

# Puntos en común de la crisis energética y la inflación

■ Los “problemas de la microeconomía” - atraso en la tarifa de servicios e incertidumbre por efecto de las intervenciones gubernamentales- comienzan a generar complicaciones en la marcha de la economía del país.

■ Cada vez resulta más urgente la necesidad de tomar medidas para normalizar tarifas energéticas y recomponer la solvencia fiscal, y esto necesariamente significará un importante freno al fuerte ritmo de expansión actual.

■ El racionamiento energético a los sectores industrial y comercial genera elevados costos. Los efectos negativos de la medida deberían reflejarse sobre los índices de inflación, empleo y actividad industrial de los meses de invierno.

**E**l año en curso marca un punto de inflexión en el ciclo ascendente de la economía de los últimos años. La política de impulsar el crecimiento de la demanda con controles de precios encontró sus límites, en los primeros meses, con la aceleración de la tasa de inflación y a partir de julio, con la llegada de las bajas temperaturas, por el racionamiento en el suministro energético a empresas (gas, energía eléctrica y gasoil).

Las dificultades en el abastecimiento energético revelan que los “problemas de la microeconomía” – atraso en la tarifa de servicios y la incertidumbre por efecto de las intervenciones gubernamentales- comienzan a generar complicaciones en la marcha de la economía del país.

Hay puntos de coincidencia en el problema de la inflación y la crisis energética. Su origen responde a la política gubernamental por fijar precios distintos a los que surgirían en un mercado sin intervenciones, en niveles excesivamente bajos para la energía y elevado para el tipo nominal de cambio. La brecha entre el precio regulado y el precio en ausencia de regulaciones ha impuesto costos crecientes con el transcurso del tiempo; en el caso del mercado de divisas, un alto ritmo de expansión monetaria que presiona sobre los precios; y en el caso del mercado energético, un creciente exceso de demanda que inevitablemente conduce a racionamiento de la oferta. En ambos casos, la corrección de los desequilibrios implicaba medidas que imponían mayor austeridad en el gasto y por lo tanto, de alto costo político. En el sector privado, una normalización de tarifas significaba una disminución en los ingresos reales y una disminución de los márgenes de rentabilidad de las empresas. En el sector público, a fin de liberar al Banco Central del rol de demandante de última instancia para sostener el precio de la divisa y recuperar un mayor grado de control sobre la oferta monetaria, implicaba un sustancial aumento del ahorro estatal para financiar la compra de dólares. Tanto en el problema de la aceleración de la inflación como el de la energía, la postura oficial ha consistido primero en minimizar su importancia, y a medida que se tornaban más graves, disimular sus efectos; apostando a que los eventuales inconvenientes resultarían transitorios y se remediarían con el fuerte crecimiento de la economía.

Además de los problemas señalados, en los últimos meses se suma un tercer factor de preocupación consistente en el deterioro de la situación fiscal por el fuerte aumento del gasto, pese a los niveles record de recaudación. El problema comienza a manifestar sus primeras

señales preocupantes por el lado más débil, los gobiernos provinciales. Tanto la administración de la provincia como la de la ciudad de Buenos Aires, cerrarán el actual ejercicio financiero con un elevado déficit. Más allá del incremento de gastos en obra pública observable en el tiempo que antecede a elecciones, el factor que desequilibra las finanzas estatales es el aumento de gastos corrientes en concepto de salarios y subsidios, presionados por la inflación. De un modo similar al problema de la inflación y la crisis energética, estos primeros indicios plantean dudas sobre la posibilidad de mantener un superávit elevado en los próximos años, en caso de continuar postergando reformas en la estructura de la administración pública y regímenes de coparticipación de impuestos.

Pese a que la posición macroeconómica aún puede ser definida como sólida en función del positivo contexto internacional, el ritmo de fuerte crecimiento en el PBI, la disminución del desempleo y el superávit en el sector externo; se observa un cambio de expectativas por los efectos negativos de los problemas señalados. Sus costos son cada vez menos disimulables. Pese a los controles de precios y la manipulación de índices oficiales, se ha instalado en la sociedad la percepción de una inflación que no cede, en tanto que, el efecto negativo de las intervenciones sobre bienes (carne, lácteos, combustible) y servicios (gas) que impactan en el costo de vida, queda expuesto por los problemas de abastecimiento.

### Costos del racionamiento energético y de la inflación

El racionamiento energético al sector industrial y comercial genera altos costos. Los más evidentes consisten en la disminución en el nivel de actividad y por lo tanto, del ritmo de crecimiento económico. Las suspensiones de personal por paradas de plantas añadirán nuevas presiones alcistas sobre el índice de inflación por un doble efecto, los mayores costos de las empresas y la disminución de oferta por caída de la producción. Por otra parte, también podría impactar en forma negativa sobre los indicadores de empleo. Los efectos deberían reflejarse sobre los índices de inflación, empleo y actividad industrial de los meses de invierno.

El efecto de los cortes principalmente recaerá sobre actividades industriales a gran escala, muy intensivas en el uso de gas y electricidad, como es el caso de las plantas del Complejo Petroquímico de Bahía Blanca, con procesos continuos de producción y por lo tanto, con altos costos por la interrupción y reinicio de la actividad. La incertidumbre en la provisión de energía paraliza proyectos de inversión, particularmente en sectores industriales con proyectos a gran escala.

En el largo plazo, la única salida consiste en aumentar y diversificar la inversión en generación energética. El país requiere urgente inversiones en plantas para la generación de energía y la normalización de tarifas, en modo particular, de usuarios residenciales. La inversión pública financiada con fideicomisos, exhibe una notoria ineficacia revelada por los casi nulos avances de proyectos anunciados hace ya más de un año; a lo que suma el desprestigio por la sospecha de pagos de sobrepagos en la licitación para la construcción de nuevos gasoductos. La inversión privada no aparecerá en la medida que las reglas del sector no generen un nivel atractivo de rentabilidad en forma estable y duradera. Por el momento, la respuesta oficial consiste en intentar acelerar los proyectos en marcha y negociar nuevas fuentes de abastecimiento externo de energía, sin advertirse por el momento, señales positivas para aumentar la explotación en el país de su abundante dotación de recursos energéticos.

La preocupación por la inflación ha quedado momentáneamente relegada por el problema energético. El índice de precios al consumidor mantiene su curso ascendente y genera incertidumbre sobre los ingresos futuros de la población. La persistencia de la tasa de inflación en niveles elevados, muy superior a los poco creíbles índices oficiales, agrava la situación social, que si bien evidencia importantes progresos desde la última crisis, aun se caracteriza

por elevados niveles de indigencia y pobreza. Por otra parte, las ventajas de la devaluación del peso para el sector industrial se ven diluidas con el transcurso del tiempo. Algunos sectores orientados al mercado interno comienzan a exhibir problemas de rentabilidad por el aumento de los costos, agravados durante el año por la dificultad en la provisión de energía y la preocupación de un fuerte crecimiento de las importaciones. La devaluación del dólar frente a las principales monedas y el aumento de los precios de los productos exportables contrarrestan el efecto de la inflación interna, pero no modifican la tendencia a mediano plazo de una gradual apreciación cambiaria.

Además de la presión sobre los índices de pobreza y los márgenes de rentabilidad de empresas expuestas a la competencia internacional, cabe advertir un costo adicional de la aceleración en la tasa de inflación. A medida que aumenta la inflación, se amplía la brecha o atraso de precios intervenidos con respecto a precios no regulados. La mayor distorsión impuesta por los controles de precios, anticipa un costo cada vez mayor para corregir los desequilibrios. Desde una perspectiva política, también crecen los incentivos para posponer medidas correctivas. Aunque pasen un tanto desapercibidas, la distorsión creciente de precios relativos genera importantes pérdidas por ineficiencias en la asignación de recursos, al disminuir la inversión en sectores con comprobado potencial de desarrollo, en un contexto internacional sobresaliente pero con precios controlados, como pasa actualmente con la ganadería y el sector energético.

### Se aproxima el momento de definiciones

Frente al surgimiento de problemas graves de funcionamiento de los mercados, con desabastecimiento de productos y sectores cuyo funcionamiento depende cada vez más de subsidios estatales crece el consenso, aún dentro del propio gobierno, sobre la necesidad de introducir ajustes en la estrategia de política económica una vez finalizado el proceso electoral. La crisis energética y la aceleración de la inflación han puesto en evidencia la imposibilidad de continuar con la estrategia de soslayar los problemas postergando definiciones de alto costo político.

Para el próximo gobierno se perfila un escenario económico más difícil. Cabe esperar que el factor más relevante para la marcha de la situación económica, el contexto internacional, continúe incidiendo positivamente a través de altos términos de intercambio para el país. Por lo menos, durante los próximos dos a tres años se presentarían dificultades en el abastecimiento energético, siempre y cuando se retome en poco tiempo el desarrollo de proyectos que



permitan aumentar la capacidad del sistema. La moneda local mantendrá su tendencia a la apreciación en términos reales; por lo tanto, los costos internos presionarán sobre los márgenes de rentabilidad de las empresas, entre ellos, la presión tributaria. Las empresas locales enfrentarán una mayor competencia externa por el aumento de las importaciones. El aumento del salario real estará limitado por el crecimiento de la productividad y niveles de rentabilidad de las empresas, por lo que se comprimirá el espacio de negociación de ajustes salariales con sindicatos. Los problemas de abastecimiento de productos impondrán la necesidad de comenzar a remover controles de precios para generar incentivos para aumentar su oferta. Este salto en los precios significará un retroceso en el ingreso real de la población.

En este contexto, le cabe al próximo gobierno el desafío de asumir la difícil tarea de comenzar a resolver los desequilibrios micro acumulados desde la devaluación del peso. A partir de un creciente consenso sobre la necesidad de revisar los lineamientos de política económica, se comienza a perfilar un nuevo debate en torno al alcance de las medidas que conformarían la nueva agenda del gobierno. La contención de la inflación requiere una rápida desaceleración de la demanda agregada. Los principales instrumentos consisten en aumentar el ahorro público, disminuir el ritmo de emisión monetaria.

Las primeras reacciones de representantes del pensamiento oficial apuntan a la consolidación del superávit fiscal, con un mayor control sobre el crecimiento del gasto público, descartando cambios sustanciales en la política monetaria y una importante apreciación del tipo de cambio real. Una posición intermedia, reconocería la necesidad de enfatizar el esfuerzo de contención del gasto público, avanzando en forma flexible y gradual con cambios en la política monetaria. Estos extremos probablemente contienen el perfil de los lineamientos de la política económica en caso de continuar la actual línea de gobierno.

La solidez fiscal representa una condición indispensable para alejar la posibilidad de futuras crisis y por lo tanto, plantear este objetivo representa un paso positivo para consolidar la posibilidad de crecimiento a largo plazo. Un mayor ahorro público representaría un avance fundamental en dirección a contener la tasa de inflación pero insuficiente para retomar la senda del crecimiento sostenible.

El país requiere alcanzar un sendero estable de crecimiento y para este objetivo, además de la estabilidad de precios, importan la inversión, los niveles de productividad y el ritmo de innovaciones, para la cual, resultan indispensables mercados amplios y competitivos. Además de la contención del gasto, la agenda de política económica también debería contemplar la remoción de distorsiones (subsidios, retenciones a la exportación, controles de precios) que afectan el funcionamiento de mercados, e inspirar confianza con reglas claras y estables.

