

## Señales de mejora en un marco de dificultades en la calidad del empleo local

La evidencia sugiere una mejor situación del empleo en Bahía Blanca en lo que va del año. El aumento del desempleo se explica por el incremento de la tasa de actividad, es decir, por una mayor oferta de empleo en un contexto de demanda estable.

Más allá de la tendencia positiva observada en el nivel de ocupación local, se detectan importantes dificultades en el mercado de trabajo, principalmente relacionadas con la composición del empleo y también con los niveles de remuneración vigentes.

Entre las manifestaciones de precariedad están los empleos no registrados u ocupaciones registradas pero con remuneraciones cercanas al umbral de ingresos a partir del cual una familia no es considerada en situación de pobreza.

**D**urante el mes de agosto, el INDEC difundió los resultados de la Encuesta Permanente de Hogares. La tabla siguiente describe los resultados obtenidos a nivel del total de aglomerados urbanos del país junto con los correspondientes a Bahía Blanca y General Cerri.

Jurisdicción	Período	TASAS		
		Actividad	Empleo	Desocupación
Bahía Blanca	T2 14	46,4%	41,9%	9,7%
	T1 15	46,3%	43,6%	5,7%
	<b>T2 15</b>	<b>46,9%</b>	<b>43,5%</b>	<b>7,3%</b>
Total Argentina	T2 14	44,8%	41,4%	7,5%
	T1 15	44,6%	41,4%	7,1%
	<b>T2 15</b>	<b>44,5%</b>	<b>41,5%</b>	<b>6,6%</b>

Fuente: elaboración propia con datos de EPH INDEC

Una primera lectura arroja un alza de la desocupación entre el 1º y 2º trimestre del año, llevando a niveles de desocupación superiores al del total del país. Estas observaciones parecieran indicar un deterioro en los indicadores del mercado laboral.

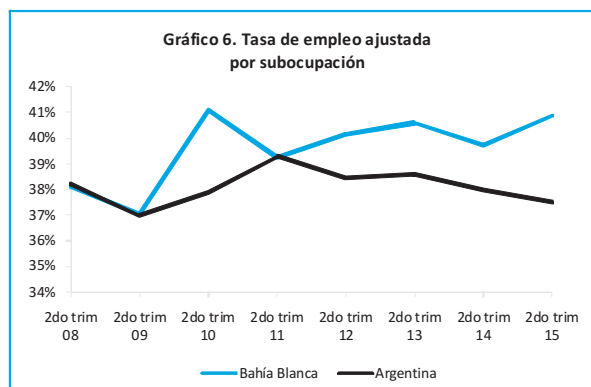
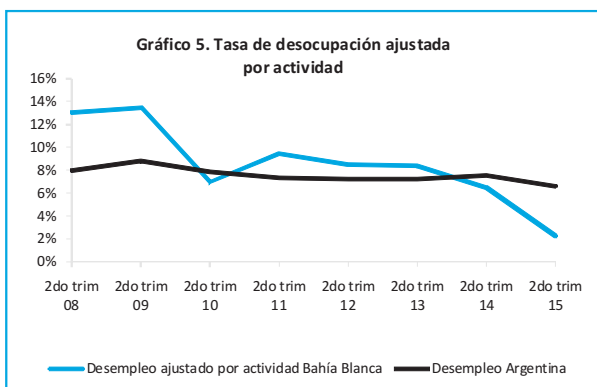
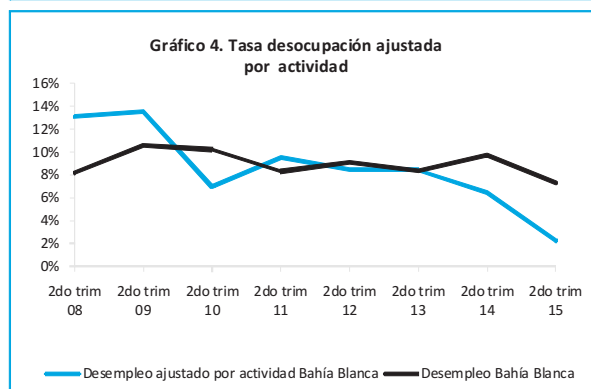
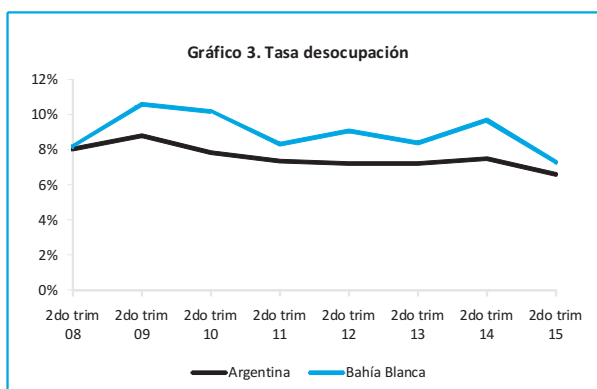
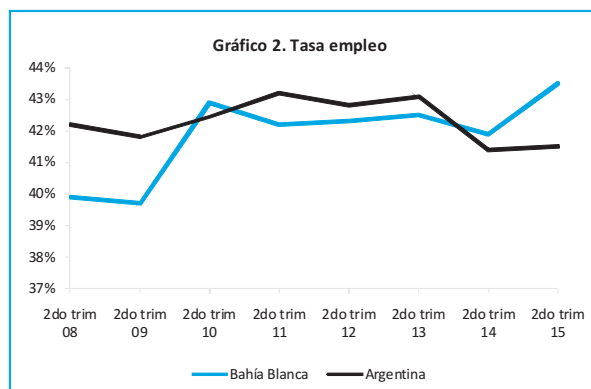
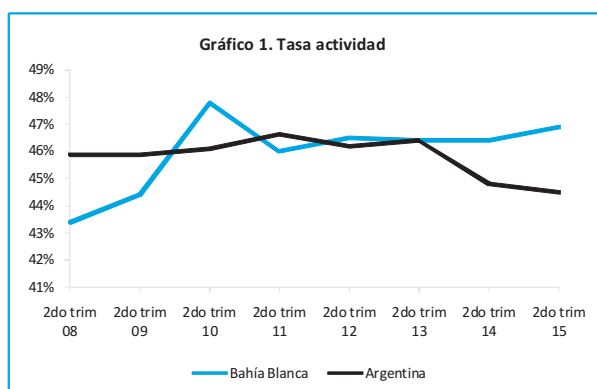
Este diagnóstico cambia si se contemplan otros registros que forman parte del reporte difundido por el INDEC. En pocas palabras, la evidencia aportada por los datos oficiales sugiere una mejor situación del empleo local en lo que va del año. Cabe señalar que este resultado concuerda con un informe anterior de CREEBBA en el que

se destacaron señales de recuperación en la actividad económica de Bahía Blanca durante la primera mitad del año en curso si se toma como punto de comparación los niveles alcanzados a fines del año anterior.

A continuación se describe aspectos a tener en cuenta para arriba a este diagnóstico positivo:

1. El aumento de la tasa de desocupación entre el 1º y 2º trimestre se explica casi en su totalidad por una mayor participación de la población en el mercado de trabajo, dado que como se puede apreciar en la tabla anterior prácticamente no hubo cambios en el nivel de empleo. Esta tasa de participación se ve reflejada en la tasa de actividad, que mide el porcentaje de población total con empleo o que, sin tenerlo, lo busca en forma activa. Para un cierto número de empleos, a medida que aumenta la oferta – más personas buscan trabajo -, mayor será el número de personas que no logran acceder al mismo y por lo tanto, pasarían a encontrarse desocupadas.
2. La desocupación fluctúa por razones estacionales. Por ello, resulta aconsejable comparar las tasas con respecto al mismo trimestre de años anteriores. Esta comparación intenta neutralizar el impacto de este tipo de factores ligados con la época del año. Esta comparación arroja una disminución significativa (del 9.7% en 2014 al 7.3% en 2015), pese a la leve suba de la tasa de actividad. Desde esta perspectiva, no cabe duda que el cuadro ocupacional de los últimos meses ha mejorado con respecto al mismo período del año anterior.
3. Durante el primer semestre del año no hubo cambios significativos en el nivel de empleo. La tasa de empleo local se ubica por encima de los niveles correspondientes a la Región Pampeana y del total correspondiente al país. Por otra parte, este indicador también se ubica por encima del nivel registrado el mismo período del año anterior. Es decir, la ocupación local se estabilizó en niveles elevados con relación al resto del país y en un escalón más alto con respecto a los registros del 2014.
4. El mayor nivel de desocupación local con respecto a otros aglomerados se explica nuevamente por diferencias en la oferta de trabajo. Entre abril y julio pasados, Bahía Blanca se ubicó entre las regiones del país con más elevadas tasas de actividad. Si la tasa de actividad local hubiera sido la misma que la del total de aglomerados urbanos (44.5% en vez de 46.9%), la tasa de desempleo local sería menor en casi 5 puntos porcentuales. Cabe agregar que si se computa el desempleo para todas las regiones empleando la tasa de actividad total del país, sobre un total de 31 regiones, Bahía Blanca pasaría del 6º al 28º puesto en el ranking nacional de desempleo.

Como se puede advertir, el nivel de empleo habría mostrado una leve alza en el transcurso del año con respecto al año anterior. El mayor nivel de desocupación en la ciudad se explicaría íntegramente por una mayor participación de personas en el mercado laboral. Esta última tendencia contrasta con los datos del resto del país - disminución de la desocupación, acompañada de una menor tasa de actividad-. Por el lado del empleo, la situación en Bahía Blanca resultó estable en niveles mayores a los del año anterior, aunque es importante advertir que 2014 fue un año caracterizado por un bajo nivel de actividad y evolución negativa en la mayoría de indicadores económicos. Los gráficos 1, 2 y 3 reflejan los cambios comentados en el mercado laboral de Bahía Blanca y del conjunto de aglomerados urbanos del país.



Fuente: elaboración propia con datos de EPH INDEC

## Relación entre desocupación y tasa de actividad

Como se señaló anteriormente, una correcta lectura de la tasa de desocupación requiere contemplar además de las variaciones en la demanda de trabajo reflejada en cambios de la tasa de empleo, las variaciones en la oferta de trabajo reflejadas en la tasa de actividad. Si bien la interpretación de cambios en la tasa de empleo resulta unívoca, no sucede lo mismo con la tasa de actividad dado que normalmente se asocian a múltiples factores. Por ejemplo, detrás de una menor tasa de participación de la población en el mercado laboral, puede haber personas desalentadas por la falta de resultados en la búsqueda de ocupación, personas que les resulta más conveniente cobrar un subsidio que cobrar un salario, o integrantes de la familia que retoman estudios o actividades del hogar debido a una mejora de ingresos del grupo familiar.

Dado que las lecturas o hipótesis sugeridas para explicar cambios en la tasa de actividad no siempre permiten arribar a una idea general de si subyace una mejor o peor situación general de la población, se presenta una estimación de la desocupación en Bahía Blanca neutralizando este factor. Para ello, el gráfico 4 exhibe la evolución que hubiera resultado para la tasa de desempleo en Bahía Blanca, suponiendo que la tasa de actividad local hubiera sido igual a la del conjunto de aglomerados urbanos del país. El indicador se compara con la tasa de desocupación efectivamente medida en Bahía Blanca. Como se puede advertir, en los últimos dos años, el nivel desocupación local podría haber resultado significativamente menor si la tasa de participación de la población en el mercado de trabajo hubiera sido igual al nivel observado en el conjunto de aglomerados urbanos del país. Al comparar las tasas de desocupación en Bahía Blanca y el país, bajo el mismo supuesto - la tasa de actividad local es igual a la observada a nivel general -, se observa que hasta 2014, el nivel de desocupación se ubicaría por encima del nivel observado en el país, revirtiéndose la situación a partir de 2014 (ver gráfico 5). En resumen, los gráficos exhibidos destacan que, al menos a partir del 2014, el relativamente elevado nivel de desocupación local se explica por una mayor tasa de participación de la población en el mercado de trabajo con respecto a los niveles observados a nivel del país.

