

Economía regional: ¿dónde está y hacia dónde va?

□
Se podría caracterizar la evolución de la economía local en los últimos cinco años, con la forma de la letra “U”.

□
Bajo la hipótesis de recuperación, el nivel de ingreso o producto bruto local tendería a estar próximo a los niveles de 1998.

□
El interrogante es hacia dónde tiende la “U” y si en el mediano plazo podrá transformarse en algo parecido a la letra “J”.

Se observa una situación general buena por parte de la mayor parte de las empresas y con expectativas de un cauto optimismo para los próximos meses.

Transcurridos casi dos años y medio desde el peor momento de la última crisis económica y política del país, la situación económica en Bahía Blanca muestra una evolución positiva. De acuerdo a los resultados de distintos indicadores relacionados con la marcha de la actividad económica local, se observa una situación general buena por parte de la mayor parte de las empresas y con expectativas de un cauto optimismo para los próximos meses.

El primer objetivo del siguiente trabajo apunta a evaluar el grado de normalización de la economía local. Un análisis en perspectiva permitirá examinar hasta que punto la indudable recuperación de la actividad económica en los últimos dos años, ha permitido retomar el nivel de actividad previo a la crisis. El estudio plantea el interrogante de como es la situación actual con respecto al nivel alcanzado en dos etapas particularmente interesantes, la primera correspondiente a un período donde se observa el máximo histórico de actividad y que podría identificarse con el año 1998; y la segunda, donde la economía exhibe su peor momento y que podría asociarse al año inmediato siguiente a la devaluación (2002).

Es importante dejar claro, que el estudio se centra en los factores propios de la economía regional, a partir del reconocimiento de la fundamental importancia de la evolución de la economía del país. Resulta claro que cualquier pronóstico local, esta condicionado por la posibilidad de que el crecimiento económico del país se sostenga en el futuro. Sin soslayar la importancia de la resolución de problema tales como la renegociación de la deuda y la realización de reformas económicas pendientes, a efectos de limitar el alcance del estudio, se enfocarán las cuestiones propias de la economía regional.

Adelantando algunos conclusiones, se podría caracterizar la evolución de la economía local en los últimos cinco años, con la forma de la letra “U”. Como posteriormente se podrá apreciar, distintos indicadores permiten corroborar parcialmente esta idea. Esta hipótesis estaría sugiriendo que en términos generales, el nivel de ingreso o producto bruto local tendería a estar próximo a los niveles de 1998. Si esto fuera correcto, suponiendo una tasa de crecimiento “normal” de largo plazo, podría significar que el nivel de ingreso promedio actual se ubica entre un 10 y un 15% de lo que cabría haber esperado bajo circunstancias normales; y por lo tanto, en cierta manera expresa una idea del costo de la crisis en términos de pérdida de ingreso local. Más allá de esto, cabe destacar también que la actividad económica recobró impulso y hoy, transcurridos dos años y medio, pareciera haber salido del abismo.

Evidencias del rebote

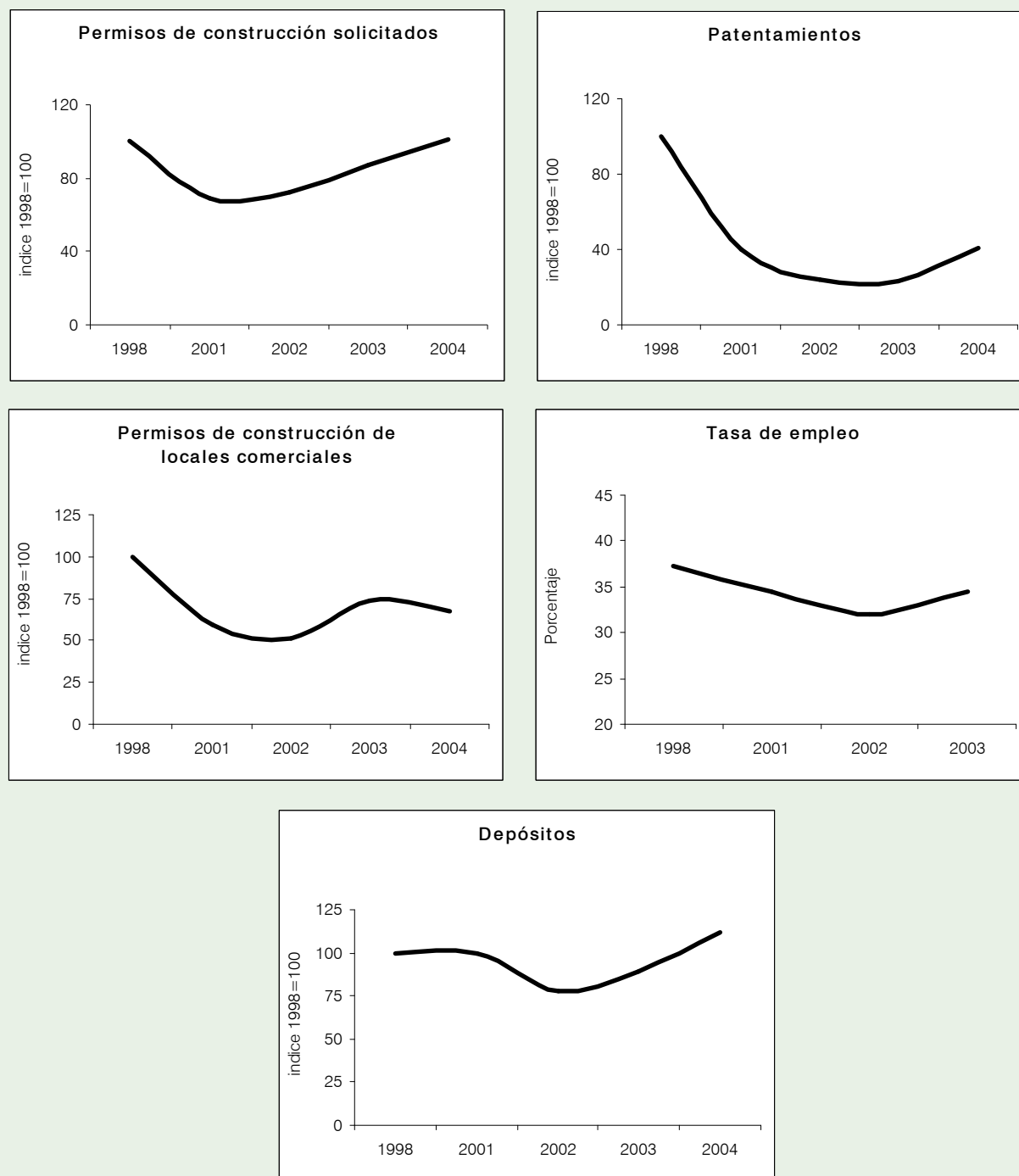
Algunos indicadores de la economía local, dan sustento a la hipótesis de la “U”. La primera evidencia surge del mercado laboral. La proporción de empleados sobre la población total

alcanzó un máximo del 37% en 1998, en el peor momento de la crisis llegó al 32% y en el 2003, ya se ubicaba por encima del 34%. Lamentablemente, no hay datos actualizados del año en curso pero de acuerdo a la información suministrada por empresas locales en la encuesta de Coyuntura¹, cabría esperar a lo largo del primer semestre del año una suave tendencia a la recomposición de los planteles de personal.

El rebote de actividad se puede ver también a través de otros indicadores parciales relacionados con la marcha de las actividades económicas. Los gráficos adjuntos describen la trayectoria en la cantidad de permisos y la venta de automóviles 0-km. En ambos casos, se aprecia la recuperación aunque en el segundo, resulta claramente insuficiente para recuperar la situación previa a la crisis.

¹ Relevamiento bimestral del CREEBBA sobre empresas locales.

Gráfico 1



Fundación Bolsa de Comercio de Bahía Blanca



*Los estudios del CREEBBA son patrocinados por la
Fundación Bolsa de Comercio de Bahía Blanca*

Un indicador interesante de repasar es la evolución de los depósitos. A partir de los datos suministrados por el Banco Central, el índice de colocaciones en términos reales también registra una recuperación importante. El nivel de depósitos nominales supera el umbral de los 600 millones, cifra cercana al máximo histórico de la década pasada. La recuperación de colocaciones de ahorrista por parte de las entidades bancaria es muy significativa en los últimos dos años, aunque cabría advertir que si se neutraliza el efecto de la inflación, la recuperación de saldos en términos reales es parcial.

Factores detrás del rebote

Como se puede advertir, después de la gran caída, siguió una importante recuperación y el interrogante se plantea en torno a si el proceso expansivo puede extenderse en el tiempo. Recurriendo nuevamente a la analogía con las forma de las letras, el interrogante es ¿a hacia donde tiende la "U"?, ¿podrá en el mediano plazo transformarse en algo parecido a la letra "J"?

Un paso conveniente para tratar de interpretar la posible evolución de la economía local consiste en entender que factores impulsan la mejora. El interrogante de la continuidad del proceso conduce al planteo de la sustentabilidad de sus causas. Por esta razón, el siguiente paso del análisis apuntará a identificar los factores que explican la indiscutible mejora de la economía local en los últimos dos años.

En líneas generales, para una región con un acentuado perfil exportador concentrado en productos primarios, manufacturas agropecuarias y derivados de la industria petroquímica, el escenario actual es sumamente propicio para el despegue de su economía. Este resultado surge de conjugar factores propios del escenario nacional e internacional. En el orden nacional, se destaca nítidamente el elevado nivel del tipo real de cambio en parte contrarrestado por una excesiva presión tributaria del gobierno. El cambio de precios relativos se da en un contexto de fuerte dinamismo del comercio internacional y tendencia ascendente en los precios de los productos primarios, en buena medida generado por la irrupción de China en el mercado mundial a partir de su ingreso a la Organización Mundial de Comercio². A grandes rasgos, el proceso de reactivación de la economía regional coincide con un período en que se presenta un escenario con oportunidades que revalorizan su potencial de crecimiento.

En este contexto propicio, es posible identificar algunos factores específicos que podrían explicar la recuperación de la economía local y sus perspectivas.

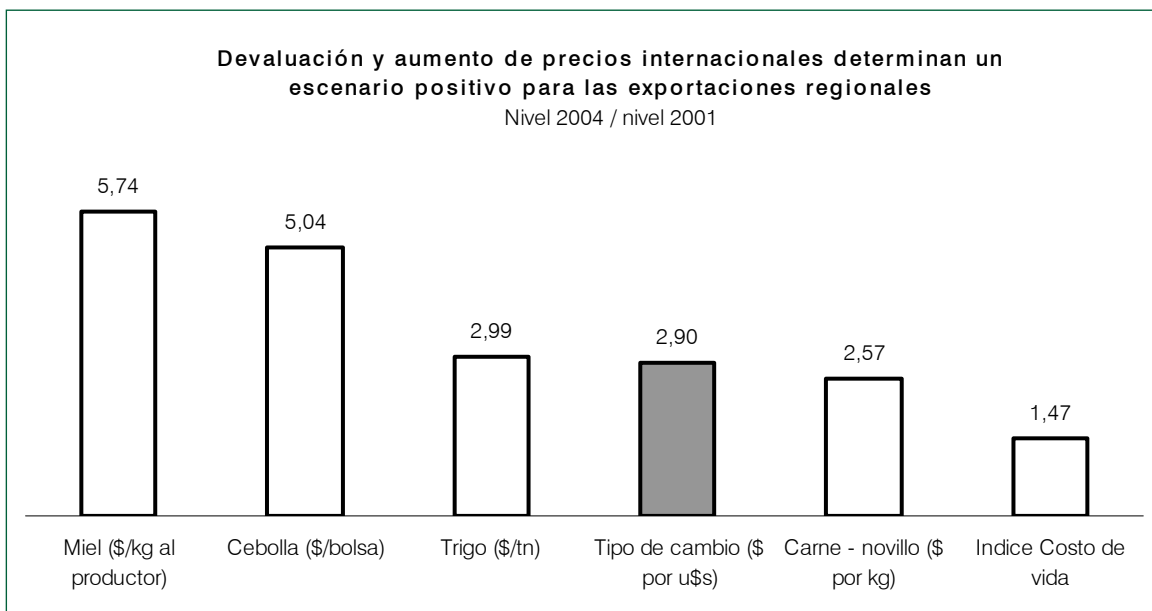
■ **Mejora en los términos de intercambio.** Como se mencionó anteriormente, la rentabilidad de las principales actividades exportadoras aumentó en forma notable. Por el lado de los ingresos, esto se vieron impulsados por la devaluación y el aumento de precios internacionales. Tal como lo refleja el Gráfico 2, el precio del trigo y la carne se ubican por encima del aumento en el costo de vida, revelando el aumento del ingreso real o poder adquisitivo para quienes desarrollan estas actividades. En términos más estrictos debería hablarse de márgenes para no perder de vista la evolución de los costos. Si se toma el caso de la actividad agropecuaria, análisis anteriores publicados en el IAE³, se observa una marcada mejoría en la rentabilidad a partir de la campaña 2001/2002, manteniéndose hasta la última campaña 2003/2004. Esta situación se dio tanto en la agricultura como en la ganadería, aunque en esta última el proceso de recomposición de los márgenes se produjo más tarde, sobre finales del 2001. En cuanto a las perspectivas, por el lado de la agricultura, es importante tener en cuenta que la campaña 2004/2005 presenta un punto de inflexión en la tendencia ascendente de los precios de los granos. Si bien, a excepción del trigo, los precios están aún lejos de ser considerados bajos, al computar las retenciones

² Para más información sobre el potencial de la economía China, ver IAE 75.

³ IAE 40, "Indicador de margen bruto para el cultivo de trigo en la región"; IAE 41, "Los márgenes brutos de la actividad ganadera de cría en la región"; IAE 43, "Análisis de los resultados para el cultivo de girasol en la región".

a las exportaciones, los ingresos netos reales se han aproximado a los niveles prevalecientes durante fines de la década pasada. A este resultado contribuye el aumento de costos en insumos claves. En el último año, se verifican aumentos de los fletes (38%), urea (22%), glifosato (57%). Por el lado de la ganadería, las perspectivas son más alentadoras debido a la posibilidad de apertura de nuevos mercados.

Gráfico 2



■ **Recuperación del sector agropecuario.** El cambio de precios relativos indujo un aumento en el nivel de actividad del sector. Por el lado de la agricultura, el área sembrada en los diez partidos del SO de la provincia registro un salto a partir del año 2001, pasando de 1,45 millones de hectáreas a 1,53 millones de hectáreas. El cambio significa la inversión de capital de trabajo en la actividad para explotar en la región 100 mil hectáreas adicionales. De modo similar, la existencia de ganado en la región exhibe una tendencia ascendente con un aumento de casi el 10% en el período 2001/2003. Además de los sectores que tradicionalmente caracterizan el perfil económico de la región, cabe destacar el desarrollo de nuevas actividades, destacándose la miel, así como de otras reseñados en detalle en informe “Una primera aproximación a la oferta exportadora regional” publicado en esta misma edición del IAE. En todos estos casos, se abre una nueva perspectiva de exportación a partir del inicio de servicio de transporte marítimo de contenedores a través de las instalaciones del puerto local.

■ **Puesta en marcha del Complejo Petroquímico ampliado.** El ciclo de caída y recuperación de la economía regional iniciado a fines de la década pasada coincidió con la construcción y puesta en marcha de las nuevas instalaciones del sector petroquímico. Durante la fase de inversiones, las mismas contribuyeron a amortiguar el impacto negativo sobre los índices de empleo local generado por la recesión económica general. A partir de la puesta en marcha del complejo ampliado, la economía regional recibe un fuerte impulso a través de la contratación de nuevos empleados y la contratación de proveedores locales. Las cifras son elocuentes. La transferencia de fondos por la vía de pago de remuneraciones asciende a \$68 millones anuales. Esta cifra representa un aumento de \$26 millones en términos nominales⁴ con respecto a los pagos de las empresas petroquímicas antes de las inversiones. Por el lado de proveedores, cabe esperar un efecto similar por cuanto el monto de compras totales a proveedores se triplico con respecto al nivel previo a la crisis⁵.

⁴ Unos \$ 17 millones en términos reales, es decir, descontando la inflación del período.

⁵ Para más información sobre el análisis del impacto del Complejo Petroquímico, consultar IAE 73 y IAE 74.

■ **Restablecimiento de los márgenes de la actividad comercial.** El sector comercial es la principal fuente de empleos en la ciudad. La inflación del año 2002, generó una fuerte caída disminución de costos a través de la disminución de salarios reales y congelamiento de tarifas. Si se suman los subsidios por la pesificación de préstamos, se reúnen suficientes elementos como para explicar cambios positivos en la situación financiera y patrimonial de las empresas comerciales. El mejor escenario local propiciado por el cambio de situación de los sectores exportadores, repercutió positivamente en la actividad tal como se puede apreciar en la gradual recomposición de la situación general y tendencia de ventas, resultante de las encuestas bimestrales de coyunturas realizadas por el CREEBBA. El mayor dinamismo de la actividad comercial va acompañada de una mayor fluidez en la cadena de pagos por la gradual recomposición del crédito a corto plazo. El índice de concursos y quiebras iniciados respalda esta idea por cuanto se observa una clara y sostenida tendencia descendente a partir de los máximos niveles registrados en el 2001. Por otro parte, la recuperación en el índice de permisos para la construcción de nuevos locales comerciales denota un mayor interés y una mayor propensión a invertir en la actividad.

■ **Recomposición de la situación financiera de la administración pública.** Es otro de los factores que ha incidido en la recuperación de la actividad local como resultado del aumento de los ingresos corrientes, por mayor recaudación y transferencias de niveles superiores del Estado, y la licuación de los gastos de funcionamiento en términos reales. Cabe tener en cuenta que el mayor gasto representa la nómina salarial y transferencias para beneficiarios del sistema de previsión social. Si bien en el período hubo una recomposición de ingresos tanto para empleados estatales como para jubilados y pensionados, los aumentos resultan sustancialmente inferiores al aumento de costo de vida y en particular, al incremento de ingresos tributarios. Además de las mayores transferencias por la vía del aumento en el gasto corriente, cabe contemplar el efecto expansivo adicional sobre la demanda generada por el resurgimiento de obras públicas y la regularización en los pagos.

*Si bien en el período
hubo una
recomposición de
ingresos tanto para
empleados estatales
como para jubilados y
pensionados, los
aumentos resultan
sustancialmente
inferiores al aumento
de costo de vida y en
particular, al
incremento de ingresos
tributarios.*

Los costos del ajuste

La explicación de la "U" también refleja la enorme inestabilidad de los últimos años, en particular durante el período de mayor inflación. La incertidumbre se ve reflejada en volatilidad de precios y nuevas oportunidades de negocios. La economía local actual puede ser similar en tamaño a la de hace cinco años atrás, pero diferente por cuanto ha experimentado importantes cambios estructurales. Esta transformación ha seguido dos ejes contrapuestos. Por un lado, como se señaló antes, se presenta un escenario alentador para el crecimiento económico de la región por cuanto emergen oportunidades rentables en torno a las actividades exportadoras. En contraste, la situación social alcanza niveles de deterioro alarmantes.

De acuerdo a la información oficial, el ingreso medio familiar se desplomó de 962 dólares en 1998 a casi 240 dólares en el peor momento de la crisis y desde allí apenas se advierte una leve recomposición. La pobreza entendida como el porcentaje de personas que no alcanzan un nivel de ingreso suficiente como para satisfacer sus necesidades básicas, afecta todavía a casi el 40% de la población.

