

Aporte de la actividad inmobiliaria al PBI bahiense

Actualmente, más de cien inmobiliarias brindan sus servicios de operaciones y administraciones en Bahía Blanca.

Los servicios locales inmobiliarios de compraventa aportarían en 2011 al PBI de la ciudad más de 15 millones de pesos.

Se calcula que el valor agregado de la operatoria inmobiliaria representa alrededor del 2% del PBI de la construcción privada.

¹Ver IAE 112, Avances en el cálculo del PBI de la construcción en Bahía Blanca, septiembre 2010.

En el marco del proyecto de estimación del producto bruto de la ciudad de Bahía Blanca, se ha avanzado ya en la cuantificación de numerosos sectores y actividades económicas. Entre los sectores abordados figura el de la construcción, de vital importancia por tratarse del que conlleva mayor efecto multiplicador, debido a su gran impacto directo e indirecto en la dinámica de la economía. Concretamente, se ha trabajado en el cálculo de la contribución al PBI local de la construcción privada, concluyéndose que, durante 2010, la misma habría superado los 760 millones de pesos¹. Estrechamente relacionado con la construcción se halla el mercado inmobiliario, que canaliza la mayor parte de las transacciones vinculadas a bienes inmuebles. En consecuencia, resulta necesario para tener una visión completa de esta rama de la economía, estimar el aporte de la actividad inmobiliaria al producto de la ciudad, cuestión a la que se dedicará el presente informe.

La primera parte de la nota se dedicará a describir las principales estadísticas sectoriales a emplearse posteriormente en la estimación del valor agregado de la actividad inmobiliaria, con el propósito de contar con una caracterización del sector y con información útil de contexto. La segunda sección expondrá brevemente los aspectos metodológicos de base para la realización de los cálculos. Finalmente, se presentarán y analizarán los resultados obtenidos.

Indicadores inmobiliarios

En la ciudad de Bahía Blanca, la actividad de las inmobiliarias ha experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años, aspecto puesto de manifiesto en el notable incremento de la cantidad de operadores y empresas del rubro en la ciudad. Actualmente, más de un centenar de inmobiliarias se desempeña en el ámbito local, canalizando la mayor parte de las compraventas de bienes raíces que se llevan a cabo, además de brindar servicios adicionales como administraciones, gestión de contratos de alquiler, remates y tasaciones.

A los fines de la estimación del valor agregado por los servicios inmobiliarios locales, el interés se concentrará en la actividad de compraventa, que es, de las mencionadas, la más importante en términos cuantitativos y la que puede valorarse con exactitud por involucrar bienes y operaciones registrables que, en consecuencia, se consolidan en la información centralizada e informada por organismos oficiales.

El indicador por excelencia de la operatoria de compraventa es el referido a cantidad de escrituras inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, información sistematizada e informada por el Colegio de Escribanos de la Provincia. La misma se halla desagregada por partido y agrupada según monto de las operaciones, discriminándose también las hipotecas efectuadas. En particular, la información local es proporcionada por la Delegación Bahía Blanca del Colegio de Escribanos y, a partir de ésta, pueden reconstruirse tendencias de actividad, efectuarse proyecciones y derivar útiles datos de contexto.

Tomando las estadísticas mensuales para Bahía Blanca entre enero 2010 y junio 2011, se estima un promedio cercano a los 270 actos de compraventa por mes en la ciudad. De dicho total, alrededor del 70% corresponde a operaciones cuyos montos no exceden los 100 mil pesos, un 28% se explica por transacciones inmobiliarias cuyos valores se encuentran entre los 100 mil y los 500 mil pesos y el 2% se refiere a operatorias por más de 500 mil pesos.