## Cambios en la composición del empleo

Más allá de la tendencia positiva observada en el nivel de ocupación, se detectan dificultades en el mercado de trabajo relacionadas con la composición del empleo y los niveles de remuneración.

Una primera evaluación de los cambios en la composición del empleo surge al evaluar el peso de trabajadores con jornada reducida de trabajo y que desearían una dedicación mayor. De acuerdo a los resultados oficiales correspondientes al segundo trimestre, los trabajadores con dedicación semanal inferior a 35 horas representaron casi 2,6 puntos porcentuales de la tasa de empleo total (43.5 puntos porcentuales sobre la población total). Es decir, que la tasa de empleo “pleno” representativa de trabajadores con dedicación no menor a ocho horas semanales sería del 40.9%. Comparada con respecto al trimestre anterior (42,3%), se observa una caída del empleo “pleno”, aunque sigue ubicándose por encima del observado en el segundo trimestre del año anterior (39.7%). El gráfico 5 presenta la evolución del indicador en Bahía Blanca y a nivel país. Del mismo se pueden destacar las siguientes observaciones: (a) la recuperación antes comentada con respecto al año anterior, precedida por la caída del 2014; (b) un nivel de empleo neto de subocupados en Bahía Blanca superior al promedio general, (c) un deterioro en la calidad del empleo a nivel del país durante los últimos tres años reflejado en la evolución descendente del indicador.

Además de la subocupación, el problema de la calidad de empleo puede quedar reflejado por otras situaciones que inclusive afectan a puestos de trabajo de dedicación completa. Entre estas manifestaciones de precariedad laboral cabe mencionar los empleos no registrados, o empleos registrados pero con remuneraciones cercanas al nivel mínimo (salario mínimo vital y móvil) o bien cercana al costo de la canasta básica que determina el umbral de ingresos a partir del cual una familia no es considerada en situación de pobreza. Dentro de estas formas de baja calidad de empleo, cabría incluir a personas sobre-calificadas para la actividad que desempeñan.

De acuerdo a datos del INDEC, la ciudad cuenta con alrededor de 135 mil ocupados.

De cada cinco puestos de trabajo, casi uno se relaciona con el sector público. El empleo en relación de dependencia (asalariados) ascendería a 105 mil personas (78% del empleo total). De cada 10 asalariados, tres se encontrarían en situación irregular al no contar con aportes jubilatorios. Las principales actividades generadoras de empleo en la ciudad serían comercio (23 mil ocupados), construcción (14 mil ocupados), industria manufacturera (14 mil ocupados), enseñanza (13 mil ocupados) y servicios domésticos (12 mil ocupados). A excepción de la industria, el resto de las actividades mencionadas se caracteriza por remuneraciones promedio bajas, con demanda laboral fluctuante, alta rotación de puestos y una incidencia elevada del problema de informalidad de trabajo de acuerdo a los datos del propio INDEC.

## Comentario final

En resumen, más allá de lo que sugiere el aumento del desempleo local en el segundo trimestre del año, el cuadro ocupacional refleja una mejoría con respecto al año anterior, consistente con la recuperación de indicadores asociados a la actividad económica local. Sin embargo, tras el aumento del nivel de ocupación subyacen dificultades asociadas a la calidad de los puestos de trabajo asociadas a una mayor incidencia de subocupados y una importante participación de empleos sin cobertura social y/o niveles de remuneración cercanos al nivel de ingreso que determina el nivel de pobreza. Por ello, más allá de la recuperación observada en lo que va del año, el cuadro de situación continúa evidenciando dificultades en la generación de puestos de trabajo si se toma en consideración, además de los desempleados, las personas que tienen un empleo con alguno rasgo ligado a situaciones laborales precarias. ■

# Cotizaciones inmobiliarias en Bahía Blanca

En agosto último, el precio promedio del metro cuadrado de inmueble en Bahía Blanca, excluyendo terrenos y considerando un tipo de cambio de \$12, alcanzó los 1.190 dólares.

Los barrios con mayores cotizaciones son Palihue y Patagonia, con precios que superan en 51% y 42% la media de toda la ciudad en el rubro casas. Ingeniero White está en el otro extremo, un 68% por debajo.

Los precios en dólares han sufrido bajas en la mayoría de las ciudades del país en el último año. En Bahía Blanca las caídas se han ubicado entre las menores (-2,5% en el rubro departamentos).

**E**l mercado inmobiliario, junto con el sector de la construcción, son dos ramas de actividad fundamentales que dan cuenta de la situación y tendencias de la economía, hecho que se manifiesta de un modo elocuente en sus respectivos indicadores.

En el caso particular del mercado inmobiliario, se han conjugado dos elementos principales en la delicada situación sectorial: por un lado, la caída de actividad que se mantuvo hasta devenir en una recesión y, por el otro, las restricciones, distorsiones y maniobras especulativas introducidas a partir de la implementación del cepo cambiario en octubre de 2011 y sus posteriores medidas de refuerzo en los años siguientes.

En dicho contexto, resulta de interés contar con un panorama de los valores inmobiliarios en vigencia, en especial para el caso de Bahía Blanca, sobre la base de la oferta actual de inmuebles en la ciudad. Esta información, que se sistematiza por tipo de propiedad y sector geográfico, puede resultar esclarecedora en un contexto de incertidumbre e importantes distorsiones. También resulta oportuno efectuar comparaciones con registros de períodos anteriores, a fin de concluir el modo en que se comportaron los precios, en pesos y en dólares, como consecuencia de la situación sectorial de oferta y de demanda.

El presente informe sistematiza toda la información de la plaza inmobiliaria bahiense en lo que a cotizaciones se refiere. Sobre la base de más de mil registros de propiedades ofrecidas y publicadas en la ciudad en la actualidad, se ofrece una síntesis de los precios promedio de referencia por rubro para las operaciones de compraventa. También se presenta una comparación interanual de las principales cotizaciones, a fin de evaluar los comportamientos de los valores en pesos y en dólares. En forma adicional, se evalúa el valor del metro cuadrado en algunos barrios seleccionados de la ciudad de modo de apreciar el modo en que la localización incide sobre los precios promedio de referencia. Finalmente, se analiza el posicionamiento de Bahía Blanca frente a otras ciudades del país, de acuerdo con estudios disponibles que comparan el valor de la propiedad en rubros testigos.

## Valores de referencia por rubro

La información que aquí se presenta surge del procesamiento de todas las ofertas inmobiliarias publicadas por los operadores bahienses en agosto último. En concreto, se procedió a promediar el precio del metro cuadrado por rubro inmobiliario en pesos. Para considerar la cotización en dólares, se tomó un valor intermedio entre el tipo de cambio oficial medio del mes de agosto (\$9,23) y el dólar paralelo (\$15,24), establecido para este análisis en \$ 12. Si bien en el último tiempo no se encuentra tan extendida la modalidad de operar con un “dólar inmobiliario” como ocurría anteriormente, tampoco existe una cotización clara de referencia en el sector, de modo que el tipo de cambio al que se cierra la operatoria en la práctica surge de la negociación entre oferentes y demandantes. Incluso, recientemente era común trabajar directamente al valor del dólar libre, pero esta modalidad se flexibilizó a partir de los valores que alcanzó la divisa que, en agosto, llegó a rozar los 16 pesos.

Por todo lo explicado en el párrafo anterior, es que el procedimiento aplicado a fines de arribar al precio de referencia por rubro fue promediar únicamente los precios en pesos y determinar la cotización en dólares aplicando el tipo de cambio de 12 pesos por unidad de la divisa. Los resultados obtenidos se vuelcan en el Cuadro 1, en donde se detalla la cotización media por metro cuadrado por categoría inmobiliaria. Cabe resaltar la representatividad de estos valores promedio, ya que surgen de una importante muestra, que cubre la mayor parte de la oferta actual de propiedades en la ciudad.

### Cotizaciones inmobiliarias en Bahía Blanca

Promedios generales por rubro - Datos agosto 2015 en pesos por m<sup>2</sup>

Rubro	Precio (\$/m <sup>2</sup> )	Precio (u\$s/m <sup>2</sup> )*
Locales	19.600	1.633
Cocheras	18.200	1.517
Departamentos	16.900	1.408
Oficinas	14.500	1.208
Casas	10.700	892
Depósitos	5.500	458
Terrenos	1.190	99

\*Al tipo de cambio de \$12

Cuadro 1

Fuente: elaboración CREEBBA en base a ofertas publicadas por inmobiliarias bahienses

La mayor cotización por metro cuadrado corresponde al rubro locales, en donde los oferentes solicitan, en promedio, 19.600 pesos o algo más de 1.630 dólares al tipo de cambio de referencia. En segundo término se encuentran las cocheras, con un valor de 18.200 pesos el metro cuadrado, media que, lógicamente, se eleva o desciende en función de la localización de las mismas, superficie y características (cubiertas, semicubiertas, al aire libre, en edificios, en planta baja, etc.). En tercera posición aparecen los departamentos, que constituyen una de las categorías más dinámicas en el mercado inmobiliario, incluso en un contexto de estancamiento como el actual. Los

departamentos, que también ofrecen diversas características en cuanto a calidad de construcción, comodidades, ubicación y entorno, entre otros factores, se cotizan en promedio en cerca de 17 mil pesos el metro cuadrado, o poco más de 1.400 dólares a un tipo de cambio de 12 pesos.

Por razones obvias, los terrenos son los que figuran en el extremo opuesto de la tabla de cotizaciones, ya que solamente reflejan el valor de la tierra sin ningún tipo de mejora o edificación. En este caso, el valor promedio de venta es 1.190 pesos o 99 dólares en metro cuadrado. En este caso, la ubicación, escasez relativa de tierras libres y el acceso a servicios básicos como pavimento, red de gas, agua potable y desagües son los factores que inciden sensiblemente en los precios requeridos.

Las casas, oficinas y depósitos figuran con cotizaciones intermedias, tal como puede apreciarse en el Cuadro 1.

## Comparaciones interanuales

Arribar a una conclusión acerca de cómo han evolucionado las cotizaciones inmobiliarias en el último año no es sencillo porque depende de si como referencia se toma el valor en pesos (excluyendo la inflación) o en dólares y, si se trata de este último caso, del tipo de cambio adoptado. Como se ha explicado, el tipo de cambio de referencia en el sector ha cambiado de un año a esta parte, por lo que la base de comparación no es tan clara. Teniendo en cuenta estas salvedades, en esta sección se ofrece un panorama general de los cambios en las cotizaciones promedio en tres rubros de referencia: casas, departamentos y terrenos.

El Cuadro 2 muestra el precio promedio en pesos por metro cuadrado para los tres rubros mencionados correspondiente a enero-mayo 2014. En las columnas adyacentes, se consigna el valor en dólares tomando tres tipos de cambio de referencia: el oficial promedio del período, de \$ 7,99, el paralelo, de \$11,29 y el inmobiliario, establecido en \$ 10. En la última columna del cuadro se calcula la variación interanual, considerándose el dólar oficial de cada período.

### Precio de inmuebles en Bahía Blanca: comparación interanual en rubros seleccionados

Promedios generales por rubro - Datos año enero-mayo 2014

Cuadro 2

Rubro	Precio (\$/m <sup>2</sup> )	Precio (u\$s/m <sup>2</sup> )			Var 2015-14	
		TC oficial	TC paralelo	TC ref	en \$	en u\$s
Casas	8.600	1.076	762	860	24%	-7,8%
Departamentos	12.850	1.608	1.138	1.285	32%	-2,5%
Terrenos	1.000	125	89	100	19%	-11,8%

TC oficial: \$ 7,99 - TC paralelo: \$11,29 - TC de referencia: \$ 10,00

Fuente: elaboración CREEBBA en base a ofertas publicadas por inmobiliarias bahienses



Los resultados de las estimaciones indican que con respecto a 2014, el precio promedio del metro cuadrado en el rubro casas cayó un 8%, en tanto que el incremento de su valor en pesos había alcanzado el 24%. Los departamentos acusaron un impacto menor, con un descenso del 2,5% en dólares y una suba del 32% de la cotización en pesos. Los terrenos, por su parte, constituyeron el rubro más afectado pues, con un avance del 19% en pesos, en promedio, sufrieron un descenso del 12% en dólares.