La postergación en la resolución de desequilibrios presenta altos costos que en algún momento habrá que enfrentar. La incertidumbre sobre el futuro del país se relaciona con un interrogante que el tiempo no alcanza a develar, ¿habrá voluntad política para corregir estos desajustes anticipando a las crisis?, y llegado el momento, ¿estarán dadas las condiciones políticas para hacer los cambios necesarios? Igual que a fines del 2005, las expectativas de analistas se concentran en el tiempo posterior a las elecciones, cuando hay margen para introducir cambios y asumir los costos políticos de los ajustes. Si el cambio se limita a aumentar el superávit fiscal, sería un importante avance en dirección a contener la tasa de inflación, pero insuficiente para resolver los problemas de competitividad y por lo tanto, habrá que acostumbrarse a convivir con tensiones e incertidumbre. ■

# Fundación Bolsa de Comercio de Bahía Blanca



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

# Estudio de mercado de propiedades horizontales

Aunque la actividad general de la construcción se desaceleró, mantuvo su dinámica en la zona centro-macrocentro de la ciudad.

Cedió la importancia relativa del sector norte, particularmente del barrio universitario, y adquirió mayor protagonismo el centro.

Se advierte una mayor cantidad de proyectos de alta gama. Se estima que las obras actualmente en marcha involucran no menor de u\$s 80 millones.

**S**in dudas, la construcción de edificios de departamentos en Bahía Blanca continúa siendo uno de los aspectos más destacados de la actividad. El notorio avance de este tipo de emprendimiento ha modificado sustancialmente la configuración edilicia de la ciudad, con especial énfasis en determinados barrios y sectores. En lo que respecta a la zona más céntrica, los proyectos se han combinado además con la incorporación de nuevos locales comerciales, que también han evidenciado un importante crecimiento en los últimos años.

La dinámica observada en materia de departamentos motivó en varias oportunidades la realización de relevamientos en la zona más activa de la ciudad, con el fin de contabilizar nuevas obras, describir los proyectos en marcha, estimar la nueva capacidad habitacional volcada al mercado, consultar formas de financiación e identificar subsectores con mayor concentración de nuevas obras, como así también detectar trabajos interrumpidos de diferente data o reactivación de proyectos iniciados y suspendidos.

El último relevamiento llevado a cabo por el CREEBBA corresponde a julio de 2005<sup>1</sup>, oportunidad en la que se contabilizaron 94 emprendimientos en el área de interés, en pleno auge de la actividad, que registró récords históricos, superando incluso las mejores marcas de la década del noventa. Luego del boom protagonizado por los departamentos, sería atendible suponer que en la actualidad se asiste a un menor ritmo de desarrollo de nuevos proyectos, aun cuando se observa un elevado nivel de construcciones en este rubro. El objetivo de este informe, basado en la realización de un nuevo relevamiento en la misma área de referencia, es corroborar o desechar la hipótesis de una posible desaceleración en la tasa de actividad, más allá de la importante cantidad de obras en marcha.

En la primera parte de la nota se analizan las estadísticas oficiales de construcción, que surgen de las bases de permisos municipales otorgados para la realización de nuevas obras. En particular, se evalúa cómo ha evolucionado la cantidad de proyectos edilicios y la superficie cubierta autorizada a partir de 2005, fecha del último relevamiento de edificios. Esto es a los fines de contar con un panorama general de las tendencias de la construcción registradas en la ciudad, más allá del área de estudio y del caso puntual de los departamentos. En la segunda sección se presentan los resultados del trabajo de campo, detallándose la cantidad total de emprendimientos identificados en el rubro edificios de departamentos, sus principales características edilicias y su distribución espacial, como así también una estimación de la superficie total involucrada y de los montos de inversión desembolsados. En tanto, la comparación de estos resultados con los obtenidos en el estudio llevado a cabo dos años atrás, suma una interesante información cuantitativa y cualitativa con respecto a la tendencia de la actividad, particularmente en la zona de mayor interés en materia inmobiliaria.

<sup>1</sup> Ver IAE N° 81, julio 2005, “Departamentos: estudio de mercado de las nuevas obras”.

## Nivel de actividad según datos oficiales

La información más actualizada en materia de construcción, de acuerdo los datos oficiales de permisos, arriba a mayo de este año. Según revelan estas estadísticas, entre enero y mayo se concedieron casi 970 permisos para nuevas obras. De dicho total, prácticamente la mitad (49%) correspondió a departamentos, mientras que las viviendas concentraron un 32% y los locales, un 19% de las nuevas autorizaciones. Con respecto a igual período del año pasado, se estima una caída de casi 4% en el total de obras proyectadas. En tanto, en relación a enero-mayo de 2005, la merma supera el 16%.

En términos de superficie, durante los cinco primeros meses del año, se autorizó la construcción de 93,6 mil nuevos metros cuadrados cubiertos. Un 43% de los mismos correspondió a viviendas, 38% a departamentos y el 19% restante a locales. Con respecto a igual período del año pasado, se estima un descenso de casi 5% en la superficie proyectada y en relación a enero-mayo de 2005, la baja es apenas superior al 2%. Vale decir que, en los últimos dos años, cayó más la cantidad de obras que la superficie edificada. En efecto, la superficie unitaria promedio pasó de los 82 a los 97 metros cuadrados durante el período de referencia, lo que significa un incremento del 17% en el tamaño promedio de las nuevas construcciones.

En la distribución geográfica de los nuevos proyectos edilicios, continúan liderando los sectores Norte y Centro. Si se toman en cuenta las estadísticas correspondientes al último año, se verifica que, en términos de permisos, estas zonas concentraron casi la mitad de la actividad. Concretamente, el Norte captó el 25% de los permisos concedidos en los últimos doce meses y el Centro, el 18%. En menor medida participaron el Noroeste (16%), Noreste (12%) y Este (8%), por citar los principales sectores. En contraposición, el Sur registró la menor actividad: menos del 4% del total de permisos. En términos de superficie, la distribución siguió un patrón similar: el Norte concentró el 22% de la superficie autorizada, el Centro el 18%, el Noreste el 17% y el Noroeste el 15%. El Sudeste, con menos del 5% del total de metros cuadrados, fue la zona con menor participación. En virtud de estas estadísticas, se confirma el crecimiento de la ciudad desde el centro hacia la zona norte, consolidándose la tendencia iniciada ya hace varios años.

## Resultados del relevamiento

Continuando con la serie de relevamientos periódicos de edificios de departamentos en obra en la zona céntrica y macrocéntrica de la ciudad, se llevó a cabo el recuento de nuevos emprendimientos, a fin de establecer comparaciones con el estudio anterior -efectuado a mediados de 2005-, identificar subzonas de mayor dinamismo y concentración edilicia, dar cuenta del estado y grado de avance de las obras, describir las características generales de los proyectos, estimar la nueva capacidad habitacional volcada al mercado y arribar a una idea preliminar de los montos invertidos en los emprendimientos.

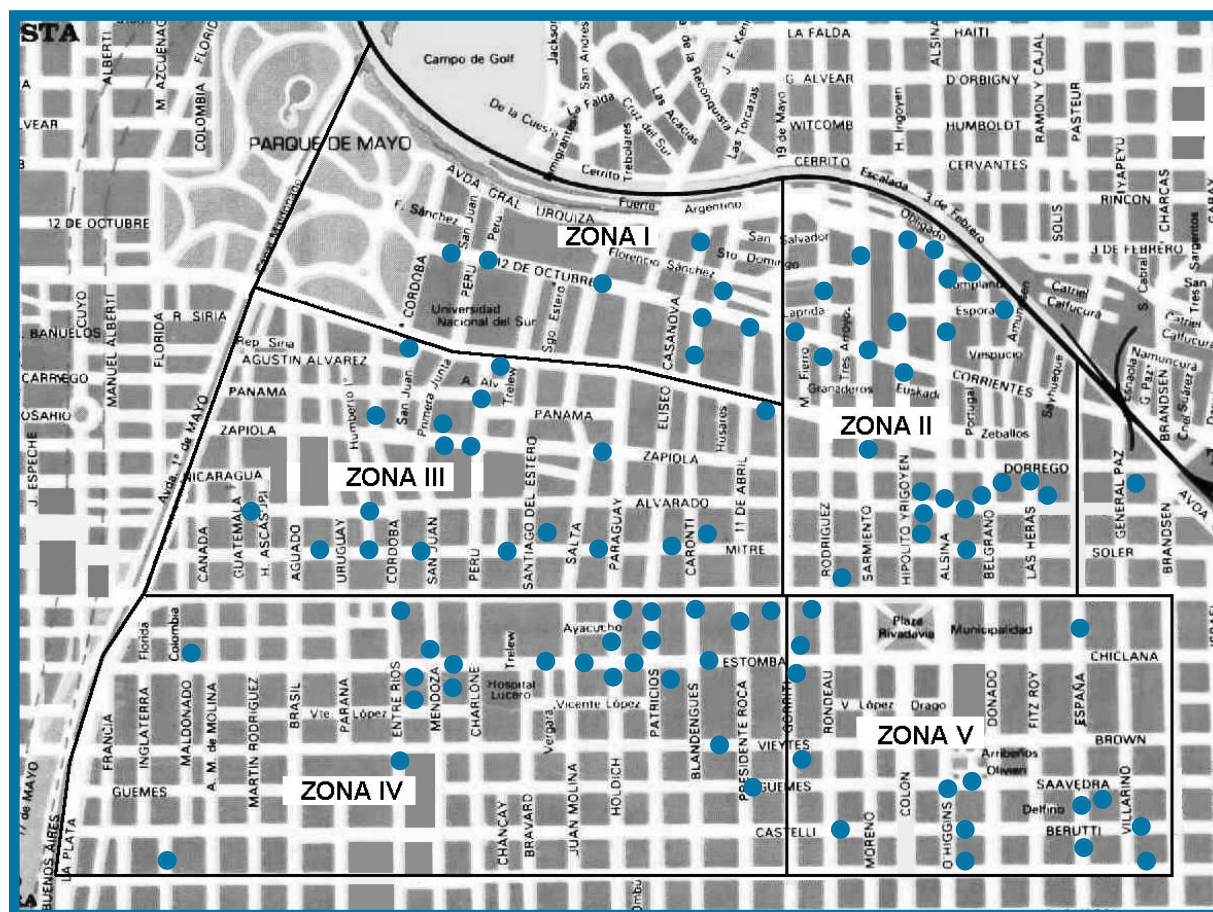
La delimitación del área de trabajo quedó definida por las calles Viamonte-Darregueira, Undiano-Brandsen, vías del ferrocarril y el Canal Maldonado (ver Mapa 1). A su vez, dentro de este perímetro, se identifican las siguientes cinco subzonas de interés:

- Zona I: 19 de Mayo, Urquiza, Canal Maldonado, Avenida Alem
- Zona II: Zelarrayán, San Martín, Lavalle, Vías del Ferrocarril
- Zona III: 19 de Mayo, Avenida Alem, Canal Maldonado, Zelarrayán
- Zona IV: Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, Canal Maldonado, Viamonte
- Zona V: Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, San Martín, Brandsen, Undiano, Darregueira, Viamonte



## AREA DE RELEVAMIENTO

Mapa 1



Referencia: ● edificio de departamento en obra

En el Mapa 1 puede apreciarse la delimitación de las cinco subzonas de interés mencionadas, como así también la identificación de los emprendimientos relevados, cuyos detalles se comentan en las siguientes secciones.

## Cantidad de emprendimientos y estado de las obras

Como resultado de la tarea de relevamiento llevada a cabo, se identificaron 91 proyectos de edificios de departamentos en la zona de interés, de los cuales, el 89% se encuentra en plena obra, el 5,5% está por iniciarse y el 5,5% restante corresponde a obras recién concluidas, con algunos detalles de terminación aún pendientes o recién en condiciones de comercializarse o ser entregados. Además, se registraron varios importantes edificios de oficinas en ejecución, aunque éstos no fueron contabilizados dentro del total de proyectos, por corresponderse con otro rubro inmobiliario. No obstante, cabe mencionar este aspecto, dado el impulso que han adquirido las categorías locales y oficinas en el último tiempo, particularmente en la zona céntrica y del macrocentro de la ciudad.