La tasa de desempleo, a mayo del año en curso, es la segunda más elevada del país, llegando al 17% de la población económicamente activa. Este cuadro representa las esperadas consecuencias sobre los sectores de menores ingresos, del desordenado ajuste de los desequilibrios de las finanzas públicas de la segunda mitad de la década del '90 por la vía de la devaluación del tipo de cambio y su traslado a precios.

La perspectiva a corto plazo

A corto plazo, las perspectivas son normales. A nivel general, se advierten signos claros de desaceleración en el proceso de reactivación, por lo cabría esperar que estos mismos efectos si sientan a nivel local durante el segundo semestre. La posibilidad de un mayor nivel de actividad va asociada a una mayor demanda de créditos bancarios por parte del Sector Privado. También podría tener repercusión sobre el gasto, la intención del gobierno nacional de incrementar las transferencias al Sector Privado por la vía de aumentos en las jubilaciones y salarios mínimos.

A largo plazo, las perspectivas de la ciudad dependen de la capacidad para fortalecer el mercado interno y de una mayor inserción de actividades locales en el mercado internacional. El mercado doméstico se alimenta de los ingresos generados por las actividades de exportación, el ingreso neto de divisas y las transferencias netas de jurisdicciones superiores de gobierno. Estos tres factores pueden dar dinamismo a un mercado local ajustado, habida cuenta que más de un tercio de la población no dispone de capacidad de compra y que hasta ahora no se ha observado mayor interés por aumentar los niveles de endeudamiento, pese a que comienzan a surgir algunas ofertas de préstamos bancarios. El escenario externo sumado a algunos avances en el plano logístico a nivel regional respalda la idea de crecimiento en la base exportadora regional. Hay oportunidades de negocio que necesitan ser apuntaladas por un marco institucional estable y que propicie la inversión. ▢



**Asociación Industrial Química
de Bahía Blanca**



**Respaldando las investigaciones sobre la
economía regional**

Primera aproximación a la oferta exportable regional

A partir de registros de exportadores y de un relevamiento básico a algunos establecimientos es posible comenzar a caracterizar la oferta exportable regional.

Durante 2003, 92 empresas realizaron alrededor de 6 mil operaciones por la aduana local, por un valor cercano a los 1.800 millones de dólares.

Se observa una gran concentración a nivel de las empresas: a modo ilustrativo, se tiene que los veinte exportadores más grandes explican el 95% del valor FOB total.

El análisis de los mercados externos ha cobrado en los últimos años un impulso particular. El aumento del comercio internacional, sumado a las nuevas condiciones cambiarias del país trajo aparejado un cambio en los precios relativos de los bienes transables. Adicionalmente, avanzan a paso firme proyectos regionales vinculados a transporte y logística, y a nuevas producciones exportables relacionadas con los recursos naturales de la zona.

Continuando con esta línea de investigación¹, en esta oportunidad, además de la tarea habitual de repasar las estadísticas de exportación de la Aduana y del Puerto de Bahía Blanca, se comenzó a caracterizar la oferta exportable regional a partir de registros de exportadores y de un relevamiento básico a los establecimientos.

Los resultados que arrojó esta encuesta son el primer paso para conocer con mayor exactitud la gran potencialidad que posee la región para insertarse en los mercados internacionales. Anticipando algunos de ellos, puede comentarse que la oferta exportadora actual muestra una gran concentración del valor FOB en pocas firmas; se identifican agroindustrias vinculadas a los sectores primarios regionales y se detecta un importante crecimiento de pequeñas y medianas empresas que han incursionado en el negocio exportador. En términos generales, el balance de la experiencia de los últimos años arroja un saldo alentador y por ello, la expectativa predominante consiste en consolidar y ampliar los mercados en el mediano plazo.

En la primera parte del estudio se comentan las estadísticas de exportación correspondientes al año 2003, analizando fundamentalmente volumen, valor, crecimiento respecto al año anterior y participación en el total nacional. La segunda y tercera parte constituyen el núcleo de la nota, dado que se caracteriza a la oferta exportadora y se exponen los resultados del relevamiento. Finalmente, se resaltan las principales conclusiones.

¹ “Las exportaciones de la región de Bahía Blanca: sus características” (IAE 36), “Las exportaciones de Bahía Blanca y la región” (IAE 46), “El perfil exportador regional” (IAE 54), “El desempeño exportador regional durante 2000 y 2001” (IAE 62), “Las exportaciones regionales luego de la devaluación” (IAE 67), “Política exportadora y oportunidades regionales” (IAE 69) y “Factibilidad de exportaciones regionales por el puerto local” (IAE 72).

Estadísticas de exportación 2003

Previo a introducirse de lleno en el tema del presente estudio, conviene repasar brevemente las estadísticas de comercio exterior provistas por el INDEC, referentes al movimiento de la Aduana local.

Durante el año 2003 se exportaron por la Aduana local un total de 8,5 millones de toneladas, con un valor FOB de U\$S 1.700 millones. Estos valores representan un 9% del total de exportaciones del país en lo referente a volumen, y un 5% en lo referente a valor.

Durante el año 2003 se exportaron por la Aduana local un total de 8,5 millones de toneladas, con un valor FOB de U\$S 1.700 millones. Estos valores representan un 9% del total de exportaciones del país en lo referente a volumen, y un 5% en lo referente a valor. Las cifras indican que la participación de Bahía Blanca en el total nacional se mantuvo estable, puesto que para el 2002, la participación fue del 10% y 6% respectivamente.

Continuando con la comparación con el año anterior, pero a nivel local, el crecimiento del tonelaje fue prácticamente idéntico, pero si se observa el valor FOB, el incremento fue del 15%, lo que se explica fundamentalmente por los mejores precios de los *commodities* exportados por el puerto local respecto del 2002. Este cambio se observa claramente en la relación valor/volumen promedio para el año 2003, que se ubicó en los 203 dólares por tonelada, superando en casi 30 dólares a la correspondiente al año anterior.

Concepto	2002	2003	Variación
Volumen (miles de tn)	8.552	8.544	0%
Valor FOB (millones de u\$s)	1.513	1.739	15%
u\$s/tn	177	203	15%

Fuente: elaboración propia en base a datos de INDEC.

El perfil exportador de la región no ha sufrido cambios importantes en el período analizado. La amplia mayoría fueron graneles (99%) que se canalizaron por el puerto local.

El perfil exportador de la región no ha sufrido cambios importantes en el período analizado. La amplia mayoría fueron graneles (99%) que se canalizaron por el puerto local. Las estadísticas portuarias dan cuenta de alrededor de 8,5 millones de toneladas, exportadas a 46 países.

En la sección siguiente comenzará a desarrollarse el tema central de este estudio, como es comenzar a conocer las características de la oferta exportable regional.

Estudio de la oferta exportable regional

El primer paso para encarar el estudio de la oferta exportable regional es conocer primero la oferta exportadora actual. Para tal fin se recurrió a los registros de la Aduana de Bahía Blanca correspondientes al año 2003.

Es necesario tener en cuenta que dado que los registros contienen los datos de las empresas que oficializan sus despachos en la aduana local, aparecerán como parte de la oferta exportadora grandes empresas, por lo general vinculadas a sectores primarios, que utilizan el puerto de Bahía Blanca para sus operaciones de comercio exterior. Se hará foco, por lo tanto, no en esas firmas, sino en aquellas pequeñas y medianas radicadas en la región.

Los principales resultados del análisis de los datos provenientes de la Aduana de Bahía Blanca correspondientes al año 2003 son los siguientes:

- Cantidad de firmas que operaron: 92. Esto significa que casi un centenar de empresas de diferente envergadura oficializaron sus despachos de exportación en la aduana local, al menos una vez en el período considerado.

- En total, estas firmas realizaron poco más de 6.000 operaciones, por un monto global cercano a los 1.800 millones de dólares².
- El grado de concentración de las exportaciones, según el valor FOB total por empresa, es relativamente alto, y se puede categorizar como sigue:

² Este valor, cuya fuente es la Aduana de Bahía Blanca, presenta leves diferencias con aquel proveniente del INDEC.

Cantidad de empresas	% valor FOB total
5 empresas más grandes	53,2%
10 empresas más grandes	77,8%
20 empresas más grandes	95,7%
72 empresas más chicas	4,3%

Fuente: elaboración propia en base a datos de Aduana.

- En cuanto a los montos por empresa, las 13 principales han facturado por encima de los 40 millones de dólares (llegando a un máximo de 267 millones). Estas empresas son exportadoras de productos agropecuarios, combustibles y petroquímicos.
- Luego le siguen 29 empresas que superan el millón de dólares FOB a lo largo del año. Además de operadores de cereales o firmas vinculadas al sector petroquímico y energético (combustibles), comienzan a aparecer agroindustrias de la región vinculadas a la molienda de trigo y fabricación de pastas secas, y firmas pesqueras y cementeras.
- En el escalón siguiente se encuentran aquellas empresas que exportaron por un monto global superior a los 100 mil dólares y menor al millón (18). Se pueden identificar en este segmento una cantidad mayor de industrias regionales vinculadas a actividades como faena y procesamiento de carnes, producción de aceite de oliva, cera y miel de abejas, producción de papel y cartón, procesamiento de malta y fabricación de membranas asfálticas.
- Finalmente, se puede observar un grupo de 32 empresas con operaciones menores a 100 mil dólares (la mitad de este segmento lo componen microexportadores con operaciones puntuales menores a 15 mil dólares). Dentro de este conjunto aparecen productos tales como pescado congelado, bebidas, ladrillos, persianas, embutidos, miel de abejas, equipos detectores de metales y premoldeados de hormigón.

Industrias regionales vinculadas a actividades como faena y procesamiento de carnes, producción de aceite de oliva, cera y miel de abejas, producción de papel y cartón, procesamiento de malta y fabricación de membranas asfálticas han facturado entre u\$s 100 mil y 1 millón.

Relevamiento a exportadores

Como primera etapa de un estudio en profundidad sobre la oferta exportable regional, se realizó un relevamiento a una muestra del universo de firmas que conforman la oferta exportadora actual. Dada la caracterización precedente, el mayor interés se centra en el segundo subconjunto (empresas regionales de menor envergadura). Por tal motivo, fueron contactadas alrededor de una veintena de firmas, cuyo común denominador fue que actualmente estén exportando o bien lo haya hecho en los últimos 3 años.

El objetivo del relevamiento fue conocer aspectos básicos del comercio exterior de estas firmas, como por ejemplo:

- ¿Cuándo comenzaron a incursionar en el mercado externo?
- ¿Qué producto/s exportan?
- ¿Cómo organizan su cadena logística?
- ¿Qué dificultades han enfrentado?
- ¿Cómo evolucionaron sus operaciones y cuál es el balance de la experiencia?

La muestra utilizada para el relevamiento se compone de 19 firmas, lo que representa poco más del 35% del total de pequeñas y medianas empresas que exportaron por un valor inferior al millón de dólares durante 2003.

Empresas y productos

La muestra utilizada para el relevamiento se compone de 19 firmas, lo que representa poco más del 35% del total de pequeñas y medianas empresas que exportaron por un valor inferior al millón de dólares durante 2003.

Inicio de las operaciones

- 9 comenzaron en la presente década
- 5 comenzaron en la década del '90
- 5 corresponden a operaciones previas a 1989

Es interesante observar que casi la mitad de las firmas relevadas comenzó su incursión en los mercados externos en los últimos años. Si bien es prematuro extraer conclusiones sin un análisis más profundo, pareciera que se está consolidando una tendencia a prestarle más atención al mercado externo, posiblemente por el atractivo que presenta para los empresarios regionales el valor del tipo de cambio.

Destinos y diversificación

Entre los destinos se puede hacer algún tipo de diferenciación según el producto. Frutas y carnes tienen como mercado principal la Unión Europea, mientras que todo lo relacionado con la actividad apícola (miel, cera e indumentaria) se comercializa principalmente a Alemania y Estados Unidos.

Más de la mitad de las firmas consultadas revelaron exportar a países de América Latina como mercado principal. Dentro de este amplio mercado, sobresale el MERCOSUR, y dentro de éste, Brasil. Si además se tiene en cuenta que como mercado secundario, otras 4 firmas orientan sus ventas a estos países, se destaca la importancia del factor distancia a la hora de incursionar en el mercado externo.

Una cuestión adicional que se puede analizar es el grado de diversificación en cuanto a destinos que presentan las firmas de la muestra. Se categorizó con un grado bajo de diferenciación a aquellas empresas con 1 ó 2 mercados de destino. El común denominador de estas firmas es su reciente incorporación a la oferta exportadora, por lo que cabría esperar un posible aumento de este indicador.

Un grado de diversificación medio fue alcanzado por 6 firmas con más de 3 mercados. Aquí aparecen las relacionadas con el rubro apícola y, en general, presentan una experiencia exportadora levemente superior al segmento anterior.

Más de la mitad de las firmas consultadas revelaron exportar a países de América Latina como mercado principal.

Finalmente, un subconjunto de 6 firmas comercializa con más de 5 países de destino. El factor predominante en este segmento fue una mayor antigüedad y la orientación a bloques más que a países.

Logística y transporte

En primer término, cabe diferenciar las oficinas aduaneras en que la mercadería se oficializa. Buenos Aires encabeza la lista, seguida por Bahía Blanca. Algunas firmas lo hacen en más de una aduana. La razón fundamental en la elección es el modo de transporte utilizado. La mayoría de quienes lo hacen en Buenos Aires es porque envían sus productos vía aérea o vía marítima (en navieras que atracan en las terminales porteñas), aunque también se encontraron casos en que explicaron su elección por la centralización de todos los trámites burocráticos inherentes a las operaciones de exportación.

Respecto al transporte utilizado, la mayoría envía por Buenos Aires, armando su cadena logística con una combinación de camión más buque o avión. Se han detectado algunos casos de exportación a países limítrofes en que todo el trayecto es abarcado por el transporte carretero. La utilización del transporte aéreo se reduce a productos de alto valor agregado y poco peso, siendo Ezeiza el punto de salida.

Algunos casos de producciones regionales que se envían a Buenos Aires en camión y desde allí se embarcan a puertos de ultramar podrían ser captados por el puerto local. Por tal motivo es necesario conocer en profundidad las razones de elección de la terminal capitalina.

La utilización del transporte aéreo se reduce a productos de alto valor agregado y poco peso, siendo Ezeiza el punto de salida.

Dificultades enfrentadas

Las dificultades que enfrentaron o enfrentan las firmas relevadas en sus operaciones de exportación presentan una amplia variedad. Para poder analizarlas se procederá previamente a clasificarlas según sean un problema inherente a la empresa o sector, al proceso exportador o al contexto macroeconómico y el rol estatal.

Dificultades inherentes a la empresa o sector

- ▣ Espacio físico inadecuado para realizar la carga
- ▣ Creciente competencia
- ▣ Informalidad del sector productivo
- ▣ Proveedores de materia prima que no cumplen los plazos de entrega.
- ▣ Altos gastos bancarios
- ▣ Pedidos muy pequeños que no son rentables
- ▣ Escaso poder de negociación frente a las compañías navieras
- ▣ Problemas sanitarios a nivel productivo que traban la cadena exportadora

Dificultades inherentes al proceso exportador

- ▣ Demora en el cobro de los reintegros
- ▣ Adaptar etiquetas a las normas del país de destino
- ▣ Aumento de fletes marítimos
- ▣ Baja frecuencia de buques desde el puerto de Bahía Blanca
- ▣ Burocracia y lentitud en los trámites
- ▣ Búsqueda de potenciales clientes
- ▣ Costo de inserción de los productos
- ▣ Pago de derechos de exportación

Algunos casos de producciones regionales que se envían a Buenos Aires en camión y desde allí se embarcan a puertos de ultramar podrían ser captados por el puerto local. Por tal motivo es necesario conocer en profundidad las razones de elección de la terminal capitalina.

- ▣ Falta de experiencia a nivel local en la exportación de este producto.
- ▣ Encontrar la correcta posición arancelaria
- ▣ Huelgas en aduanas nacionales y extranjeras
- ▣ Exigencias de sanidad muy estrictas y mucha burocracia para obtenerlas

Dificultades inherentes al rol del Estado y al contexto macroeconómico

- ▣ Falta de financiamiento
- ▣ Escaso apoyo material a los pequeños exportadores
- ▣ Inestabilidad macroeconómica

Aparecen algunos problemas inherentes al propio proceso exportador que tienen un fuerte componente de inexperiencia por parte de las firmas, con lo cual el ejercicio y la rutina de las operaciones tendería a erradicarlos.

La clasificación de estas dificultades no tiene otro fin que orientar la búsqueda de soluciones. Aquellos problemas relativos a la empresa o sector requieren soluciones internas y a medida, mientras que las dificultades más macro implicarían otro tipo de soluciones de mediano y largo plazo, como la definición de una clara política exportadora nacional, orientando diversos tipos de instrumentos hacia el sector exportador (financiamiento, información, inteligencia comercial, etc.).

Por otra parte, aparecen algunos problemas inherentes al propio proceso exportador que tienen un fuerte componente de inexperiencia por parte de las firmas, con lo cual el ejercicio y la rutina de las operaciones tendería a erradicarlos.

Esta completa lista de escollos tiene la virtud de sintetizar bastante fielmente los problemas que enfrentan no sólo las empresas de la muestra, sino la mayoría de las que conforman la oferta exportadora. Y además, evidencia las dudas de quienes están analizando insertarse en el mercado externo.

Instrumentos de promoción de exportaciones

Sólo una de las firmas relevadas informó la utilización de instrumentos de promoción de las actividades de comercio exterior ofrecidos por el Estado, en este caso Municipal. Se trata de una ordenanza de promoción para asistencia a ferias y misiones comerciales internacionales, además de la participación de la empresa en stands contratados por el Municipio local.

Este bajo porcentaje de respuestas puede estar indicando una oferta restringida de este tipo de instrumentos por parte del Estado o bien un desconocimiento de los mismos por parte de las empresas.

Sólo una de las firmas relevadas informó la utilización de instrumentos de promoción de las actividades de comercio exterior ofrecidos por el Estado, en este caso Municipal. Se trata de una ordenanza de promoción para asistencia a ferias y misiones comerciales internacionales.

Balance y planes

Prácticamente todas las firmas entrevistadas en el relevamiento coinciden en que el balance ha sido positivo. Con excepción de un caso –que afirma que la incursión en el mercado externo le generó más problemas que soluciones– el resto de los recientes exportadores coincide en señalar que planean consolidar e incrementar su posicionamiento en los mercados internacionales y aprovechar la buena relación peso/dólar para exportar.

Más allá de una expresión de deseo, esta afirmación resalta la consolidación de una tendencia que se puede resumir como sigue: las empresas regionales están mirando con más atención y seriedad al mercado externo. Ya no se piensa en operaciones ocasionales sino en consolidar una oferta estable y creciente. La evolución de las operaciones y del volumen total de la muestra en los últimos tres años confirma esta tendencia.

Comentarios finales

Tal como lo expresaba el objetivo del presente estudio, se pudieron conocer algunos aspectos básicos de la oferta exportable regional. La información recabada permite dilucidar con mayor precisión las cargas generales factibles de ser exportadas desde Bahía Blanca y la región.

El relevamiento realizado ha servido como punta de lanza para profundizar la investigación, haciendo hincapié en aspectos aún no consultados, pero que pueden ser temas de análisis de próximos estudios. Asimismo, en esta primera etapa de conocimiento de la oferta exportadora se pudo acceder a las dificultades a las que se enfrentaron los empresarios y sus planes.