Cabe aclarar que las comparaciones anteriores se basan en las ofertas inmobiliarias disponibles en cada momento. Si bien la muestra es amplia y representativa, como se comentó más arriba, puede contener algún tipo de sesgo de acuerdo al tipo de propiedad predominante para la venta en cada período y al porcentaje de retiro de inmuebles de la oferta en determinadas circunstancias de incertidumbre o especulación de alzas inminentes en precios o tipos de cambio. Sin embargo, a los fines de obtener un panorama general, las cifras resultan adecuadas e ilustrativas.

## Cotizaciones por sector geográfico

Las secciones anteriores se refirieron a precios promedio de bienes raíces en Bahía Blanca para los principales rubros inmobiliarios y sus cambios interanuales. No obstante, la variabilidad de los valores que vigentes en plaza en torno a dichos promedios es amplia y depende de una serie de factores, como la ubicación, el tipo de construcción, la disponibilidad de servicios, etc. Pero, sin dudas, de ellos, la ubicación es el factor más determinante en la cotización del metro cuadrado para cualquier rubro. Por tal motivo, en este apartado se comentan algunas diferencias de precios para un tipo de propiedad testigo en varios barrios de referencia de la ciudad.

La ciudad de Bahía Blanca puede dividirse en grandes zonas, asociadas principalmente a las ubicaciones cardinales. En estudios anteriores del CREEBBA se han hecho análisis referidos a estas áreas<sup>1</sup>. Dado que las mencionadas zonas geográficas son amplias y se conforman por gran cantidad de barrios, muchas veces de muy diferentes características, es que se decidió en este caso comentar sobre los precios inmobiliarios vigentes en algunos barrios seleccionados, correspondientes a distintos puntos de la ciudad. Esto da una idea más precisa de las cotizaciones que se registran en lugares puntuales de Bahía Blanca, lo que resulta más ilustrativo.

El tipo de propiedad testigo elegida para la comparación es el rubro casas, por tratarse de una categoría con presencia importante en todos los sectores de la ciudad. No ocurre lo mismo con los departamentos, por ejemplo, fuertemente concentrados en el Centro o con los terrenos, con diferente disponibilidad y rasgos en cada zona geográfica, por citar algunos casos.

En total se seleccionaron 14 barrios o duplas de barrios para el análisis y, para cada uno de ellos, se promediaron los precios de todas las casas en oferta en el mes de agosto último, los consignados en pesos y los publicados en dólares. Vale decir que, en este caso, la cotización en dólares no fue estimada en base a ningún tipo de cambio de referencia, sino que simplemente se tomaron en cuenta los valores solicitados por los oferentes.

En el Cuadro 3 se resumen los resultados obtenidos, en tanto que en el Gráfico 1 se ilustran las diferencias porcentuales en pesos con respecto al valor promedio del metro cuadrado del rubro casas en Bahía Blanca para cada barrio seleccionado.

<sup>1</sup>En la edición 141 de IAE se encuentra el detalle de las zonas de estudio delimitadas por el CREEBBA y el detalle de su composición por barrios en la nota "Dinámica de la construcción por sector geográfico de la ciudad".

### Cotización metro cuadrado rubro casas por barrio de la ciudad

En pesos y dólares - agosto 2015

Cuadro 3

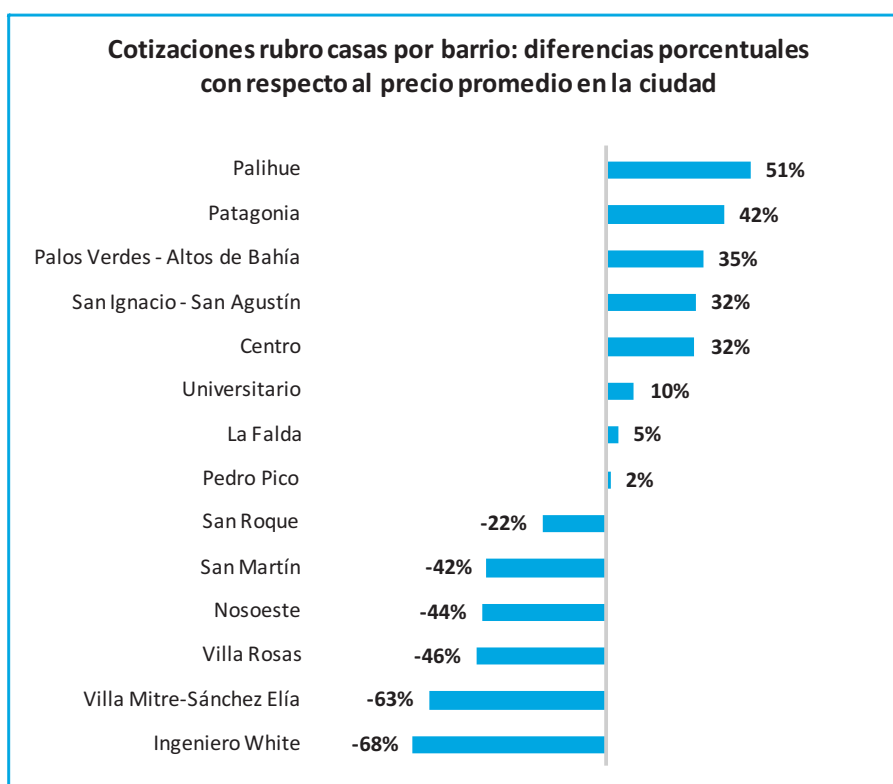
Fuente: elaboración  
CREEBBA en base a  
ofertas publicadas por  
inmobiliarias bahienses

Barrio	Cotización metro cuadrado	
	\$	u\$s
Centro	14.100	1.100
Ingeniero White	3.400	380
La Falda	11.200	890
Nosoeste	6.000	750
Palihue	16.200	1.330
Palos Verdes - Altos de Bahía	14.400	1.200
Patagonia	15.200	1.190
Pedro Pico	10.900	1.070
San Ignacio - San Agustín	14.150	1.050
San Martín	6.200	-
San Roque	8.300	-
Universitario	11.800	900
Villa Mitre-Sánchez Elía	4.000	620
Villa Rosas	5.800	700

Nota: las cotizaciones del cuadro corresponden a los promedios publicados por barrio (tanto en \$ como en u\$s).

Gráfico 1

Fuente: elaboración  
CREEBBA en base a  
ofertas publicadas por  
inmobiliarias bahienses



Como puede apreciarse, los valores más altos corresponden a Palihue, en donde el metro cuadrado se cotiza en 16.200 pesos y 1.330, representando el primer valor una diferencia del 51% sobre la media de la ciudad. Le sigue Patagonia, con valores respectivos de 15.200 pesos y 1.190 dólares, 42% por encima del promedio general. Luego figuran Palos Verdes-Altos de Bahía, San Ignacio-San Agustín y Centro, cuyas cotizaciones exceden entre un 32% y 35% el valor promedio de Bahía Blanca, siempre con referencia al rubro casas.

En el extremo inferior se ubica Ingeniero White, con un valor unitario de 3.400 pesos y 380 dólares el metro cuadrado, un 68% por debajo del precio promedio en pesos. Villa Mitre-Sánchez Elía exhiben una situación similar, con una cotización de 4.000 pesos y 620 dólares, que ubican al sector un 63% por debajo de la media en la ciudad. Otros barrios como Villa Rosas, Noroeste y San Martín registran precios entre un 42% y 46% por debajo de la cotización media de referencia.

## Panorama en Bahía Blanca y otras ciudades del país

Dado que se dispone de información sobre cotizaciones inmobiliarias en varias ciudades del país, es posible poner en contexto la situación de Bahía Blanca.

El Gráfico 2 muestra la el precio promedio en dólares del metro cuadrado del rubro departamentos para varias ciudades de Argentina en 2015, en donde se incorpora también el dato estimado para Bahía Blanca. Como puede verse, la ciudad se encuentra dentro de los primeros puestos en el ranking que es encabezado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una media de 1.700 dólares el metro cuadrado de departamento. Le siguen Bariloche y Mar del Plata, con 1.595 y 1.485 dólares, respectivamente.

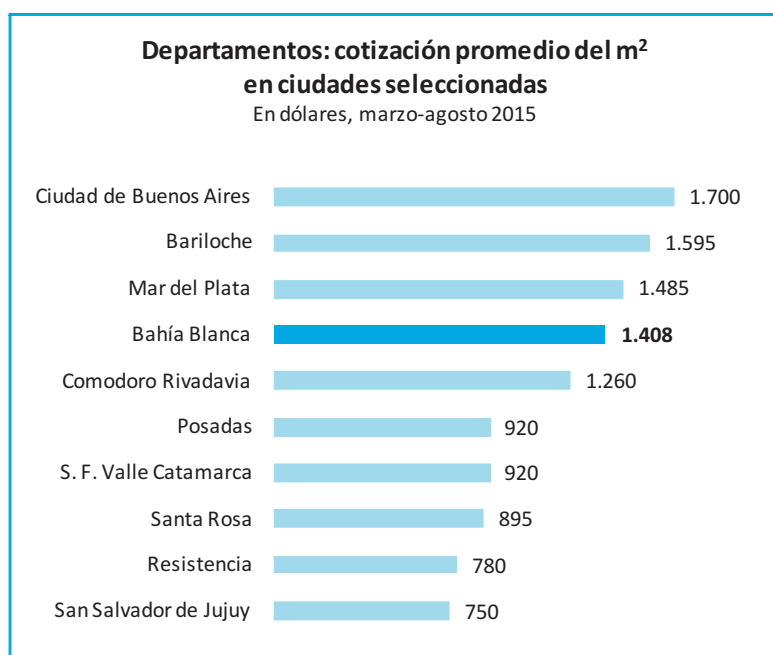


Gráfico 2

Fuente: Reporte Inmobiliario y estimaciones CREEBBA en base a ofertas publicadas por inmobiliarias bahienses

Entre las ciudades con menores precios en el país se encuentran San Salvador de Jujuy, Resistencia y Santa Rosa, con valores de 750, 780 y 895 dólares el metro cuadrado de departamento, respectivamente.

En lo que respecta a la dinámica en materia de precios en ciudades del país, se cuenta con información de 25 localidades argentinas, que reflejan el precio promedio en dólares para el rubro departamentos entre fines de 2014 y comienzos de 2015 y su variación interanual. Dichos datos son volcados en el Cuadro 4. Nuevamente, se aprecia el liderazgo de ciudades como Buenos Aires, Bariloche y Mar del Plata en lo que respecta a cotización promedio, en tanto que en esta muestra más amplia aparecen en el extremo inferior localidades como Formosa y Posadas.