El Gráfico 1 ilustra los datos comentados en el párrafo anterior. Como puede observarse, el nivel de actividad se presenta estable hasta diciembre 2010, cuando se produce un pico de actividad para luego caer bruscamente en enero 2011 y finalmente estabilizarse en niveles similares a los predominantes durante el año pasado e incluso experimentar un leve crecimiento. Este comportamiento atípico encuentra su explicación en el fuerte revalúo fiscal aplicado en la provincia de Buenos Aires, que entró en vigencia el 1º de enero último y en virtud del cual se aceleraron muchas operaciones previstas, a fin de que las mismas se inscribieran con fecha 2010, de manera de evitar los mayores costos, impuestos y honorarios basados en una mayor valuación fiscal. En efecto, la Ley Impositiva de la Provincia de Buenos Aires N° 14.200 para el ejercicio 2011, en su artículo 47, establece en 2,56 el coeficiente corrector para los inmuebles pertenecientes a la planta urbana, rural y subrural de la provincia. Sin dudas, se trata de un ajuste muy significativo que incidió sobre las decisiones de los particulares, quienes procuraron concentrar la mayor parte de las transacciones antes de enero último, en un intento por minimizar las cargas aplicables. Esto se suma a la normal suba de actividad de fin de año y a la habitual desaceleración durante el primer bimestre, asociados al comportamiento estacional por el cierre de operaciones antes del comienzo de la período de feria, en el primer caso, y por la inactividad propia del receso de verano en el segundo. En otras palabras, las previsiones que a fines de 2010 se relacionaron con la inminente aplicación del coeficiente corrector de valuaciones inmobiliarias reforzaron las tendencias estacionales propias del sector, motivo por el cual, hubo un fuerte pico y valle que interrumpieron la suave trayectoria del nivel de actividad sectorial.

El Gráfico 2 muestra la evolución de la actividad de compraventa de inmuebles en términos de montos totales operados mensualmente para el período bajo análisis, diferenciando según rangos de valores, como en el caso anterior. Se puede apreciar la misma tendencia que la verificada por la cantidad de actos, con una marcada estabilidad durante 2010, un fuerte incremento en diciembre de ese año, una profunda caída en enero y una posterior recuperación y crecimiento durante el primer semestre de 2011. Esta tendencia alcista observada en los últimos meses responde, no solamente a la normalización en la cantidad de actos luego de entrada en vigencia la nueva Ley Impositiva y a una cierta reactivación sectorial, sino también al efecto inflacionario sobre los bienes raíces que, en términos interanuales, evidenciaron un ajuste alcista no sólo en pesos sino también en dólares. Con respecto al peso relativo de cada segmento de operaciones, se observa una participación más pareja que cuando el análisis se efectúa según cantidad de actos. En efecto, el grupo que comprende a las transacciones entre 100 y 400 mil pesos concentra el 54% del monto total operado, el correspondiente a operaciones hasta 100 mil pesos, el 30% y el 15% restante corresponde a las compraventas por más de 400 mil pesos.