En resumen, la oferta exportadora actual está compuesta, por un lado, por grandes empresas que utilizan el puerto local y concentran la mayor parte de las operaciones y el valor FOB, y por otro lado, por pequeñas y medianas empresas exportadoras (pymex) regionales, dedicadas mayormente a la agroindustria, y puntualmente, a algunos tipos de manufacturas de origen industrial. □

Monto de facturación 2003	Cantidad de empresas	Productos identificados	
		A partir de datos aduaneros	A partir del relevamiento
Más de 40 millones de dólares	13	Granos, gas propano y butano, aceites de petróleo, aceite de girasol, pellets de soja, urea, etileno, polietileno, PVC, malta	Ajos y cebollas frescos Carbón vegetal
Entre 40 millones y 1 millón de dólares	29	Granos, harina, pastas secas, cemento, pescado	Colchones de resorte Equipos de conversión para GNC
Entre 1 millón y 100 mil dólares	18	Cortes vacunos, menudencias, aceite de oliva, cera de abejas, productos de papel, membranas asfálticas	Harina de soja y soja precocida Implementos e indumentaria para la apicultura
Entre 100 mil y 15 mil dólares	16	Productos de la pesca, bebidas, ladrillos, embutidos, miel de abejas, perfiles de aluminio	Medias y otros implementos de lana y algodón Peras, manzanas y ciruelas
Menos de 15 mil dólares	16	Semillas, detectores de metales, moldes y premoldeados de hormigón	Sembradoras e implementos agrícolas Semen de toro congelado

Estudio de mercado del sector inmobiliario local

La demanda de inmuebles se concentra principalmente en las zonas Norte, Centro y Macrocentro Norte de la ciudad y es allí donde se registran los precios más altos.

Durante el primer semestre de 2004, la construcción privada avanzó 29% en términos de permisos y 17% en superficie proyectada respecto a igual período del año pasado.

El valor de los terrenos ha experimentado, en promedio, un incremento superior al 100% desde la salida de la convertibilidad, alcanzando el 160% en las zonas de mayor atractivo.

Luego del prolongado período de recesión económica y de los cambios estructurales desencadenados por el abandono del sistema de tipos de cambios fijo vigente por una década, comenzaron a manifestarse, de manera muy paulatina, signos de recuperación en la economía real. La situación y desenvolvimiento del mercado inmobiliario representa siempre un fiel reflejo de la marcha general de la economía y es por eso que, en un contexto de recuperación, resulta de particular interés su análisis.

El presente estudio intenta ofrecer un panorama actualizado de la situación del mercado inmobiliario local, repasando las tendencias de los últimos años por rubro y sector geográfico y analizando el panorama actual. Los puntos que se desarrollan apuntan a describir la situación general del mercado, evaluar la tendencia de la demanda por categoría de inmueble en los últimos años, detectar los sectores de la ciudad con mayor crecimiento, obtener un cuadro actualizado de precios, discriminando por rubros y sector geográfico, describir la oferta actual de créditos hipotecarios y estimar su mercado potencial para Bahía Blanca. Como complemento, se analizan las cifras del sector de la construcción, estrechamente ligado a la operatoria inmobiliaria.

Evolución reciente de la demanda inmobiliaria

Teniendo en cuenta los acontecimientos más recientes que condicionaron el desenvolvimiento de la economía general, conviene concentrar el análisis del mercado inmobiliario en el período que se inicia a comienzos de 2002, con el abandono del régimen de convertibilidad. Hasta ese momento, la plaza local había evidenciado un importante dinamismo, destacado especialmente en los años 1997 y 1998, para luego ingresar en una fase recesiva a partir de 1999.

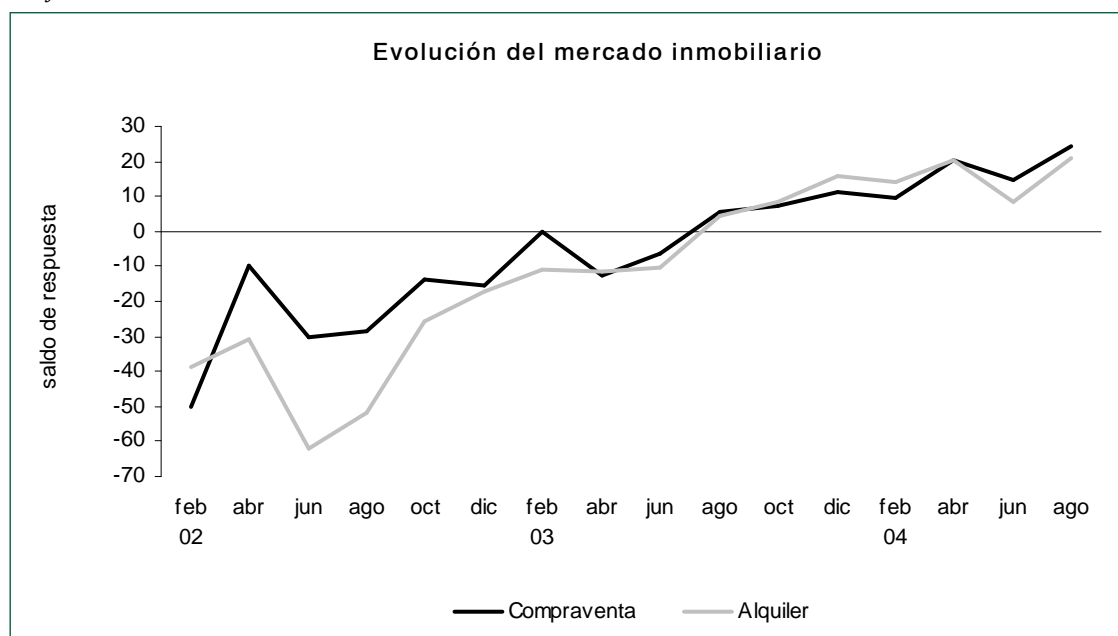
El nuevo esquema económico instaurado a partir de 2002 impactó fuertemente en el mercado inmobiliario local, hasta el momento favorecido por la coyuntura macroeconómica y potenciado por la disponibilidad de crédito. El año comenzó con nuevos datos, decisivos para el sector: inmovilización y pesificación de los depósitos bancarios e interrupción total del crédito. Sumado a esto, el incremento de los precios en pesos y la fuerte incertidumbre generalizada, redujeron drásticamente el volumen de operaciones inmobiliarias. Establecidas estas nuevas bases, la situación del sector se presentó mayormente regular, tanto para el segmento de compraventa

como para el de los alquileres. La tendencia se vio ocasionalmente mejorada o normalizada en virtud de aspectos muy puntuales, como la posibilidad de emplear certificados de depósitos inmovilizados para la compra de viviendas o el aprovechamiento de oportunidades concretas de negocios. Muchos particulares con disponibilidad de ahorros en dólares se volcaron a la compra de propiedades, beneficiados por los relativamente precios bajos y un dólar que por momentos rozó los 4 pesos. Las expectativas, muy desalentadoras en la primera parte del año, fueron mejorando gradualmente en los meses sucesivos, aunque la ausencia de crédito hizo suponer acotadas posibilidades de crecimiento y repuntes aislados, vinculados a alguna cuestión coyuntural o al aprovechamiento de alguna oportunidad en especial.

Los primeros meses de 2003 transcurrieron con niveles moderados de actividad y altibajos en la demanda, como consecuencia de la incompleta definición del panorama inmobiliario en particular y de la economía en general. Por un lado se produjo un proceso heterogéneo de ajuste en los precios, de manera que faltó un elemento claro de referencia que ordenara la actividad y en torno al que pudiera materializarse un crecimiento definido. Luego de la devaluación, la cotización de las propiedades demoró un tiempo en ajustarse al valor dólar y posteriormente lo fue haciendo de manera desordenada. De este modo, se generaron algunas oportunidades interesantes de negocios, como la compra de inmuebles con valores rezagados respecto al dólar, a la vez que muchas propiedades fueron retiradas de la venta a la espera de mejores precios. Vale decir que la especulación en torno a los valores inmobiliarios obró tanto para el repunte como para el estancamiento del sector y el saldo entre estas fuerzas fue lo que determinó la trayectoria sectorial en cada período. Por otra parte, la incertidumbre generalizada también incidió en doble sentido: hubo quienes buscaron refugiar sus ahorros en la propiedad inmueble por considerarla la forma más segura, mientras que otros decidieron postergar decisiones de compra, venta o inversión hasta tener un panorama más claro de la situación económica.

El crédito, elemento clave en la dinámica del sector, continuó ausente por un tiempo, lo que contribuyó a condicionar la demanda inmobiliaria. Las operaciones que se concretaron correspondieron en mayor medida a agentes con disponibilidad de ahorros, particulares que pudieron recuperar fondos bancarios inmovilizados, inversores e interesados en renovación de viviendas propias. Recién a mediados del año y en contra de todos los pronósticos, se produjo

Gráfico 1



una incipiente reaparición del crédito bancario, a través de las líneas hipotecarias promovidas desde el gobierno. Más tarde se le sumaron algunas entidades privadas, que comenzaron a ofrecer préstamos en pesos y con tasas incluso más bajas que las vigentes durante la convertibilidad, aunque mayormente de tipo variable. El retorno parcial del crédito, junto con la progresiva alineación de precios y la aparición de signos de recuperación económica contribuyeron a darle mayor impulso a la demanda inmobiliaria y a consolidar la tendencia positiva del sector. De esta manera, 2003 concluyó con indicadores de actividad normal con tendencia a buena, cuando a comienzos de año los mismos se aproximaban a una franja regular. Esta tendencia continuó durante 2004, afirmándose el ritmo de actividad caracterizable como bueno para los segmentos de compraventa y alquiler. En el Gráfico 1 puede observarse la trayectoria del indicador "saldo de respuesta", estimado a partir de la encuesta inmobiliaria, que permite un seguimiento de la actividad sectorial¹.

A continuación se ofrece una breve referencia de la evolución de la demanda por rubro inmobiliario.

- ▣ **Chalets y casas.** Su demanda se mostró estancada durante los años de recesión y la situación resultó comparativamente más favorable para los alquileres que para la compraventa. Luego la operatoria comenzó a mejorar, principalmente dentro de la actividad de compraventa, y su indicador de performance pasó de desalentador y regular a normal, consolidándose como bueno durante todo 2004.
- ▣ **Pisos y departamentos de tres y más dormitorios.** Tuvieron un comportamiento similar al de las casas, aunque en los períodos de caída el indicador de situación sufrió un deterioro mayor. La razón reside en la relación precio-prestación que este tipo de inmueble ofrece frente a las casas y los departamentos de menores dimensiones. A partir del segundo semestre de 2003 y durante 2004, la situación fue generalmente normal con períodos de regular.
- ▣ **Funcionales y departamentos de hasta dos dormitorios.** Aun en tiempos de recesión, mantuvieron una buena performance. Desde hace varios años lideran el ránking de situación. Los funcionales en particular presentan una fuerte estacionalidad relacionada con el ciclo estudiantil universitario. Los departamentos de hasta dos dormitorios se adecuan a diversos tipos de compradores y son, por su precio y características, muy demandados por diferentes segmentos de público. En tiempos en que cae la demanda de casas, suelen mejorar su desempeño. Durante el período bajo análisis presentaron un indicador que varió entre normal, bueno y alentador, no registrando prácticamente situaciones regulares.
- ▣ **Locales.** Es uno de los rubros más estrechamente ligados al desenvolvimiento general de la economía, por estar afectados al comercio, la industria y sector servicios. Durante los años de recesión y hasta mediados de 2002 manifestaron una situación desalentadora. Luego, en consonancia con la gradual recuperación de la economía, su saldo de demanda pasó a regular. A partir de la segunda mitad de 2003 se mantuvieron en una situación normal. El caso de los locales interesa particularmente por la mencionada vinculación a la actividad económica general, por ello en el Box 1 se recogen los principales resultados obtenidos de un relevamiento realizado a fines de 2003 en el área microcéntrica, ligada por excelencia a la dinámica comercial y, por ende, de la categoría locales. También se incluyen algunos datos sobre alquileres vigentes en la actualidad.
- ▣ **Depósitos.** Al igual que los locales, su demanda se halla fuertemente condicionada por la marcha general de la economía. Este tipo de inmueble se relaciona con la actividad del comercio y la industria. Su indicador de situación ha sido desalentador

¹ *Saldo de respuesta: indicador que refleja la diferencia entre el porcentaje de inmobiliarias que informa situación alentadora y el porcentaje que señala situación desalentadora para el rubro que se trate.*

y hacia fines de 2003 evidenció una mejora a regular y normal. En líneas generales su comportamiento ha sido paralelo al de los locales, aunque siempre su demanda se ha encontrado por debajo de la de aquellos.

- **Cocheras.** Tanto en lo que respecta a compraventa como a locación, las cocheras han manifestado un importante grado de estancamiento en los últimos años. Su indicador de performance generalmente ha alternado entre desalentador y regular. A diferencia del resto de los rubros inmobiliarios, no es fuertemente sensible a las mejoras generales en la economía y en el mercado inmobiliario. En los últimos meses, no obstante, su demanda ha tendido a recomponerse parcialmente, normalizando su indicador de situación.
- **Lotes.** Al igual que los departamentos, ha mantenido buenos niveles de actividad, incluso en los momentos más críticos de la recesión. La explicación reside en que tienen fuerte demanda durante las fases de crecimiento y dinamismo del mercado inmobiliario y de auge de la construcción, pero a la vez conservan buenos niveles de actividad en momentos de caída, como alternativa de ahorro, colocación segura de fondos e instrumentos de futuras inversiones. En 2002, su indicador de demanda ha sido regular en términos generales y en 2003 la tendencia se fue normalizando para consolidarse en niveles buenos y alentadores.

Box 1. Locales comerciales

Durante septiembre de 2003 fue realizado un relevamiento en la zona microcéntrica de la ciudad, tendiente a detectar los principales rasgos de la configuración comercial del área, tales como concentración relativa de locales por calle, participación por rubros, índices de ocupación, dinámica sectorial, nuevos emprendimientos y tendencias generales. Los resultados fueron confrontados con los obtenidos en un estudio similar realizado a fines de 1998. Las principales conclusiones que se derivan del estudio son las siguientes:

- Se relevaron más de 1.590 locales en el área de interés (externos y en galerías).
- La cantidad de locales creció casi un 4%, lo que significa casi 60 establecimientos nuevos.
- El índice de desocupación comercial es del 12%, al igual que en el estudio anterior.
- La tasa de desocupación cae al 9% si sólo se consideran locales externos.
- *Indumentaria, calzado y sedas* y *Alimentos y Bebidas* reúnen el 34% de los establecimientos.
- El rubro servicios fue el de mayor crecimiento en los últimos años.
- Las calles Alsina, Belgrano, O'Higgins y Donado reúnen el 40% de los locales del área.
- Se detecta un retroceso de las calles periféricas del microcentro.
- Se identifican claros perfiles comerciales por calle, de acuerdo a la concentración por rubro.
- Se abrieron 186 nuevos locales desde 1998, concentrados en las principales calles.
- Entre las tendencias observadas se encuentran la aglutinación de varios rubros en un mismo comercio, la incorporación de servicios y la renovación integral de establecimientos.
- El valor de los alquileres varía entre los 8 y los 50 pesos el metro cuadrado, dependiendo de la calle, la altura y de si el local es externo o pertenece a una galería.

Nota: ver IAE 70, septiembre 2003.

Características actuales de la plaza inmobiliaria

Más allá de las tendencias generales captadas a partir de la encuesta de coyuntura, es posible contar con datos más concretos, correspondientes al momento actual. En la presente sección se ofrece un panorama detallado sobre demanda y precios por tipo de inmueble y zona geográfica.

Localización de la demanda

Actualmente, la mayor cantidad de consultas por propiedades y de operaciones se concentra en los sectores Universitario, Centro y Norte. En menor medida figuran sectores residenciales como Palihue y Patagonia. En efecto, sobre el total de respuestas obtenidas del sondeo a inmobiliarias, el 45% correspondió a Universitario, 30% al Centro, 17% al sector Norte y el 8% restante se distribuyó entre Palihue y Patagonia.

En lo que respecta a la demanda actual de terrenos se observan cifras similares. Según expresan las inmobiliarias locales consultadas, el mayor interés se constata en el barrio Universitario, seguido por la zona Norte. Concretamente, el 36% de las respuestas correspondieron al primero y 27% al segundo. En el caso de Universitario, la demanda continúa estando fuertemente orientada a la edificación de horizontales de pocos pisos, dirigidos especialmente a estudiantes. En otros sectores, el motivo principal de adquisición de los terrenos es la construcción de viviendas unifamiliares, aunque también tiene incidencia la compra con fines de ahorro e inversión. Otras áreas con fuerte interés por lotes son el Centro y el área de Altos de Sarmiento, sobre todo en inmediaciones de los shoppings. Cada uno de estos sectores captó un 14% del total de respuestas. También se hace referencia a Patagonia, que computó una participación del 9%.

En lo que respecta a terrenos, el mayor interés se constata en el barrio Universitario, seguido por la zona Norte.

Precios

Las cotizaciones por sector de la ciudad se condicen con la intensidad de la demanda en cada una de las zonas de interés. Para contar con alguna aproximación acerca de los valores actuales y, sobre todo, de las diferencias de precios según ubicación geográfica, se consultó a las inmobiliarias el valor de tres propiedades de referencia:

1. Casa de dimensiones intermedias, dos dormitorios, cochera.
2. Departamento, un dormitorio, cochera.
3. Metro cuadrado de terreno, sin mejoras y con todos los servicios.

Concretamente se solicitó una referencia de los precios mínimo y máximo de cada tipo de propiedad según su localización. Cabe aclarar que en algunos casos resulta dificultoso hablar de un precio máximo, debido a las características particulares del entorno. Es el rasgo que se da principalmente en algunos barrios residenciales en donde la ubicación, sumada al tipo de vivienda que puede llegar a tener lugar en cuanto a calidad y detalles de edificación, hacen que no exista un "techo" para las cotizaciones. No obstante, el dato proporcionado en la encuesta hace referencia a los valores que habitualmente se computan como los más altos para la ubicación y el tipo de inmueble consignado, más allá de la posibilidad de que existan casos sobresalientes. En cambio es más fácil detectar valores mínimos, porque las condiciones de oferta y demanda hacen que determinadas propiedades en ubicaciones dadas no puedan comercializarse a menos de un cierto valor. Una vez obtenidos los precios extremos de referencia, se calculó un valor promedio a modo de indicador general de las cotizaciones por sector de la ciudad.

Atendiendo al precio promedio estimado y tomando la primera propiedad de referencia (casa), se tiene que los valores más elevados corresponden al barrio Palihue, en donde la cotización

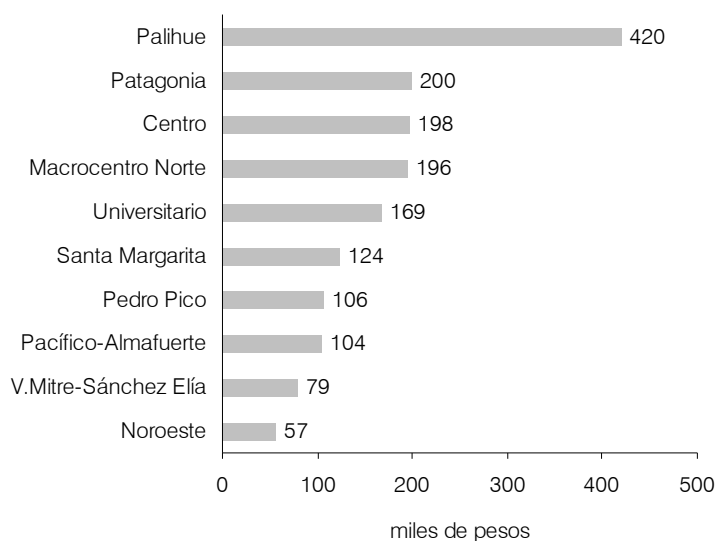
media es del orden de los 420 mil pesos. Le siguen los sectores Patagonia, Centro y Macrocentro Norte con valores respectivos de 200, 198 y 196 mil pesos. Universitario y Santa Margarita exhiben precios intermedios, estimados en 169 y 124 mil pesos aproximadamente. En tanto, las cotizaciones más bajas se registran en Noroeste y Villa Mitre-Sánchez Elía, con promedios respectivos de 57 y 79 mil pesos (Cuadro 1).

