

# INFORME ECONÓMICO REGIONAL

## Contenido:

Comentarios sectoriales 2

Mercado Inmobiliario 3

Sector Agropecuario 4

Comercio, Industria y Servicios de Punta Alta 5

- La situación económica general en mayo y junio resultó Normal en Bahía Blanca
- El indicador de ventas dio como resultado en promedio un aumento de 0,16% de unidades vendidas respecto al bimestre anterior.
- En el sector inmobiliario, mientras que la situación del mercado de compraventa de bienes raíces mejoró, el segmento de alquileres evidenció una considerable caída.
- En Punta Alta, la situación económica general mostró una mejora respecto al bimestre pasado, las ventas se incrementaron en los comercios de la ciudad.

## Comercio, Industria y Servicios de Bahía Blanca

La situación general de las empresas de la ciudad de Bahía Blanca se deterioró durante el bimestre mayo - junio respecto al bimestre anterior, pero se puede calificar como Normal ya que el saldo de respuesta presenta un leve predominio de respuestas positivas sobre negativas. Precisamente, el indicador disminuyó de +12 a +5 con un 16% de los encuestados que se encontró en una situación Buena y un 11% que, por el contrario, se vio en una Mala situación general. Esto significa que aumentó el número de respuestas negativas respecto al bimestre pasado. Esta caída de actividad es habitual para esta época del año.

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

La tendencia de ventas se mostró estable respecto a los meses anteriores. El saldo de respuesta del indicador no varió lo cual significa que en lo global los niveles de venta se mantienen sin variantes. Ahora bien, haciendo un análisis desagregado por sectores, pudo comprobarse que Servi-

cios mantuvo la tendencia, Comercio tuvo un leve repunte que resulta normal en estos meses mientras que la Industria soportó una disminución de las ventas.

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

Al ser consultados respecto a este comportamiento de las ventas, la mayoría de los encuestados mencionó al plan "Ahora 12", las distintas promociones de las tarjetas, el día del Padre y durante el mes de junio la llegada del frío como factores impulsores de las mayores ventas. A su vez, como indicadores negativos, algunos comerciantes de la zona céntrica comentaron que sus ventas se vieron afectadas negativamente por la dificultad que significa encontrar lugar para estacionar vehículos en el micro y macrocentro debido al sistema de estacionamiento medido que rige en la ciudad desde hace casi un año.

A nivel nacional, en cambio, según lo informó la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), las cantidades vendidas por los comercios minoristas subieron 1,7% en mayo en comparación con igual mes del año anterior,

# INFORME ECONÓMICO REGIONAL

mientras que en junio crecieron un 1,8% frente a junio del año pasado. Los planes de financiamiento en cuotas sin interés, el cierre de paritarias en algunos sectores, los adelantos de aguinaldos, y sobre todo, las ofertas que siguen lanzando muchos comercios para aumentar los volúmenes de ventas, empujaron el consumo en la mayor parte del mes. Los mayores incrementos ocurrieron en Electrodomésticos, Farmacias, Mueblerías e Indumentaria.

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

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

## Comentarios sectoriales

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

**Combustibles.** La demanda de naftas y gasoil disminuyó en las estaciones de servicio de la ciudad. Los empresarios del sector atribuyen esta caída a los constantes aumentos de precios de los combustibles y la baja de poder adquisitivo de los consumidores que se ven obligados a disminuir el uso de su automóvil. Además la retracción de la demanda se nota en las empresas de transporte y eso influye directamente en las estaciones de servicio.

**Repuestos del automotor.** La disminución en ventas de autos y la recesión económica por la que atraviesa el país y la ciudad han influido negativamente en las ventas del sector.

**Artículos para el hogar.** Durante los meses de mayo y junio se reavivó la venta de televisores por la copa América de fútbol, también elementos de calefacción y algo de mueblería, favorecidos por el plan Ahora 12 y numerosas cuotas sin interés que otorgan las tarjetas de crédito.