Gráfico 1

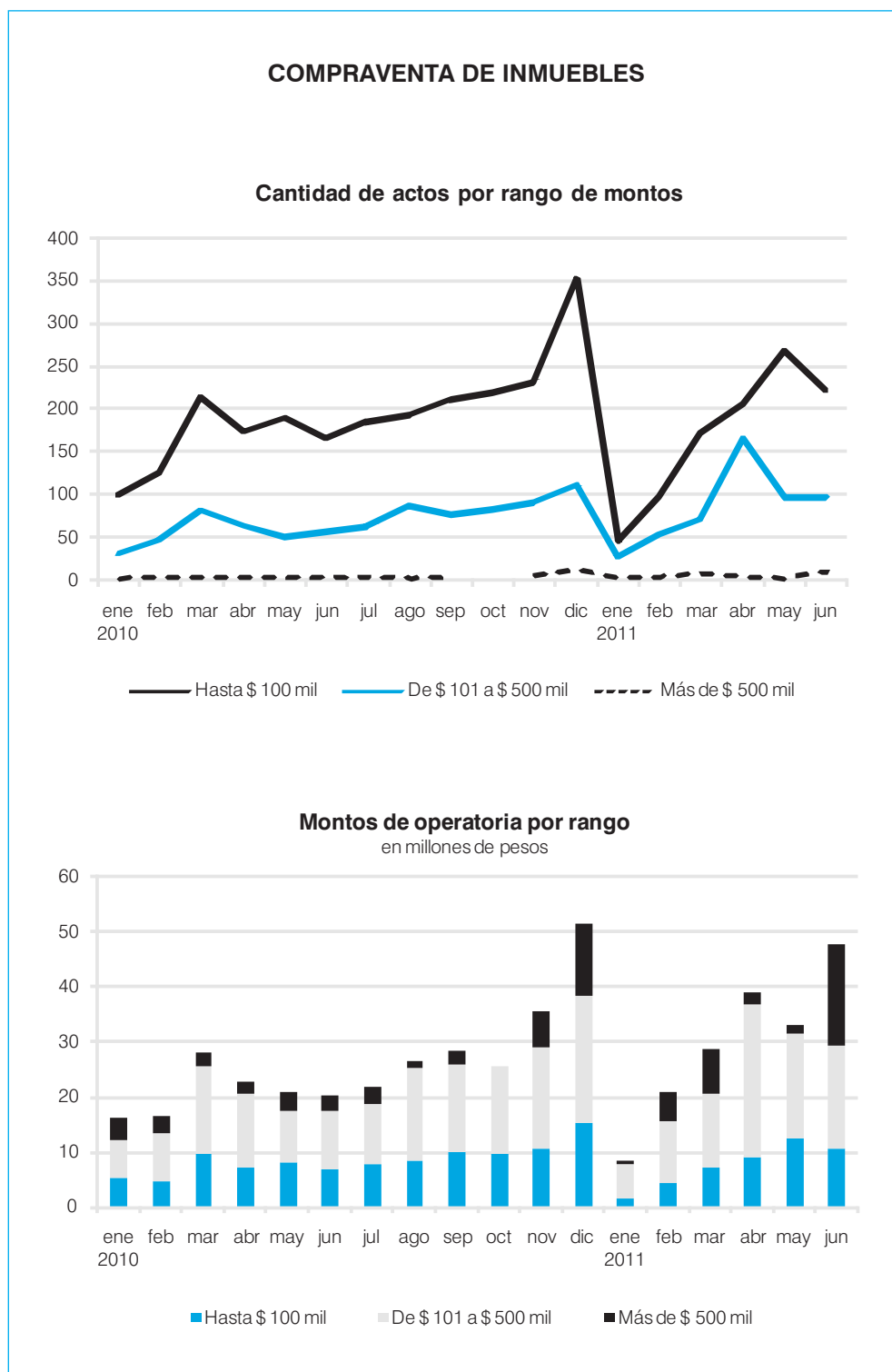


Gráfico 2

Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

El Gráfico 3 sintetiza el efecto inflacionario sobre los montos operados, ya que ilustra la evolución del monto operado promedio por acto realizado, que pasó de los 97 mil pesos en promedio para el primer semestre de 2010 a los 118 mil en igual período de 2011, comportando así un aumento del 21%, hasta llegar a los 145 mil pesos en junio pasado, monto que supera en 60% al estimado para igual mes del año previo.