Cuadro 1

Precios de referencia por sector de la ciudad (en pesos)

Propiedad de referencia: casa de dimensiones intermedias, 2 dormitorios, cochera

RESUMEN	PRECIO MÍN	PRECIO MÁX	PROMEDIO
Centro	110.000	286.364	198.182
Macrocentro Norte	117.000	275.000	196.000
Noroeste	37.727	76.364	57.045
Pacífico-Almafuerte	65.000	143.636	104.318
Palihue	277.273	562.000	419.636
Patagonia	126.364	274.091	200.227
Pedro Pico	67.091	145.455	106.273
Santa Margarita	79.545	168.000	123.773
Universitario	114.000	224.000	169.000
V.Mitre-Sánchez Elía	52.273	106.364	79.318



En departamentos, las mayores cotizaciones se registran en los sectores Centro y Universitario.

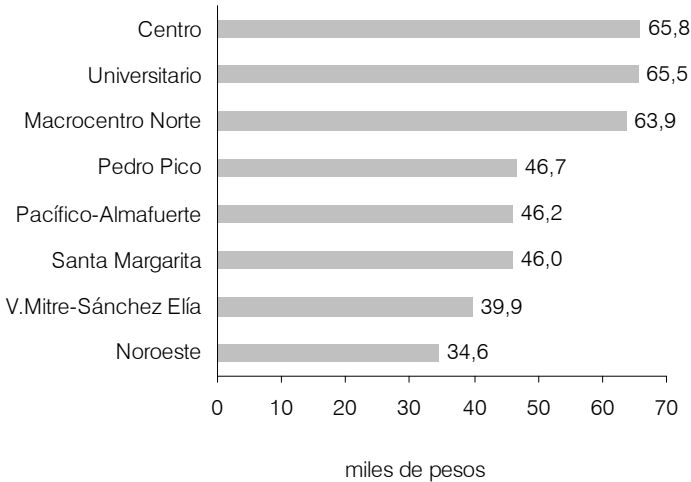
En el caso del departamento considerado, los sectores Centro y Universitario ocupan los primeros puestos. Se estima que en dichas localizaciones un departamento de dos ambientes alcanza una cotización promedio de 66 y 65 mil pesos respectivamente. Les sigue muy de cerca la zona Macrocentro, con un valor referencial de 64 mil pesos. Los precios intermedios corresponden a Pedro Pico, Pacífico-Almafuerte y Santa Margarita, en donde este tipo de departamento se comercializa a unos 46 mil pesos. Nuevamente Noroeste y Villa Mitre-Sánchez Elía exhiben los precios más bajos: 35 y 40 mil pesos respectivamente para el inmueble analizado (Cuadro 2).

Precios de referencia por sector de la ciudad (en pesos)

Propiedad de referencia: departamento, un dormitorio, cochera

RESUMEN	PRECIO MÍN	PRECIO MÁX	PROMEDIO
Centro	57.727	73.909	65.818
Macrocentro Norte	56.500	71.300	63.900
Universitario	57.000	74.000	65.500
Pedro Pico	39.364	54.091	46.727
Santa Margarita	39.444	52.571	46.008
V.Mitre-Sánchez Elía	33.889	46.000	39.944
Noroeste	28.333	40.889	34.611
Pacífico-Almafuerte	39.300	53.000	46.150
Universitario	114.000	224.000	169.000
V.Mitre-Sánchez Elía	52.273	106.364	79.318

Cuadro 2



Los terrenos muestran una alta dispersión de valores, según la zona de la ciudad de que se trate. El interés manifestado por la demanda y la escasez relativa en cada uno de los sectores son los elementos que definen mayormente el precio de los lotes y sus diferenciales. De acuerdo al último relevamiento, la mayor cotización corresponde al Centro, en donde el metro cuadrado tiene un valor de 462 pesos. Le sigue el barrio Palihue, con un precio de 402 pesos. En la zona Macrocentro Norte y Universitario un metro cuadrado de terreno sin mejoras oscila en torno a los 378 y 368 pesos respectivamente. En Santa Margarita, Patagonia y Pedro Pico, los valores de referencia se encuentran entre los 100 y 138 pesos. Las cotizaciones más bajas corresponden a Noroeste y Villa Mitre-Sánchez Elía en donde el metro cuadrado de lote cuesta, en promedio, 70 y 95 pesos respectivamente.

En general, el valor de los terrenos ha experimentado un significativo ajuste tras la salida de la convertibilidad. Las últimas cifras disponibles antes de la devaluación corresponden a 1999 y permiten concluir que entre ese año y el presente el precio en pesos de los lotes ha registrado en promedio un incremento del 107%. Más allá de esta tendencia general, se advierten diferencias en la dinámica de los precios por sector geográfico. Palihue y Universitario son las zonas en donde la suba ha sido más fuerte, muy por encima del promedio general. En esas ubicaciones, se ha constatado un aumento del orden del 150%. En tanto, en el área del

En general, el valor de los terrenos ha experimentado un significativo ajuste tras la salida de la convertibilidad: desde 1999 el precio en pesos de los lotes ha registrado en promedio un incremento del 107%.

Centro y Macrocentro Norte y en Villa Mitre-Sánchez Elía, el valor de los terrenos ha avanzado un 100% aproximadamente. Santa Margarita sigue en importancia, con un alza del 90%. Noroeste y Patagonia han verificado un ajuste del 70% mientras que Pedro Pico, ubicado en última posición y muy por debajo del promedio general, evidenció un incremento del 40% en la cotización de los lotes (Cuadro 3).

Al consultar a las inmobiliarias por el efecto de las negociaciones y contraofertas sobre los valores de referencia se llegó a que, en promedio, las operaciones inmobiliarias se cierran a un 7% por debajo del precio original. Generalmente los compradores terminan pagando un valor que como mínimo resulta un 5% más bajo que el valor inicialmente pedido. En muy pocas ocasiones y por características particulares del tipo de inmueble comercializado o como consecuencia de la premura de la operación, la misma se concreta sin registrar prácticamente rebajas de precios. Asimismo, la diferencia entre valor inicial y final tiene un tope del 10%, aunque es muy frecuente que este tipo de rebaja se lleve a la práctica.

Cuadro 3

Cotización de los terrenos (en pesos por metro cuadrado)					
RESUMEN	Precio mín.	Precio máx.	Promedio	Promedio '99	Variación
Centro	345,6	577,8	461,7	230,0	101%
Macrocentro Norte	313,9	442,2	378,1	189,2	100%
Universitario	304,4	431,1	367,8	151,4	143%
Palihue	320,0	483,3	401,7	156,4	157%
Patagonia	95,6	129,4	112,5	67,4	67%
Pedro Pico	84,4	120,0	102,2	73,0	40%
Santa Margarita	125,0	151,3	138,1	72,4	91%
V.Mitre-Sánchez Elía	76,9	113,8	95,3	46,7	104%
Noroeste	57,3	82,5	69,9	41,3	69%

Dinámica de la construcción

El sector de la construcción está estrechamente ligado al mercado inmobiliario y la tendencia de su actividad manifiesta un comportamiento paralelo al de la operatoria con bienes raíces. En general se advierte que cuando los planes de edificación se reactivan, la demanda de inmuebles también experimenta un mayor dinamismo, a la vez que las zonas geográficas de interés y el crecimiento por sector coinciden en ambos sectores. Por ello resulta de interés, a modo de complemento del análisis de mercado del sector inmobiliario, evaluar el comportamiento de la construcción en Bahía Blanca, tomado como referencia las estadísticas municipales de permisos de edificación por zona y tipo de inmueble.

Tendencias generales

El sector de la construcción continúa evidenciando una fuerte recuperación y gradualmente van alcanzándose los niveles de 1997/98, cuando la actividad se encontraba en pleno auge, antes del desencadenamiento de la recesión económica.

Las últimas cifras oficiales corresponden al primer semestre de 2004 e indican que entre enero

y junio se autorizaron 971 permisos de edificación por un total de 77.409 mil metros cuadrados. Esto representa, con respecto al año pasado, un incremento del 29% en términos de cantidad de obras y del 17% en superficie proyectada.

El 53% de los nuevos permisos otorgados corresponde a la categoría departamentos, en tanto que 27% se solicitó para viviendas y 20% para locales. En términos de superficie, 41,5% del total de metros cuadrados se concentra en locales, 40,5% en viviendas y el 18% restante en locales.

Los departamentos constituyeron el segmento de mayor crecimiento con respecto a 2003: el municipio autorizó un 78% más de permisos y un 86% más de superficie que en aquel período. Las viviendas avanzaron en menor proporción, 4% y 6% respectivamente, aunque cabe recordar que el año previo habían verificado un incremento del orden del 30%, tanto en cantidad como en superficie. Los locales, en cambio, retrocedieron 9% en número de expedientes y 27% en área cubierta proyectada, si bien cabe destacar que durante 2003 habían registrado una importante mejora del 89% y 68% respectivamente. Por otro lado, resta conocer las cifras del segundo semestre para evaluar la performance de cada segmento de manera definitiva.

Podría decirse que el reciente avance de la construcción en la ciudad está principalmente impulsado por el desarrollo de proyectos de inversión en el segmento de edificios de departamentos. Las operaciones inmobiliarias de compraventa y alquiler de departamentos de hasta dos dormitorios evidencian un sostenido crecimiento, lo que fundamenta la realización de negocios relacionados con este rubro. En lo que respecta a la edificación de viviendas particulares, todavía incide la disponibilidad de ahorros en dólares y la recuperación de depósitos del corralito. La estabilización en el valor de la divisa, así como las perspectivas de aumento en el costo de la construcción están alentando la concreción de obras que hasta el año pasado se encontraban estancadas o en baja.

Construcción proyectada por sector

Cuadro 4

CONCEPTO	C	E	N	NE	NO	O	S	SE	SO
Total permisos 1990-2004	2.434	1.511	1.917	1.964	2.021	953	516	794	1.037
Superficie autorizada 1990-2004 (m ²)	209.928	107.661	135.380	222.558	159.768	74.402	56.159	60.880	82.712
Participación s/total permisos período	19%	11%	15%	15%	15%	7%	4%	6%	8%
Participación s/total m ² período	19%	10%	12%	20%	14%	7%	5%	5%	7%
Promedio anual de permisos	163	105	123	134	137	67	36	55	73
Promedio anual de superficie (m ²)	14.336	7.550	8.755	15.079	10.829	5.241	3.967	4.223	5.800
Crecimiento absoluto 90/04 (permisos)	164%	48%	373%	216%	206%	82%	13%	4%	50%
Crecimiento absoluto 90/04 (m ²)	157%	62%	270%	323%	318%	152%	11%	48%	72%
Tasa crecimiento anual promedio (permisos)	18%	30%	18%	16%	21%	18%	31%	10%	17%
Tasa crecimiento anual promedio (m ²)	29%	25%	16%	19%	27%	17%	92%	17%	16%
Superficie unitaria promedio período (m ²)	86	71	71	113	79	78	109	77	80

Tendencias por sector geográfico

En el primer semestre de 2004, la mayor cantidad de permisos se concentró en la zona Norte, que captó el 31% de las obras proyectadas, seguida por el Centro, con una participación del 23% y, en menor medida, por el Noroeste y Noreste, con pesos del 17% y 13%. En términos de superficie, los sectores Norte y Noreste absorbieron 26% y 24% del total de metros cuadrados autorizados, seguidos por el Centro y el Noroeste, con participaciones del 19% y 17%. En contraposición, las zonas Sur y Oeste resultaron las de menor actividad al captar sólo el 1% y 2% del total autorizado, tanto en términos de permisos como de superficie cubierta.

Más allá del posicionamiento geográfico según las estadísticas del presente año, resulta de interés analizar el comportamiento por sector a lo largo de la última década. Analizando la dinámica de cada zona es posible detectar en qué sentido crece la ciudad y qué zonas adquieren particular atractivo, frente a otras que gradualmente pierden peso.

Tomando en consideración la construcción autorizada en el período 1990-2004, han podido clasificarse por sector más de 13 mil permisos. Sobre ese total, la mayor participación ha correspondido al Centro, con un 19% del total de obras. Le siguen el Noroeste, Noreste y Norte, cada uno de ellos con un peso relativo del 15%. El resto se distribuye entre las demás zonas de la ciudad. En términos de superficie, el Noreste ha absorbido la mayor parte de la construcción del período, con un 20% del total de metros cuadrados autorizados a partir de 1990, estimado en más de un millón. Le suceden el Centro, el Noroeste y el Norte, con participaciones del 19%, 14% y 12% respectivamente.

Además de conocer la participación relativa dentro la construcción proyectada en el período bajo análisis, cabe preguntarse cuáles han sido los sectores de la ciudad con mayor crecimiento. Comparando las cifras de 2003 con las correspondientes a 1990, surge que el Norte ha sido la zona con mayor dinamismo, ya que en ese lapso la cantidad de permisos casi se ha cuadruplicado. En tanto, el Noreste y el Noroeste han duplicado la cantidad de obras proyectadas, mientras que el Centro ha incrementado el número de autorizaciones en un 164%. Al considerar la performance tomando como criterio la superficie, se arriba a resultados similares: en el Noreste, Noroeste y Norte el total de metros cuadrados aproximadamente se ha triplicado durante el período (323%, 318% y 270% respectivamente), mientras que en el Centro el incremento ha sido del orden del 160%.

En base a los datos de cantidad de obras y metros cuadrados autorizados durante todo el período de referencia, se concluye que las construcciones de mayor tamaño promedio se localizan en el Noreste en donde la superficie unitaria media asciende a 113 metros cuadrados. Este sector se encuentra principalmente compuesto por barrios de tipo residencial, en donde la construcción por excelencia está conformada por casas de importantes dimensiones. En segundo término se ubica la zona Sur, en donde las construcciones alcanzan una superficie promedio de 109 metros cuadrados. Aquí inciden principalmente los locales destinados a actividades comerciales e industriales, así como aquellos empleados como depósitos. El Centro, que se identifica por una distribución más equilibrada entre casas, departamentos y locales comerciales y administrativos, se ubica en tercera posición con un total de 86 metros cuadrados en promedio por inmueble. En la mayoría de los casos se advierte un crecimiento en el tamaño promedio de las construcciones desde comienzos de la década hasta el año 1997/8 aproximadamente y una estabilización posterior o leve caída. El Noreste constituye el único sector con crecimiento sostenido a lo largo de todo el período. El Cuadro 4 sintetiza los aspectos comentados en esta sección.

Costo de la construcción

Cuando a comienzos de 2002 se inició el proceso de devaluación de la moneda, el costo de

la construcción, así como los demás precios de referencia de la economía, iniciaron una tendencia ascendente, acorde a la actualización de precios en dólares de productos importados, el aumento de artículos nacionales transables y el incremento general de los costos.

Aunque en un principio el avance del costo de la construcción, sumado a la situación macroeconómica general y a la incertidumbre vigente, frenó o desaceleró los planes de nuevas obras, posteriormente no interfirió en el dinamismo del sector que, de hecho, tuvo un buen desempeño en virtud de las oportunidades que generó el nuevo escenario (resurgimiento del ahorro bajo la forma de bienes raíces, renovado atractivo de negocios inmobiliarios, nuevas alternativas de inversión).

Siguiendo la serie de costo de la construcción estimada por el INDEC, se observa que entre fines de 2001 y agosto de 2004, el índice general registró un aumento del 69% (Gráfico 2). En particular, el componente que más incidió fue el de materiales, que verificó una suba del 100% en dicho período. En cambio, la mano de obra experimentó un ascenso más paulatino aunque de todos modos fue significativo: 41% entre puntas.

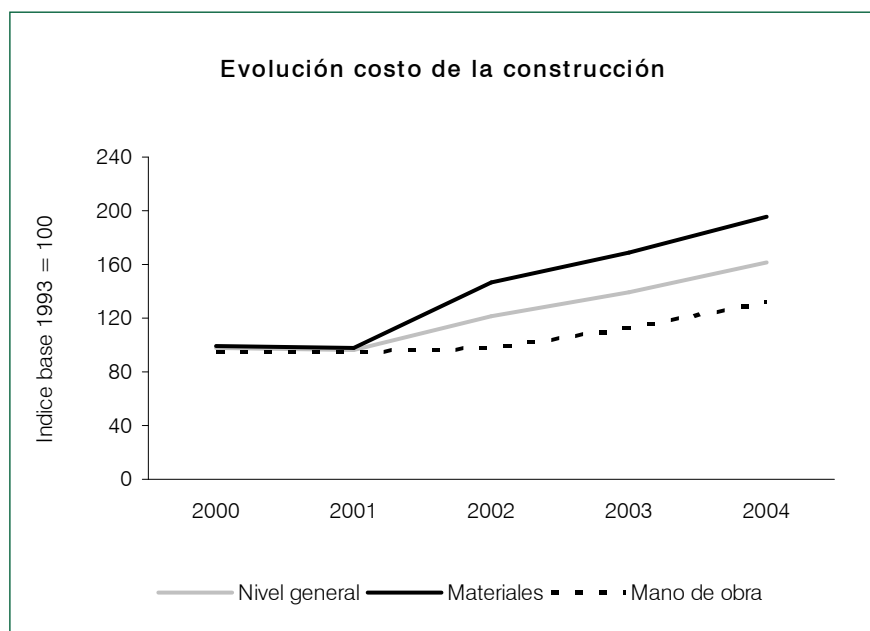


Gráfico 2

El retorno de los créditos hipotecarios

Uno de los factores que contribuyó en alguna medida a la recuperación del mercado inmobiliario fue la reaparición del crédito hipotecario. Pese a que la reactivación de la demanda de bienes raíces respondió mayormente a la disponibilidad de ahorros en dólares, la recuperación de depósitos inmovilizados y el aprovechamiento de oportunidades inmobiliarias en un contexto de alta incertidumbre, la reinstalación del crédito contribuyó a conferir cierto dinamismo a la plaza.

Cuando a fines de 2001 se desencadenó la crisis económica que concluyó con el abandono del tipo de cambio fijo, el sector financiero quedó con una delicada situación patrimonial, a raíz de la desarticulación y dificultades originadas por la pesificación asimétrica. En este contexto, el stock de préstamos al sector privado se redujo a la par de la declinante actividad económica. Por el lado de la oferta resultaba muy dificultoso el otorgamiento de nuevos créditos y por el

lado de la demanda, los potenciales tomadores de fondos tampoco estaban dispuestos a endeudarse.

² Fuente: Ministerio de Economía.

Desde octubre de 2000, cuando los préstamos se ubicaban en torno a los 63,6 mil millones de pesos, hasta agosto de 2003, mes en el que el stock de créditos tocó su piso, los préstamos totales al sector privado acumularon una caída de 33,3 mil millones de pesos, lo que representa más del 50% del saldo original². A partir del segundo semestre de 2003 el crédito comenzó a mostrar síntomas de recuperación, quebrándose la tendencia decreciente observada. Los incipientes signos de mejora de la macroeconomía, la reducción de los niveles de incertidumbre y el avance en la resolución de algunos problemas que afectaban el patrimonio de los bancos, como la compensación por la pesificación asimétrica, contribuyeron a la reaparición de líneas hipotecarias a partir de 2003. En primera instancia, el retorno del crédito para adquisición de inmuebles respondió a una iniciativa oficial a través del banco Nación pero rápidamente se fueron sumando entidades privadas. Aunque la predisposición general para el endeudamiento mejoró, hecho reflejado en el crecimiento de la demanda de préstamos para consumo de corto plazo, la toma de créditos hipotecarios continuó descendiendo, posiblemente por el mayor riesgo asociado a éstos (prolongados plazos de cancelación, tasas variables, indexación del capital, etc.). De todos modos, la caída se ha ido desacelerando desde principios de 2003, como resultado de un mayor otorgamiento de préstamos a partir del lanzamiento de nuevas líneas por parte de distintas entidades financieras. Esta tendencia se interpreta como un dato positivo, como parte del proceso de dinamización del mercado inmobiliario.