### Cotización departamentos por ciudad

Datos en u\$s/m<sup>2</sup> - Reporte inmobiliario - dic 2014

Cuadro 4

Ciudad	Precio	Variación interanual
Ciudad de Buenos Aires	1.693	-7%
Bariloche	1.530	-4%
Mar del Plata	1.430	1%
Comodoro Rivadavia	1.260	9%
Mendoza	1.240	-6%
Río Gallegos	1.175	-5%
Corrientes	1.140	-7%
Rosario	1.120	-12%
Cipolletti	1.100	-5%
Córdoba	1.097	3%
Salta	1.090	9%
Santa Fe	1.065	-13%
Trelew	1.055	-17%
Paraná	1.010	4%
Santiago del Estero	980	-13%
Neuquén	975	-7%
La Rioja	963	-18%
S. F. Valle Catamarca	935	1%
San Juan	930	-7%
Resistencia	930	-9%
S. Miguel de Tucumán	900	-16%
Santa Rosa	900	-10%
Posadas	890	-7%
San Salvador de Jujuy	590	-14%
Formosa	370	-

Fuente: Reporte Inmobiliario

Más allá de los valores unitarios verificados en cada ciudad, interesa observar el comportamiento de los precios con respecto al año previo. En efecto, puede verificarse que, al igual que lo ocurrido en Bahía Blanca, los valores de referencia han sufrido en general caídas de diferente magnitud, con muy pocos casos de subas interanuales, como las verificadas en Salta, Comodoro Rivadavia, Córdoba, Paraná o Mar del Plata.

La baja promedio en el conjunto de ciudades de referencia ha sido del 6%. Esta media se ha visto ampliamente superada, siempre hablando de bajas, por ciudades como La Rioja, Trelew, y Tucumán, que han presentado descensos interanuales del 18%, 17% y 16%, respectivamente. Bahía Blanca, con la caída del 2,5% del precio en dólares en el rubro departamentos se encuentra más en línea con ciudades como Bariloche (-4%) o Cipolletti (-5%).

Según analistas del sector, los precios de los bienes raíces estarían tocando su piso en dólares. Las bajas constatadas en distintos puntos del país se asocian a una actividad sectorial muy deprimida, situación exacerbada por las progresivas restricciones en el mercado cambiario. Adicionalmente, la fuerte suba del tipo de cambio ha provocado que los oferentes hayan tendido a resignar un cierto porcentaje del precio en dólares, con la condición de concertar la operación en la divisa extranjera. Otros han flexibilizado su postura y aceptan vender en pesos, generalmente cuando tienen posibilidad de calzar operaciones o incorporar permutas.

## Comentarios finales

En resumen, habiendo observado información completa y representativa en materia de precios en la ciudad, se concluye una gran dispersión de cotizaciones que tiene que ver con el tipo de propiedad ofrecida, la ubicación geográfica de los inmuebles y la moneda de referencia en la operación.

En términos interanuales, se observa un retroceso en los valores en dólares, cuya magnitud también difiere en función del rubro considerado, siendo mayor en terrenos y casas y menor en el caso de departamentos.

En el contexto de otras ciudades país, Bahía Blanca se encuentra posicionado en los primeros puestos en lo que a valores inmobiliarios se refiere, con menores retrocesos en dólares que en la mayoría de las localidades consideradas. ■

## Situación actual de la petroquímica argentina

■  
*La producción nacional de productos petroquímicos se encuentra por debajo del nivel potencial.*

■  
*Las restricciones de gas natural que afectan al sector desde 2007 son la causa del estancamiento.*

■  
*Las expectativas del sector están fuertemente influenciadas por las perspectivas de Vaca Muerta.*

Desde el año 2007 la industria petroquímica argentina padece una limitación importante en la disponibilidad de materia prima que condiciona fuertemente su desempeño. Afortunadamente en 2014 la situación mejora levemente como consecuencia de la benevolencia climática, pero es una circunstancia especial y no puede servir como base para las previsiones económicas referidas al sector.

Desde el punto de vista operativo, la falta de acceso al gas fuerza a las empresas a trabajar en un nivel inferior al que permite la capacidad instalada con las consecuencias que esto tiene sobre la rentabilidad del sector. Tal como se ha explicado en ocasiones anteriores, este tipo de industria, para alcanzar la eficiencia, requiere la operación continua de las plantas en altos niveles de producción.

Pero además de afectar el normal desenvolvimiento del proceso productivo, las restricciones que actualmente operan sobre la materia prima principal impiden adoptar una visión de mediano plazo que contemple inversiones destinadas a la ampliación de la capacidad instalada de las industrias existentes o la llegada de nuevos emprendimientos. Por eso, adquiere especial relevancia lo que ocurra con la explotación del yacimiento de shale gas. Las restricciones en el suministro de gas que limitan la producción petroquímica nacional se terminarían al desarrollarse en gran escala el shale gas de Vaca Muerta. Aunque aún es prematuro precisar los cambios que podrían darse en el sector cuando se avance la explotación de este recurso no convencional, las expectativas de los actores representativos del sector se encuentran focalizadas en ese tema.

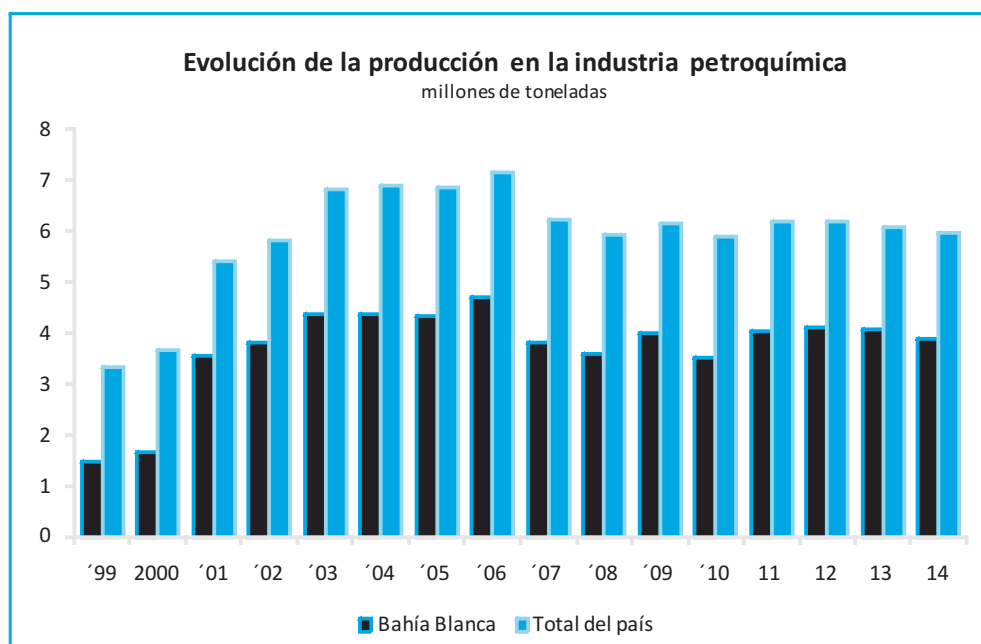
Según las previsiones de la Cámara de Industria Química y Petroquímica, mediante la explotación del shale gas, la industria petroquímica argentina podría incrementar su producción en un 120% en comparación con la capacidad instalada actual, lo que requeriría enormes inversiones para la construcción de nuevas plantas con la consiguiente creación de empleo directo e indirecto. Se daría una total transformación del sector que, sin dudas, cambiaría el mapa petroquímico del país. Cabe preguntarse entonces cuál será el rol del complejo de Bahía Blanca en ese momento.

## Evolución de la producción

Dada la importancia productiva del complejo petroquímico local, el desempeño de la industria nacional se encuentra fuertemente influenciado por lo sucedido en las plantas de Ingeniero White. Antes de las inversiones en el medio local la producción nacional

se ubicaba en niveles cercanos a los 3,5 millones de toneladas anuales, mientras que a partir del año 2000 esos niveles se fueron incrementando paulatinamente hasta superar en 2005 los 7 millones de toneladas, duplicando los guarismos anteriores (ver Gráfico 1). Tal como se aprecia en el gráfico la producción muestra una trayectoria creciente hasta el año 2007, momento en el que comienzan las ininterrumpidas restricciones al uso de gas natural en la industria como consecuencia de la escasez de este insumo crítico. Por ello, el porcentaje de utilización de la capacidad instalada disminuye y el volumen producido muestra cierto estancamiento.

Gráfico 1



Desde el punto de vista de la producción, en el año 2014 se elaboran en las plantas locales 3,9 millones de toneladas de productos químicos y petroquímicos finales e intermedios. Este volumen totaliza la producción de etileno, polietileno en todas sus categorías – polietileno de alta densidad, polietileno de baja densidad convencional y polietileno de baja densidad lineal – PVC, cloruro de vinilo, urea, amoníaco, soda cáustica y dicloroetileno.

En el total del país, sumando la producción de todos los complejos petroquímicos nacionales, el volumen producido es de casi 6 millones de toneladas, es decir que el complejo de Ingeniero White contribuye con el 65% de la producción nacional de químicos y petroquímicos. Adicionalmente, Compañía Mega por su parte produjo durante el período más de 1 millón de toneladas de etano, gas licuado de petróleo y gasolina natural, aporte no incluido en el cálculo anterior por corresponder a la industria petrolera y no a la petroquímica.

## Detalle por productos principales

**Etileno.** La producción nacional durante 2014 resulta cercana a las 723 mil toneladas, correspondiendo a PBBPolisur el 93% del total. La estructura del mercado nacional indica que el 48% del total de la producción de etileno se dedica a la producción de

polietileno de baja densidad (PEBD convencional y PEBD lineal), el 33% al polietileno de alta densidad (PEAD), el 14% al cloruro de vinilo y el 5% al estireno. Como puede apreciarse, el 95% del etileno se destina al mismo polo petroquímico local, siendo en gran parte utilizado por la misma empresa que lo elabora – PBBPolisur – y el resto por Solvay Indupa para su producción de PVC. Para el año analizado, el etileno constituye el 12% de la producción total de petroquímicos en el país.

**PVC.** La expansión de Solvay Indupa le permitió a dicha empresa producir la totalidad de PVC en Argentina, complementando su actividad con la participación que posee en el mercado brasileño. La estructura del mercado local revela que el mayor porcentaje de la producción de PVC se destina a caños y accesorios (44%), mientras que en una menor proporción se utiliza para la producción de cables (12%), film y lámina (12%), perfiles rígidos (9%) y calzado (9%), siendo el resto destinado a la elaboración de botellas y otros productos. La producción de PVC en 2014 es de 205 mil toneladas y significa, para ese año, más del 3% del total de productos petroquímicos nacionales.

**Polietilenos.** La producción nacional de polietileno de alta densidad (PEAD) en 2014 es de 245 mil toneladas, con una tendencia en el tiempo que se presenta constante con oscilaciones que resultan poco significativas. Se destina principalmente al soplado (37%), a la producción de film (31%), seguidos de aplicaciones en inyección (12%) y tubería (16%). En el caso del polietileno de baja densidad convencional (PEBD), la producción nacional en 2014 supera las 88 mil toneladas. El destino principal del PEBD en el mercado local corresponde casi exclusivamente a la elaboración de film (92%). Finalmente, el polietileno de baja densidad lineal (PEBDL) totaliza un volumen de 289 mil toneladas generadas exclusivamente en las plantas locales de PBBPolisur, destinadas en gran proporción a la producción de film (88%). PBBPolisur es la única productora de polietilenos a nivel nacional, producto que, en sus tres formas, representa casi el 10,5% del total de productos petroquímicos para 2014.

**Urea.** La producción nacional de urea granulada en 2014 supera las 990 mil toneladas, volumen que se encuentra bastante por debajo del record de producción registrado entre 2003 y 2006 con valores superiores al 1,3 millones de toneladas. A partir de ese año el registro cae hasta 2008 y, si bien luego la tendencia se torna creciente, no se alcanza a recuperar totalmente. La principal productora de urea en Argentina es Profertil, establecida en Ingeniero White, con el 85% de la capacidad de producción y el resto está en manos de Bunge Argentina localizada en Campana. Si se tiene en cuenta que sólo en Bahía Blanca la capacidad productiva es de 1.223.000 toneladas rápidamente se concluye que el nivel de producción se encuentra alejado de ese límite. La principal aplicación de la urea es la producción de fertilizantes (97% del mercado local). El resto se utiliza en la industria química y plástica. La urea granulada representa casi 17% de la producción petroquímica nacional en 2014.