Es interesante notar que la cantidad de proyectos en marcha, prácticamente replica la marca alcanzada hace dos años, en oportunidad de realizarse el relevamiento anterior. En aquel momento se contabilizaron 94 edificios en construcción versus 91 registrados en la actualidad. Estrictamente hablando, la diferencia entre ambos resultados representa una caída del 3% en



la cantidad de obras. No obstante, teniendo en cuenta que en 2005 la construcción se encontraba en pleno auge, superando los picos de actividad de lo noventa, la merma se relativiza y resulta prácticamente despreciable.

Otro aspecto a destacar es la diferente performance asumida por la actividad de la construcción en la ciudad en general y en la zona céntrica en particular. En efecto, las estadísticas municipales indican, tal como se comentó en el apartado anterior, que entre 2005 y 2007, la cantidad de permisos para departamentos cayó en más de 20% y la superficie autorizada para este rubro, un 7%. Paralelamente, el trabajo de campo realizado muestra que en el sector céntrico de la ciudad, la actividad prácticamente se mantuvo estable. En consecuencia, podría interpretarse que la actividad, en general, presenta signos de desaceleración, tras haber alcanzado niveles récord y que determinados sectores de la ciudad, de mayor interés y con renovadas posibilidades en materia de nuevas inversiones, especialmente en proyectos puntuales -locales, oficinas, departamentos-, aún logran mantener una buena performance.

## Localización

La mayor cantidad de nuevos emprendimientos edilicios se localiza en la Zona II, correspondiente al sector céntrico por excelencia. En rigor, esta zona comprende parte del sector Centro y parte del Norte de la ciudad. Concretamente, se contabilizaron 25 obras en este perímetro, que representan un 28% del total relevado. Prácticamente con igual performance se ubicó la Zona IV, asociada de modo principal al sector Noroeste de la ciudad, en donde se identificaron 24 proyectos, un 26% del total. La Zona III, que también comprende parte de los sectores Centro y Norte, ocupó la tercera posición con 18 obras en marcha, un 20% del total de edificios de departamentos en ejecución. En la Zona V, asociada al sector Centro Sur de la ciudad, se constataron 15 emprendimientos, con un peso relativo del 16%. Finalmente, la Zona I, emplazada en pleno sector Norte, se constituyó en el área de menor concentración edilicia, con 9 proyectos que representan el 10% de la actividad.

*Casi un tercio de los nuevos proyectos edilicios en marcha se localiza en la zona principalmente comprendida por el sector centro norte.*

Con respecto al relevamiento de 2005 se advierte un reposicionamiento de subzonas, a partir del crecimiento de determinados sectores y del retroceso de otros. Esto tiene que ver con varios factores: disponibilidad de terrenos, perfil de los nuevos proyectos, saturación de ciertas zonas, posibilidad de recuperar espacios para construcción en otras, etc. Específicamente, se ha advertido un importante avance de la Zona I (Centro norte), que pasó del tercer lugar al primero en el tiempo transcurrido desde el estudio anterior. En tanto, las Zonas I y III, correspondientes al Norte de la ciudad, experimentaron un retroceso, especialmente en el caso de la Zona I, que en esta oportunidad ocupó el último lugar en nivel de actividad. Es relevante observar que estas dos zonas, mayormente dominadas por el Barrio Universitario, han tenido un fuerte crecimiento en la última década, al punto de generarse una controversia en torno a la necesidad de limitar el avance de nuevas construcciones, sobre todo en virtud del eventual colapso de servicios, proyectados para otro perfil residencial -dominado por casas- y una población demandante menor. Esta situación, sumada a las mayores restricciones impuestas por ordenanza municipal para nuevas obras y a la casi inexistencia de terrenos disponibles, ha sido la que en parte abrió el juego hacia otros sectores, con mayores perspectivas de expansión. Por ejemplo la Zona V, si bien posee concentración relativamente baja de nuevos edificios de departamentos, ha evidenciado un considerable avance desde el último relevamiento: en esa oportunidad registró dos emprendimientos y actualmente presenta 15 obras en marcha. En este tipo de sector, se ha extendido la modalidad de generar nuevos lotes para construcción, a partir de la demolición de inmuebles de cierta antigüedad, característicos de la zona. En el sector céntrico, en tanto, también se ha intensificado la recuperación de espacios para nuevos proyectos y el reciclaje de propiedades para ganar superficie cubierta en altura. Aquí, donde la concentración edilicia es elevada, la disponibilidad de terrenos acotada

y el valor del metro cuadrado más alto que en otras localizaciones, se intenta desarrollar emprendimientos integrales que aprovechen todas las posibilidades; de allí que se multipliquen obras que combinan altura y prestaciones complementarias como locales comerciales y oficinas. La explotación de este segmento ha sido fundamental en el crecimiento de esta zona en el último tiempo.

### Características edilicias

Un aspecto saliente de las características edilicias de los proyectos en marcha es el incremento en la altura promedio de los mismos, particularmente con respecto a la observada en el relevamiento de 2005. En aquel momento, los edificios de departamentos presentaban un promedio de tres pisos, en tanto que, en la actualidad, la media ascendió a 7 niveles por edificio. Este rasgo tiene que ver en parte con el cambio en el perfil general de las obras. Las construcciones bajas, de hasta 3 pisos, se encuadran en un tipo de esquema en el que, por ejemplo, no es obligatoria la instalación de ascensores. Éstas fueron las que se extendieron con el auge del sector universitario, principalmente, y la multiplicación de departamentos chicos, pensados especialmente para el segmento de estudiantes. Los edificios de mayor altura que hoy caracterizan la actividad, se asocian en general a otro nivel de prestación: mayor superficie, mayor cantidad de ambientes, detalles de confort, áreas de uso común con servicios anexos, etc.

*Se destaca el incremento del promedio de pisos por edificio, que, desde el relevamiento de 2005, avanzó en más del doble.*

La cantidad de niveles de los edificios en obra relevados varía de entre dos y catorce. En el relevamiento de 2005, la altura máxima detectada había sido 10 pisos. La altura más frecuente de los emprendimientos en ejecución es 10 pisos, con una incidencia aproximada del 20%. Le siguen en importancia las construcciones de 4, 3 y 9 niveles, con participaciones del 16%, 14% y 12%. El resto, se reparte del siguiente modo: 9% de participación de los edificios de 8 y 2 pisos, 7% de los de 6, 5% de los de 13 y 5 y 2% de los de 14 y 11 pisos respectivamente.

Otro aspecto que varió radicalmente con respecto al estudio de 2005 es la incidencia de los departamentos de uno y dos dormitorios. En aquel momento, el 75% de la nueva construcción se concentraba en unidades de un dormitorio, según la tendencia comentada al inicio de esta sección. Los departamentos de dos dormitorios, en tanto, tenían una participación de sólo 15%. Actualmente, las proporciones se han invertido, de modo que los departamentos de dos dormitorios tiene un peso relativo superior al 50%, mientras que las unidades de un dormitorio lo redujeron a 30%. También los departamentos de 3 dormitorios han aumentado su importancia relativa, pasando del 3% al 14% entre 2005 y la actualidad. En cambio, los funcionales experimentaron un retroceso, que se tradujo en una caída de participación, que pasó del 8% al 4%.

La superficie promedio de las unidades de departamentos varía según la cantidad de ambientes. En concreto, se asume que los funcionales abarcan unos 35 metros cuadrados, los departamentos de un dormitorio, 45 y los de dos, 65 metros cuadrados. En el caso de los departamentos de tres dormitorios, las superficies tienen una mayor variabilidad porque se corresponden con un tipo de inmueble menos estandarizado, que apunta a un nivel superior de confort y que suele verse complementado por dependencias, en especial cuando se trata de pisos. De acuerdo a esto, puede asumirse una media de 100 metros cuadrados por unidad, aunque en muchos casos este promedio resulta ampliamente superado.

Si se tiene en cuenta que existen actualmente 91 nuevos proyectos de edificios de departamentos, con una altura media de 7 pisos, y se asume que la cantidad promedio de departamentos por nivel es 4, entonces, resulta que, en el corto y mediano plazo, se estarían volcando al mercado inmobiliario local unos 2.500 nuevos departamentos. Por otra parte,

teniendo en cuenta el comentado peso relativo de cada tipo de unidad según cantidad de ambientes y la superficie promedio de cada una de ellas, se estima que el área involucrada en los proyectos rondaría los 145 mil metros cuadrados. Resulta interesante observar que, si bien la cantidad total de emprendimientos prácticamente se mantuvo -o incluso se contrajo levemente- con respecto a 2005, la superficie total proyectada se incrementó en alrededor de 80%, en virtud de la mayor altura de las nuevas obras (en promedio, más del doble de pisos) y de la más elevada participación de unidades de dos y tres dormitorios, en detrimento de los funcionales y departamentos de un dormitorio.

La mayoría de los nuevos edificios cuenta con cocheras, aunque en casi todos los casos la disponibilidad es menor que la cantidad de departamentos. En los emprendimientos que poseen departamentos de uno y dos dormitorios, las cocheras están reservadas generalmente a los últimos. La mayor proporción de las cocheras es de tipo descubierto. Por otra parte, varios de los proyectos identificados disponen de uno o más locales en planta baja reservados para uso comercial, especialmente por el hecho de haber crecido particularmente la actividad en la zona eminentemente céntrica de la ciudad.

Un dato destacado en materia de calidad y prestaciones de los nuevos edificios es la consolidación de la tendencia a incorporar detalles de confort y áreas anexas de servicios, más allá del diseño general de los proyectos y de la calidad de la construcción. Con respecto al tipo de materiales y complementos, en interiores, adquieren mayor protagonismo elementos como pisos de madera, carpintería de aluminio, cañerías de alta densidad, sistemas de calefacción individual regulables por ambiente, amoblamientos de cocina, sanitarios, revestimientos y griferías de calidad y diseño moderno. En lo que respecta a los exteriores de las obras, se observa un mayor trabajo de diseño en estructura general, fachada, accesos, hall de entrada y entorno, más allá de cuestiones básicas como pintura, revestimientos, impermeabilización e iluminación. Los proyectos dirigidos a un segmento más selecto del mercado incluyen *amenities* tales como piscina, solarium, gimnasio, deck y quincho, entre otras, además de otras prestaciones más comunes como bauleras individuales, circuitos cerrados de televisión, sensores y cámaras de seguridad y salones de usos múltiples.

## Inversiones estimadas

Los montos invertidos tienen que ver con el tipo de proyecto encarado y, como se ha comentado a lo largo de las secciones anteriores, se ha constatado variedad de emprendimientos en marcha que van desde edificios bajos de departamentos de un ambiente hasta aquellos de varios niveles, diseño de avanzada y detalles de calidad. Por tal motivo, es difícil contar con una medida precisa de las inversiones efectuadas. Sin embargo, sí es posible arribar a una cifra aproximada de los montos invertidos en los nuevos proyectos, a partir de la superficie cubierta estimada y de los costos de construcción actuales.

Según los precios de materiales de construcción y mano de obra vigentes, se estima que el metro cuadrado de construcción correspondiente a un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja y considerando materiales y accesorios estándar asciende a los 1.633 pesos<sup>2</sup>. Si se asume un costo promedio de 1.700 el metro cuadrado, para admitir la inclusión de algún elemento de mayor calidad, se estima que los 145 mil metros cuadrados de nueva obra en ejecución involucran una inversión cercana a los 250 millones de pesos, es decir, más de 80 millones de dólares. Este monto podría tomarse como una hipótesis de mínima, si se considera la elevada participación de proyectos de envergadura, que incorporan componentes de alta calidad y detalles edilicios por encima del concepto estándar.