Evalutando las diferentes alternativas ofrecidas por los bancos, se destacan algunas características salientes de las líneas de préstamos hipotecarios vigentes (Cuadro 5). En primer término y a diferencia de los créditos vigentes hasta fines de 2001, actualmente sólo se ofrecen líneas en pesos. Con respecto a las tasas, las posibilidades son endeudarse a tasa fija, variable o combinada. En este último caso, durante el primer tramo de cancelación del crédito rige la tasa fija y luego la variable. Otra posibilidad es que el interés se integre en diferentes proporciones por componentes fijos y variables. Repasando los valores de mercado se tiene que las tasas variables van desde el 6,95% hasta el 11,9% anual. Estos valores corresponden a la tasa nominal anual, que sólo incluye el interés y no incorpora otros componentes del costo financiero. Las tasas fijas se encuentran entre el 10,5% y el 13% anual. En tanto, las tasas combinadas son de alrededor del 11% anual. El costo financiero total, que incorpora comisiones, honorarios, impuestos, seguros y gastos varios de otorgamiento, va desde el 10% hasta más del 18% anual, dependiendo de si los mismos se aplican sobre tasa fija o variable y según el plazo de cancelación asumido. De esta manera, la tasa efectiva anual, que comprende el interés puro y el resto de los costos financieros, tiene un valor mínimo del 7,2% y alcanza el 14% anual. Los plazos de cancelación ofrecidos van de los 36 a los 180 meses mientras que durante la convertibilidad podían obtenerse líneas con plazos de hasta 360 meses. Según la tasa y el plazo de cancelación, el valor total de la cuota cada 10 mil pesos otorgados varía entre los 126 y 350 pesos aproximadamente. Actualmente es posible financiar hasta un máximo del 80% del valor del inmueble ofrecido en garantía, cuando hasta fines de 2001 podía en algunos casos obtenerse una financiación del 100%. Los ingresos familiares netos exigidos van desde los 1.200 hasta los 2.500 pesos mensuales, de acuerdo al banco que financie, pudiéndose afectar entre un 30% a 35% de los mismos al pago de la cuota. La antigüedad o continuidad laboral comprobable que se requiere está entre los 6 y los 12 meses, según la categoría ocupacional del solicitante.

Existe una variada oferta de créditos hipotecarios en la actualidad, con tasas que se ubican en niveles similares a los vigentes durante la convertibilidad.

Mercado potencial

Teniendo en cuenta la variada oferta de créditos hipotecarios y, al mismo tiempo, considerando el deterioro sufrido por los ingresos reales luego de la devaluación cambiaria y el posterior proceso inflacionario, resulta de interés contar con alguna estimación aproximada del mercado

Créditos hipotecarios: principales características de las líneas disponibles en el mercado

CONCEPTO	DESDE	HASTA
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa variable)	6,95%	11,9%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa fija)	10,5%	13,0%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa combinada)	10,5%	11,0%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa variable)	10,0%	14,6%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa fija)	14,1%	18,3%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa combinada)	12,0%	13,9%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa variable)	7,2%	12,6%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa fija)	11,02%	13,8%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa combinada)	11,0%	11,0%
Valor total de las cuotas cada 10.000 pesos	126 pesos	350 pesos
Relación cuota/ingresos (afectación de ingresos permitida)	30%	35%
Porcentaje de financiación (sobre valor de la propiedad)	70%	80%
Plazo de financiación	36 meses	180 meses
Ingreso familiar mínimo exigido (neto)	1.000 pesos	2.500 pesos
Antigüedad o continuidad laboral exigida	6 meses	12 meses

potencial de préstamos hipotecarios en la actualidad. En otras palabras, interesa conocer qué porcentaje de la población con ingresos se encuentra en condiciones de calificar para la obtención de un crédito y cuál es el tope de endeudamiento por tramo de ingreso, según la tasa de interés y plazo supuestos y la relación cuota-ingreso máxima exigida por los bancos, entre otros conceptos.

Recurriendo a los datos más recientes de distribución del ingreso para la ciudad de Bahía Blanca³ y suponiendo un crédito estándar de referencia con los conceptos detallados en el Cuadro 6, se obtuvieron cifras estimativas del mercado potencial para Bahía Blanca. Los pasos seguidos para la realización del cálculo fueron: agrupamiento de la población con ingresos en cuatro estratos, estimación del ingreso promedio individual en base a los tabulados de la EPH, determinación de la cuota máxima admisible para cada segmento (en función del ingreso promedio y de la afectación máxima dispuesta por los bancos), simulación de las posibilidades de endeudamiento por estrato para tres plazos de cancelación considerados (5, 10 y 15 años).

Antes de comentar los resultados es preciso tener en cuenta que las estadísticas de ingresos utilizadas suelen contener algún grado de subestimación. Por otro lado, el ejercicio de simulación fue realizado considerando sólo ingresos individuales aunque la mayoría de los bancos admite que el requisito de ingresos mínimos sea cubierto con el ingreso del grupo familiar. Como consecuencia de dichas salvedades, es esperable que el mercado potencial efectivo resulte mayor que el estimado, de manera que este último puede tomarse como una aproximación de mínima a la realidad. No obstante, ese sesgo puede verse en parte corregido, teniendo en cuenta que un porcentaje de las personas que conforman el mercado potencial estimado

³ Fuente: INDEC -
Encuesta Permanente de
Hogares - mayo 2003.

Cuadro 6

Supuestos		
Tasa:	variable	
Crédito a 5 años:	TNA:	7%
	TEA:	8%
Crédito a 10 años:	TNA:	9%
	TEA:	10%
Crédito a 15 años:	TNA:	11%
	TEA:	12%
Ingreso mínimo exigido	\$ 1.000	
Relación cuota/ingreso	30%	

pueden encontrarse previamente endeudadas con créditos tomados hasta fines de 2001, con lo cual en muchos casos no se satisfaría la relación cuota-ingresos requerida y no se encontrarían calificadas para asumir una nueva deuda.

De acuerdo a los cálculos efectuados, aproximadamente el 80% de las 143 mil personas con ingresos en Bahía Blanca no estaría en condiciones de calificar para un crédito hipotecario. Esto se debe a que el ingreso individual promedio para cada estrato no alcanza a cubrir el mínimo requerido por los bancos. En tanto, cerca de 29 mil personas cumplirían los requisitos y conformarían el mercado potencial de préstamos hipotecarios en Bahía Blanca. De acuerdo a las tasas y plazos considerados, los montos a los que podría accederse van de los 11 mil a los 35 mil pesos. Más específicamente, las personas que obtienen entre 800 y mil pesos mensuales, tendrían la posibilidad de endeudarse hasta un máximo de 22 mil pesos. En cambio, el estrato compuesto por las personas que reciben más de mil pesos y cuyo ingreso promedio se estima en 1.600 pesos mensuales, podría acceder a montos que van de los 18 mil a los 35 mil pesos aproximadamente (Cuadro 7).

Cuadro 7

Distribución de ingresos en Bahía Blanca y posibilidades de endeudamiento						
Tramos de ingresos	Población con ingresos	Ingreso indiv. medio ¹	Cuota máxima permitida ²	Posibilidades de endeudamiento individual		
				5 años	10 años	15 años
Hasta \$ 500	71.591	226	-	n/c	n/c	n/c
\$ 500 a \$ 800	42.954	544	-	n/c	n/c	n/c
\$800 a \$1.000	13.228	1.001	300	11.193	18.281	21.533
más de \$1.000	15.408	1.629	489	18.245	29.798	35.099
TOTAL	143.181					
Nota: n/c significa que el individuo no califica por no cumplir el requisito de ingresos mínimos. ¹ Estimado en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC. ² Calculada como el 30% del ingreso individual promedio correspondiente a cada segmento de ingresos.						

Comentarios finales

El cambio de esquema económico introducido a comienzos de 2002 repercutió en la dinámica del mercado inmobiliario. Hasta ese momento, la actividad del sector se encontraba estancada, como aspecto particular dentro del proceso general de recesión económica. La salida de la convertibilidad y el despegue de los precios en su trayectoria ligada al dólar generó incertidumbre pero a la vez propició nuevas oportunidades de negocios. Muchas operaciones comenzaron a concretarse, alentadas por la lenta alineación de los valores inmobiliarios a la cotización de la divisa, la posibilidad de optar por una forma de ahorro relativamente segura, la consolidación de los bienes raíces como alternativa para canalizar los ahorros en dólares o los fondos recuperados del "corralito", así como los certificados de depósitos, y el gradual ordenamiento de los precios de referencia. A la vez, diversos proyectos de inversión comenzaron a tomar fuerza, como por ejemplo los complejos de edificios, en función de la creciente demanda de departamentos, y la edificación y remodelación de locales comerciales, ante la reactivación de la actividad económica y el resurgimiento del sector microcéntrico.

Una vez que las principales variables macroeconómicas alcanzaron cierta estabilización y se redujeron los niveles de incertidumbre, la actividad inmobiliaria y de la construcción comenzó a avanzar a paso mas firme. Diversos indicadores sectoriales dan cuenta de ello: los saldos de demanda de los segmentos inmobiliarios de compraventa y alquiler, las estadísticas de la construcción y los precios impulsados por la demanda, entre otros. En general, se advierte un creciente interés en la zona Norte de la ciudad y en el área conformada por el Centro y Macrocentro. Efectivamente, la mayor cantidad de consultas y operaciones inmobiliarias y los nuevos planes de edificación se concentran primordialmente en estos sectores, a la vez que aquí los precios presentan sus mayores diferencias.

El crédito siempre ha sido un instrumento fundamental para acompañar y sostener la actividad inmobiliaria. La reaparición de líneas crediticias tras el proceso de devaluación constituye una buena señal y una importante fuente de dinamismo en la medida en que los fondos encuentren cabida y se canalicen hacia la compra de propiedades. Una estimación preliminar de cuenta de que, aun cuando el 80% de las 143 mil personas con ingresos en Bahía Blanca no se encontraría en condiciones de calificar para la obtención de un crédito, cerca de 29 mil personas conformarían el mercado potencial de los fondos ofrecidos, lo que no puede dejar de considerarse como un factor de peso para el mercado inmobiliario local. ▢

Una vez que las principales variables macroeconómicas alcanzaron cierta estabilización tras la salida de la convertibilidad y se redujeron los niveles de incertidumbre, la actividad inmobiliaria y de la construcción comenzó a avanzar a paso mas firme.

Salida de la convertibilidad y exportaciones: el rol de las instituciones

La devaluación de 2002 no ha sido suficiente para generar todavía un salto en las cantidades vendidas al exterior.

Argentina entró en default y se produjo una ruptura institucional de enorme magnitud, que originó falta de confianza y credibilidad.

Durante los primeros siete meses del año en curso, las cantidades exportadas por Argentina disminuyeron levemente.

El ordenamiento del tipo de cambio es un tema de discusión en todas las economías abiertas, que esencialmente consiste en elegir el sistema que sea más beneficioso para el funcionamiento de la economía. Tradicionalmente este análisis se realiza teniendo en cuenta aspectos puramente económicos, que destacan las ventajas y desventajas de cada uno de los sistemas.

Los principales objetivos a los que apunta la elección del sistema de tipo de cambio son:

- Contribuir a la política antiinflacionaria del gobierno estableciendo compromisos y promoviendo credibilidad.
- Servir como medio para la integración del país con los mercados internacionales y, eventualmente, contribuir a un proyecto de integración económica.

La literatura sobre economía internacional suele distinguir dos sistemas extremos de establecimiento del tipo de cambio¹, compatibles con el funcionamiento de una economía de mercados preferentemente libres.

El sistema de tipo de cambio fijo consiste en establecer una relación no modificable entre la moneda nacional y una moneda extranjera (o un conjunto de ellas, o la cantidad de un cierto bien como el oro) de modo que los elementos internos de la economía –la cantidad de dinero, el nivel de precios, la política fiscal, el nivel del producto nacional– tiendan a ajustarse en equilibrio con la relación fijada. El sistema de tipo de cambio flexible, por el contrario, deja que la relación con las monedas extranjeras sea fijada por el mercado, de acuerdo a las condiciones internas de la economía. En ambos casos se trata del tipo de cambio nominal, ya que el tipo de cambio real quedará determinado por la evolución del conjunto de los precios.

Los argumentos económicos más habituales en la discusión sobre la elección del tipo de cambio son los siguientes:

- Vincular en forma fija la moneda interna a la de otro país de baja inflación ayuda a limitar las presiones inflacionarias. Genera una política de dinero pasivo donde la cantidad de dinero la fija la demanda del público. De este modo el gobierno resigna el instrumento de política monetaria².
- El tipo de cambio nominal fijo reduce los costos de transacción del comercio internacional. Como consecuencia de ello disminuye la incertidumbre en comparación con el tipo de cambio flexible que es más volátil, y esa menor incertidumbre incentiva el comercio

¹ Quedan fuera de consideración de sistemas de control de cambios o de tipos de cambios múltiples por las dificultades que originan en la relación de los mercados internos con los internacionales.

² La resignación de la herramienta de política monetaria se realiza a cambio de “dar seguridad” a los agentes económicos sobre la intención de no usar la política monetaria con fines inflacionarios. Esta es una observación relacionada con el enfoque de economía política, por lo que se tratará más adelante.

con otros países. De forma análoga, la menor incertidumbre favorece las inversiones internacionales y los procesos de integración económica, al eliminar los cambios de competitividad de los países que provienen de movimientos persistentes en el tipo de cambio.

- El principal argumento a favor del tipo de cambio flexible es que permite tener una política monetaria independiente, lo que se traduce en una mayor capacidad de ajustar la política interna a los shocks externos. No obstante, aún bajo un tipo de cambio flexible se debe establecer alguna regla monetaria para que el sistema no sea indeterminado, y como consecuencia de ellos no se pueda prever razonablemente el nivel de precios, lo que genera incertidumbre.

Analizar la elección del régimen de tipo de cambio bajo un enfoque institucional implica considerar los efectos de la decisión sobre el funcionamiento de la economía y también sobre el funcionamiento del sistema político.

El sistema de tipo de cambio que decide adoptar un país no solamente abarca aspectos puramente económicos sino que también tiene gran relevancia desde el punto de vista de la economía política. Si bien habitualmente ha predominado la discusión de consideraciones exclusivamente económicas, el enfoque de economía política es sumamente relevante para comprender los problemas y enriquecer el análisis. Esto significa que analizar la elección del régimen de tipo de cambio bajo un enfoque institucional implica considerar los efectos de la decisión sobre el funcionamiento de la economía y también sobre el funcionamiento del sistema político.

El abandono del sistema de tipo de cambio fijo: ruptura institucional y costo argentino

Cuando se habla de ruptura institucional no solamente se hace referencia al abandono de la convertibilidad, que fue sin duda el hecho más relevante desde el punto de vista de las consecuencias, sino a una serie de incumplimientos de acuerdos o contratos de carácter explícito o implícito, que se sucedieron en Argentina a partir de fines del año 2001.

I. La salida de la convertibilidad

La llamada “Ley de Convertibilidad” surge como consecuencia de un largo proceso inflacionario durante la década del '80 que culminó con una hiperinflación de carácter histórico. Esta situación obligó al sector público a establecer una regla institucional muy fuerte para controlar los niveles de emisión monetaria y fundamentalmente para restablecer la confianza de los argentinos en su propia moneda. El objetivo fundamental fue lograr credibilidad, lo que se tradujo en estabilidad de precios durante toda la década del '90. Se trata de un sistema de tipo de cambio fijo donde se vinculó el valor de la moneda interna a la de Estados Unidos para ganar credibilidad, sin que se haya previsto un ajuste en caso de deterioro del tipo de cambio real. Esto significa que el estado debería implementar una política fiscal razonable para evitar que, en caso de alta inflación o importantes desequilibrios fiscales, el país llegue a una situación explosiva que torne inevitable a la devaluación. No obstante esta observación, durante el período de vigencia de la convertibilidad se observa un fuerte incremento en el nivel de endeudamiento que condujo a un desequilibrio macroeconómico, contribuyendo al deterioro de la confianza de los agentes económicos. Esto significa que en el caso argentino, la auto limitación no ha funcionado. Si bien el compromiso de la convertibilidad fue muy grande, la penalidad por apartarse del camino convenido con la sociedad también lo fue. Por este motivo, resultaba tan difícil abandonar la convertibilidad y sólo se hizo cuando no existía otra alternativa, asumiendo en ese caso costos de salida mucho mayores.

II. “Corralito” y pesificación asimétrica

A partir de marzo de 2001 se desencadenó una corrida de depósitos que afectó fuertemente al sector financiero argentino. La salida de fondos fue del orden los 19 mil millones de dólares y se profundizó especialmente en la última semana de noviembre. Esta circunstancia condujo al establecimiento del “corralito bancario”³ donde, en líneas generales y en su versión original, se fijaron restricciones “transitorias” para los retiros de dinero en efectivo y las transferencias al exterior, prohibiéndose además la exportación de billetes y monedas extranjeras. En este proceso los bancos sufrieron una fuerte deterioro en sus condiciones de liquidez y solvencia quedando en una situación muy débil para hacer frente a la posterior devaluación y pesificación. Esta ruptura del compromiso de intangibilidad⁴ de los depósitos erosionó fuertemente la confianza de los agentes económicos, los que consideraron a esta medida como una violación de los derechos de propiedad sobre sus activos financieros, aunque aún no se había afectado con la medida el valor real de los depósitos bancarios. A través del Decreto 214/2002 se estableció la pesificación de depósitos y préstamos en dólares. En el primero de los casos la transformación a moneda nacional se realizó al cambio de 1,4 pesos por dólar, mientras que en los préstamos la transformación se realizó a razón de 1 peso por dólar. Esta medida modificó el valor de los depósitos y deudas del sector privado argentino, con la consiguiente redistribución de ingresos entre diferentes grupos de la sociedad.

Si bien durante la vigencia de la convertibilidad hubo importantes shocks externos que complicaron la situación macroeconómica argentina al tener el tipo de cambio fijo, el gobierno contaba con un margen de credibilidad importante que le permitió salvar la situación, ya que estaba instalada entre los agentes económicos una fuerte percepción de la convicción del estado de mantener la convertibilidad. Por el contrario, cuando hubo sospechas de “mal comportamiento” del estado nacional y de las intenciones de salir de la convertibilidad, y además esta desconfianza se sumó a un contexto económico internacional desfavorable, fue imposible detener el efecto de las expectativas sobre el sistema financiero.

III. Ruptura de contratos entre deudores y acreedores

Además de las medidas que impactaron al sector financiero directamente, existían en la economía nacional una gran cantidad de contratos entre particulares que se encontraban por fuera de la normativa general de las entidades financieras y crediticias. Se trata de los más diversos contratos privados, donde las partes establecían desde condiciones de préstamos y devoluciones, hasta las características de compras a plazos con esquemas de pagos establecidos, construcción de viviendas con entregas pautadas y compromisos de cancelación, e incluso cuestiones tan cotidianas como contratos de alquiler. En una economía altamente dolarizada como la argentina, en gran cantidad de ocasiones los contratos fueron celebrados en dólares, con lo cual, la devaluación planteaba un frente de conflicto importante y de hecho desencadenó numerosas acciones judiciales por parte de los acreedores que pretendieron recuperar sus activos en la moneda de origen.