**Soda cáustica.** La producción nacional de soda cáustica en 2014 supera las 320 mil toneladas. Más del 50% corresponde a la planta de Solvay Indupa en Bahía Blanca. Dicho tonelaje aporta más del 5% a la producción nacional de petroquímicos.

## Exportaciones y generación de divisas

En los últimos quince años el aumento de las exportaciones de la industria petroquímica en el país se explica, en gran medida, por la actividad del complejo petroquímico local. A través de esta mayor inserción en el mercado internacional, se logra revertir el saldo deficitario de la balanza comercial de productos petroquímicos



y consecuentemente el sector se transforma en un generador de divisas para la economía del país (ver Gráfico 2). Sin embargo, el estancamiento en los volúmenes de producción como consecuencia de la falta de gas natural y la situación general de las exportaciones nacionales hace que, a partir de 2007, los despachos al exterior disminuyan notablemente en relación con el período anterior.

Gráfico 2



El volumen de productos elaborados localmente destinado al exterior en 2014 es de 470 mil toneladas, un 19% menos que lo exportado el año anterior y un 45% del total de exportaciones petroquímicas del país. No obstante la reducción en el volumen de ventas al extranjero, como consecuencia de la mejora en los precios de algunos de los productos correspondientes al complejo petroquímico local el valor de las exportaciones observa un leve incremento entre 2013 y 2014. En consecuencia, la generación de divisas por parte de las empresas radicadas en Bahía Blanca en el último año suma 545 millones de dólares, un 1% más que en 2013.

El producto más exportado es el polietileno, que en sus tres tipos supera las 200 mil toneladas de ventas al exterior, aportando de ese modo el 25% del total de las exportaciones petroquímicas del país y generando localmente 356 millones de dólares que ingresan a la economía nacional. En todas las variedades de polietileno se observa un incremento en los precios de exportación entre 2013 y 2014.

El segundo producto con mayores ventas al exterior es el PVC con más de 113 mil toneladas de producto destinadas al mercado internacional aún cuando el precio disminuye en el último año. Este volumen representa el 14% de las exportaciones nacionales de petroquímicos.

Las exportaciones de urea granulada caen sustancialmente entre 2013 y 2014, con sólo 64 mil toneladas vendidas al mercado externo en el último año en un contexto de reducción del precio FOB de exportación, por lo que las ventas al mercado interno adquieren una mayor preponderancia.

En el caso de la soda cáustica se duplica el volumen exportado en el último año,

con ventas al exterior que alcanzan las 32 mil toneladas, casi un 4% del total de exportaciones petroquímicas.

## Movimiento portuario

Es de destacar el efecto que el movimiento de cargas petroquímicas tiene sobre el puerto de Bahía Blanca. Más específicamente, de los 13 millones de toneladas movilizadas por el puerto local durante 2014 aproximadamente el 10% fue aportado por la industria petroquímica bahiense con embarques de urea (900 mil toneladas), polietilenos y etileno (200 mil toneladas), PVC y soda cáustica (154 mil toneladas) y amoníaco (42 mil toneladas). Estas cifras incluyen todos los movimientos, es decir exportaciones, importaciones y removido.

## Comentarios finales

Tal como se señala anteriormente, el principal obstáculo que tiene el sector petroquímico argentino en la actualidad es la falta de su principal insumo, el gas natural, y las restricciones a su utilización impuestos por el gobierno. Por ello, no se avizoran en el corto plazo cambios sustanciales en la configuración del sector hasta tanto se despeje la incertidumbre en relación con la provisión de materia prima.

La situación obliga a las empresas a funcionar por debajo de su capacidad instalada e incluso a organizar las paradas de planta para realizar mantenimiento de modo tal de afectar lo menos posible su operación.

Como consecuencia, las expectativas están depositadas en el descubrimiento de shale gas y en el desarrollo de Vaca Muerta, pero esto recién esclarecería el panorama en el mediano plazo, no inmediatamente.

La inversión en exploraciones y la industria petroquímica son actividades capital intensivas, y como tales, altamente sensibles a las variaciones en el clima de inversión de un país. ■

# El déficit público se consolida en Nación

En Nación los gastos crecen más rápido que los ingresos.

La asistencia del BCRA al fisco nacional es similar a la de 2014.

Se consolida la tendencia al déficit fiscal observada desde 2009.

En ediciones anteriores de IAE se efectúa un análisis de la evolución de las cuentas públicas en los últimos años y se detecta que la situación fiscal se deteriora año a año debido a incrementos constantes en el gasto que superan el aumento en los ingresos. La información disponible en el sitio web del Ministerio de Economía de la Nación permite extender el análisis sólo hasta junio, por lo que el análisis se concentra en el primer semestre 2015 sobre la base de la información publicada por la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía para el Sector Público Nacional no Financiero (SPNNF). Sin embargo, datos extraoficiales ponen en evidencia que el deterioro fiscal se acentúa en lo que resta del ejercicio y previsiones privadas estiman que el déficit fiscal al terminar el año sería del orden de 6% del PIB.

Los mercados de deuda internacional permanecen cerrados para el país, por lo que todo exceso de gasto por encima de los recursos del sector público nacional se financia con emisión monetaria, cuyos efectos quedan demostrados al observar la evolución de la tasa de inflación.

## Comparación entre ingresos y gastos

En el Gráfico 1 puede apreciarse la evolución de la tasa de crecimiento interanual de los ingresos y gastos totales del SPNNF al comparar cada mes de 2015 con el mismo del año anterior. A lo largo del período de tiempo bajo análisis se observa que, con excepción de lo ocurrido durante el mes de junio, en todos los meses los gastos crecen con mayor velocidad que los ingresos. Este comportamiento extendido en el tiempo contribuye a la consolidación del déficit fiscal.

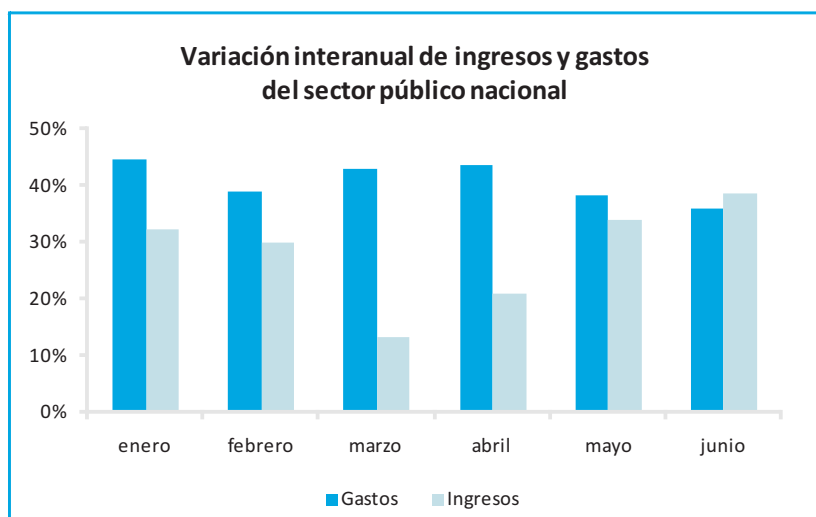
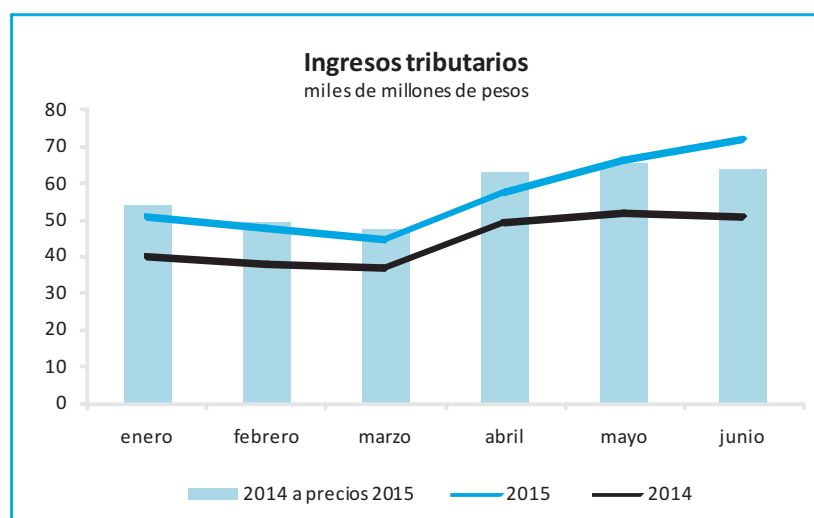


Gráfico 1

Dentro de los ingresos totales el principal aporte está dado por los ingresos corrientes debido a que la participación de los recursos de capital es insignificante. En particular, dentro de los recursos corrientes se destacan los ingresos tributarios, las contribuciones al sistema de seguridad social y en tercer lugar, con una menor cuantía, las rentas de la propiedad.

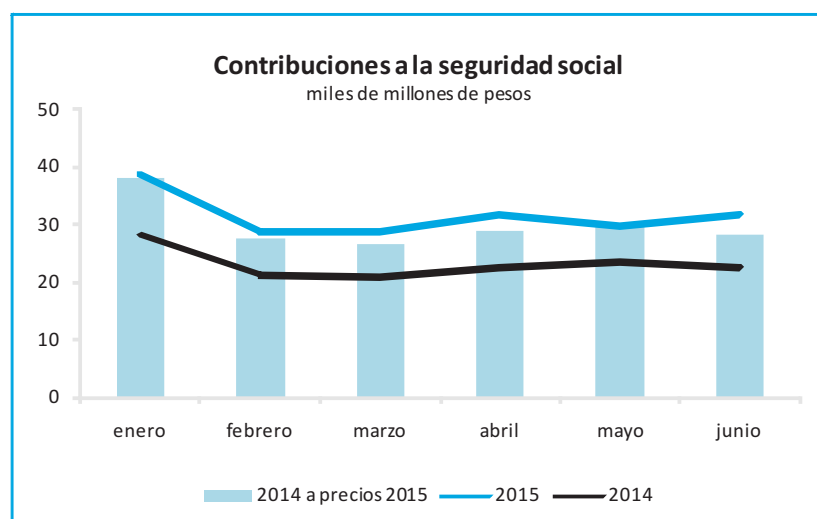
Durante 2015 los recursos tributarios aportan el 56% a los ingresos corrientes. En el Gráfico 2 se observa su trayectoria y, si bien en términos nominales lo recaudado en 2015 es superior a la recaudación del ejercicio anterior en la totalidad de los meses contemplados, cuando se quita el efecto de la inflación se nota que a lo largo del período analizado los recursos tributarios durante este año apenas son iguales a los de 2014 e, incluso, en el mes de junio resultan inferiores en términos reales.

Gráfico 2



En el caso de los recursos provenientes de la seguridad social se observa un incremento menor en los ingresos de 2015 (6% aproximadamente) en relación con los del año anterior (ver Gráfico 3).

Gráfico 3



Desde que el SPNNF comienza a financiarse utilizando recursos de ANSES, a través del fondo de garantía solidario, y del BCRA, por las utilidades que este último le transfiere

al Tesoro, la participación de los ingresos por rentas de la propiedad adquiere preponderancia y es motivo de análisis detallado. De hecho, si se excluyeran estos ingresos el deterioro fiscal se hubiera manifestado mucho antes. En el Gráfico 4 se exhibe el desempeño de este ítem en el primer semestre de 2014 y de 2015. Como se ve, durante 2015 el aporte resulta inferior al registrado en el ejercicio anterior.