Con respecto a la financiación de los proyectos, avanzó notoriamente la figura del fideicomiso en perjuicio de la construcción por consorcio, que actualmente reviste participación minoritaria

<sup>2</sup> Fuente: revista "Obras y Protagonistas", Año XVII, julio 2007, edición N° 159.

en la actividad. Aproximadamente la mitad de las obras está financiada con fondos propios de inversores privados, en tanto que el fideicomiso participa en un 30% de los casos, aproximadamente, correspondiendo la proporción restante a formas tradicionales de financiación, como la de consorcio.

## Conclusiones

Entre los aspectos más salientes del análisis de estadísticas municipales de permisos de construcción y el relevamiento de edificios de departamentos en obra cabe mencionar los siguientes:

- Se desacelera la actividad de la construcción en general pero se mantiene la dinámica en la zona de interés, conformada por el centro y macrocentro de la ciudad.
- Cae la importancia relativa de la zona norte y avanza el protagonismo del centro, en donde los proyectos de edificios de departamentos se combinan además con nuevos locales comerciales y oficinas.
- Adquieren protagonismo los proyectos de alta gama, orientados a un público de mayores ingresos, en detrimento de las unidades funcionales pensadas primordialmente para el segmento estudiantil.
- Aumenta el promedio de niveles por edificio, decayendo el peso relativo de las construcciones bajas y extendiéndose la construcción de edificios en altura, siendo diez pisos la medida más frecuente.
- Se extiende la figura del fideicomiso y retrocede la financiación de obras por consorcios.
- Se estima que los emprendimientos en marcha involucran una inversión no menor a los u\$s 80 millones. ■

# Experiencias asociativas en la apicultura regional

■ El asociativismo apícola regional puede evaluarse a través de la experiencia de los grupos de productores de Cambio Rural de la zona.

■ El perfil de los grupos de productores se orienta al aspecto productivo y existen limitantes para incorporar objetivos comerciales conjuntos.

■ El asociativismo no es más que una herramienta para alcanzar los objetivos de las explotaciones, y no garantiza el éxito por sí solo.

El estudio del asociativismo en el sector apícola fue abordado por el CREEBBA en diversas oportunidades. Primeramente, se desarrolló un estudio específico sobre el tema<sup>1</sup>, donde se exploraron algunos conceptos básicos sobre la integración, haciendo hincapié en las motivaciones y limitaciones del productor individual para asociarse. También se analizaron qué prerequisites debieran existir en cualquier grupo de productores que decidiera integrarse a fin de que el intento sea exitoso.

Por otro lado, los resultados de investigaciones y proyectos<sup>2</sup> también han puesto de manifiesto una vinculación interesante entre el asociativismo y el sector apícola, que ha sido mencionada en diversos estudios publicados en el IAE.

En esta oportunidad se pretenden analizar algunos aspectos del asociativismo apícola regional. Si bien el concepto "asociativismo" puede ser aplicado a centros de apicultores o salas de extracción comunitarias, por poner algunos ejemplos, este estudio enfocará la experiencia de los grupos de productores de Cambio Rural de la región. Con este objetivo, se realizaron consultas directas a los técnicos asesores<sup>3</sup> de algunos grupos regionales, a fin de conocer su funcionamiento, dificultades y logros. Estas consultas han tenido una riqueza singular dado que pusieron de manifiesto aspectos cualitativos en la evolución de sus respectivos grupos. También se analizaron las experiencias de los grupos de productores que conformaron el Proyecto Piloto "Implementación de procesos de aseguramiento de la calidad de la miel en el Sudoeste de la Provincia de Buenos Aires", coordinado por la EEA INTA H. Ascasubi y el CREEBBA.

<sup>1</sup> Apicultura y asociativismo, IAE 65, noviembre 2002.

<sup>2</sup> CFI 2002, PROCAL 2005.

<sup>3</sup> Se agradece la valiosa colaboración prestada por todos los técnicos asesores, los agentes de proyecto y los profesionales consultados.

## Algunos aspectos del asociativismo regional

### Conformación y continuidad del grupo

Una de los aspectos críticos para que el asociativismo logre sus objetivos es cómo y por qué se formó el grupo. El origen de la motivación (externa o interna) y la selección de productores que lo conforman tienen un impacto crucial en la evolución del mismo. Es necesario tener en cuenta la confluencia de intereses, la visión de largo plazo de los miembros del grupo, y la convicción de cambio. Justamente, la visión y los objetivos son los que muchas veces parecen estar alineados pero con el correr del tiempo se revelan las diferencias. Este aspecto se desarrollará en los ítems posteriores.

Cuadro 1

\* Se incluyó este grupo a pesar de depender de otra estación experimental, dado que participó del Proyecto Piloto del Programa PROCAL.

### Grupos apícolas de Cambio Rural en el Sudoeste Bonaerense

Grupo	Localidad y partido	INTA
COOPROSERPA	Ascasubi - Villarino	H. Ascasubi
Miel de las Praderas	Tte. Origone - Villarino	H. Ascasubi
Mieles del Algarrobo	Algarrobo - Villarino	H. Ascasubi
Los Medanos	Médanos - Villarino	H. Ascasubi
El Eólico	Darregueira - Puan	Bordenave
Kuta-Pampa	Darregueira - Puan	Bordenave
Api-Carhué	Carhué - Adolfo Alsina	Bordenave
Carhué	Carhué - Adolfo Alsina	Bordenave
El Enjambre	Punta Alta - Coronel Rosales	Bordenave
Goyena	Goyena - Saavedra	Bordenave
Api-Guaminí	Guaminí - Guaminí	Bordenave
Api-Tornquist	Tornquist - Tornquist	Bordenave
San Ambrosio	Bahía Blanca - Bahía Blanca	Bordenave
Villa Iris Sur	Villa Iris - Puan	Bordenave
Mieles del Sur	Bahía Blanca - Bahía Blanca	Bordenave
Lamadrid	Gral. Lamadrid - Gral. Lamadrid	Balcarce*

Por otro lado, toda vez que se constituye un grupo, es necesario evaluar algunos puntos al momento de pensar en su continuidad a través del tiempo:

- Formulación de objetivos y metas
- Funcionamiento del grupo
- Relaciones interpersonales
- Cumplimiento y reformulación de objetivos y metas

En este sentido, cabe resaltar que si bien todos los grupos se trazaron objetivos (porque el programa se los exige) muy pocos poseen reglamentos, ya sea de convivencia, comercialización, etc. En parte esto ha causado variaciones en el número de integrantes, dado que no se cumplen las expectativas iniciales de algunos de ellos.

### Dependencia de los programas

Es interesante observar que el Programa Cambio Rural ha sido el puntapié inicial para el funcionamiento de los grupos, y como la mayoría de los programas del sector público, tiene una duración limitada. En este sentido, quedan dudas acerca de la continuidad de los grupos en el momento en que el programa finalice. En otras palabras, se observa una alta dependencia del asesor, más precisamente, de los fondos que el programa aporta para financiar sus honorarios<sup>4</sup>.

En referencia a los técnicos, considerados entonces como claves para la conformación de grupos, se encuentra la dificultad de que son un factor escaso. El espectro de capacidades a desarrollar por potenciales técnicos muchas veces se encuentra incompleto, y se centra en los conocimientos "duros" (técnica, producción, sanidad) más que en los "blandos" (manejo de grupos, transferencia de tecnologías, extensión). Por este motivo, aunque existan fondos disponibles, no existen recursos humanos capaces de absorberlos.

Por otro lado, los honorarios establecidos por este tipo de programas muchas veces están por debajo de la oferta salarial de la actividad privada, lo que hace que ante la aparición de una mejor oferta laboral, los técnicos duden en continuar en el marco del programa. Esto se

<sup>4</sup> De hecho, este problema se suscitó con la anterior versión del programa Cambio Rural, en la década del '90. La mayoría de los grupos se disolvieron cuando caducaron los fondos que cubrían los honorarios del técnico-asesor.

Características principales de algunos grupos					Cuadro 2
Grupo	Antigüedad	Escala	Miembros actuales	Comercialización conjunta*	
Goyena	4 años	1.500 colmenas	10	Compras y ventas (de pequeña escala)	
San Ambrosio	2 años	1.200 colmenas	10	Ventas (algunos miembros)	
Los Medanitos	2 años	600 colmenas	8	Miel fraccionada	
Lamadrid	2 años	1.800 colmenas	10	Sólo compras	
Mieles del Sur	3 años	5.300 colmenas	13	Ventas (algunos miembros)	
Cooproserpa	2 años	900 colmenas	10	Compras y ventas (algunos miembros)	
Miel del Algarrobo	3 años	1.200 colmenas	12	Compras y ventas (algunos miembros)	
Miel de las Praderas	2 años	1.500 colmenas	16	Sólo compras	

\*Según lo informado en las consultas realizadas.

complementa con la incertidumbre acerca de la continuidad del trabajo con el grupo de productores cuando el programa finaliza.

De esta manera, un esquema hipotéticamente ideal de apoyar a un grupo para que luego de un determinado tiempo pueda autogestionarse, y dedicar los fondos a la formación de un nuevo grupo, encuentra serios limitantes. Por un lado, porque los grupos se hacen dependientes de un técnico-asesor financiado por el programa, y por otro lado, porque no se encuentran fácilmente nuevos técnicos para la formación de nuevos grupos.

## Objetivos productivos

Dado que asociarse es una herramienta y no un fin en sí mismo, la primera pregunta pertinente para la conformación de un grupo asociativo es ¿para qué? Se encuentra entonces que una de las principales utilidades del asociativismo se encuentra en el terreno productivo. En la región han proliferado los grupos de productores con el objetivo primordial de introducir mejoras en los procesos productivos. Allí no existe conflicto de intereses, como puede existir en el terreno comercial.

La característica de estos grupos con objetivo eminentemente productivo es la pequeña escala que reúnen, y correlacionada con ésta, la dedicación a la actividad. Es interesante observar cómo la escala y la dedicación tienen algunas contradicciones. Por un lado, cuanto mayor participación tiene la actividad en los ingresos del productor, mayor debería ser el interés en capacitarse y adoptar tecnologías de producción y manejo, a la vez que tender a considerar a la explotación como una empresa. Sin embargo, los pequeños nuevos productores presentan muchas veces una motivación mayor en capacitarse y producir más y mejor. Como contrapartida, su compromiso con el grupo y la actividad se reduce cuando deben atender los compromisos de su principal fuente de ingresos.

En el transcurso del proyecto PROCAL, se observó que en algunos grupos con diferencias en el grado de dedicación de sus integrantes, los productores más comprometidos lideran el grupo y concientizan, implícita o explícitamente, a aquellos con menor interés por ser una actividad secundaria, generando sinergia de trabajo y compromiso.