IV. Violación de los derechos de propiedad

En economía, la clara definición de los derechos de propiedad es fundamental para una correcta asignación de recursos. Los derechos de propiedad distribuyen beneficios y costos entre los agentes que toman las decisiones, y esto es una condición necesaria para alcanzar la eficiencia. El buen funcionamiento de los mercados privados se sustenta en la realización de intercambios a través de contratos, cuyo cumplimiento es asegurado por el marco institucional.

En una economía donde no existen normas de cumplimiento obligatorio y no existe el estado con poder de coacción para asegurar el derecho, las personas, si bien pueden obtener beneficios a través de la producción y el intercambio, también corren el riesgo de sufrir arreba-

³ Decreto 1570/2001.

⁴ Establecida por la Ley 25.466, sancionada en agosto de 2001.

La ruptura del compromiso de intangibilidad de los depósitos erosionó fuertemente la confianza de los agentes económicos, los que consideraron a esta medida como una violación de los derechos de propiedad sobre sus activos financieros.

La salida del sistema de cambios fijo originó gran cantidad de conflictos por el elevado grado de dolarización de la economía argentina.

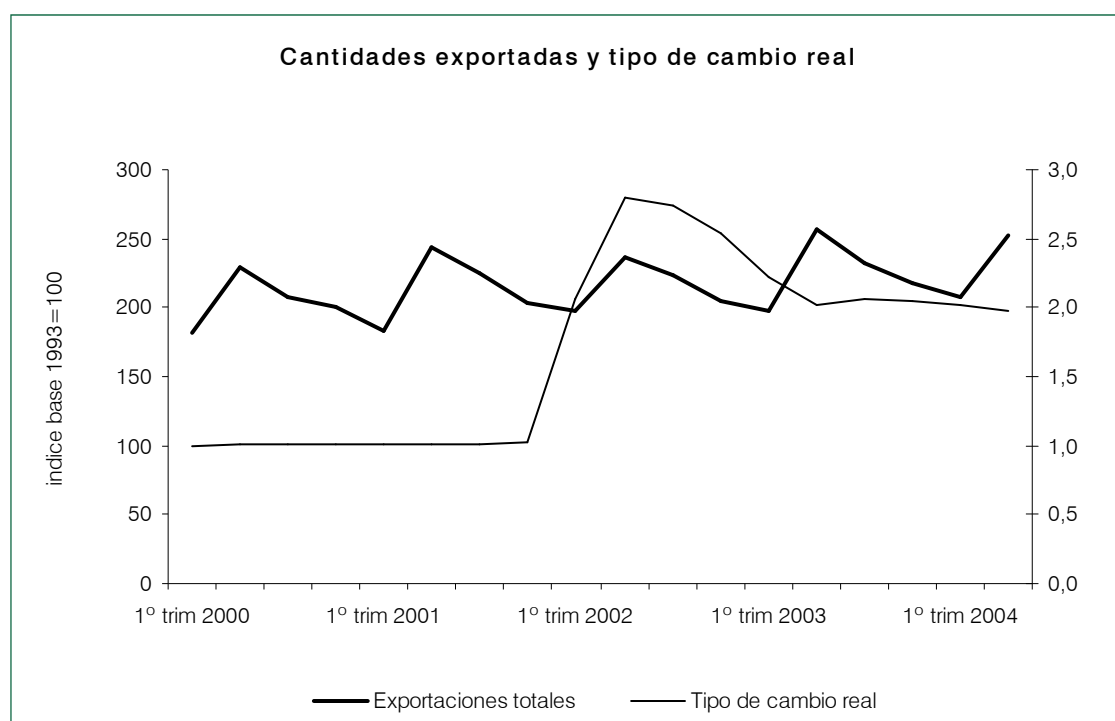
tos o robos por parte de otros individuos. Frente a los riesgos que corre su derecho de propiedad, los individuos necesitan gastar recursos para defenderse de esta situación, mientras que de otro modo los hubieran destinado a actividades productivas. Como resultado, la situación en la que se ubica la sociedad que interactúa en un marco de inseguridad jurídica, es inferior a la que alcanzaría con una correcta asignación y preservación de los derechos de propiedad.

Las sucesivas medidas aplicadas en Argentina desde finales de 2001, como fueron la bancarización obligatoria, la implementación del impuesto al cheque, el establecimiento del "corralito" y posteriormente el "corralón", la devaluación, la emisión de cuasimonedas y la pesificación, son claros ejemplos de violación a los derechos de propiedad por parte del estado. Los incentivos negativos que generan en la sociedad y los recursos que se desperdician para protegerse se traducen en un importante derroche social.

El impacto sobre las exportaciones

Tal como se mencionó anteriormente, la existencia de un tipo de cambio nominal fijo reduce los costos de transacción del comercio internacional. Como consecuencia de ello disminuye la incertidumbre en comparación con el tipo de cambio flexible que es más volátil, y esa menor incertidumbre incentiva el comercio con otros países. No obstante, la evolución de los precios internos influye sobre el tipo de cambio real, definido como el nivel internacional de precios sobre el nivel interno de precios. En la medida en que la evolución de los precios internos no sea consistente con el régimen de tipo de cambio fijo, éste será insostenible en el largo plazo y el sistema colapsará. Esto se produce porque a medida que transcurre el tiempo y se acumula la inflación, se genera atraso cambiario con el consecuente empeoramiento de la balanza comercial. En un esquema de inmovilidad de capitales, se pierden reservas constantemente o se acumula deuda externa. Por lo tanto, en algún momento se hace necesario abandonar el sistema de tipo de cambio fijo como puede observarse en el caso argentino.

Gráfico 1



Un razonamiento basado en un enfoque económico tradicional podría predecir que, frente a una devaluación que incremente el valor del tipo de cambio real, se producirá un incremento en las exportaciones porque se vuelven más rentables, y una disminución en las importaciones que se vuelven relativamente más “caras”.

En el Gráfico 1 aparece la evolución de las exportaciones totales junto al tipo de cambio real desde inicios de 2000 hasta la actualidad. Allí puede observarse que la salida de la convertibilidad durante el primer trimestre de 2002 generó un importante incremento en el tipo de cambio real. Si se considera el desempeño exportador, medido a través de un índice de cantidades exportadas elaborado por INDEC, no se observan aumentos sustanciales en las mismas, lo que pone de manifiesto cierta inelasticidad de las exportaciones a la devaluación. La devaluación de 2002 no ha sido suficiente para generar todavía un salto en las cantidades vendidas al exterior. Aquel año los volúmenes bajaron un 1%. En 2003 se recuperaron un 5%, pero en la primera mitad de 2004 se mantuvieron estables, con crecimiento cero. Según los informes de INDEC, las exportaciones en los siete meses de 2004 alcanzaron un valor de u\$s 19.559 millones, lo que representó un incremento del 12% con respecto a igual período del año anterior que obedeció a una suba de los precios del 13% dado que las cantidades exportadas disminuyeron levemente (-1%).

Un enfoque institucional señalaría que el nivel de exportaciones de un país se encuentra fuertemente vinculado al marco institucional vigente y no sólo al tipo de cambio real, es decir que existirían en Argentina otros factores que de algún modo afectan las posibilidades exportadoras. Las decisiones de inversión que los empresarios deben realizar si deciden incrementar la actividad exportadora está influenciada por factores como la credibilidad y estabilidad de las nuevas reglas de juego o las posibilidades futuras de recuperación de las inversiones, factores que exceden al simple cálculo del tipo de cambio real.

Un punto central en el análisis de la elección del sistema cambiario es la certidumbre o incertidumbre que genera cada alternativa, como condicionante de la credibilidad que pueda alcanzar el gobierno decisor. En la evaluación se tienen en cuenta las ventajas de credibilidad del cambio fijo versus los inconvenientes de la pérdida de flexibilidad, porque dicha credibilidad afecta el comportamiento de los agentes privados y, por consiguiente, la marcha de la economía. Ésta, a su vez, tendrá efectos políticos y, el conjunto, se reflejará sobre el nivel de bienestar de la sociedad. La credibilidad que posea un gobernante es lo que en última instancia define el margen de maniobra para la realización de sus políticas.

Argentina entró en default y se produjo una ruptura institucional de enorme magnitud, que originó falta de confianza y credibilidad, afectando las conductas posteriores de los agentes económicos y condicionando las posibilidades de recuperación. La “solución” implementada durante la crisis argentina reflejó la primacía de las razones políticas que impulsaron el cambio de modelo por encima la racionalidad económica que requería una transición ordenada.

La asimetría en la influencia de los distintos grupos de interés de la economía, que aprovecharon la situación para influir sobre los decisores políticos determinó sectores ganadores y perdedores, ratificando la hipótesis que en la realidad es muy difícil hallar un gobierno cuyo único interés sea el “bienestar general”, sino más bien algún gobierno intermedio donde existen márgenes de discrecionalidad.

En resumen, se puede sostener que para evitar los desequilibrios macroeconómicos lo fundamental no es el régimen de tipo de cambio seleccionado sino su concordancia con la situación fiscal y monetaria. Lo importante es considerar, en cada país y en cada circunstancia histórica, qué sistema cambiario produce mejores incentivos para que el comportamiento del gobierno produzca “buenas” políticas monetarias, fiscales y de comercio exterior. □

Las decisiones de inversión que los empresarios deben realizar si deciden incrementar la actividad exportadora está influenciada por factores como la credibilidad y estabilidad de las nuevas reglas de juego o las posibilidades futuras de recuperación de las inversiones, factores que exceden al simple cálculo del tipo de cambio real.

Caracterización de la actividad ganadera en los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales

□
Dado el buen momento por el que la ganadería está pasando, caracterizado por precios sostenidos y demanda en alza, resulta de interés conocer las posibilidades que el sector presenta para la economía de la región.

□
Del total de productores de los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales, más del 80% se dedican a la actividad de cría, aunque no de manera exclusiva, ya que un número elevado de complementan la actividad con algún grado de variante de invernada.

□
El indicador conformado por el cociente terneros/vacas, que se convierte en un indicador aproximado de la productividad de la actividad de cría, presenta para el período analizado, un comportamiento estable, con un promedio del 70%.

En el análisis que se presenta a continuación se presenta un panorama de la actividad ganadera en los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales, elaborado a partir de la información que surge de las campañas de vacunación antiaftosa de la Fundación Bahía Blanca Coronel Rosales (FUBAROSA).

Dado el buen momento por el que la ganadería está pasando, caracterizado por precios sostenidos y demanda en alza, resulta de interés conocer las posibilidades que el sector presenta para la economía de la región.

Es que en el corto o mediano plazo deberá competir con una demanda internacional de carnes que está en aumento, saliendo de una dependencia casi total del consumo interno. Conocer aspectos tales como stock ó índices productivos, permitirá prever la estrategia a adoptar para no perder la oportunidad que presenta el mercado. Un stock grande pero poco productivo determinará una oferta de ganado limitada, lo que dificultará poder responder a las perspectivas de incremento de demanda exportadora.

Descripción de la actividad ganadera en Bahía Blanca y Coronel Rosales

La superficie total de los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales asciende a casi 360 mil hectáreas. De ese total, y según la información de las campañas de vacunación de FUBAROSA, 294 mil hectáreas se dedican a la actividad ganadera. Una primera y obvia conclusión se desprende aquí, y es acerca de la importancia de la actividad para el sector agropecuario de ambos partidos, ya que para la actividad agrícola se destinaron, en promedio para los 10 últimos años, 85 mil hectáreas para el cultivo del trigo, y casi 4.500 a la siembra de girasol.

Según la misma fuente, esta superficie se divide entre aproximadamente 560 establecimientos, y el total de productores vinculados a la actividad asciende a 690.

Si bien el tamaño promedio de los establecimientos es de 550 hectáreas, casi el 75% de los establecimientos corresponde a unidades productivas con menos de 600 hectáreas. En el gráfico 1 se puede observar la denominada Curva de Lorenz, generalmente empleada para medir la desigualdad en la distribución de la renta, pero que en este caso se utiliza para medir la concentración de las explotaciones agropecuarias en términos de las escalas de tamaño.

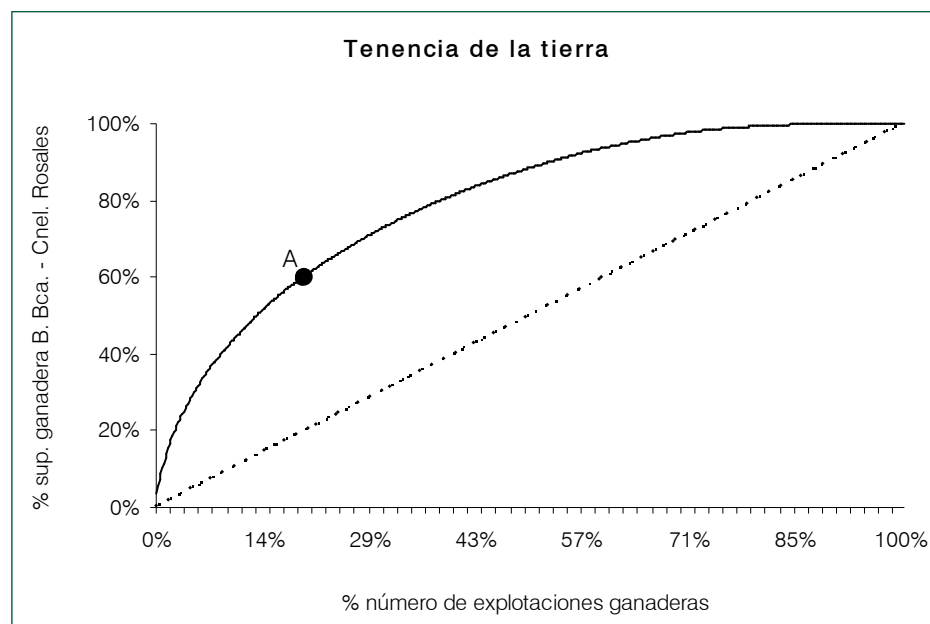


Gráfico 1

La línea diagonal señala la igualdad en la distribución de la tierra de las explotaciones agropecuarias, mientras que la curva, representa la desigualdad en la distribución. A menor grado de desigualdad en la distribución, más cercana se encontrará la curva a la diagonal.

Para el caso de los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales, la curva se encuentra bastante alejada de la diagonal, lo cual indica una alta concentración de tierras en un número pequeño de productores¹. Como ejemplo, el punto A sobre la curva, indica que el 50% de la superficie ganadera de ambos partidos se distribuye entre el 13% de los propietarios.

En lo que se refiere a la actividad ganadera, los datos permiten confirmar la preponderancia de la actividad de cría en ambos partidos. Así, del total de productores más del 80% (550) se dedican a la actividad de cría, aunque no de manera exclusiva, ya que de ese total, 280 productores complementan la actividad con algún grado de variante de invernada.

En el mapa de la siguiente página se observa la localización de aquellos cuarteles en los cuales se puede observar, a partir de los datos, una mayor integración en la actividad ganadera.

Las condiciones agroecológicas hacen que la actividad de invernada propiamente dicha sea difícil de desarrollarse en los partidos bajo análisis, razón por la cual el número de productores que se dedican únicamente a la actividad es muy bajo, tan sólo 54 productores (8%).

Los datos de las campañas de vacunación también dan cuenta de la existencia de 79 productores que se dedican a la actividad de tambo, aunque no se tienen referencias en

¹ El grado de concentración identifica en principio una baja eficiencia productiva al no tener en cuenta los niveles próximos al tamaño óptimo de explotación según los tipos de productos y la región. Generalmente, se suele asociar a las prácticas de explotación extensivas en el uso del suelo con la permanencia de bajos niveles de productividad. Ahora bien, si la concentración de la tierra se profundiza en respuesta a la incorporación de prácticas intensivas como estrategia productiva ligada a la incorporación de tecnologías y a la integración agro-industrial de las actividades, se esperan incrementos en la rentabilidad y la productividad de las explotaciones concentradas. Surgirán, sin embargo, nuevos problemas sociales derivados de la desaparición de pequeños y medianos productores que no han alcanzado a superar este cambio de base tecnológica, económica, financiera y organizacional.

Integración de la actividad ganadera en los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales

El mapa muestra la división territorial de los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales. Las zonas están coloreadas en tres tonos de gris para representar diferentes niveles de integración ganadera:

- Grigio claro:** Cuarteles con una integración productiva (cría+invernada) superior al 50%. Incluye los cuarteles XI, IX, X, Xa, y VII.
- Grigio medio:** Cuarteles con integración productiva (cría + invernada) entre el 20 y el 49%. Incluye los cuarteles XII, U, UIII, UI, y V.
- Blanco:** Cuarteles con integración productiva inferior al 20%. Incluye los cuarteles XIII, I-II, XIV, III, IU, Ua, y VI.

² Ver IAE 74;
"Ganadería ovina:
situación y
perspectivas".

Cuadro 1

Fuente: Elaboración propia en base a datos de FUBAROSA.

Lógicamente, la situación en cuanto a la especialización productiva, lleva consigo que la composición del stock bovino presente características compatibles con el tipo de producción bovina que mayormente se desarrolla en ambos partidos. Así, según los datos promedio para el período comprendido entre 1993 y 2004, el stock bovino de los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales esta compuesto por un 42% de vacas, un 28% de terneros, un 14% de novillos, un porcentaje similar de vaquillonas, y por último un 2% de toros.

Stock

Según los datos de la última campaña de vacunación, correspondiente al primer semestre del año 2004, en el ámbito de los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales hay 174.167 animales. La cifra presenta una caída del 4% respecto a igual campaña del año anterior, y cuya explicación radica en el período de sequía que atravesó la región, y que obligó a los productores a desprenderse de animales. Claro ejemplo de ello se observa en la categoría novillos, en donde la disminución superó el 25% en la comparación interanual, pasando de casi 16 mil a 11,7 mil animales.

Tal vez ante la falta de oportunidades de inversión, o bien previendo una mejora en la actividad, el stock de vacas no sólo no disminuyó frente a la adversidad climática, sino que aumentó en casi un 1% en 2004 frente a igual campaña del 2003.

Lo cierto es que el clima, al igual que ocurre con la agricultura, es un determinante fundamental en la evolución de la actividad en los dos partidos bajo análisis. El gráfico 2 presenta la evolución del stock bovino desde el año 1993 hasta el presente³.

³ Hasta el año 2000, se toman los resultados de la primer campaña de cada año, ya que en ella se vacunaban la totalidad del rodeo. A partir del año 2001, la vacunación total del rodeo se efectúa en la segunda campaña de vacunación, siendo este el valor que se toma para efectuar el análisis.