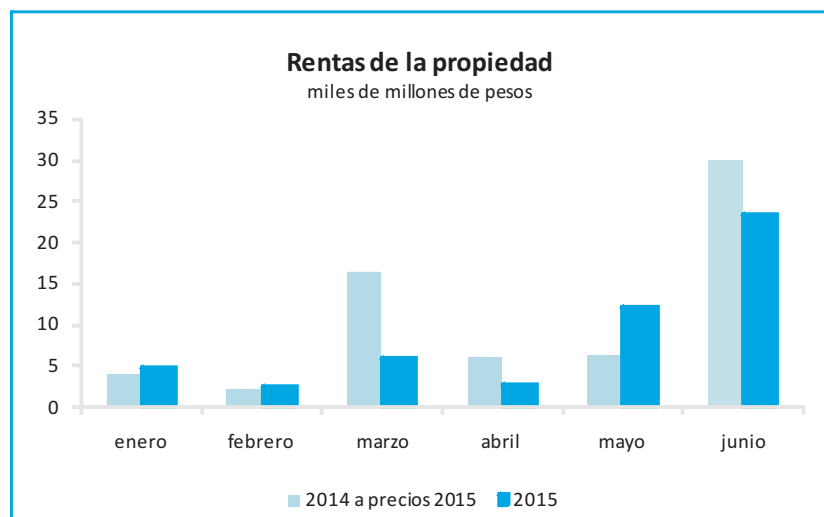


Gráfico 4

Por el lado de los gastos las principales salidas de fondos corresponden a las erogaciones corrientes, que en 2015 representan el 88% del total de gastos. En el Gráfico 5 se observa su trayectoria donde se pone de manifiesto que durante el primer semestre de 2015 los gastos corrientes son superiores, en términos reales y nominales, a los registrados en el mismo período de 2014.

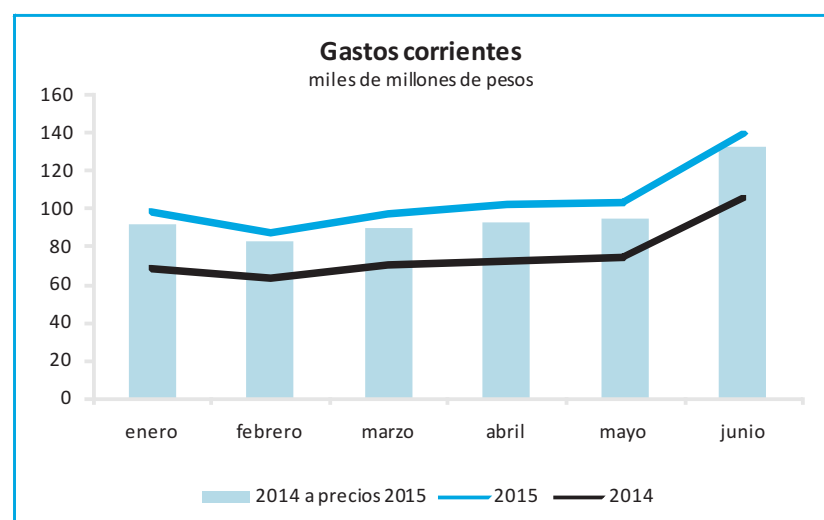
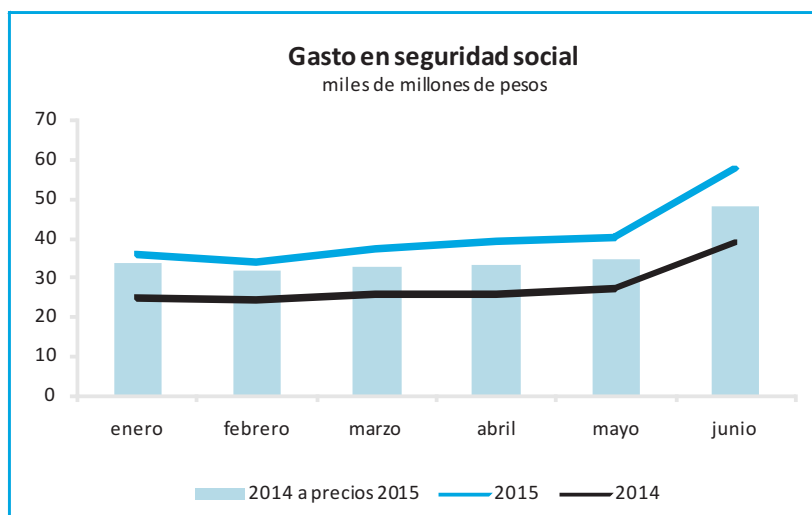


Gráfico 5

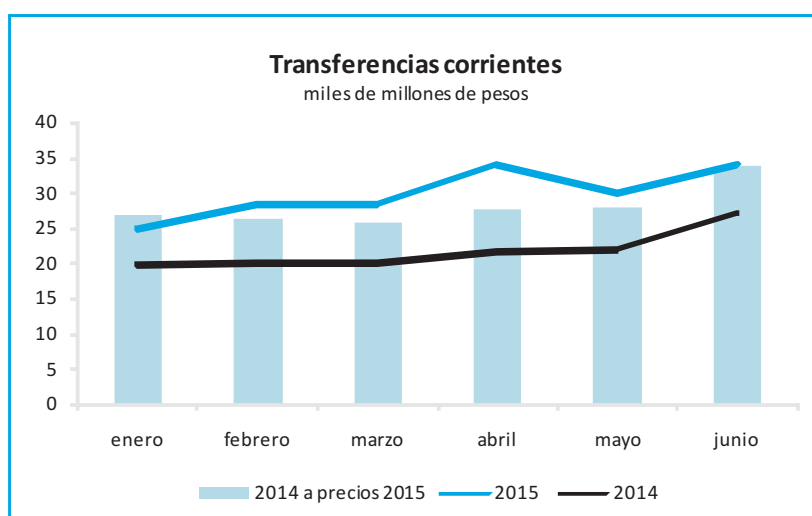
Dentro del capítulo, el principal rubro corresponde a las salidas de fondos por prestaciones de la seguridad social, que representan casi 39% de los gastos corrientes durante 2015 y se incrementan más del 13%, en valores constantes, si se compara el primer semestre de 2015 con el mismo lapso de 2014. Observando el comportamiento interanual, ilustrado en el Gráfico 6, los gastos por prestaciones de seguridad social en 2015 son superiores en todos los períodos a los registrados el año anterior.

Gráfico 6



La segunda partida de gastos corrientes en orden de importancia es transferencias, que absorbe el 28% de los mismos y se incrementa un 6% en el primer semestre del año. Analizando el comportamiento mes a mes surge que en la mayoría de los períodos el gasto de 2015 supera al del año anterior tanto en valores corrientes como constantes. El principal destino de este rubro es el sector privado (más del 82%) que recibe subsidios fundamentalmente en transporte y energía mientras que el resto se dirige mayormente al financiamiento de las universidades nacionales (ver Gráfico 7).

Gráfico 7



Con respecto a los gastos en personal, la partida se incrementa por encima del ritmo inflacionario ya que si se efectúa el análisis en términos constantes se verifica una suba de 7,1% en el primer semestre 2015 en relación con igual período del año previo.

## ¿Superávit o déficit?

A partir del análisis de ingresos y gastos por componentes, puede concluirse sobre el resultado fiscal del sector público nacional no financiero. La definición más restringida corresponde al resultado económico, que indica si existe un ahorro o desahorro, al hacer la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes.

En ediciones anteriores del IAE se ha advertido acerca del deterioro inminente en el resultado económico del sector público nacional, lo que podría tomarse como un indicador de la gravedad de la situación fiscal. En esta ocasión el déficit económico es un hecho, tal como puede apreciarse en el Gráfico 8, lo que confirma que con los ingresos corrientes no se alcanzan a cubrir ni siquiera los gastos corrientes. Puntualmente, en el primer semestre de 2015 el déficit económico es casi de 24 mil millones de pesos en tanto que en el mismo período de 2014 existía superávit.

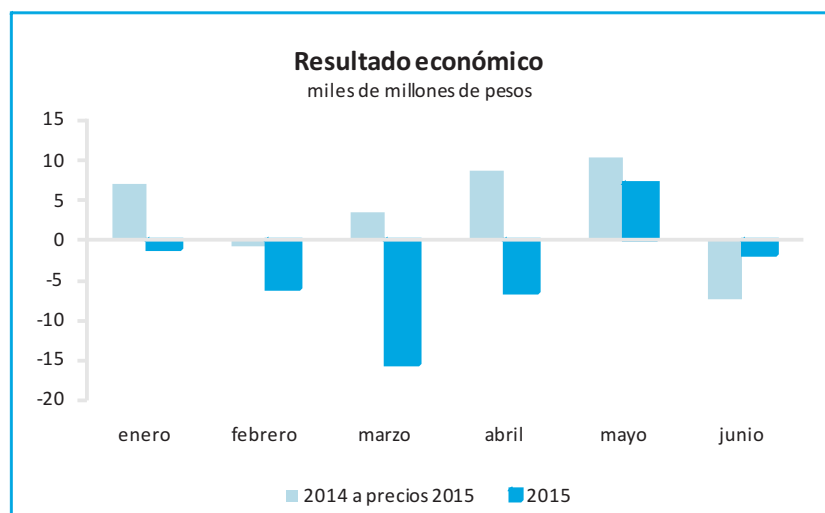


Gráfico 8

El resultado primario, que se estima restando a los ingresos totales del ejercicio, la suma de los gastos totales excluyendo los pagos por intereses y servicio de la deuda pública. El mismo orienta acerca de la posibilidad de cubrir los gastos que requieren los programas públicos con los actuales ingresos, descartando aquellos gastos que se originan en endeudamiento de períodos anteriores. Aquí se acentúa el problema señalado anteriormente, evidenciándose la gravedad de la situación fiscal actual al alcanzarse en el primer semestre del corriente año un déficit primario de 47 mil millones de pesos. En el Gráfico 9 se puede observar la tendencia en el tiempo del resultado primario donde se reflejan los comentarios previos.

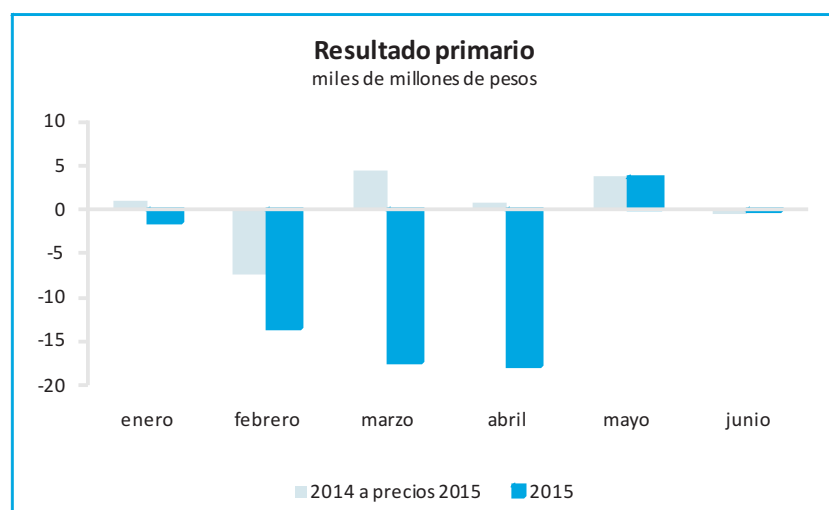
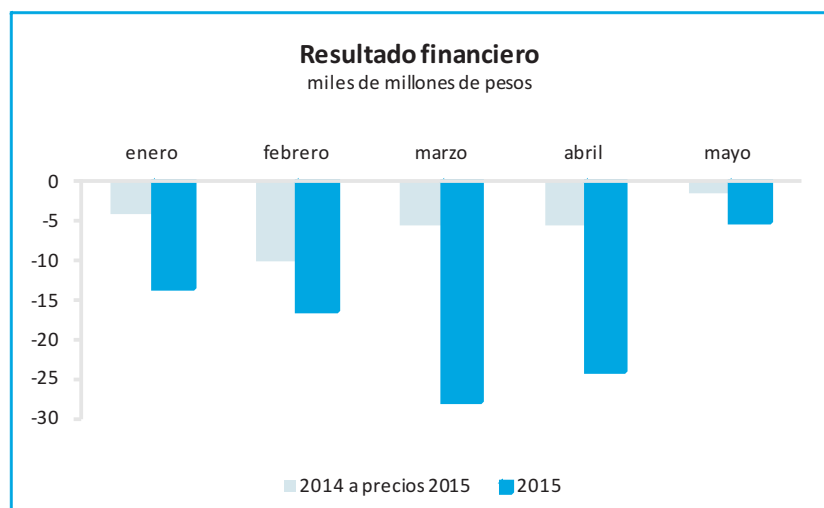


Gráfico 9

Peor aún es la perspectiva si se considera el resultado financiero, es decir si se toman en cuenta los pagos de intereses y servicios de la deuda que presentan una dinámica fuertemente creciente. En los primeros seis meses de 2015 el déficit financiero

acumulado es superior a los 107 mil millones de pesos, registrándose gastos por encima de los ingresos en todos los meses analizados. Si bien, como puede apreciarse en el Gráfico 10, el año anterior también existía un déficit las magnitudes de 2015 son preocupantemente mayores.