*En la región han proliferado los grupos de productores con el objetivo primordial de introducir mejoras en los procesos productivos. Allí no existe conflicto de intereses.*



Similitudes y diferencias en el funcionamiento		Cuadro 3
SIMILITUDES	DIFERENCIAS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trabajo más intensivo en temporada baja (fundamentalmente capacitaciones).</li> <li>- Reuniones planificadas.</li> <li>- Inexistencia de forma jurídica.</li> <li>- Participación de más de un miembro de la familia cuando la explotación es familiar.</li> <li>- Inexistencia de mecanismos de financiamiento interno para evitar que la producción se canalice por fuera del grupo.</li> <li>- Dependencia del técnico-asesor como factor de cohesión grupal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Madurez grupal (no se refiere solamente a la antigüedad sino también a la consolidación del grupo).</li> <li>- Reglamentos internos: algunos grupos poseen reglamentos de convivencia y para regular la permanencia y nuevos ingresos.</li> <li>- Incursión en experiencias comerciales.</li> <li>- Variedad de temas de capacitación.</li> <li>- Proyectos grupales (elaboración de alimentos a base de miel, construcción y acondicionamiento de sala, fraccionamiento y registro de marca, entre otros).</li> <li>- Escala (grupal e individual).</li> </ul>	

### Comercialización conjunta y conflicto

Se suele afirmar que uno de los principales objetivos del asociativismo es aumentar la escala para poder lograr mejores precios a la hora de comercializar. Si bien esta es claramente una motivación válida e importante, en los grupos de la región pareciera ser aún un objetivo no alcanzado. En el Cuadro 2 se observa que las experiencias comerciales se limitan a compras conjuntas y algunas ventas parciales de la producción grupal, es decir, donde sólo participan algunos miembros. Una causa de este hecho pareciera ser que mientras que en los objetivos productivos hay mayor consenso, los comerciales tienen una mayor propensión a la generación de conflictos dentro del grupo.

En primer lugar, se observa que los grupos de productores tienen una escala aún pequeña para lograr mejoras significativas en la comercialización. Se necesitan volúmenes muy superiores (al nivel de los exportadores) para lograr beneficios importantes en las ventas en conjunto (o aún en las compras). Basta pensar que un grupo de productores con una escala de 1.500 colmenas, suponiendo un rendimiento de 30 kilos anuales (en los últimos años los rindes fueron menores por la sequía), lograría un volumen comercializable de 45 toneladas, lo cual no supera los 3 contenedores anuales. Por lo tanto, no existe una escala grupal lo suficientemente grande para lograr avanzar en una comercialización directa con visos de continuidad<sup>5</sup>.

La segunda mejor alternativa, entonces, sería lograr mejores precios mediante una comercialización conjunta a un exportador, pero aquí pueden surgir diferencias en la elección del exportador, o hasta en la elección de su agente de compras (intermediario). La existencia de productores dentro del grupo que a su vez sean agentes de compra de exportadores dificulta la concreción de alternativas conjuntas de comercialización. Además, ¿quién asume el costo de no vender en el momento justo si los precios cambian, o al exportador indicado si aparece una nueva alternativa más rentable? En resumen, el pasaje de un grupo con objetivos sólo productivos a uno con objetivos comerciales no es sencillo.

<sup>5</sup> Por otro lado, como se mencionara en estudios anteriores, avanzar en la exportación directa implica conocimientos que no siempre están al alcance del productor.

## Comentarios finales

A través del estudio se pudieron conocer aspectos claves del asociativismo regional apícola. Como principales resultados, se observó que el perfil de los grupos se orienta al aspecto productivo, que existen limitantes para incorporar objetivos comerciales conjuntos, y que los grupos son bastante dependientes del financiamiento de los honorarios de su técnico-asesor.

En referencia al impulso al asociativismo, han tenido mucha influencia las instituciones regionales que trabajan en apicultura, principalmente las dos estaciones experimentales del INTA (H. Ascasubi y Bordenave), sumados a otras, como por ejemplo el CREEBBA, que desde sus especialidades aportan conocimientos al sector. Cabe resaltar también que este impulso se potencia cuando existe interés de los ejecutivos municipales en los proyectos grupales llevados a cabo. En el proyecto PROCAL se verificó que en las localidades donde hubo interés real y participación municipal, se canalizaron más rápidamente las inquietudes de los productores, se verificó una mayor interacción municipio-técnico, y se asistió al técnico con alojamiento y movilidad.

Respecto a la evolución de cada grupo, sería interesante lograr un mayor intercambio entre los productores integrantes de los distintos grupos, sobre todo aquellos que están más parecidos desde el punto de vista de aplicación de tecnología y madurez grupal. Conocer cómo funcionan otros grupos, qué objetivos tienen, cómo han resuelto sus problemas y qué posibilidades de complementación existen, sería de vital importancia para el armado de un tejido intergrupal, erradicando la idea de que cada grupo es una célula aislada.

En referencia al objetivo de comercialización conjunta, resta mucho por hacer. Por un lado, podría pensarse en un esquema de comercialización conjunta de los grupos de la región, tema ya desarrollado en estudios anteriores<sup>6</sup>. Pero además, como antecedente y complemento de este esquema se puede extraer la experiencia de COSAR, en la provincia de Santa Fe. Los grupos integrantes de esta cooperativa de productores tienen características típicas de un grupo productivo, pero la venta del producto se suma a la de otros grupos similares, obteniendo una escala importante y asegurando continuidad en los posibles contratos.

Ahora bien, aunque no es perfecto, este esquema tiene características que lo hacen más estable en el tiempo:

- Esquemas de financiamiento para los productores de los grupos a fin de que la miel no se comercialice fuera del circuito.
- Comercialización separada de la producción para evitar conflicto de intereses: los grupos se dedican a producir eficientemente mientras que una unidad de comercialización se ocupa de canalizar el producto.
- Comercialización en base a contratos.
- Estandarización del producto de todos los grupos por la utilización de un protocolo de calidad.

Finalmente, cabe recordar una vez más que el planteo de esquemas asociativos, sea con fines productivos o comerciales, es una herramienta válida para el logro de los objetivos de las explotaciones que lo integran, pero no garantiza por sí solo el éxito. Como cualquier herramienta, tiene ventajas y desventajas, y es importante que los productores las conozcan y analicen para no generar falsas expectativas, de manera que decisión de asociarse sea voluntaria y con convicción. ■

*Sería interesante lograr un mayor intercambio entre los productores integrantes de los distintos grupos, sobre todo aquellos que están más parecidos desde el punto de vista de aplicación de tecnología y madurez grupal.*

*<sup>6</sup> Comercialización apícola: cambios y tendencias. IAE 86, mayo de 2006.*

# Diagnóstico de la crisis energética actual

■  
*La inflación y la crisis energética son las señales de alerta más evidentes en el último tiempo.*

■  
*La postergación de decisiones con elevado costo político y el control de precios originan problemas.*

■  
*Existe consenso acerca de la necesidad de realizar un ajuste en materia del manejo de la energía.*

La crisis energética por la que atraviesa Argentina debe ser analizada dentro del contexto económico actual si se pretende tener una comprensión más acabada del problema y visualizar las posibles consecuencias.

Las perspectivas están de alguna manera determinadas por la visión que posee el gobierno actual acerca del funcionamiento de la economía y las políticas que implementa, a lo que se suma el acto electoral de octubre próximo.

En el plano económico<sup>1</sup> comienzan a evidenciarse, a un ritmo bastante acelerado, síntomas que indican el agotamiento del modelo implementado por el gobierno actual. Las políticas llevadas a cabo conducen a una serie de desórdenes de tipo microeconómico que terminan impactando sobre las variables de la macroeconomía. Los ajustes necesarios para revertir esta situación son sistemáticamente postergados por la dirigencia actual atendiendo a la proximidad de las elecciones presidenciales de octubre, debido a que no hay disposición para asumir el costo político que ocasionaría la resolución de los problemas latentes.

Las señales de alerta más evidentes en los últimos días, desde la perspectiva de la economía, se relacionan con la inflación y la crisis energética. Prácticamente a diario hay noticias relacionadas con estas dos cuestiones, donde puede encontrarse un origen común: la postergación de decisiones con costo político y el control de precios. Esto genera costos para el funcionamiento de la economía que tendrán consecuencias especialmente en el mediano y largo plazo. Tales costos resultan cada vez más visibles para la sociedad. La política de estímulo a la demanda a través del control de precios encontró sus límites con la aceleración de la inflación y el problema de la energía, exacerbado por las bajas temperaturas y la escasez de lluvias.

En el ámbito político no se desconoce esta situación, y existe consenso sobre la necesidad de realizar un ajuste, aunque hay disenso acerca de la clases de ajuste que sería efectivo para evitar un desenlace crítico.

Uno de los pilares del modelo económico actual ha sido el buen resultado fiscal obtenido durante los últimos años. El superávit resulta principalmente de un incremento en los ingresos del estado, mas que de austeridad en el plano del gasto público. Este frente comienza a complicarse, particularmente en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad de Buenos Aires, a raíz de un incremento en el gasto corriente impulsado por la evolución de los salarios del sector público, jubilaciones y subsidios. Por otra parte, la presión fiscal se encuentra actualmente en niveles muy elevados, por lo que resulta casi impensable recomponer el superávit fiscal mediante un incremento en los ingresos estatales. Una medida de este tipo impactaría muy negativamente sobre el sector empresario que vería aún más reducidos sus márgenes de utilidad, y también sobre los ciudadanos en un contexto de inflación del orden del 14% anual como mínimo.

<sup>1</sup> Para un análisis detallado acerca de la situación económica actual ver la Nota Editorial de la presente edición.

Frente a esta perspectiva, ¿el sector político será capaz de asumir el costo político del ajuste de modo de anticiparse a una nueva crisis en Argentina?

## Particularidades del mercado energético argentino

El mercado energético en Argentina tiene ciertas particularidades que explican la situación actual. En primer lugar es necesario considerar la matriz energética primaria prevaleciente en la actualidad.

La matriz energética argentina se concentra casi exclusivamente en el petróleo y gas natural, que en conjunto proveen más de 90% de los recursos energéticos utilizados. Adicionalmente, puede observarse en el Cuadro 1 que la participación de la energía hidroeléctrica, aunque aporta una fuente adicional, apenas supera el 5% dentro del total.

Cuadro 1

Matriz energética argentina	
Gas natural	48,4%
Petróleo	37,6%
Hidroeléctrica	5,3%
Nuclear	3,2%
Otras	5,6%

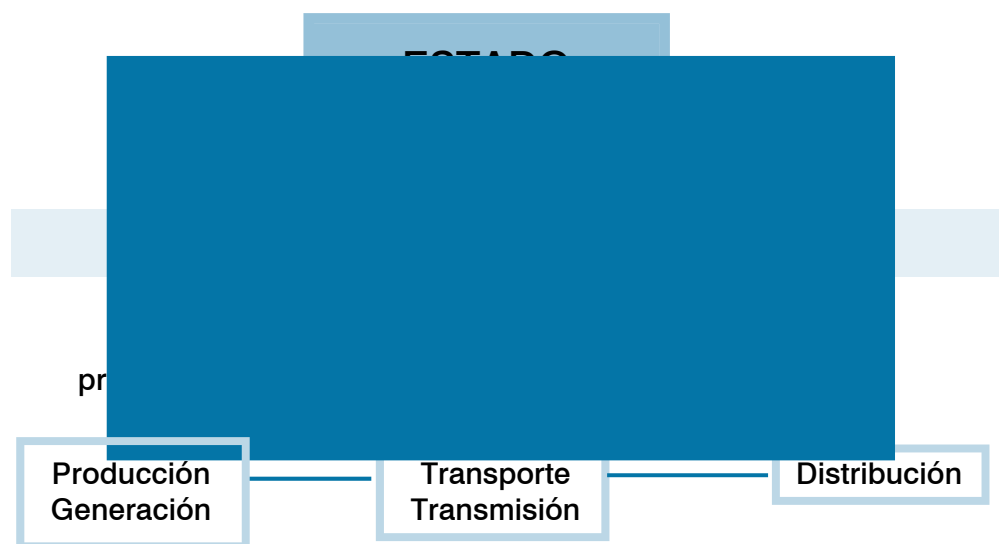
Como se sabe, la crisis energética actual involucra tanto la provisión de gas como de electricidad. En este punto es necesario comentar que del total de energía eléctrica, más del 40% es térmica utilizando gas natural para su producción. Es decir que la escasez de gas natural limita también las posibilidades de sustitución entre las diferentes clases de energía. Concretamente, en los últimos años se observa un aumento en la demanda de gas natural por parte de las centrales hidroeléctricas.