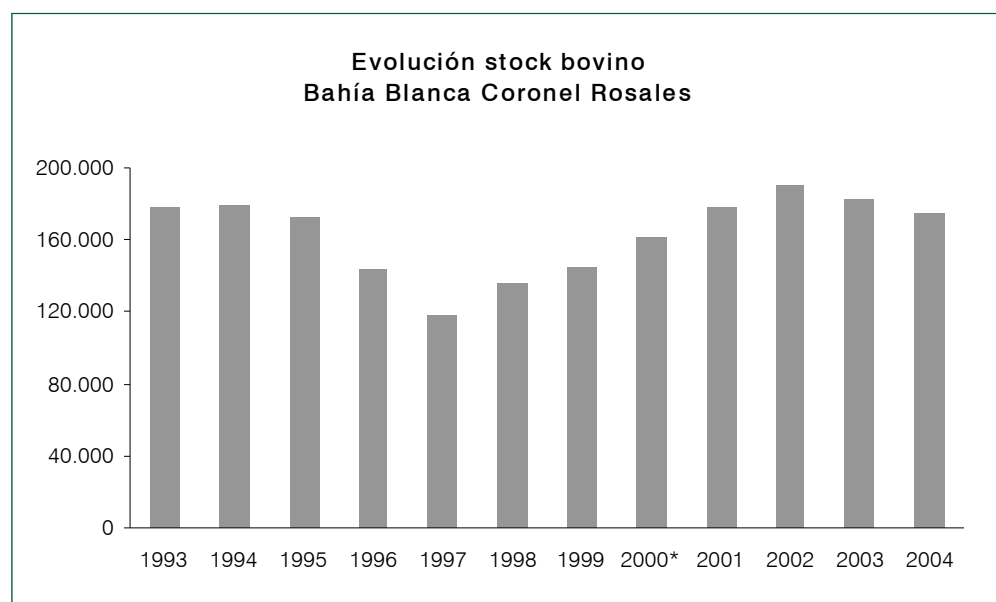


Gráfico 2

*Estimado

Fuente: FUBAROSA

Como se puede observar, el stock bovino de los partidos de Bahía Blanca y Coronel Rosales presenta una clara disminución hacia mediados de la década del noventa, producto de la unión de dos factores adversos, como fueron la sequía del año 1995 y el proceso de fuerte suba de precios de la agricultura, en particular de los productos que se cultivan tradicionalmente en la zona. Debido a ello, el stock bovino llegó a un mínimo de 117 mil animales en el año 1997,

casi un 30% inferior al promedio de los 12 períodos analizados, que se ubicó en casi 165 mil vacunos.

A partir de ese mínimo se observa una tendencia creciente, que llega hasta el año 2002, cuando se registran 190 mil animales. En los años siguientes, y hasta la última campaña, el stock presenta una tendencia decreciente, hasta llegar a ser de 174 mil animales en la última campaña de vacunación efectuada.

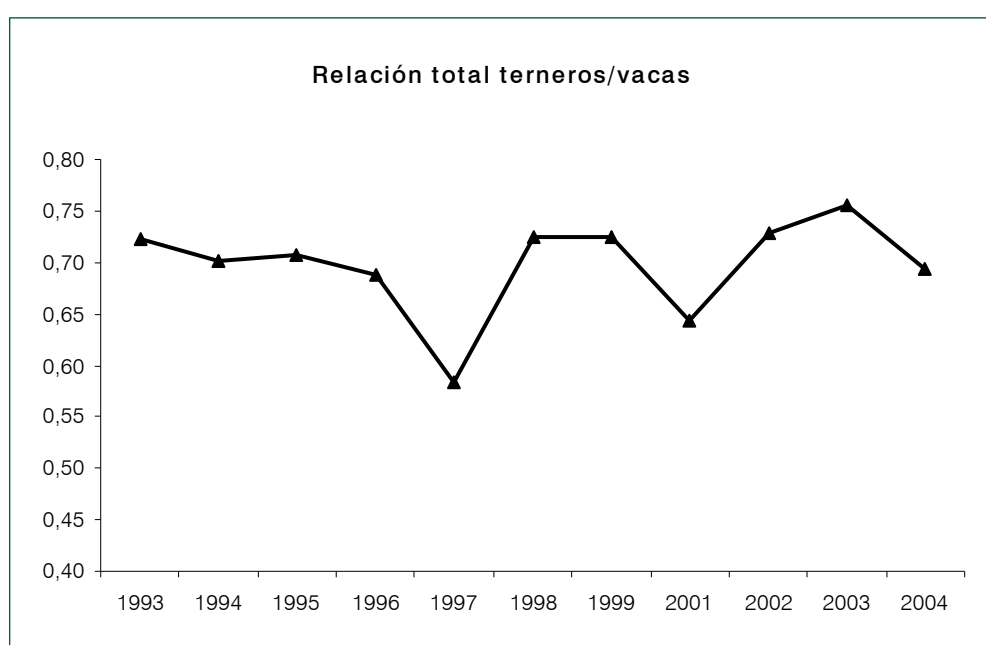
Sin embargo, la caída observada en los últimos años no ha afectado al plantel productivo, ya que éste presenta un crecimiento del 9% en la comparación interanual entre el año 2002 y 2001, y del 2% para la comparación entre los años 2003 y 2002. Debido a que los datos del año 2004 se refieren a la vacunación parcial del stock, la comparación entre los años 2004 y 2003 no puede realizarse. Sin embargo, la comparación entre el stock de vacas de la primera vacunación del año 2003 con el de igual campaña del año 2004 arroja también un crecimiento del plantel de vacas del 1%.

La disminución en el stock observada se explica mayormente por la caída que registran las categorías de novillos y novillitos, con caídas del 20 y 16% respectivamente entre las campañas del 2003 y 2002. Algo similar, aunque en menor cuantía, se observa para la categoría de vaquillonas, que disminuye en un 3%.

Una situación que preocupa es la disminución en la categoría terneros, más aun si se considera el aumento observado en la categoría vacas, ya que ello estaría mostrando una disminución en los parámetros productivos de la actividad.

Lo cierto es que más allá de variaciones puntuales en las distintas campañas, el indicador de terneros/vacas, que se convierte en un indicador aproximado de la productividad de la actividad de cría, presenta para el período analizado, un comportamiento estable, con un promedio del 70%. El gráfico 3 presenta la evolución de este indicador desde el año 1993 hasta el actual. Allí se observa la fuerte disminución del indicador ocurrida en el año 1997, claramente atribuible a los problemas generados por la sequía del año 1995, como así también otra caída, aunque más leve, en el indicador elaborado a partir de los datos de la campaña del año 2004.

Gráfico 3



Fuente: Elaboración propia en base a datos de FUBAROSA.

Comentarios finales

Tanto a nivel país como en la región, los datos provenientes de las campañas de vacunación revelan que, pese al avance de la agricultura, el stock vacuno no se ha reducido. Si lo ha hecho, en cambio, la superficie a nivel nacional destinada a la actividad cría, lo que ha determinado una alta concentración de vientres. La consecuencia esperable de persistir esta situación (sin cambios del nivel tecnológico) es la caída de la productividad de los rodeos, resultado de una carga excesiva que privilegia la tenencia y no la producción.

Como se mencionara al principio de este análisis, la ganadería argentina, de no mediar situaciones como las que ocurrieron en el pasado, deberá enfrentar una demanda internacional de carnes que está en aumento, como así también un mercado interno que durante estos últimos años ha superado cada una de las pruebas que enfrentó, incluso manteniendo el consumo de carne frente a una disminución muy fuerte de los ingresos de una porción importante de la población.

Por ello, un stock grande pero poco productivo determinará una oferta de ganado limitada, lo que dificultará poder responder a las perspectivas de incremento de demanda exportadora. No faltan vientres, lo que falta son vacas que produzcan más terneros, principal cuello de botella para incrementar la producción, además del aumento del peso de faena. Si no se mejora el manejo ganadero, especialmente en sanidad y nutrición, todo incremento en el número de animales traerá aparejada una caída de similar magnitud en la productividad. Además es necesario que la intensificación de la cría realizable a través de no muy costosas inversiones, fundamentalmente sobre el manejo de la hacienda, esté acompañada por una mejora de la rentabilidad, sostenible en el tiempo. Para obtener los máximos beneficios derivados de este incremento, y de la calidad y diversidad de un producto que casi ningún otro país está en condiciones de ofrecer, es indispensable la coordinación de esfuerzos de todos los integrantes de la cadena. □

SR. LECTOR:

El CREEBBA pone a su disposición un completo y actualizado material sobre la economía de Bahía Blanca y su región.

A partir de octubre, tendrá la posibilidad de acceder a un **CD con más de 160 estudios especiales e informes de coyuntura sobre la economía regional correspondientes al período 2000-2004, con actualizaciones disponibles todos los años.**

Mediante un ágil motor de búsqueda, podrá acceder con facilidad a los estudios seleccionando la fecha o área temática de su interés.

Algunas de las áreas de análisis incluidas son:

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| □ Apicultura | □ □ □ Industria petroquímica | □ Población y cuestiones sociales |
| □ Comercio, industria, servicios | □ □ □ Medioambiente | □ Puerto y Zona Franca |
| □ Corredor Trasandino del Sur | □ □ □ Mercado inmobiliario | □ Sector agropecuario |
| □ Finanzas públicas | □ □ □ Oferta exportable regional | □ Sector financiero |
| □ Horticultura | □ □ □ Pesca | □ Transporte y logística |

Para obtener mayor información y adquirir este material, puede comunicarse telefónicamente al (0291) 455 1870 o vía e-mail a la dirección info@creebba.org.ar

¡Invierta bien!

Una prestigiosa institución, con sólida
y reconocida trayectoria de 20 años, le ofrece
EXPERIENCIA, IDONEIDAD y RESPONSABILIDAD
para sus inversiones.

- ▣ TITULOS PUBLICOS Y PRIVADOS
- ▣ FONDOS DE INVERSION
- ▣ CAUCIONES
- ▣ OBLIGACIONES NEGOCIABLES
- ▣ OPCIONES

Invierta con una entidad autorizada
oficialmente por la Comisión Nacional de Valores de la República Argentina.

Rápida y sencilla operatoria.

Atención personalizada: cada inversor cuenta
con su propio oficial de negocios.

El más amplio asesoramiento, para orientarlo hacia la operación más conveniente.

Consúltenos sin compromiso,
gustosamente le brindaremos toda la información que Ud. nos requiere.



**Bolsa de Comercio
de Bahía Blanca**



Fundación Bolsa de Comercio de Bahía Blanca



**COOPERATIVA
OBRERA**
SUPERMERCADOS

La empresa social de los propios consumidores



CAMARA DE COMERCIO DEL SUR

Av. Colón 2 Bahía Blanca - Tel: (0291) 459-6100

CENTRO REGIONAL DE ESTUDIOS ECONOMICOS BAHIA BLANCA-ARGENTINA



IAE DIGITAL

En la web, síntesis de los estudios especiales, informes de coyuntura y series estadísticas publicados bimestralmente en Indicadores de Actividad Económica.



REPORTES IPC Y EMI

Seguimiento del costo de vida y de la producción industrial en Bahía Blanca, a través de los indicadores Índice de Precios al Consumidor, Costo de la Canasta Familiar y Estimador Mensual Industrial, presentados en informes de difusión mensual.



BANCO DE DATOS

Modernos sistema de registro, almacenamiento, rastreo y recuperación de datos útiles para el análisis económico. Diseño de bases. Series estadísticas completas a disposición del público.



CREEBBA ON LINE

Servicio gratuito de información vía e-mail: una forma fácil de acceder a las novedades sobre trabajos de investigación, actualizaciones del website, publicaciones y eventos de interés.



INFORMES DE COYUNTURA

Monitoreo permanente de la industria, el comercio, el sector servicios y el mercado inmobiliario y de la construcción en Bahía Blanca, presentado en boletines de difusión periódica.



SOPORTE INFORMATICO

Desarrollo de softwares de asistencia específicos para el óptimo manejo de información y el cálculo de indicadores de actividad.



ASESORAMIENTO PROFESIONAL

Agil servicio de orientación y suministro de material específico al público interesado. Atención de dudas y consultas en forma personal o vía correo electrónico.



ACTUALIDAD EN SINTESIS

Servicio de noticias vía e-mail, sobre temas económicos de interés local.



JORNADAS DE DIFUSION

Ciclos de conferencias, encuentros, seminarios y cursos de actualización sobre temas económicos y trabajos de investigación desarrollados por el Centro.



Una gama de
servicios
permanente
para la mejor
comprensión de
la economía de
Bahía Blanca y su
región

Acérquese al CREEBBA,
Alvarado 280 (8000) Bahía Blanca
Telefax: (0291) 455-1870 líneas rot.
e-mail: info@creebba.org.ar
website: www.creebba.org.ar

Análisis de coyuntura

Índice de Precios al Consumidor

En julio y agosto, el índice de precios al consumidor local sumó dos nuevos aumentos, estimados en 0,3% y 0,2%. De este modo, la inflación acumulada en el año asciende a 3,2%. Asimismo, se calcula un incremento general del 3,7% con respecto a agosto de 2003. Al observar el comportamiento de los precios minoristas a lo largo del año se advierte que entre febrero y mayo la tendencia fue creciente, mientras que a partir de junio las subas fueron desacelerándose.

Hay algunos elementos que inciden particularmente en la continuidad de las alzas, como la trayectoria de los precios mayoristas y la cotización del dólar. En el primer caso, se tiene que los precios mayoristas acumulan en el año un aumento del 5%. En julio, el índice general sumó una variación del 1%, en tanto que la suba interanual fue del orden del 10%. Con referencia al dólar, el valor de la divisa evidenció un repunte tras varios meses de estabilidad. Así, el promedio de agosto excedió los tres pesos y superó en 2,2% al correspondiente a julio.

En otro orden de cosas, la actividad real ha ingresado en una suerte de meseta, mientras que la base monetaria se expande a medida que el Banco Central acumula reservas, los salarios se actualizan y se modifican las estructuras de costos de las empresas.

Entre los factores que suman presión inflacionaria y que definirán el resultado para lo que resta del año sobresale la evolución del precio internacional del petróleo y el impacto del ajuste en la estructura tarifaria de servicios, a implementarse efectivamente en el mes de octubre. De este modo, es probable que hacia fin de año la tasa de inflación vuelva a acelerarse y que el incremento anual de los precios duplique al verificado en 2003.

En lo que respecta al mes de agosto, los principales aumentos se concentraron en alimentos y educación. Por otro lado, tres capítulos cerraron en baja, fundamentalmente a causa de factores estacionales (indumentaria, equipamiento del hogar y esparcimiento).

"Alimentos y Bebidas" registró un incremento del 0,7%. Entre los rubros de mayor incidencia figuran: verduras (5,9%),

frutas frescas (1,5%), condimentos (1,2%), lácteos (1%) y carnes (0,8%). En particular, dentro del rubro carnes, los cortes vacunos descendieron levemente (-0,3%), mientras que verificaron subas de entre el 1% y 3% la carne de ave, los pescados, fiambres y embutidos. Mientras, por el lado de las bajas sobresalieron: bebidas sin alcohol (-3,2%), bebidas alcohólicas (-2%), cereales y derivados (-0,7%), alimentos preparados (-0,4%) y aceites y grasas (-0,2%).

"Educación" presentó un ajuste del 0,6%. En esta oportunidad, no sólo aumentaron los textos y útiles escolares (0,4%), sino que además se constataron incrementos en los servicios de educación formal, que sufrieron un alza del 1% con respecto al mes de julio.

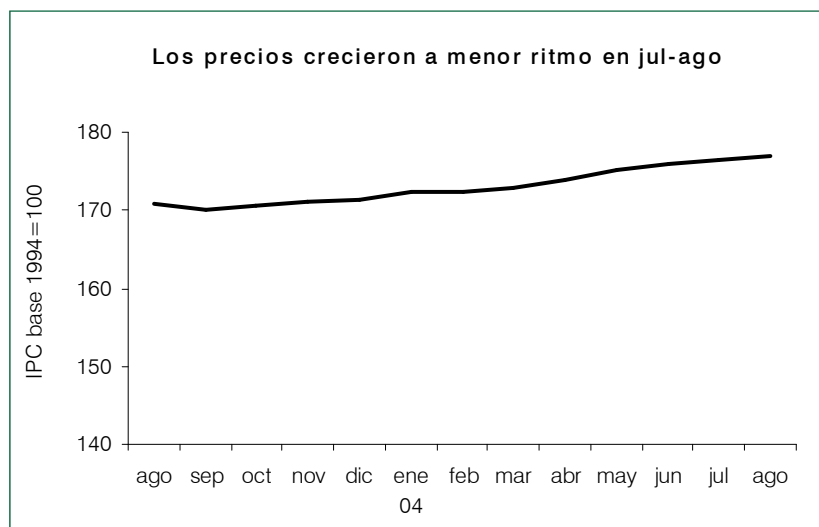
"Salud" se ubicó en tercera instancia, con una suba general del 0,32%. Concretamente, los medicamentos variaron 0,5%, en tanto que los elementos de primeros auxilios lo hicieron en un 0,35%.

"Transporte y Comunicaciones" finalizó el mes con un aumento del 0,13%. La variación resultó del incremento del 0,6% en el rubro combustibles y lubricantes, que fue parcialmente contrarrestado por la baja verificada en el valor de los automóviles (-0,5%). Las demás categorías (transporte público de pasajeros, repuestos y seguros) permanecieron sin cambios.

"Bienes y servicios varios" avanzó un 0,11% durante agosto. Los rubros que explicaron el aumento fueron artículos de tocador y productos descartables, con variaciones del 0,3% y 0,12% respectivamente.

Por el lado de las bajas sobresalió el "Indumentaria" que, tras cinco subas consecutivas, registró un descenso del 1,5%. El resultado obedece a la intensificación de ofertas y liquidaciones por cierre de temporada. Más concretamente, se produjeron caídas en artículos de marroquinería (-3%), ropa exterior de ambos sexos (-2,8%) y calzado (-0,8%).

Equipamiento del hogar" cerró con un resultado negativo aunque muy cercano a



cero, estimado en -0,04%. A nivel rubros hubo aumentos y caídas que se compensaron en forma casi total. Las categorías que finalizaron con subas fueron artículos de ferretería y servicios para el hogar, que variaron respectivamente 1,1% y 0,9%. En tanto, las bajas tuvieron lugar en artículos de decoración (-1,3%), productos de limpieza (-0,8%) y menaje (-0,5%).

“Esparcimiento” también presentó una variación general prácticamente nula, del orden del -0,03%. Con la finalización de la temporada alta en materia turística, se ofrecen paquetes a valores menores que los vigentes hasta el mes de julio. Esta tendencia seguramente se acentuará hasta fin de año, cuando se reinicie la temporada y se actualicen los valores de hotelería, transporte y excursiones. Por otra parte, en agosto, el rubro libros, diarios y

revistas registró un descenso del 0,11%.

El único capítulo que finalizó sin cambios fue “Vivienda”, que no presentó variaciones en su índice general ni a nivel rubros. No obstante, esta tendencia cambiará cuando se implementen efectivamente los ajustes tarifarios en los servicios a clientes residenciales.

Costo de la canasta familiar

El costo promedio de una canasta de consumo para una familia de cinco integrantes alcanzó en agosto un valor de 1.939 pesos. De ese total, el 40%, es decir, unos 782 pesos se estiman para el capítulo alimentos y bebidas. En tanto, la categoría

vivienda absorbe alrededor de 112 pesos (6%) y podría sufrir incrementos más o menos significativos a partir de octubre.

Incluyendo en el cálculo solamente los productos de menor precio de mercado, las ofertas y promociones, se arriba a un valor mínimo para la misma canasta de referencia. En agosto, el valor mínimo se situó en los 1.546,9 pesos.

Por último, considerando únicamente productos de primera marca o aquellos artículos de mayor precio en plaza, se obtiene el valor máximo de la canasta, que en esta oportunidad fue estimado en 2.374,6 pesos.

De este modo, la diferencia entre valores extremos supera los 830 pesos.