Gráfico 10



## Comentarios finales

El análisis de las cuentas públicas del primer semestre de 2015 permite concluir que el panorama fiscal para lo que resta del año es muy preocupante. Debe destacarse el atraso en la publicación de las cifras oficiales, dado que finalizando septiembre el último dato disponible corresponde al mes de junio.

Dadas las circunstancias, no existen motivos para presumir que la situación será mejor en los meses que vienen sino todo lo contrario. La presión fiscal se encuentra en su límite por lo que es inviable la obtención de recursos tributarios adicionales y los incrementos en la recaudación anunciados sólo son nominales, es decir que en términos reales van por detrás de la inflación mientras que las erogaciones crecen a una tasa mayor.

En un año electoral no pueden esperarse reducciones en el gasto público por lo que la brecha tendería a incrementarse.

Como toda diferencia entre ingresos y gastos públicos debe ser financiada de alguna manera, las posibilidades para todo gobierno son recurrir al uso del crédito público o a la emisión monetaria. Argentina no tiene acceso al mercado internacional de crédito, de modo que los préstamos que podría obtener en las condiciones actuales serían marginales, provenientes de acuerdos políticos con terceros países y muy costosos en términos de tasa. Claramente el instrumento elegido serían los ingresos por emisión monetaria que, en la medida que el país siga sin crecer, también encontrará su límite no sin antes dejar en la economía las secuelas que tienen que ver con el abuso del impuesto inflacionario. ■



# Análisis de coyuntura

## Índice de Precios al Consumidor

En agosto Índice de Precios al Consumidor (IPC) CREEBBA registró un aumento del 2,1%, variación apenas inferior a la verificada en julio (2,2%). Con respecto a agosto 2014 se calcula un aumento general del 26% en Bahía Blanca, en tanto que la inflación acumulada en los ocho meses del año asciende a 16,3%. De continuar creciendo los precios al ritmo promedio mensual constatado hasta el momento, 2015 concluiría con una inflación no menor al 24%. Claro que se trata de una proyección simple, que podría alterarse de acuerdo a la evolución de variables claves como la cotización del dólar, el ritmo de emisión monetaria, la marcha de la economía real, el contexto internacional y las expectativas asociadas a la definición del escenario político argentino.

En agosto, el capítulo de mayor variación dentro del IPC CREEBBA fue *Educación*, que avanzó un 6% con respecto a julio. Concretamente, se verificaron ajustes del 9,9% en textos y útiles escolares, 8,8% en servicios

educativos complementarios (idioma, computación) y 3,2% en educación formal, correspondiente esto último a los colegios privados del medio que implementaron en el mes en cuestión las subas autorizadas por el gobierno. Algunos establecimientos aún no las aplicaron, por lo que cabrían aumentos remanentes en el mes de septiembre.

El índice correspondiente a *Salud* se elevó un 3%. La mayor incidencia provino de servicios de medicina prepaga, que aumentó un 6,8%. Se trata del efecto de los aumentos dispuestos por algunas empresas que aún no habían actualizado sus valores, pese a la autorización oficial para hacerlo. Sin perjuicio de esto, el gobierno autorizó nuevos aumentos del 9% a partir de octubre, por lo que este rubro seguirá con tendencia alcista. También hubo actualizaciones de 2,5% en elementos de primeros auxilios, 2,2% en servicios médicos y 0,8% en medicamentos.

*Transporte y Comunicaciones* sumó un 2,5% a la inflación del mes. En particular, las subas aplicadas en el servicio de taxis en la ciudad impactaron un 3,4% en el IPC CREEBBA. Adicionalmente, el rubro mantenimiento de vehículos

aportó un 2,4% (por las alzas del 3,5% en seguro y estacionamiento, 1,9% en combustible y 1,2% en cubiertas y repuestos). En menor medida, los automóviles participaron con una variación del 1,1%.

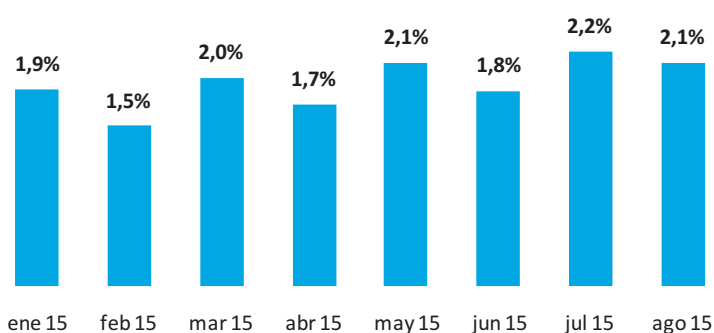
*Alimentos y Bebidas* continuó su tendencia alcista y en agosto registró un incremento general del 2,3%. A nivel rubros, los aumentos más destacados tuvieron lugar en: condimentos (6%), verduras (5,4%), bebidas sin alcohol (3,3%), infusiones (2,6%), alimentos preparados (2,2%) y carnes (2,2%).

*Equipamiento del hogar*, particularmente afectado por la suba del dólar, avanzó un 1,2% en agosto. Las subas más importantes se verificaron en muebles (3,8%), artículos de ferretería (3,3%) y productos de limpieza (2%).

Los demás capítulos exhibieron aumentos de menor magnitud: *Indumentaria*, 1%, *Esparcimiento*, 0,9%, *Bienes y servicios varios*, 0,6% y *Vivienda*, 0,4%.

Las veinte variedades básicas de alimentos y bebidas costaron el agosto 492,1 pesos, un 1,5% más que en el mes precedente. Los ítems que más subieron fueron la manzana (27%), el aceite de maíz (8%) y el pollo (8%). En tanto, los artículos que lideraron las bajas fueron la naranja (-10%), la harina común (-6%) y el pan (-2,5%).

Variación mensual IPC CREEBBA



## Industria, comercio y servicios

La situación general de las empresas de la ciudad de Bahía Blanca desmejoró levemente durante los meses de julio y agosto respecto al bimestre anterior. Lo habitual para estos dos meses es que se produzca un repunte significativo debido al cobro del medio aguinaldo, pero no fue así, si bien se notó mayor actividad en julio que en agosto. Cabe recordar que en el informe económico

regional (IER) anterior se había mencionado que los empresarios se mostraban pesimistas ya que estaban seguros que la retracción en las ventas iba a continuar dado que esos mayores ingresos por aguinaldo ya estaban comprometidos a pagos de tarjetas de compras ya efectuadas con anterioridad. Para los meses de septiembre y octubre la perspectiva no varía demasiado ya que todo indica que este estado de incertidumbre y amesetamiento generalizado se puede prolongar hasta el mes de noviembre. Los gastos de las empresas son mayormente para mantenimiento y refacciones pero nada de inversión en capacidad o cambios de maquinarias por el momento.

El indicador de situación general arrojó un saldo de respuesta de +2, producto de la diferencia entre un 14% que se encontró en una situación Buena y un 12% que se vio en una Mala situación, quedando el 74% restante en similar escenario que los meses anteriores. Este valor puede calificarse como Normal para los parámetros de medición del CREEBBA.

Comparando la situación general respecto al mismo período del año anterior pudo notarse que los indicadores han mejorado levemente. Esto no significa que la situación de este año sea mejor, sino que el año pasado fue un año de muy poca actividad y durante este 2015 los indicadores se están normalizando. En este sentido, los empresarios admitieron que los distintos planes de financiación de las tarjetas de crédito y los programas lanzados por el gobierno como el Ahora 12 tuvieron un resultado positivo y han aumentado el movimiento de compradores en los distintos rubros, lo cual no implica que hayan aumentado los volúmenes de venta sino sencillamente que han mantenido o incrementado la facturación por los mismos incrementos de precios.

Al respecto, la facturación por ventas

<b>SITUACION GENERAL</b>	<b>Buena</b> 14%	<b>Normal</b> 74%	<b>Mala</b> 12%
<b>TENDENCIA DE VENTAS<sup>1</sup></b>	<b>Mejor</b> 16%	<b>Igual</b> 69%	<b>Peor</b> 15%
<b>SITUACION GENERAL<sup>2</sup></b>	<b>Mejor</b> 11%	<b>Igual</b> 73%	<b>Peor</b> 16%
<b>EXPECTATIVAS SECTORIALES</b>	<b>Alentadoras</b> 4%	<b>Normales</b> 86%	<b>Desalent.</b> 10%
<b>EXPECTATIVAS GENERALES</b>	<b>Alentadoras</b> 2%	<b>Normales</b> 86%	<b>Desalent.</b> 12%
<b>PLANTEL DE PERSONAL<sup>1</sup></b>	<b>Mayor</b> 5%	<b>Igual</b> 91%	<b>Menor</b> 4%

<sup>1</sup>Respecto al bimestre anterior - <sup>2</sup>Respecto a igual bimestre del año pasado

evidenció un repunte respecto al bimestre mayo-junio. El saldo de respuesta del indicador pasó de -3 a +1, lo cual es un comportamiento habitual para esta época del año. Haciendo un análisis desagregado por sectores, pudo comprobarse que Servicios tuvo mejor performance y que Comercio e Industria mantuvieron la tendencia que venían teniendo los meses anteriores.

El índice de ventas, que mide el porcentaje de variación de las unidades o servicios efectivamente vendidos por las empresas locales, dio como resultado una muy insignificante baja del -0,11% respecto al bimestre anterior.

A nivel nacional, según lo informó la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), las ventas minoristas medidas en cantidades tuvieron un mes positivo en julio. En general, la gente se mantiene muy atenta a las ofertas y oportunidades del mercado, que responden principalmente a los acuerdos con ciertas tarjetas y a las necesidades de liquidez del comercio, donde se llegan a ofrecer productos a muy bajo precio. Los dos factores que impulsaron las ventas fueron los aguinaldos y los

cierres de paritarias en más sectores, que generaron mayor disponibilidad de dinero en las familias. En agosto, registraron un aumento de 2,4% en las cantidades vendidas frente a igual mes del año pasado, motivados en mayor parte por las ventas del Día del Niño. Con el resultado del mes, las ventas minoristas medidas en cantidades registran un aumento promedio anual de 2,0% en los primeros ocho meses del año frente al mismo periodo de 2014.

Las expectativas de los empresarios referidas a cada sector en particular para los próximos meses se mantienen iguales a meses pasados, con la idea de que este estancamiento de la economía se mantendrá hasta luego de pasadas las elecciones que avizoran será por el mes de diciembre.

En cuanto a los planteles de personal y bajo el panorama que se viene describiendo la mayor parte de los empresarios no están variando sus planteles permanentes y en caso de alguna renuncia o baja laboral prefieren no reemplazar el puesto y esperar a ver qué pasa en los meses siguientes con la actividad económica general.