La alta dependencia del petróleo y gas solamente es sustentable en un entorno donde se incorporen reservas mediante actividades de exploración. Esto no ocurre actualmente en Argentina, lo que plantea dificultades de abastecimiento tanto en petróleo como en gas.

El tema relevante pasa por la forma en que se comporta el mercado energético, cómo se define la oferta de producto y el rol que asume el estado. En el Cuadro 2 puede observarse la forma en que se organiza el mercado a partir del proceso de privatizaciones en Argentina. Se divide la cadena productiva en tres partes: producción/generación; transporte/transmisión y por último distribución. En la etapa de producción/generación de energía rige la competencia, mientras que los otros dos segmentos se encuentran regulados por el estado mediante la utilización de price cap que limita las posibilidades de ajuste de tarifas.

A partir de la crisis de 2002 el estado comienza a intervenir en la etapa de producción/generación de energía mediante la pesificación de los contratos, comprometiendo de ese modo la rentabilidad de las empresas que operan en el sector y enfrentan costos de producción que se incrementan. Adicionalmente, en los segmentos donde rige la tarifa, se suspenden los ajustes establecidos en los pliegos de concesión con lo cual el precio de la energía se abarata y estimula su consumo. En conclusión, con los precios vigentes en la etapa productora no

## Configuración mercado energético argentino



resulta rentable incrementar la oferta de energía, al mismo tiempo que las tarifas continúan incrementando el consumo acentuando la inconsistencia entre la oferta y demanda de energía.

## Costos del racionamiento energético

Como consecuencia del desequilibrio existente en el mercado energético se produce escasez y racionamiento que afecta a toda la economía. En particular, las limitaciones al sector industrial y comercial generan altos costos que se traducen en la disminución en el nivel de actividad y repercuten negativamente sobre la inversión.

Al disminuir el nivel de actividad en los meses de invierno a consecuencia de la escasez de energía cae la tasa de crecimiento del producto. Adicionalmente, se efectúan suspensiones de personal en aquellas empresas que sin el insumo energético se ven obligadas a interrumpir sus procesos de producción, lo que impacta negativamente sobre el ingreso de los trabajadores y sobre los indicadores de empleo.

Con respecto a la inversión, la incertidumbre que existe acerca de las perspectivas del futuro energético de Argentina es un factor que desalienta los proyectos de inversión, especialmente aquellos de mediano y largo plazo que utilicen gas y electricidad como principal insumo. Los inversores privados se orientan por los precios y tarifas que existen en la actualidad y determinan la rentabilidad o no de los proyectos. Tal como se menciona anteriormente, la visión que posee el estado acerca de las políticas posibles y la importancia que el mismo de al marco institucional, serán factores determinantes para la salida de la crítica situación actual. No se vislumbra una política energética de largo plazo que tienda a revertirla.

## El impacto en la economía local

En reiteradas ocasiones se ha mencionado la importancia que tiene para la economía local el problema de abastecimiento de energía. Bahía Blanca cuenta con un sector industrial, en

especial el caso petroquímico, que posee una alta dependencia del gas natural dado como su principal insumo de producción. El sector petroquímico tiene, además, procesos continuos de producción y como consecuencia de ello los cortes de energía le generan altos costos por la interrupción y reinicio de la actividad. Efectivamente, en este último mes las empresas del Complejo Petroquímico local se han visto obligadas a suspender ciertas líneas de producción con las consecuencias que esto implica para la rentabilidad de las mismas y con la posibilidad de que impacte negativamente sobre sus planteles de personal.

Para el resto de los sectores de la industria la perspectiva tiene el mismo matiz. Sectores intensivos en electricidad, también presentes en la economía local, también han sufrido las consecuencias de las limitaciones al uso de la energía. Lo mismo, aunque en una escala menor, puede decirse en relación con el sector comercial que, en muchos casos, ha implementado políticas de ahorro energético.

## La salida del problema

En el largo plazo, atendiendo al origen de la crisis energética, la única salida es incrementar y diversificar la oferta energética argentina de modo tal que pueda acompañar los actuales niveles de demanda de energía y de crecimiento económico.

Si se pretende que la inversión privada se dirija al sector, necesariamente debe dejar de regularse el precio en la etapa de producción de energía y al mismo tiempo debe producirse el ajuste de tarifas, largamente postergado. Caso contrario solamente se perpetuaría la inconsistencia entre la oferta y la demanda.

Adoptar medidas como las mencionadas suponen que el gobierno de turno enfrente un altísimo costo político porque se produciría una importante redistribución de ingresos. Cada vez que se implementan medidas que modifican los ingresos de los agentes económicos, surgen grupos que intentan influenciar al gobernante para que establezca políticas cuyos efectos benefician los intereses del grupo.

Frente a esta situación, el gobierno se debate entre la adopción de una perspectiva de corto plazo que le permita sostener el clima político o una visión de largo plazo que tienda a resolver los problemas de fondo. El interrogante es si, efectivamente, el sector político que se encuentre en el poder tendrá la voluntad de corregir los desajustes anticipándose de ese modo a una crisis energética más profunda y además si existirá la gobernabilidad necesaria para realizar los cambios pertinentes.

La experiencia de Argentina en los últimos años demuestra que, en los momentos donde ha sido necesario un ajuste profundo, las políticas más frecuentemente adoptadas han sido aquellas más difusas o menos claras a los ojos de los votantes. Por el momento, en el caso del mercado de la energía, la oportunidad de revertir la situación aún existe. ■

# Potencial productivo de la ganadería regional

■ La tasa de destete promedio de los últimos 5 años es del 72% y se ubica por encima del porcentaje nacional, que está en el orden del 62%, ambos valores muy por debajo del potencial.

■ La pérdida de ingresos corrientes para los productores fluctuó entre los 35 y 87 millones de pesos en los 5 años analizados, como consecuencia de la ineficiencia productiva.

■ Con niveles similares de inversión a los actuales, existiría un margen importante de mejora en los márgenes de la actividad ganada a través de mejoras en la eficiencia.

A partir de la salida de la convertibilidad, el sector ganadero parecía entrar en un proceso de crecimiento sostenido en todos los eslabones de su cadena. El tipo de cambio competitivo, el incremento de la demanda internacional en el mercado de la carne vacuna, junto con el mayor consumo interno de este producto, determinaron un escenario promisorio para el sector.

Pero a principios del año 2006 el sólido escenario macroeconómico nacional comenzó a mostrar algunos signos de vulnerabilidad, a partir del incremento en el nivel general de precios. En este sentido el sector público comenzó a implementar algunas medidas, que terminaron perjudicando a la cadena de la carne, diluyendo de esta manera las expectativas de crecimiento: control de precios, suspensión de exportaciones e intervención en todos los componentes de la cadena del sector.

A pesar de las negativas perspectivas que se generaron en torno al sector, una gran cantidad de provincias, mantuvieron sus políticas ganaderas orientadas a mejorar los índices de eficiencia de la actividad (Planes Ganaderos Provinciales). En el presente informe se pretende reflejar la potencialidad productiva del SO bonaerense en términos ganaderos y al mismo tiempo se hace un análisis de la situación real y su evolución en los últimos cinco años.

## Indicadores productivos reales y potenciales

Los datos de stock vacuno de los partidos considerados reflejan que la cría de ganado vacuno es la actividad predominante. En el presente informe se analizará la evolución de la actividad en el SO bonaerense<sup>1</sup>, a los efectos de caracterizar la región.

En este sentido se considera el escenario real y el potencial de la región, con el objeto de poder establecer una posible frontera de posibilidades de producción de la actividad. Se tiene en cuenta el mantenimiento de los recursos disponibles, para poder establecer un escenario de producción potencial. De esta manera se evita la necesidad de incrementar la inversión de manera significativa en la actividad, considerando solamente la aplicación de tecnologías de bajo costo, que mejoren la eficiencia. Se supone que la inversión en capital por hectárea se mantiene, es decir que la receptividad promedio de la región no se modifica y que la tasa de destete potencial para la región debería ser del 85%, sobre el stock de vacas. En base a la evolución de los últimos cinco años en el uso de la tierra, también se supone que se mantiene inalterado el porcentaje del uso agrícola de la tierra en la región, y de la misma manera el dedicado a la ganadería.

<sup>1</sup> La región comprende los partidos de Bahía Blanca, Cnel. Rosales, Cnel. Suárez, Cnel. Dorrego, Cnel. Pringles, Adolfo Alsina, Patagones, Púan, Saavedra, Tornquist, Villarino y Guaminí.



	2002	2003	2004	2005	2006
Existencia Real de Vacas (Miles)	1.313	1.314	1.300	1.297	1.308
Producción Real de terneros (Miles)	962	1.002	922	899	961
Destete Real sobre el stock de vacas	73%	76%	71%	69%	74%
Producción Potencial de terneros (Miles)	1.116	1.117	1.105	1.103	1.111
Potencial - Real (Miles de terneros)	154	114	184	204	150
Pérdida por ineficiencia en millones de \$ corrientes	38	35	60	87	64

A partir del procesamiento de los datos que se obtuvieron en las últimas campañas de vacunación contra la aftosa, se desprenden algunas consideraciones importantes. En la región bajo estudio la tasa de destete promedio de los últimos cinco años, es del 72% y se ubica por encima del porcentaje nacional, que está en el orden del 62%, ambos valores muy por debajo del potencial (85%).

En valores absolutos los terneros excedentes que se podrían haber obtenido en cada año, teniendo en cuenta la producción potencial, oscila entre los 100 mil y los 200 mil, dependiendo el periodo considerado. Dado el valor corriente que tuvieron los terneros para cada año, se puede estimar la pérdida de ingresos por ineficiencia del stock de vacas. En valores corrientes esta pérdida de ingresos corrientes para los productores fluctuó entre los 35 y 87 millones de pesos en los 5 años analizados. Suponiendo un peso promedio por unidad de 160 kg, la ineficiencia regional en términos de producción de kilos de terneros, representaría entre 16 mil y 32 mil toneladas.

Dentro del porcentaje de destete promedio regional (72%) existen partidos que están muy cerca del valor potencial y otros que están muy por debajo. Con respecto al año 2006, Puan difiere del potencial en un 22%, Villarino, Tornquist, Patagones, Cnel. Rosales, Cnel. Dorrego y Bahía Blanca están en un 15% por debajo de su potencial, los partidos de Saavedra y Adolfo Alsina en un 10%, Guaminí y Pringles en un 5% y Cnel. Suárez es el único partido en el que la producción real es igual a la potencial.

#### Diferencia con la producción potencial

Partido	2002	2003	2004	2005	2006
Adolfo Alsina	6%	4%	10%	17%	9%
Bahía Blanca	12%	7%	14%	15%	14%
Dorrego	16%	14%	19%	15%	14%
Pringles	4%	3%	5%	6%	6%
Rosales	19%	15%	19%	17%	15%
Suárez	2%	2%	2%	7%	0%
Guaminí	11%	7%	10%	18%	4%
Patagones	16%	14%	23%	19%	17%
Puan	20%	12%	18%	23%	22%
Saavedra	14%	10%	17%	14%	9%
Tornquist	14%	11%	21%	16%	14%
Villarino	15%	11%	18%	20%	14%
Promedio	12%	9%	15%	16%	12%

En promedio en los últimos 5 años, la producción real de la cría vacuna regional fue entre un 9 y un 16% inferior a la potencial. No se puede soslayar la incidencia de las sequías en el periodo considerado, ya que si bien no es sencillo cuantificar su impacto en los parámetros productivos, es necesario mencionar que el mismo se desentiende de las ineficiencias de manejo.