Costo promedio mensual de la canasta familiar

por capítulos y grupos - datos de agosto 2004

CAPITULO	COSTO (\$)	PESO
ALIMENTOS Y BEBIDAS	781,9	40,3%
Pan, cereales, galletitas, harinas, pastas	103,5	5,3%
Carnes rojas, carnes blancas, fiambres y embutidos	274,4	14,2%
Aceites y margarinas	20,7	1,1%
Leche, productos lácteos, quesos y huevos	109,3	5,6%
Frutas y verduras	108,6	5,6%
Azúcar, dulces, cacao	28,8	1,5%
Infusiones	25,9	1,3%
Condimentos, aderezos, sal y especias	13,2	0,7%
Bebidas (alcohólicas y no alcohólicas)	97,5	5,0%
INDUMENTARIA	274,2	14,1%
VIVIENDA	111,7	5,8%
EQUIPAMIENTO DEL HOGAR	55,6	2,9%
Artefactos de consumo durable	24,4	1,3%
Blanco y mantelería	12,6	0,6%
Menaje	2,2	0,1%
Artículos de limpieza y ferretería	16,3	0,8%
SALUD	32,9	1,7%
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	298,6	15,4%
ESPARCIMIENTO	191,0	9,8%
EDUCACION	99,1	5,1%
BIENES Y SERVICIOS VARIOS	94,1	4,9%
COSTO TOTAL (\$)	1.939,0	100%

Comercio, industria y servicios

Los resultados de la encuesta de coyuntura correspondientes al bimestre julio-agosto permiten inferir que la actividad económica de la ciudad ha entrado en una meseta desde diciembre del año pasado. Los indicadores del agregado de los sectores se han mantenido prácticamente invariables respecto de mayo-junio, mientras que a nivel de sectores se observa una leve mejora relativa del sector Servicios.

El nivel en que se ha estacionado el indicador de situación general está categorizado como “bueno”: 30% de las firmas encuestadas dicen encontrarse en buena situación general y 67% en situación normal. Respecto al año anterior, es importante destacar que sólo un 2% de las firmas encuestadas ha empeorado, lo que indicaría una recuperación sostenida en el tiempo.

La composición de las expectativas refleja la cautela de los empresarios, que continúan percibiendo cierta confusión a nivel político y social, cada vez con mayor intensidad. Ya en el bimestre pasado se hablaba de un

enrarecimiento del clima político, que se ha potenciado en los últimos meses por conflictos económicos y sociales a nivel nacional.

Las ventas tuvieron un leve repunte en todos los sectores respecto del bimestre anterior, siendo éste más notorio en la industria y correspondiéndose con una disminución de la capacidad ociosa. Este leve movimiento alcista, sin embargo, fue menor al esperado por los empresarios a principios de este año. La razón fundamental que los encuestados perciben es una disminución del circulante.

Los planteles de personal no variaron de manera significativa, teniendo el cuenta que un 75% de las firmas encuestadas revelaron no haber realizado modificaciones en los mismos. El saldo de respuesta continúa siendo positivo, aunque es preciso advertir que desde diciembre de 2003 el ritmo ha sido decreciente.

Los rubros más dinámicos en este bimestre han sido Repuestos, Vehículos, Agencias de viajes, Esparcimiento y Seguros. Además, Hoteles y Farmacias se encuentran en temporada alta, mientras que Construcción y Materiales de construcción atraviesan el período de menor actividad. Para los próximos meses se espera que esta industria retome un nuevo impulso, y también mayores ventas en Indumentaria, por el cambio de temporada.

Comentarios por rubro

Esparcimiento. En el sector gastronómico hay un repunte notorio en las ventas sobre todo fines de semana y feriados largos, mientras que en los locales de estética y salud la actividad aumenta en estos meses como forma de prepararse para el verano.

Vehículos. El total de ventas de cero kilómetros hasta el mes de julio superó a todo el año 2003. Cabe destacar que también se observa buen dinamismo en el mercado de usados y se está afianzando

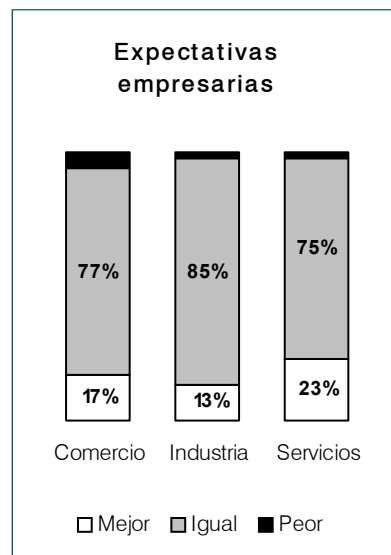
la modalidad de leasing para la compra de unidades que son capital de trabajo, con buenas ventajas impositivas, por la que varias empresas se están volcando a los bancos a obtener estas líneas.

Indumentaria. El rubro se encuentra en la salida de la temporada invernal, razón por la cual se observan importantes liquidaciones. Se espera que en septiembre las ventas repunten, aunque los empresarios perciben una caída en el poder adquisitivo y, por ende, una postergación de las compras de indumentaria.

Hoteles. Rige la temporada alta hasta el mes de noviembre.

Agencias de viajes. La demanda de estadías turísticas en destinos nacionales se mantiene sostenida. En los meses de invierno, obviamente, predominan los centros de esquí. Lentamente se observa una recuperación de los vuelos internacionales por negocios, congresos y turismo.

Artículos para el hogar. Las ventas se mantuvieron respecto al bimestre anterior, con algún repunte por el Día del Niño. El retorno de interés en las ventas con tarjeta de crédito han impulsado a algunas empresas a otorgar financiación propia para no disminuir la facturación.



Transporte de carga. La rentabilidad de las empresas continúa cayendo en la medida en que los aumentos en los precios de los combustibles no se pueden trasladar a los clientes, por el riesgo a una retracción en la demanda.

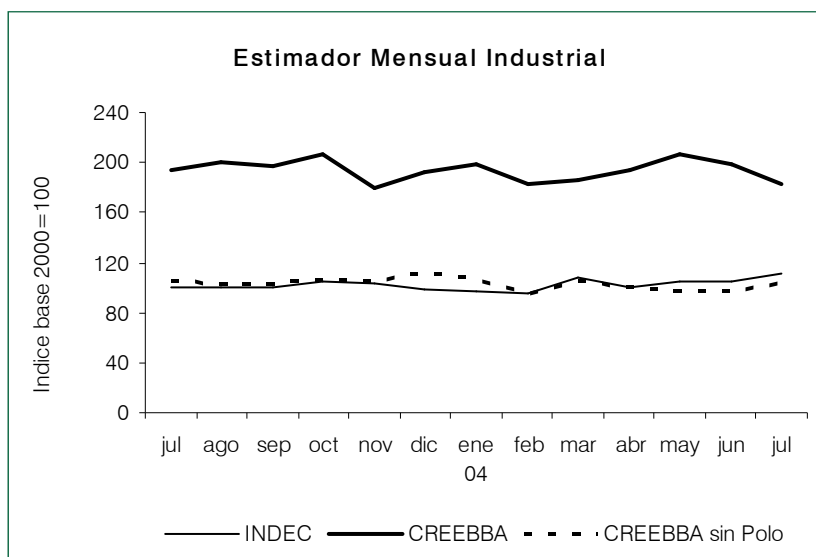
Materiales de construcción. La disminución de la actividad responde a la temporada baja de los meses de invierno, aunque los empresarios también lo atribuyen a la disminución del circulante. Se espera que por el componente estacional, la actividad se recupere en el próximo bimestre.

SITUACION GENERAL	Buena 37%	Normal 59%	Mala 4%
TENDENCIA DE VENTAS ¹	Mejor 28%	Igual 68%	Peor 6%
SITUACION GENERAL ²	Mejor 37%	Igual 60%	Peor 3%
EXPECTATIVAS SECTORIALES	Alentadoras 28%	Normales 70%	Desalent. 2%
EXPECTATIVAS GENERALES	Alentadoras 28%	Normales 71%	Desalent. 1%
PLANTEL DE PERSONAL ¹	Mayor 22%	Igual 75%	Menor 3%

¹ En relación al bimestre mayo-junio ² Con respecto a igual bimestre de 2003

Estimador Mensual Industrial

Los resultados del Estimador Mensual Industrial, EMI-CREEBBA calculado para el mes de julio de 2004 indican que la producción industrial local se encuentra un 5% por debajo de los valores registrados en julio de 2003. Con respecto al mes anterior el índice exhibe un descenso del -8%. Cuando se excluye del cálculo del índice a las empresas pertenecientes al polo el índice presenta niveles similares a los registrados en el mismo mes del año pasado, observándose una leve variación negativa el orden del 1%.



A nivel nacional, de acuerdo con datos del Estimador Mensual Industrial (EMI), la actividad de julio con relación a junio de 2004 registra una suba del 5,3% con estacionalidad. Con relación a igual mes de 2003, la producción manufacturera de julio de 2004 muestra subas del 9,8% con estacionalidad. La variación acumulada de los siete meses de 2004, en comparación con el mismo período del año anterior, es positiva en 11,9%. Desde el punto de vista sectorial, en el acumulado enero - julio de 2004 con respecto a igual período de 2003 se destacan los incrementos registrados por la fabricación de automotores y los productos de editoriales e imprentas. La principal caída se verifica en la producción de cigarrillos.

Abonos y Compuestos de Nitrógeno. La producción local de urea registra en el mes de julio una disminución en comparación con julio de 2003 cercana al 19%. El rubro productor de agroquímicos presenta en el acumulado enero-julio de 2004, con relación a igual período del año pasado, una variación positiva del 14,3%. Asimismo, si la comparación se efectúa para el mes de julio de 2004 contra el mes anterior también se observa una evolución positiva en la producción de agroquímicos.

Materias Químicas Básicas. El índice del sector correspondiente al mes de julio de 2004 se mantiene en el mismo nivel alcanzado en el mismo mes del año

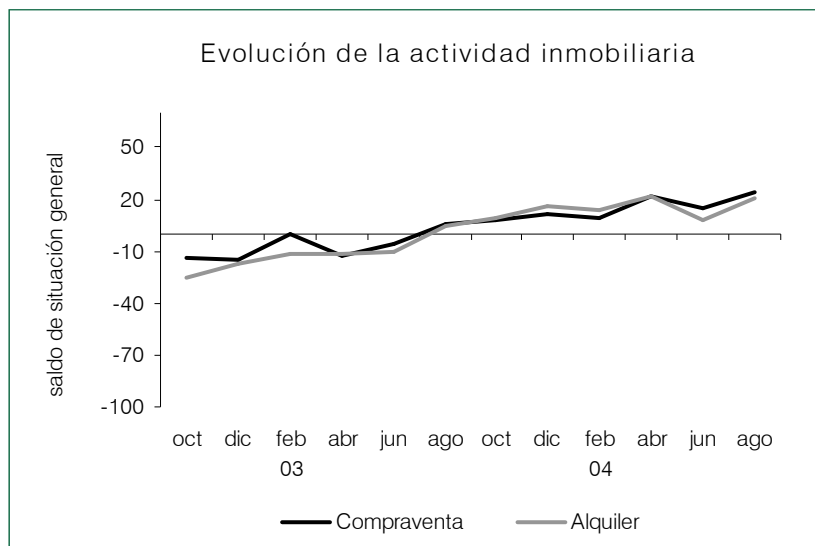
anterior. A nivel de productos, el incremento en la producción de etileno se ve compensada con la disminución en la elaboración de soda cáustica. A nivel nacional, La elaboración de productos químicos básicos presenta en el acumulado enero-julio de 2004 una variación positiva del 10,2% con respecto a igual período del año anterior. Sin embargo, si se compara la evolución del mes de julio de 2004 con relación al mes anterior se advierte una disminución del 6,5%. Este menor nivel de elaboración de determinados químicos se explica por menores pedidos efectuados por las industrias locales que insumen estos tipos de productos. Debe tenerse en cuenta que algunos de ellos son derivados petroquímicos y ante el fuerte incremento en el precio internacional del petróleo varios clientes han decidido disminuir su nivel de inventarios.

Plásticos Primarios. En concordancia con lo ocurrido en el caso de las materias químicas básicas, la producción de Plásticos Primarios se incrementa, durante julio, solamente un 6% en comparación con el mismo período del año 2003. En esta oportunidad, el mayor incremento se observa en la elaboración de PVC (16%), mientras que en el caso del polietileno el nivel de producción es solamente un 3% superior al informado durante julio de 2003. en el orden nacional, según el informe de INDEC, la producción de materias primas

plásticas y caucho sintético muestra una tasa de variación positiva del 11% en el acumulado del año 2004 con relación al año 2003. Por otra parte, si se compara el mes de julio 2004 con respecto a junio pasado, también se advierte un crecimiento del 3,5% principalmente en el segmento de materias primas plásticas relacionadas con los transformadores plásticos locales. Las colocaciones externas con destino a Brasil continúan firmes.

Faena vacuna. La faena vacuna local registra a nivel agregado, durante el mes de julio de 2004, una disminución en su nivel de producción del orden del 8%. La situación no es homogénea para todas las empresas del sector, dado que en algunos casos se informan mayores niveles de faena que los registrados en julio de 2003. Según INDEC, la elaboración nacional de carnes presenta en el acumulado de los siete meses de 2004 -con respecto al mismo período de 2003- un crecimiento del 23%. Del lado de la demanda se destaca el sustancial incremento de las exportaciones tanto de cortes vacunos como de carne aviar, junto con un mayor consumo interno. Según datos del SENASA, en el acumulado de los siete meses de 2004 las exportaciones de carne vacuna registraron un aumento del 54% - medidas en toneladas- y del 72% - medidas en dólares- con respecto a las colocaciones externas realizadas en el mismo período de 2003.

Agua, Gaseosas y Soda. El índice de producción de este sector para el mes de julio de 2004 es un 1% superior al observado en el mismo mes del año pasado. Se observan incrementos en la producción de agua mineral (5%) y gaseosas (2%), mientras que en el caso puntual de la soda se informa una disminución en el nivel de producción del orden del 37%. Con respecto a este último caso, las empresas de producción de soda en sifones informan incrementos en sus niveles de producción en la mayoría de los casos, registrándose las bajas en la elaboración de soda envasada comercializada a través de supermercados.



Mercado inmobiliario

Tras el retroceso verificado durante el bimestre anterior, la actividad inmobiliaria retomó la tendencia ascendente y el indicador general de situación pasó de normal a bueno, tanto para el segmento de compraventa como para el de los alquileres. De esta manera, comenzaron a concretarse las expectativas de mejora expresadas por los agentes inmobiliarios en las anteriores encuestas de coyuntura.

En esta oportunidad, los rubros que mayormente incidieron en el repunte sectorial fueron los funcionales y departamentos de hasta dos dormitorios – en especial dentro del mercado locativo –, los locales, depósitos y terrenos para horizontales y locales. También la demanda de alquileres de casas tuvo un desempeño saliente. En el caso de los departamentos chicos, es normal que al iniciarse el segundo semestre se reactive la demanda para responder a los requerimientos del público estudiantil superior que inicia la actividad en la segunda parte del año. Con relación a los locales y depósitos, la mejora se interpreta como un signo especialmente alentador por encontrarse estas categorías estrechamente vinculadas a la actividad comercial, industrial y de servicios de la ciudad. Algo similar cabe decir respecto a

la demanda de terrenos para horizontales y locales, puesto a que constituye un indicador de los nuevos planes de inversión en la ciudad. Los demás rubros cerraron en su mayoría con alzas de diverso grado de incidencia.

Con respecto a las perspectivas de corto y mediano plazo de las inmobiliarias locales, se advierte una marcada polarización de los resultados en lo referente a la actividad de compraventa. En efecto, un 50% de los agentes consultados estima que la situación será mejor, en tanto que el 50% restante supone que no va a haber cambios significativos. Se rescata como bueno el hecho de que ninguna inmobiliaria revela expectativas de desmejora en el cuadro general del sector. En lo referente a alquileres, los resultados generales se presentan mejores que los correspondientes al segmento de compraventa: 10% de los consultados considera que la situación va a ser mucho mejor, 60% espera que la misma sea mejor y el 30% restante no cree que vayan a producirse cambios de relevancia.

En el análisis desagregado correspondiente a la actividad de compraventa surge que sólo dos de los nueve rubros que conforman el relevamiento del sector inmobiliario cerraron en baja mientras que los demás registraron un mayor volumen de operaciones. Las categorías que declinaron son pisos y departamentos de 3-4 dormitorios

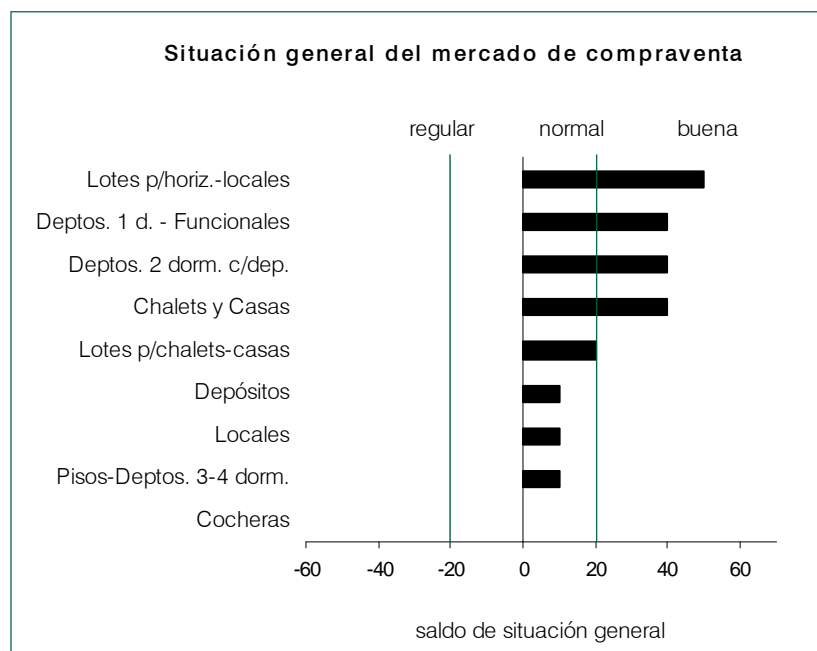
y lotes para casas, cuya tendencia pasó de buena a normal. No obstante, es preciso tener en cuenta que, pese al leve retroceso, estos tipos de inmuebles continúan teniendo un muy buen nivel de actividad.

Los lotes para horizontales y locales, depósitos y departamentos de dos dormitorios fueron los segmentos con mejor desempeño durante el bimestre. Aunque en ningún caso la mejora bastó para provocar un cambio de tendencia –buena en el caso de los terrenos y departamentos y normal en el caso de los depósitos– el repunte fue considerable.

Los demás rubros exhibieron un incremento en el indicador de demanda, aunque con incidencia algo menor. Se trata de chalets y casas y funcionales-departamentos de un dormitorio, con situación caracterizable como buena, y de locales y cocheras, con saldo de respuesta normal.

Con respecto a igual bimestre del año anterior se verifica un mayor nivel de operaciones en todas las categorías, excepto en cocheras y depósitos, que mantuvieron una actividad similar. Asimismo, los precios de referencia resultan superiores a los vigentes durante 2003. Solamente las cocheras se siguen comercializando a los mismos valores.

En el mercado de alquileres, todos los



rubros evidenciaron un mayor número de contratos celebrados. Sobresalieron los departamentos chicos y los chalets y casas, ambos con saldo de demanda bueno. También se destacó la performance de los departamentos de dos dormitorios, de los locales y de los depósitos, cuyo indicador de situación pasó de normal a bueno.

Los pisos permanecieron dentro de la franja definida como normal, aunque lograron concertar mayor número de operaciones que el bimestre anterior. En

tanto, las cocheras conformaron el agrupamiento más estable, ya que continuaron en una situación normal, sin registrar variaciones en el número de contratos locativos cerrados.

En la comparación interanual surge que la actividad fue en general mayor, excepto para las cocheras y depósitos que mantuvieron el nivel de operaciones. En tanto, los valores locativos se incrementaron en todos los rubros, menos en el caso de las cocheras que no exhibieron variaciones respecto a julio-agosto de 2004. □