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

SITUACION GENERAL	Buena 16%	Normal 73%	Mala 11%
TENDENCIA DE VENTAS <sup>1</sup>	Mejor 13%	Igual 71%	Peor 16%
SITUACION GENERAL <sup>2</sup>	Mejor 10%	Igual 75%	Peor 15%
EXPECTATIVAS SECTORIALES	Alentadoras 4%	Normales 85%	Desalent. 11%
EXPECTATIVAS GENERALES	Alentadoras 3%	Normales 89%	Desalent. 8%
PLANTEL DE PERSONAL <sup>1</sup>	Mayor 15%	Igual 80%	Menor 5%

1- respecto a bimestre anterior 2- respecto a año anterior

## Mercado Inmobiliario

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

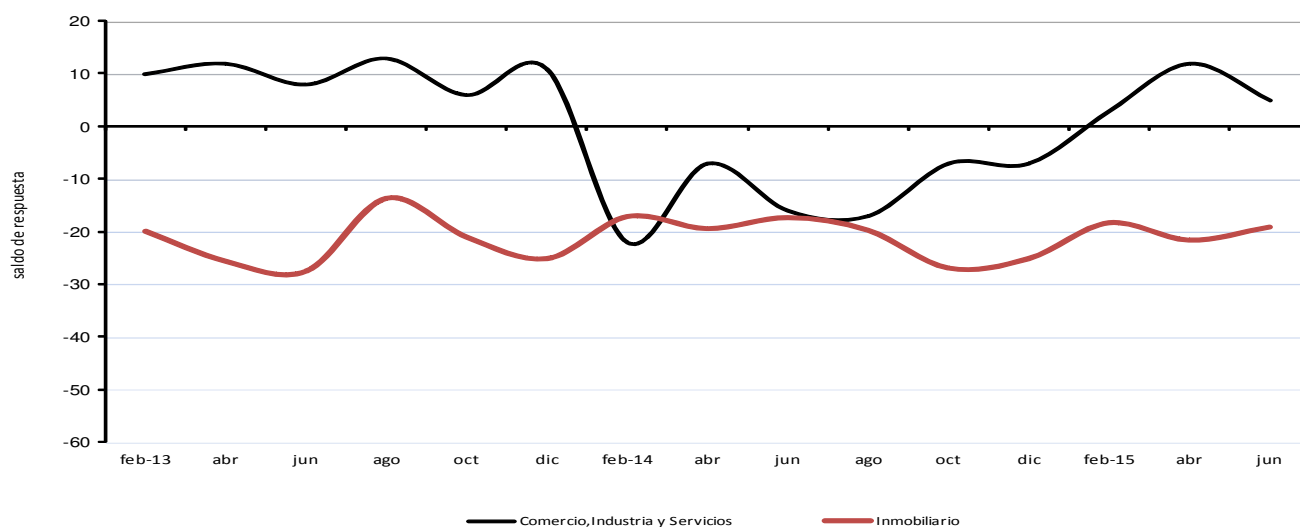
Si bien el repunte de las transacciones de compra y venta de viviendas debe ser contextualizado y relativizado, teniendo en cuenta el bajo nivel de actividad que caracteriza a la plaza inmobiliaria en los últimos años, representa un aspecto alentador dentro de la coyuntura general que vale la pena destacar.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

En el caso de los alquileres, el retroceso tiene que ver más con una cuestión de oferta que de demanda. En efecto, frente a un nivel de requerimientos que se amplía, por las dificultades de acceso a la vivienda propia, la disponibilidad de unidades que se adapten a las necesidades y características de los potenciales inquilinos, resulta insuficiente. Sumado a eso, el periódico ajuste de contratos locativos en base a la inflación, el deterioro de los salarios reales y la inestabilidad que caracteriza actualmente al mercado laboral, introducen obstáculos por el lado de la demanda para acceder a determinados tipos de propiedad en alquiler.

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

Con respecto a igual bimestre de 2014, se verifica un nivel similar de compraventa en los rubros departamentos funcionales, de uno y dos dormitorios,

**Situación general Comercio, Industria, Servicios y Mercado Inmobiliario de Bahía Blanca**



locales y lotes. Las demás categorías -casas, pisos, cocheras y depósitos- registran un volumen de operaciones menor. Las cotizaciones en dólares se han mantenido en el caso de casas, pisos y locales comerciales y se han incrementado en el resto de los rubros relevados.

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

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

tos de dos dormitorios evidenciaron un retroceso más destacado y departamentos de un dormitorio funcionales y cocheras, uno de menor magnitud.