## Planteo 1: situación real y potencial a valores actuales

Con el objeto de poder establecer la diferencia existente entre la situación real y la potencial, en términos de producción, inversión y margen bruto por hectárea, y poder cuantificar la ineficiencia que se verifica entre uno y otro escenario, se mencionan los supuestos que se utilizaron en este razonamiento.

En el planteo real, se considera el porcentaje de destete promedio regional de los últimos cinco años (72%). Los valores de inversión por hectárea incluyen sólo el capital hacienda necesario para el desarrollo de la actividad (cría), en función del equivalente vaca promedio para la región (0,55 EV/ha) y el valor actual de una vaca preñada en \$850 por unidad. La inversión por hectárea en el planteo potencial adiciona a la del planteo real, una mínima inversión en capacitación y mejoras en el plan sanitario e infraestructura.

El margen bruto se calcula a valores actuales, tanto en las categorías que se producen en la actividad, como en los insumos que requiere la misma. Se considera un sistema de producción base, en donde no se utiliza un nivel tecnológico muy avanzado<sup>2</sup>, en relación a la realidad de la zona bajo análisis.

<sup>2</sup> El sistema de producción para el cálculo de Margen Bruto e Inversión por hectárea es el utilizado en el IAE n° 87: "Política Agropecuaria: Impacto en la rentabilidad ganadera".

Planteo real (72% destete)		Planteo potencial (85% destete)
Producción Kg/ha	69	76
Inversión \$/ha	470	490
Margen Bruto \$/ha	108	137

El paso de una situación real a otra potencial determina el aumento de la producción y del margen por hectárea en la misma superficie, con una mínima inversión adicional. El incremento en la producción es del 10% y en el margen bruto del 27%. Es decir, con el mismo stock de vacas en la región se podría mejorar la eficiencia en un 10%, suponiendo una frontera de producción determinada por una tasa de destete del 85%.

Del análisis del planteo 1 y manteniendo los supuestos y condiciones actuales surge que la producción potencial no se encuentra muy distante de la real, por lo que se puede afirmar que la región en promedio, no se encuentra alejada de su límite de producción en cuanto a la cría vacuna. Pero si puede afirmarse que en algunos paridos la brecha productiva potencial y la real, es importante.

## Planteo 2: situación real y potencial a valores previos a la intervención

En noviembre de 2005 comenzaron las intervenciones del gobierno nacional en el mercado de la carne, en ese momento el valor del ternero era de \$3,2 por Kg, entre un 15 y 20 % superior

al que existe actualmente. En estas condiciones, se puede considerar un planteo similar al analizado en el caso 1, teniendo en cuenta un escenario de precios como el que existía en el año 2005.

Los resultados vinculados al margen bruto del planteo 2 a valores constantes (actualizados), son muy superiores a los obtenidos en el planteo 1. El margen bruto del planteo 2 en un escenario real de producción es más de un 50% superior al del planteo 1, incluso es superior al potencial del planteo 1 en un 25%. En el caso de analizar la producción potencial a valores del año 2005, este valor es más de un 90% superior al caso real del planteo 1 y más de un 50% mayor al caso potencial del mismo planteo.

La inversión por hectárea también representa diferencias entre uno y otro planteo. En el segundo planteo, se consideran los valores de la categoría vaca a esa fecha, por esta razón se verifica una diferencia a favor del planteo 2 del orden del 40%, en términos de inversión por hectárea.

	Planteo real (72% destete)	Planteo potencial (85% destete)
Producción Kg/ha	69	76
Inversión \$/ha	660	680
Margen Bruto \$/ha	170	210

### Planteo 3: escenarios combinados

Los 2 planteos anteriores permiten comparar situaciones hipotéticas entre uno y otro análisis, en función de suponer intervención o no del gobierno nacional y asociar la producción potencial con la implementación del plan ganadero provincial, orientado a incrementar la eficiencia.

En base a lo anterior se pueden considerar situaciones combinadas entre los diferentes escenarios y analizar sus resultados. Si como se afirmó anteriormente, se asocia al plan ganadero provincial con la búsqueda de la producción potencial regional, se puede afirmar, en base a los resultados de margen bruto obtenidos, que aún en el mejor de los escenarios en cuanto a lo productivo, la región en promedio verificaría un margen bruto un 25% (137 \$/ha) inferior al que se hubiera obtenido sin la implementación del plan ganadero provincial (170 \$/ha), asumiendo que el mismo resulta exitoso, pero en un escenario no intervenido por el gobierno nacional.

Margen bruto en \$/ha		
	Planteo real (72% destete)	Planteo potencial (85% destete)
A valores actuales	108	137
A valores de noviembre 2005	170	210

Si se considera el mejor escenario combinado, producción potencial y no intervención del mercado de la carne, se obtendría un margen superior en un 90% (210 \$/ha) al que se obtiene en la actualidad (108 \$/ha).

## Comentarios finales

El análisis previo permite comparar dos situaciones que reflejan el impacto que sufren las explotaciones ganaderas regionales. Lo relevante del análisis previo, radica en que aun suponiendo el éxito de la política provincial en la búsqueda del potencial productivo, no se obtendrían los resultados en un contexto de libertad de precios como la que existía en noviembre del año 2005.

La ineficiencia que se verifica en el stock bovino regional provoca una pérdida de ingresos corrientes para los productores regionales, que acumulados en los últimos cinco años, representa cerca de \$285 millones. El aporte crediticio provincial a la región<sup>3</sup> en términos de financiamiento de la cría de ganado vacuno, representa un 5% (\$17 millones) de la pérdida de ingresos mencionada anteriormente. Quizás las políticas crediticias deban orientarse a disminuir esta importante brecha, producto de la ineficiencia en la producción ganadera regional. ■

<sup>3</sup> Ver IAE N° 92,  
mayo 2007.



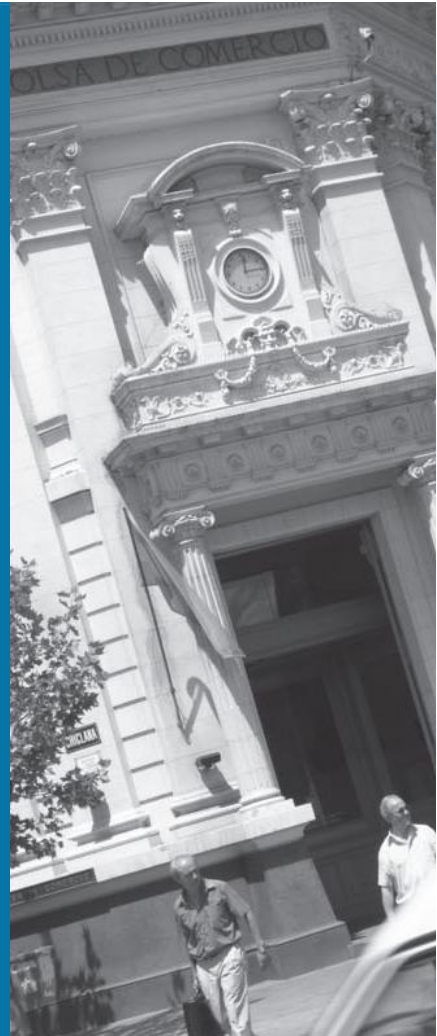
**Asociación Industrial Química**  
Bahía Blanca

Compañía Mega • PBBPolisur • Profertil • Solvay Indupa

**Respaldando las investigaciones  
sobre la economía regional**

# Beneficiése

con las Oportunidades que  
brinda el Mercado de Capitales



## Asesoramiento profesional para invertir en forma más rentable sus ahorros... para financiar mejor sus proyectos...

- Compra y venta de títulos públicos y privados
- Cauciones bursátiles, colocación y/o tomador
- Fideicomisos financieros como inversión o financiamiento
- Negociación cheque pago diferido
- Compra y venta de certificados Cedear's
- Indice Merval o Indice Indol
- Compra y venta de certificados Ceva-Macc



**Bahía Blanca  
Sociedad de Bolsa S.A.**

■ Bahía Blanca - Avda. Colón 2  
0291-4596100 (B8000FTN)

■ Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
25 de Mayo 267 - Piso 4  
Telfax: 011-4342-0629/4965  
(C1002ABE)

■ [www.bolsacombblanca.com.ar](http://www.bolsacombblanca.com.ar)  
■ [info@bolsacombblanca.com.ar](mailto:info@bolsacombblanca.com.ar)

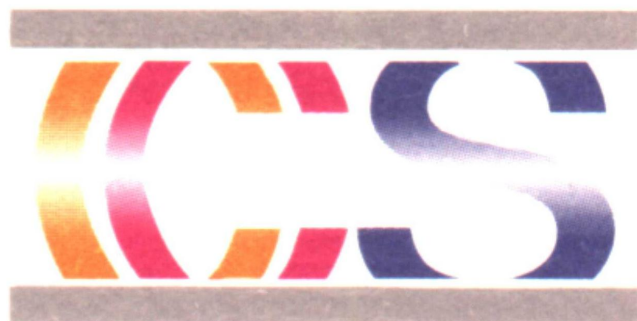


## PUERTO DE BAHIA BLANCA

AV. DR. MARIO M. GUIDO S/N - (8103) INGENIERO WHITE - BAHIA BLANCA - ARGENTINA  
TEL/FAX: (0291) 457-3213 / 457-3215 / 457-3246 / 457-3247 - e-mail: cgpbb@bblanca.com.ar



de una empresa  
*diferente*



## 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](mailto:info@creebba.org.ar)  
website: [www.creebba.org.ar](http://www.creebba.org.ar)



# Análisis de coyuntura

## Índice de Precios al Consumidor

Continúa la escalada de precios minoristas en la ciudad. En mayo, la variación del índice de precios al consumidor fue del 1,5%, lo que significó una aceleración del ritmo de crecimiento del indicador, en tanto que en junio el incremento fue del 1,2%.

La inflación acumulada en el primer semestre asciende a 7,5%, en tanto que la suba general de precios entre junio 2006 y el corriente supera el 13%.

El INDEC, por su parte, informó subas para mayo y junio del 0,4% en cada mes respectivamente. De este modo, la inflación oficial estimada al primer semestre asciende a 3,8%, aproximadamente la mitad que la atribuible a Bahía Blanca.

En la ciudad, en base al promedio de aumentos mensuales, se proyecta que el año concluya con una inflación total superior al 14%.

En junio, el aumento más saliente correspondió, una vez más, a "Alimentos y Bebidas", que avanzó un 2,6% con respecto a mayo. A nivel rubros, nuevamen-

te las verduras lideraron las subas, al variar un 12%, al igual que lo ocurrido el mes previo. Si bien se notó una mayor oferta en volumen y variedad en las góndolas, se consolidó la tendencia ascendente de estos productos, reforzada a partir de mayo por las complicaciones climáticas que restringieron el suministro de la mayoría de las variedades. En menor medida incidieron: lácteos (2,9%), carnes (2,7%), bebidas sin alcohol (2,7%), alimentos consumidos fuera del hogar (1,5%), cereales y derivados (1,3%), azúcar, dulces y cacao (0,9%), bebidas alcohólicas (0,6%) y aceites y grasas (0,3%). También se constataron algunas caídas a lo largo del mes, entre las que se destacan las correspondientes a frutas (-5,4%), alimentos semipreparados (-1,3%), infusiones (-0,6%) y condimentos (-0,5%).

"Transporte y Comunicaciones" se ubicó en segundo lugar, al variar un 0,9% en relación al mes anterior. El rubro más influyente fue automóviles, que registró un incremento del 1,9% durante junio. Otras variaciones tuvieron lugar en repuestos y cubiertas (1,7%), combustible y lubricantes (1,1%) y seguro y estacionamiento (0,4%).