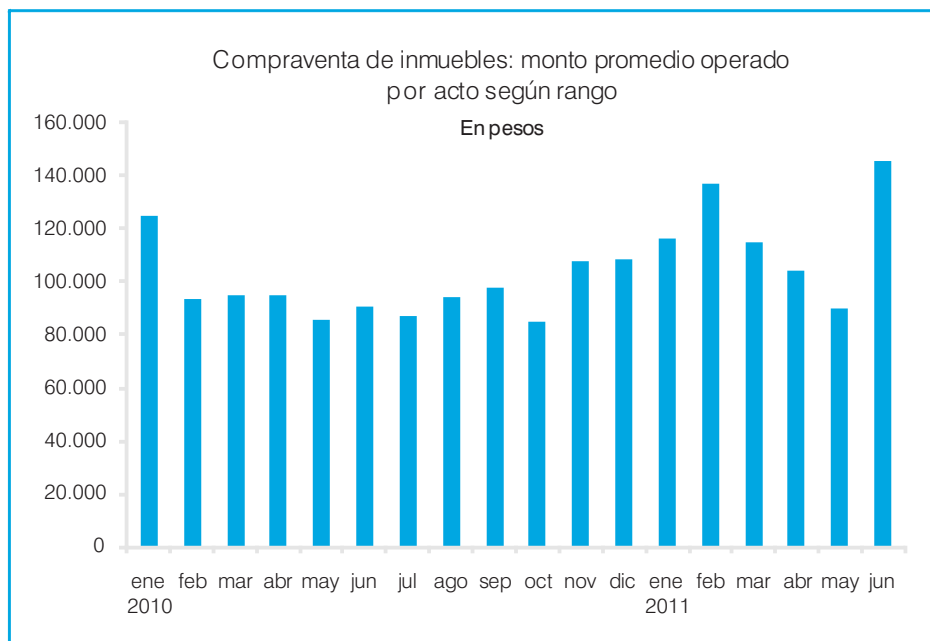


Gráfico 3

Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Valor agregado de la actividad inmobiliaria

Las cifras comentadas en la sección anterior dan cuenta de la importancia del mercado inmobiliario local. Durante 2010 las operaciones de compraventa superaron los 315 millones de pesos y en el primer semestre de 2011 estuvieron próximas a los 180 millones de pesos, anticipando para fines de diciembre una performance superior a la del año pasado. La mayor parte de estas operaciones se encuentra intermediada por los agentes inmobiliarios, cuyos servicios agregan valor a la economía, motivo por el cual interesa su estimación, al menos aproximada.

Como se mencionó anteriormente, resulta dificultoso acceder a datos precisos y completos sobre servicios de alquileres, administraciones y tasaciones, ya que se trata de actividades no registrables que demandarían un estudio de mercado específico o un rastreo de tipo censal para cubrir de algún modo. Si bien el abordaje de estas áreas puede plantearse en el futuro, en el marco de un refinamiento de los resultados sectoriales, en una primera instancia resulta adecuado arribar a una medida preliminar del aporte del sector, empleando los datos certeros que proporcionan las escrituras inscriptas y los montos involucrados.

Actualmente, los operadores inmobiliarios fijan una comisión total del 6% sobre el monto de la compraventa efectuada, la mitad de la cual (3%) recae sobre el comprador y mitad (3%) sobre el vendedor. Esto significa que el "valor bruto de producción" del sector, es decir, el resultante de aplicar el "precio final de venta" sobre las ventas efectuadas, surgiría de aplicar el 6% al valor de las operaciones concertadas.

Una vez obtenida la estimación del valor bruto sectorial, deberían descontarse las partidas en concepto de consumo intermedio, es decir, los gastos en materiales, insumos y servicios, exceptuando las erogaciones salariales, para arribar a una medida del valor agregado por el sector. Estos datos surgen de consultas a los agentes inmobiliarios locales incluidos en la encuesta de coyuntura del CREEBBA y son luego procesados y

promediados para arribar a un porcentaje estandarizado. Paralelamente, este porcentaje es cotejado con el aplicado en el cálculo de PBI seguido por el sistema de cuentas nacionales, a fin de corroborar su pertinencia.