En resumen, la situación general sigue estando en niveles bajos de actividad. Las unidades vendidas son similares a meses anteriores con una facturación mayor que va a la par de los aumentos de precios así que no se traduce en mayores ganancias, por el contrario, la rentabilidad es cada vez menor.

### Comentarios sectoriales

**Vehículos.** Según la información de los boletines estadísticos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor (DNRPA), los patentamientos de autos 0 km. aumentaron un 1% en la ciudad de Bahía Blanca tomando como referencia el mismo bimestre del año pasado. A su vez, respecto al bimestre mayo-junio pasado la suba fue del 14,6%. Los concesionarios encuestados comentaron que están faltando autos para la poner a la venta, es decir que las terminales están enviando menos unidades de las que los vendedores estarían necesitando. Al parecer el problema es que las terminales necesitan dólares para importar autopartes (que representan un 40% del total del vehículo), como no los consiguen no pueden producir más autos ni terminar lo que ya estaban planificados producir, ni mucho menos se puede exportar. En este contexto las están vendiendo autos que tenían en stock y se están descapitalizando.

**Repuestos del automotor.** Si bien las ventas se han mantenido en montos aceptables, se presentan muchas dudas en cuanto al servicio de los proveedores ya que se han producido disminuciones en las aprobaciones de declaraciones juradas (DJAI) y variación en el tipo de cambio. Todo esto genera exceso de demanda en varios productos y su consecuente suba de precios. Si llega a frenarse el consumo, las pymes con elevados costos de estructura verán un final de año e inicio del 2016 muy complicado

en cuanto a su rentabilidad. Sin embargo, hay un lado positivo en este rubro que se ve en lo que denominan el "Aftermarket", que se refiere a los servicios post venta, y que se encuentra en ascenso debido a que comenzarán a repararse vehículos de los años record de ventas en 0 km como lo fue el 2013.

**Farmacias.** En relación al año pasado se vacuno un 30% menos de gente contra la gripe A. Hay que tener en cuenta que las vacunas entraron en enero, pero se tuvieron que devolver porque la Organización mundial de la Salud (OMS) informó que las cepas no eran las adecuadas para combatir el virus. Por lo tanto, las vacunas correctas ingresaron al país en el mes de abril. Eso retrasó su distribución y colocación. De hecho durante mes de agosto se seguían vendiendo y colocandovacunas antigripales cuando años anteriores se terminaban en el mes de junio. Este retraso en tiempos y menor vacunación ayudó al rebrote que se produjo sobre fines de agosto por lo que en ese mes se vendieron más antigripales y descongestivos que otros medicamentos y más que años anteriores.

**Jugueterías.** Este rubro se vio favorecido en el mes de agosto por el día del niño. Y por otra parte se puede mencionar que la suba del dólar paralelo equilibró los precios con los distintos canales de ventas por internet que no tuvieron tanta influencia como venían teniendo.

**Muebles de oficina.** Las ventas bajaron con respecto al año pasado en este . Los productos están compuestos por insumos importados y por tal motivo, son muy cuidadosos en las cotizaciones y en las formas de pago.

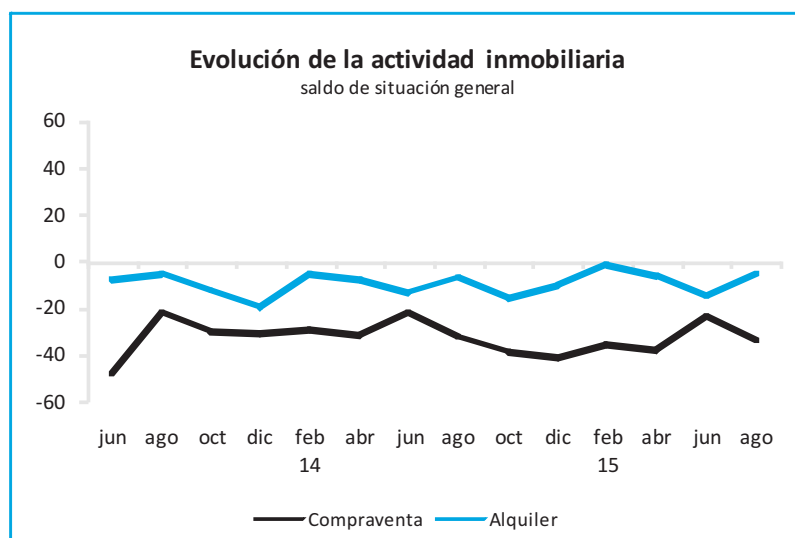
### Mercado inmobiliario

Durante el bimestre julio-agosto, el mercado inmobiliario de Bahía Blanca mostró un comportamiento dispar en los dos segmentos que lo componen. En efecto, mientras que la actividad de compraventa se retrajo y afianzó su situación regular, los alquileres registraron un repunte y mejoraron su saldo de demanda, dentro de la franja considerada normal.

En lo que respecta al mercado de compraventa, la escalada verificada por el dólar paralelo, conjuntamente con las fuertes restricciones para la compra de divisa, acentuadas con medidas recientes dispuestas por el gobierno, volvieron a ampliar la brecha entre el tipo de cambio oficial y el informal. Esto, a su vez, introdujo mayor incertidumbre, especulación, distorsiones de precios, contribuyendo a estancar un mercado prácticamente paralizado en los últimos tiempos. Si bien, como se comenta en la nota sobre cotizaciones inmobiliarias en la ciudad que se ofrece en esta misma edición, los precios de los inmuebles estarían tocando un piso en dólares, como evalúan diversos analistas, la escalada del tipo de cambio y la imposibilidad de hacerse de la moneda extranjera, sumadas a las exigencias de muchos oferentes y a obstáculos extras, como las dificultades del mercado laboral (ver también editorial en esta edición) y la insuficiencia del crédito, son suficientes para prolongar la situación desalentadora de la actividad sectorial.

En el último bimestre, prácticamente todos los rubros del mercado de compraventa cerraron en baja. La excepción fueron los lotes para horizontales y locales, que

más información de coyuntura económica en  
[www.creebba.org.ar](http://www.creebba.org.ar)



incrementaron el nivel de operaciones en un contexto normal, lo que se asocia a un nicho de edificación que sigue reflejando una actividad interesante en la ciudad, fundamentado en el hecho que los departamentos, especialmente los más chicos, son los que mejor performance registran. Esto se traduce en la puesta en marcha de nuevos proyectos de inversión en materia de edificios de departamentos, que repercute en la demanda de lotes. También la demanda de terrenos para locales comerciales en las zonas fuera del radio céntrico, hacia donde se va extendiendo la ciudad, resulta significativa, aun en un contexto general del sector delicado. El otro rubro que no declinó sino que se mantuvo estable con una situación normal fue departamentos de un dormitorio y funcionales. En el resto de las categorías, las mayores bajas correspondieron a pisos y departamentos de tres y más dormitorios y locales, cuyos saldos de demanda pasaron de regular a desalentador. Luego las cocheras, declinaron de situación normal a regular. Las casas, los departamentos de dos dormitorios y los depósitos constataron menos operaciones pero se mantuvieron con tendencia regular. Finalmente, los lotes para casas enfrentaron una pequeña merma de transacciones, manteniéndose con desempeño normal.

La comparación interanual marca un menor nivel de actividad en todos los rubros del mercados de compraventa. En materia de precios, las cotizaciones promedio en dólares son similares en la mayoría de las categorías. En el caso de departamentos de un dormitorio y terrenos, se verifican algunos incrementos, según informan los operadores encuestados.

Las expectativas para la actividad de compraventa en los próximos meses pueden calificarse de conservadoras a pesimistas. En efecto, el 78% de los agentes inmobiliarios consultados aguarda condiciones similares y el 22% restante, una situación peor.

En el mercado de alquileres, todos los rubros sin excepción mejoraron su desempeño. En todos los casos, se mantuvieron los saldos de situación exhibidos el bimestre pasado, aunque con un volumen de contratos de alquiler superior. Los mayores avances correspondieron a casas, departamentos de uno y dos dormitorios y cocheras, todos con situación normal. En menor medida avanzaron los pisos, los locales y los depósitos. En particular, los locales prolongaron su tendencia regular y el resto, continuó con saldo de demanda normal.

Con respecto a igual bimestre de

2014, los departamentos (de uno, dos y más dormitorios, incluyendo pisos), registraron un volumen de contratos locativos similar. Las demás categorías, evidenciaron bajas en el nivel de actividad. Por su parte, los valores de alquiler se incrementaron en todos los casos, a la par de los ajustes por inflación aplicados a los contratos.

Las perspectivas de corto y mediano plazo para el segmento de alquileres en Bahía Blanca es levemente más optimista que en el caso de la compraventa. En este caso, también el 78% de los operadores encuestados manifestaron una posición conservadora. No obstante, el resto se polarizó entre los que esperan que la situación mejore (11%) y los que consideran que el panorama empeorará (11%).

## Coyuntura de Punta Alta

En los meses de julio y agosto la actividad económica de la ciudad de Punta Alta desmejoró levemente respecto a los meses anteriores. El indicador de situación general mostró un saldo de respuesta de +10, cuando el bimestre anterior había sido de +14. Esto es producto de un 17% de los consultados que dijo tener una Buena Situación, un 6% que se encontró entre regular y mal y el 77% restante no sufrió variantes. Esta situación es considerada como Normal para los parámetros de medición del CREEBBA. Aun con una facturación en aumento, los comerciantes notaron que los elevados costos de estructura siguen restando rentabilidad.

Tomando como referencia de comparación el mismo bimestre del año pasado pudo notarse que el indicador ha mejorado, es decir que para los comerciantes puntaltenses, los meses de julio y agosto de 2015 presentaron una mejor situación que el mismo bimestre del año 2014. En

este caso, la explicación se encuentra en que el año pasado fue un año muy “tranquilo” en el aspecto económico. En cambio este año, los planes Ahora 12, los acuerdos que ha realizado la UCIAPA con bancos de locales y las tarjetas sumado a los propios planes de financiación de algunas tarjetas han motivado al mayor movimiento de la gente por los comercios de la ciudad, y aún cuando no se reflejen en mayores márgenes de ganancia igualmente resulta alentador ese comportamiento.

En cuanto al indicador de las ventas, también se observó un incremento respecto al bimestre anterior. El saldo de respuesta paso de +2 a +23, producto de un 31% de los encuestados que respondieron haber vendido más y un 3% menos, mientras que el 66% restante no notó cambios en este bimestre. Este aumento en ventas está indicando el aumento de facturación antes mencionado que lo que muestra

es que siguen aumentando los precios tanto de las mercaderías que se venden como los costos operativos de cada comerciante.

Por su parte, el índice de variación de unidades vendidas arrojó un promedio de un 4,03% más de unidades vendidas que el bimestre mayo-junio. De acuerdo a los comentarios de los comerciantes, el mes de julio fue mejor dado el cobro del aguinaldo y este incremento de unidades vendidas era lo esperado para este período del año.

En lo que respecta al rubro Vehículos, según datos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor, el patentamiento de automóviles nuevos aumentó de 169 unidades registradas en mayo-junio a 243 unidades en julio-agosto. En tanto, en la comparación interanual, también se incrementó el número de unidades patentadas ya que en durante julio y

agosto del 2014 se habían registrado 178 unidades cero kilómetro.

Por su parte, los indicadores de expectativas sectoriales y generales reflejaron algo de cautela y cierta incertidumbre por parte de los empresarios para los meses de septiembre y octubre ya que son los meses pre-electorales y creen que se van a mantener todos los parámetros como hasta el momento. Ante este contexto económico, los planteles de personal se han mantenido constantes en los comercios consultados.

En resumen, la situación económica general mostró una leve desmejora respecto al bimestre pasado, las ventas se incrementaron en los comercios de la ciudad como es lo habitual para estos meses del año y las expectativas son cautelosas dado que no se esperan cambios hasta que pasen las elecciones. ■