestados que manifestaron estar peor por eso el indicador de saldo de respuesta paso de +3 a -5 con un 10% que dijo estar mejor y un 15% que manifestó estar peor, lo que refleja un deterioro, en términos desestacionalizados, de la economía de los empresarios bahienses.

La tendencia de ventas se mostró estable respecto a los meses anteriores. El saldo de respuesta del indicador no varió lo cual significa que en lo global los niveles de venta se mantienen sin variantes. Ahora bien, haciendo un análisis desagregado por sectores, pudo comprobarse que Servicios mantuvo la tendencia, Comercio tuvo un leve repunte que resulta normal en estos meses mientras que la Industria soportó una disminución de las ventas.

El índice de ventas que mide el porcentaje de variación del volumen de ventas de las empresas locales dio como resultado un leve aumento de 0,16% respecto al bimestre anterior y una disminución de 2,7% respecto a mayo-junio de 2014.

Al ser consultados respecto a este comportamiento de las ventas, la mayoría de los encuestados mencionó al plan "Ahora 12", las distintas promociones de las tarjetas, el día del Padre y durante el mes de junio la llegada del frío como factores impulsores de las mayores ventas. A su vez, como indicadores negativos, algunos comerciantes de la zona

SITUACION GENERAL	Buena 16%	Normal 73%	Mala 11%
TENDENCIA DE VENTAS¹	Mejor 13%	Igual 71%	Peor 16%
SITUACION GENERAL²	Mejor 10%	Igual 75%	Peor 15%
EXPECTATIVAS SECTORIALES	Alentadoras 4%	Normales 85%	Desalent. 11%
EXPECTATIVAS GENERALES	Alentadoras 3%	Normales 89%	Desalent. 8%
PLANTEL DE PERSONAL¹	Mayor 15%	Igual 80%	Menor 5%

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

céntrica comentaron que sus ventas se vieron afectadas negativamente por la dificultad que significa encontrar lugar para estacionar vehículos en el micro y macrocentro debido al sistema de estacionamiento medido que rige en la ciudad desde hace casi un año.

A nivel nacional, en cambio, según lo informó la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), las cantidades vendidas por los comercios minoristas subieron 1,7% en mayo en comparación con igual mes del año anterior, mientras que en junio crecieron un 1,8% frente a junio del año pasado. Los planes de financiamiento en cuotas sin interés, el cierre de paritarias en algunos sectores, los adelantos de aguinaldos, y sobre todo, las ofertas que siguen lanzando muchos comercios para aumentar los volúmenes de ventas, empujaron el consumo en la mayor parte del mes. Los mayores incrementos ocurrieron en Artefactos domésticos, Farmacias, Mueblerías e Indumentaria.

Las expectativas de los empresarios referidas a cada sector en particular para los próximos meses muestran algún grado de pesimismo ya que creen

que va a prevalecer la retracción de la demanda durante los meses de julio y agosto, aún teniendo en cuenta que en julio deberían mejorar las ventas debido al cobro del medio aguinaldo. La explicación de esta perspectiva recae en la incertidumbre que genera el proceso pre electoral por un lado y la certeza de que los mayores ingresos por aguinaldo ya están comprometidos a pagos de tarjetas de compras ya efectuadas razón por la cual no se van a traducir en mayores montos de ventas a futuro. Por su parte, las expectativas generales se mostraron coincidentes con meses anteriores, pesimistas, respecto a la evolución la economía del país y la región. En cuanto a los planteles de personal, se mantienen estables respecto a meses anteriores.

En resumen, la situación general sigue estando en niveles bajos de actividad dentro de los parámetros de Normalidad según los indicadores del CREEBBA. Las unidades vendidas se mantienen estables y a pesar de facturar mayores montos, la rentabilidad es cada vez menor dado los incrementos de costos que superan los aumentos de los

ingresos. La desmejora generalizada en los indicadores económicos de la encuesta de coyuntura en este primer semestre, refleja los efectos locales de la tendencia recesiva observada en el país.

Comentarios sectoriales

Vehículos. Dada la información de los boletines estadísticos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor (DNRPA), los patentamientos de autos 0 km. aumentaron un 3% en la ciudad de Bahía Blanca tomando como referencia el mismo bimestre del año pasado. A su vez, respecto al bimestre anterior también subieron un 13%. Los concesionarios esperan tener un leve repunte de ventas por la medida del gobierno que en los primeros días de julio oficializó la prórroga de la aplicación del impuesto interno para los autos de alta gama, con una actualización de la base mínima imponible del 15%, y con la novedad de que se aplicará una diferenciación para los vehículos de producción nacional.