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

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

## Sector Agropecuario

**Ganadería.** Existe un renovado interés por los vientos, producto de una mejora en las expectativas para la actividad a corto y mediano plazo entre otros factores. Aunque es una tendencia que refleja un cambio en la evolución previa, todavía no es significativo el efecto dado que se requiere una elevada inversión en infraestructura para poner en condiciones los campos disponibles y esto significa destinar una importante cantidad de capital inicial que no todos están dispuestos a realizar. Aguadas, mangas, bebederos, alambrados, pasturas y obviamente vacas representan los principales rubros en los que se está empezando a invertir para poner en marcha una actividad capital intensiva como es la ganadería bovina y específicamente la cría. Esto se ha visto reflejado en la evolución del valor de los vientos en los últimos meses que ha mostrado un incremento sostenido alcanzando promedios altos respecto a períodos previos.

Respecto al mercado de hacienda para faena, comenzó la salida de animales encerrados en corrales de engorde en la última zafra de terneros por lo que se espera que exista una oferta en niveles superiores hasta septiembre del corriente año. Se observa al mismo tiempo que prevalecen lotes de machos para inviernada por sobre los de hembras, elemento que implica que se ha iniciado un incipiente proceso de reten-

ción de hembras que anticipa una menor oferta de carne en el corto y mediano plazo pero a largo plazo, en caso de mantenerse condiciones climáticas normales, se podría esperar una mayor producción total.

**Agricultura.** La cosecha de soja 2014-2015 a nivel regional ha observado un incremento superior al esperado al inicio de la campaña. A pesar que no se observaron modificaciones en la superficie sembrada respecto al período anterior, la producción total superó el millón de toneladas alcanzando uno de los niveles más elevados en términos históricos. De la misma manera sucedió con el cultivo de girasol, que experimentó un aumento significativo en la productividad por hectárea respecto a períodos previos. A pesar de haber sido una de las mejores campañas de granos gruesos en la historia a nivel regional, desde el punto de vista productivo, no se puede concluir que para la agricultura regional haya representado un año positivo porque los márgenes de cada cultivo no han sido buenos, sino todo lo contrario. Paradojas de una actividad donde los eslabones posteriores al sector primario observan resultados favorables y la etapa inicial lo opuesto.

## Comercio, Industria y Servicios de Punta Alta

Durante el bimestre mayo-junio la situación de las empresas de la ciudad de Punta Alta mejoró respecto del bimestre anterior. El saldo de respuesta del indicador de situación general pasó de -4 a +14, producto de un 20% de los encuestados que consideró Buena la situación de su empresa, un 6% que la notó Regular o Mala y un 74% que no tuvo cambios. Este resultado puede considerarse Normal según los parámetros de análisis del CREEBBA.

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

Comparado con el mismo bimestre del año pasado, un 71% de los consultados manifestó encontrarse igual, un 18% mejor y un 11% peor, dando un saldo de respuesta de +7. Este indicador refleja que el nivel de actividad es superior al registrado en el mismo bimestre de 2014, considerándose Normal para

esta época del año en la ciudad de Punta Alta. Sin embargo, el nivel de actividad mayor no se tradujo en mayores volúmenes de ventas, por el contrario, el indicador de ventas elaborado por el CREEBBA dio como resultado que las unidades vendidas bajaron un 2% respecto a igual bimestre del año pasado, según el promedio general de los encuestados.

En lo que respecta al rubro Vehículos, según datos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor (DNRPA), el patentamiento de automóviles 0 Km. disminuyó de 184 unidades registradas en marzo-abril a 169 unidades registradas en mayo-junio de 2015, esto significa una disminución de 12% respecto al bimestre anterior. En tanto, en la comparación interanual, se observó una suba del 4% ya que el año pasado en el mismo período se registraron unas 162 unidades 0Km. en total.

Por su parte, los indicadores de expectativas sectoriales y generales reflejaron algo de optimismo por parte de los empresarios pero con cierta cautela respecto a lo que esperan para los meses posteriores. De acuerdo al presente panorama, los planteles de personal se han mantenido constantes.

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

**Situación general empresas de Punta Alta  
saldo de respuesta**