El Cuadro 1 resume el procedimiento de cálculo y los resultados obtenidos. Se asume que más del 90% de la actividad inmobiliaria de compraventa tiene intermediación de operadores de servicios, proporción que se aplica a los montos informados por el Colegio de Escribanos. Una vez ajustados los montos y obtenido el total intermediado por inmobiliarias, se aplica la comisión total del 6% sobre éstos, de manera de obtener una medida del valor bruto de producción. Finalmente se descuenta el consumo intermedio. Al respecto, los operadores consultados informaron que los gastos en insumos, exceptuando las erogaciones salariales, representan en promedio un 25% del margen de ganancia, en tanto que si se incorporan los salarios, los gastos totales absorben entre el 45% y el 50% de las utilidades. Aplicando entonces el supuesto del 25% en concepto de consumo intermedio, se obtiene la primera aproximación al valor agregado del sector de servicios inmobiliarios para la rama de compraventa.

En síntesis, bajo los supuestos aplicados, se concluye que durante 2010 el sector hizo un aporte a la economía bahiense de 13,5 millones de pesos, en tanto que durante el primer semestre de 2011 el mismo se estimó en 7,6 millones, por lo que se presume que al concluir el año la cifra supere los 15 millones de pesos.

Aporte de la actividad inmobiliaria en Bahía Blanca

Cuadro 1

Período	Monto operaciones*	Valor bruto producción	Consumo intermedio	Valor agregado
Primer semestre 2010	119.006.103	7.140.366	1.785.092	5.355.275
Segundo semestre 2010	180.259.909	10.815.595	2.703.899	8.111.696
Primer semestre 2011	169.166.054	10.149.963	2.537.491	7.612.472
TOTALES	468.432.066	28.105.924	7.026.481	21.079.443
*Intermediado por inmobiliarias				

Fuente: CREEBBA en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Si bien se reconoce el hecho que muchas veces existe una brecha entre los montos escriturados y los valores de mercado sobre los cuales se aplican las comisiones inmobiliarias, los cálculos sólo pueden referirse a los primeros, que aluden a la parte formal de la operación. De hecho, la metodología de cuentas nacionales sigue este criterio para la estimación del PBI. Más allá de esta cuestión que cabe tener presente, lo cierto es que la parte sustancial del aporte del sector queda captada, de modo que, en todo caso como, la misma puede interpretarse un valor piso del valor agregado por esta rama de la economía.

Conclusiones

Los servicios inmobiliarios añaden su aporte al importante valor agregado generado por el sector de la construcción, que es uno de los motores fundamentales de toda economía y, en particular, de economía de Bahía Blanca. Si bien la actividad inmobiliaria tiene una importancia cuantitativamente menor en términos de PBI, se trata de un nexo fundamental para canalizar las obras generadas por la actividad de la construcción, dinamizando la operatoria sectorial y adicionando servicios indispensables vinculadas con aquellas, como pueden ser las administraciones, tasaciones, contratos de alquiler, etc. Vale decir que la importancia cualitativa de los servicios inmobiliarios es superior.

La estimación preliminar del aporte de la actividad inmobiliaria se basa en se basa en los datos de escrituraciones, que dan cuenta de las operaciones de compraventa sustanciadas en la ciudad. Al tratarse de información registrable, tiene la ventaja de tratarse de estadísticas ciertas, que además resultan precisas en lo que respecta a montos involucrados. Teniendo en cuenta esta valiosa materia prima y estimando el consumo intermedio en base a relevamientos directos a operadores locales, es posible arribar a una primera cuantificación del PBI sectorial. Cabe aclarar que en esta primera aproximación se dejan de lado servicios tales como tasaciones y administraciones varias, cuya cuantificación involucra métodos más indirectos y menos precisos. De todos modos, estos servicios revisten un rol secundario en la actividad empresarial de esta rama productiva, por lo que la parte sustancial quedaría cubierta. Teniendo en cuenta estas aclaraciones, se estima que en 2010, el valor agregado por los servicios inmobiliarios fue de 13,5 millones de pesos, en tanto que en 2011, superaría los 15 millones. Sobre la base de los cálculos previos referidos al sector construcción se concluye que los servicios inmobiliarios tendrían un peso relativo del orden del 2% sobre el valor agregado generado por la construcción. ■