Combustibles. La demanda de naftas y gasoil disminuyó en las estaciones de servicio de la ciudad. Los empresarios del sector atribuyen esta caída a los constantes aumentos de precios de los combustibles y la baja de 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 influido negativamente en las ventas del sector.

Artículos para el hogar. Durante los meses de mayo y junio se reavivó la venta de televisores por la copa

América de fútbol, también elementos de calefacción y algo de mueblería, favorecidos por el plan Ahora 12 y numerosas cuotas sin interés que otorgan las tarjetas de crédito.

Farmacias. Los empresarios del rubro se mostraron preocupados por las bajas ventas registradas en este rubro. Dado que para esta época suelen tener mayores ventas y este año no sucedió eso, inclusive algunos manifestaron tener vacunas antigripales de sobra que van a tener que tirar finalizado este invierno.

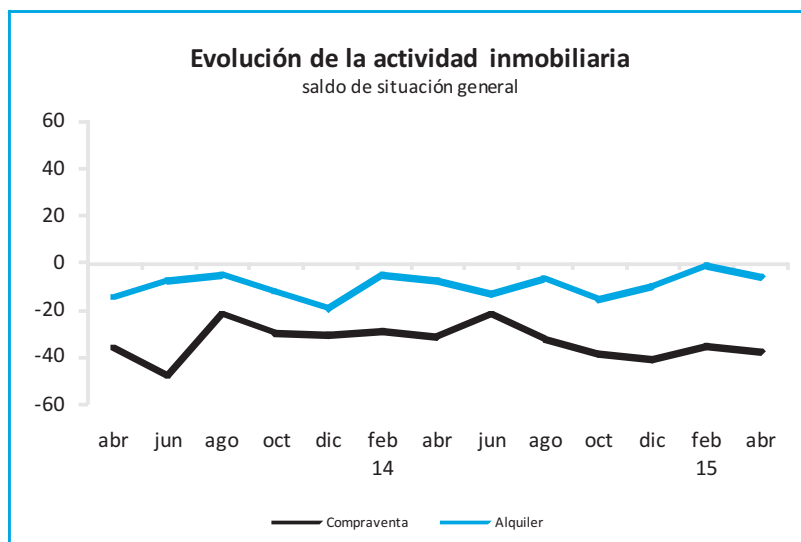
Mercado inmobiliario

La plaza inmobiliaria bahiense presentó durante el bimestre mayo-junio un comportamiento particular: mientras que la situación del mercado de compraventa de bienes raíces mejoró, el segmento de alquileres evidenció una considerable caída. No obstante, cabe aclarar que, en términos de nivel de actividad absoluto se encuentra mejor posicionado el mercado locativo, que presenta un indicador normal, en tanto que el subsector compraventa continúa con saldo de demanda regular, pese a la mejora constatada en el último bimestre. En resumen, en los últimos dos meses, la dinámica favoreció a la compraventa

pero la situación sigue siendo mejor la de los alquileres.

Si bien el repunte de las transacciones de compra y venta de viviendas debe ser contextualizado y relativizado, teniendo en cuenta el bajo nivel de actividad que caracteriza a la plaza inmobiliaria en los últimos años, representa un aspecto alentador dentro de la coyuntura general que vale la pena destacar. Según algunos analistas el leve retroceso en el dólar a comienzos del período —que luego se revirtió— y una mayor facilidad de acceso a él mejoraron en cierto modo las expectativas y pudieron alentar el cierre de operaciones en tratativas. Por otra parte, la dimensión del mercado bahiense lo torna muy sensible a unas cuantas transacciones más o menos que se registren. En este caso, varias concreciones sirvieron para reactivar los indicadores de desempeño.

En el caso de los alquileres, el retroceso tiene que ver más con una cuestión de oferta que de demanda. En efecto, frente a un nivel de requerimientos que se amplía, por las dificultades de acceso a la vivienda propia, la disponibilidad de unidades que se adapten a las necesidades y características de los potenciales inquilinos, resulta insuficiente. Sumado a eso, el periódico ajuste



de contratos locativos en base a la inflación, el deterioro de los salarios reales y la inestabilidad que caracteriza actualmente al mercado laboral, introducen obstáculos por el lado de la demanda para acceder a determinados tipos de propiedad en alquiler.

En el análisis por rubro correspondiente al mercado de compraventa, se destaca el desempeño de cuatro categorías que lograron mejorar su situación de regular a normal con respecto al bimestre pasado. Es el caso lotes para horizontales y locales, lotes para casas, cocheras y departamentos de un dormitorio y funcionales. También sobresale la performance de los locales comerciales que, aunque continuaron con saldo de demanda regular, verificaron una importante mejora que los dejó cerca de la franja normal. Algo similar ocurrió con pisos y departamentos de tres y más dormitorios, aunque con un incremento en el volumen de operaciones algo inferior.

Con respecto a igual bimestre de 2014, se verifica un nivel similar de compraventa en los rubros departamentos funcionales, de uno y dos dormitorios, locales y lotes. Las demás categorías -casas, pisos, cocheras y depósitos- registran un volumen de operaciones menor. Las cotizaciones en dólares se han mantenidos en el caso de casas, pisos y locales comerciales y se han incrementado en el resto de los rubros relevados.

Las expectativas de los operadores con respecto al desenvolvimiento del mercado de compraventa en los próximos meses son mayormente conservadoras: el 84% de los consultados opina que las condiciones generales no variarán. El resto está polarizado entre el optimismo (8%) y los pronósticos negativos (8%).

En el segmento locativo, únicamente un

rubro presentó mejoras en el volumen de contratos celebrados. Se trata de pisos y departamentos de tres y más dormitorios, cuyo saldo de situación pasó de regular a normal. De entre el resto, que cerró el bimestre en baja, las más destacadas correspondieron a cocheras y locales. En este último caso, el saldo de demanda pasó de normal a regular. Las demás categorías continuaron con una situación general normal, pese al descenso de actividad con respecto a marzo-abril. Casas y departamentos de dos dormitorios evidenciaron un retroceso más destacado y departamentos de un dormitorio-funcionales y cocheras, uno de menor magnitud.

La comparación interanual pone en evidencia una estabilidad general en cantidad de contratos locativos celebrados, excepto en el caso de locales, que sufrieron un descenso. En tanto, el valor de los alquileres se incrementó en todos los rubros, en virtud de la actualización de los contratos por inflación, en promedio dos veces al año.

Las perspectivas de corto y mediano plazo para el mercado de alquileres en Bahía Blanca evidencian cautela en la mayoría de los casos consultados, al igual que en el segmento de compraventa. Sin embargo, en esta oportunidad no se relavaron respuestas optimistas referidas a mejoras en las condiciones generales del sector locativo, cosa que sí ocurrió en dicho segmento. Concretamente, el 92% de los agentes inmobiliarios encuestados indicaron que no esperan cambios inminentes en el mercado, en tanto que el 8% restante supone que la situación será peor.

Coyuntura de Punta Alta

Durante el bimestre mayo-junio la situación de las empresas de la ciudad de Punta Alta mejoró respecto del bimestre anterior. El saldo de

respuesta del indicador de situación general pasó de -4 a +14, producto de un 20% de los encuestados que consideró Buena la situación de su empresa, un 6% que la notó Regular o Mala y un 74% que no tuvo cambios. Este resultado puede considerarse Normal según los parámetros de análisis del CREEBBA.

Dicho indicador está fuertemente relacionado con las ventas, en cuya tendencia también se observó un repunte en comparación con el bimestre pasado, producto de un 61% de los encuestados que respondieron haber vendido igual, un 29% manifestó haber vendido más y un 10% menos. A su vez, en correspondencia con estos resultados, el indicador de ventas arrojó un promedio de un 2,46% más de unidades vendidas que el bimestre marzo-abril. De acuerdo a los comentarios de los comerciantes, el mes de junio fue mucho mejor en cuanto a ventas que el mes de mayo. Se facturaron montos más importantes pero la rentabilidad no mejora ya que los costos también aumentaron considerablemente.

Comparado con el mismo bimestre del año pasado, un 71% de los consultados manifestó encontrarse igual, un 18% mejor y un 11% peor, dando un saldo de respuesta de +7. Este indicador refleja que el nivel de actividad es superior al registrado en el mismo bimestre de 2014, considerándose Normal para esta época del año en la ciudad de Punta Alta. Sin embargo, el nivel de actividad mayor no se tradujo en mayores volúmenes de ventas, por el contrario, el indicador de ventas elaborado por el CREEBBA dio como resultado que las unidades vendidas bajaron un 2% respecto a igual bimestre del año pasado, según el promedio general de los encuestados.

En lo que respecta al rubro Vehículos, según datos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor (DNRPA), el patentamiento de

automóviles cero kilómetro. disminuyó de 184 unidades registradas en marzo-abril a 169 unidades registradas en mayo-junio de 2015, esto significa una disminución de 12% respecto al bimestre anterior. En tanto, en la comparación interanual, se observó una suba del 4% ya que el año pasado en el mismo período se registraron unas 162 unidades OKm. en total.

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. De acuerdo al presente panorama, los planteles de personal se han mantenido constantes.

En resumen, la situación económica general mostró una mejora respecto al bimestre pasado, las ventas se incrementaron en los comercios de la ciudad y las expectativas son cautelosas, dado que se aguardan aún los efectos económicos que generen los resultados de los próximos comicios. ■