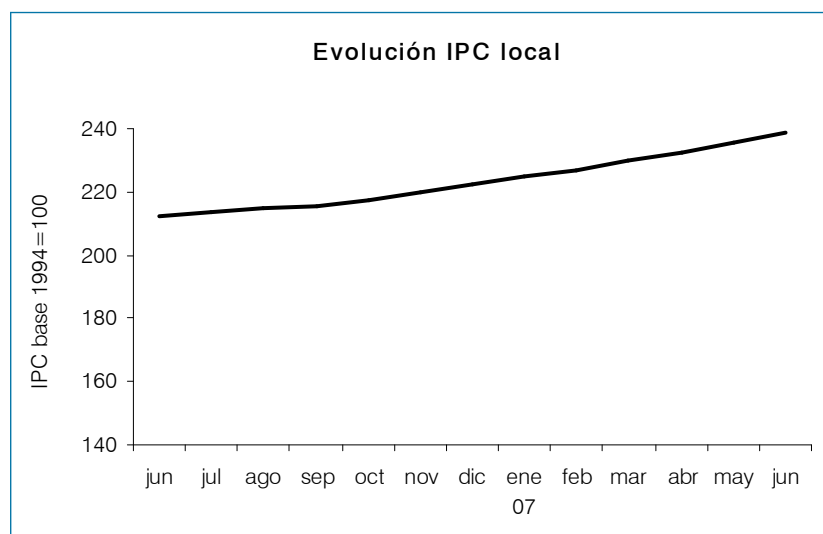
"Educación" actualizó su índice en un 0,75%. Por el momento, la suba se focalizó

en textos y útiles escolares, que aumentaron un 2% respecto a mayo. Sin embargo, se espera que a partir del mes próximo opere el rubro educación formal, en virtud del inminente ajuste en las cuotas de los colegios privados, que según reciban subsidios del gobierno o no, aplicarán alzas de diferente magnitud. En el caso de los establecimientos subsidiados, el ajuste se instrumentará a través de las denominadas "cuotas de recupero", tendientes a absorber el incremento en los costos laborales producidos por los aumentos de sueldos docentes otorgados desde comienzo de este año. Si bien no se establecen porcentajes o cifras nominales máximas para la actualización de las cuotas, ya que el tope queda a criterio de los propietarios de los colegios, se estima que el alza podría oscilar entre un 8% y un 17%, según los casos.

"Vivienda" presentó una suba general del 0,7%. A nivel rubros, el aumento más significativo tuvo lugar en alquiler de vivienda, que varió un 2% durante junio. Al respecto, se ha consolidado más firmemente la modalidad de implementar ajustes programados con una frecuencia de 4, 6 o 12 meses sobre los valores locativos convenidos en los contratos originales. Esta es la práctica habitual tendiente a sortear la prohibición de indexar contratos e impedir el retraso de rentabilidad frente a la inflación. En otro orden de cosas, los materiales de construcción se elevaron un 1,1%, en tanto que el gas envasado lo hizo en un 0,7%, definiendo de este modo el resultado general del capítulo.

"Equipamiento del hogar" concluyó con un alza del 0,5%. Esta variación fue el resultado neto de aumentos y bajas producidos a nivel rubros, que se compensaron y empujaron hacia arriba levemente el índice del capítulo. Más concretamente, hubo incrementos en artículos de ferretería (1,6%), productos de limpieza (1,2%) y muebles (0,7%). En tanto, los descensos tuvieron lugar en menaje (-0,7%), accesorios de decoración (-0,6%) y artefactos domésticos (-0,2%).

"Esparcimiento" registró una suba del 0,3%,



explicada por la actualización de precios en servicios de esparcimiento. Específicamente, el rubro cines y teatros avanzó un 2,8% en relación a mayo. Adicionalmente, los juguetes y rodados presentaron un aumento del 0,5%. Se espera que en julio se produzca un incremento mayor en este capítulo, en virtud del lanzamiento de tarifas de temporada alta en materia turística.

“Salud” cerró junio con una variación muy leve, prácticamente nula, constituyéndose en el capítulo con menor aumento en el mes. El mismo resultó del alza del 0,4% en elementos de primeros auxilios y del 0,02% en medicamentos.

Finalmente, el capítulo “Bienes y servicios varios” resultó el único con resultado negativo durante el mes de junio. En particular, los productos de tocador cayeron un 3,2%, mientras que los artículos descartables lo hicieron en un 0,2%. Paralelamente, los cigarrillos se incrementaron un 0,6%, aunque la suba no bastó para contrarrestar los descensos producidos.

## Costo alimentos

De acuerdo a los precios recabados durante junio, el valor de una canasta de

alimentos de referencia, estimada para una familia de cinco integrantes, alcanzó los 952 pesos. Esta cifra representa un incremento del 4,4% con respecto al costo calculado para el mes de mayo. En tanto, se estima que en el último año, esta canasta de referencia sufrió un aumento del orden del 28%, muy por encima de la inflación general. Del cos -to total estimado para alimentos, un 17% se asigna a carnes de todo tipo, fiambres y embutidos, siendo el rubro de mayor peso. Le siguen en importancia las frutas y verduras (8%), los lácteos (6%), las bebidas (5%) y los cereales y derivados (4%), entre los más destacados.

## Comercio, industria y servicios

El bimestre mayo-junio no tiene un movimiento estacional definido, como suelen tenerlo noviembre-diciembre (aumento del nivel de actividad) o enero-febrero (disminución). Por lo tanto, la evolución de la economía bahiense en dicho período es un buen termómetro para medir la situación de las empresas.

Contrariamente a lo que sucedió en 2006, en el corriente año se registró una leve

disminución en el nivel de actividad de las empresas. Si bien no es significativo, corrobora la percepción acerca de la gran dificultad para perforar la barrera entre las categorías “normal” y “buena” para el indicador de situación general. Gran parte de los encuestados coinciden en que la diferencia respecto a otros años fue que junio fue un mes de poca actividad.

Es importante destacar que disminuyó el porcentaje de empresas que dice encontrarse mejor que hace un año. Este indicador busca de alguna manera neutralizar la estacionalidad de las respuestas bimestre a bimestres. Por tal motivo, refleja un deterioro concreto para las empresas.

Las ventas respecto al bimestre anterior casi no sufrieron variaciones, lo cual es un indicio poco alentador dado que los aumentos de precio generalmente elevan la facturación. Los entrevistados también coinciden en destacar que aunque los montos de facturación son mayores a los del año pasado, los márgenes de rentabilidad son muy inferiores. Por otro lado, en el sector comercial las ventas cayeron a pesar de la influencia de una fecha bastante importante para algunos rubros, como es el día del padre.

La evolución de los planteles de personal desmejoró respecto al bimestre anterior. Mientras que en la mayoría de las firmas (80%) no hubo cambios, el saldo de respuesta negativo y cercano a cero, evidencia que el porcentaje de firmas que ha tomado nuevos empleados equipara a aquel que despidió personal. Cabe destacar que esto no sucedía desde hace más de cuatro años.

Las mejores performances del bimestre correspondieron a Agencias de Viajes, Construcción (a pesar de transitar la denominada temporada baja) y Farmacias, dado que es su época de mayor actividad. Como contrapartida, decayeron notablemente Petroquímicas y Frigoríficos, ambos alcanzados por la escasez de energía.

Las expectativas continúan con un elevado

### Costo mínimo mensual de la canasta de ALIMENTOS

por grupos - datos de junio 2007

ALIMENTOS Y BEBIDAS	COSTO (\$)	PESO*
<b>Total</b>	<b>952,0</b>	<b>44,2%</b>
Carnes rojas, carnes blancas, fiambres y embutidos	372,3	17,3%
Frutas y verduras	177,2	8,2%
Leche, productos lácteos, quesos y huevos	127,4	5,9%
Bebidas (alcohólicas y no alcohólicas)	109,6	5,1%
Pan, cereales, galletitas, harinas, pastas	80,9	3,8%
Infusiones	31,4	1,5%
Azúcar, dulces, cacao	24,5	1,1%
Aceites y margarinas	17,6	0,8%
Condimentos, aderezos, sal y especias	11,1	0,5%

\*Participación en el costo mensual de la canasta familiar

<b>SITUACION GENERAL</b>	<b>Buena</b> 30%	<b>Normal</b> 66%	<b>Mala</b> 4%
<b>TENDENCIA DE VENTAS<sup>1</sup></b>	<b>Mejor</b> 20%	<b>Igual</b> 71%	<b>Peor</b> 9%
<b>SITUACION GENERAL<sup>2</sup></b>	<b>Mejor</b> 18%	<b>Igual</b> 75%	<b>Peor</b> 7%
<b>EXPECTATIVAS SECTORIALES</b>	<b>Alentadoras</b> 13%	<b>Normales</b> 78%	<b>Desalent.</b> 9%
<b>EXPECTATIVAS GENERALES</b>	<b>Alentadoras</b> 9%	<b>Normales</b> 82%	<b>Desalent.</b> 9%
<b>PLATEL DE PERSONAL<sup>1</sup></b>	<b>Mayor</b> 10%	<b>Igual</b> 79%	<b>Menor</b> 11%

<sup>1</sup> En relación al bimestre may-abr    <sup>2</sup> Con respecto a igual bimestre de 2006

grado de cautela, al punto que casi el 80% de los entrevistados no se atreve a arriesgar un pronóstico de mejora o caída en la situación general para los próximos meses. Evidentemente la proximidad del acto eleccionario de octubre influye en esta perspectiva. Cabe recordar que, tal como se mencionara en oportunidades anteriores, a pesar de que el nivel de actividad es bueno, el estancamiento acarrea un deterioro progresivo en la situación de las empresas.

En resumen, los resultados del bimestre arrojan un leve retroceso de la situación general que no tiene motivos estacionales. El nivel del indicador correspondiente se ubica entre normal y bueno, pero hace mas de dos años que no supera esa barrera, lo cual no es tan positivo. Los principales problemas de la coyuntura local no difieren de la nacional: la crisis energética y su impacto en la principalmente en el desempeño de la industria, alta inflación y disminución gradual de la rentabilidad, en un contexto general de crecimiento más desacelerado. Otros indicadores nacionales coinciden en este aspecto.

## Comentarios sectoriales

**Alimentos y Bebidas.** El rasgo sobresaliente en el bimestre es el aumento en el

precio de los lácteos y el desabastecimiento de mercaderías en general, por problemas de transporte y falta de energía en las fábricas.

**Vehículos.** El hecho destacable es la escasez de unidades provenientes de Brasil como consecuencia de la disparidad cambiaria. Además la producción en el último mes disminuyó por recortes de energía que sufren las terminales automotrices. Las ventas se mantienen con buenas perspectivas.

**Combustibles y Lubricantes.** Además de la suba en el precio de los combustibles, las estaciones de servicio sufrieron importantes aumentos en los artículos en playa (lubricantes, filtros, insumos de limpieza, accesorios para el automotor, baterías, etc.). Otro rasgo importante del bimestre fue el desabastecimiento no sólo en gasoil sino también en naftas en general y en GNC. Respecto a los lubricentes, aquellos ligados a la actividad del puerto están en mejor situación que los relacionados directamente con el agro, principalmente por la sequía. La rentabilidad de las firmas se está resintiendo.

**Repuestos.** El hecho más significativo en este sector, es la falta de entrega por

parte de las fábricas de partes de motor, debido a cambios empresariales, a la falta de gas en el país y a los cupos de exportación. Respecto a los precios mayoristas del rubro, incluyendo varios subrubros y ponderando su peso en el total, se registró un aumento del 25% respecto al mismo bimestre de 2006.

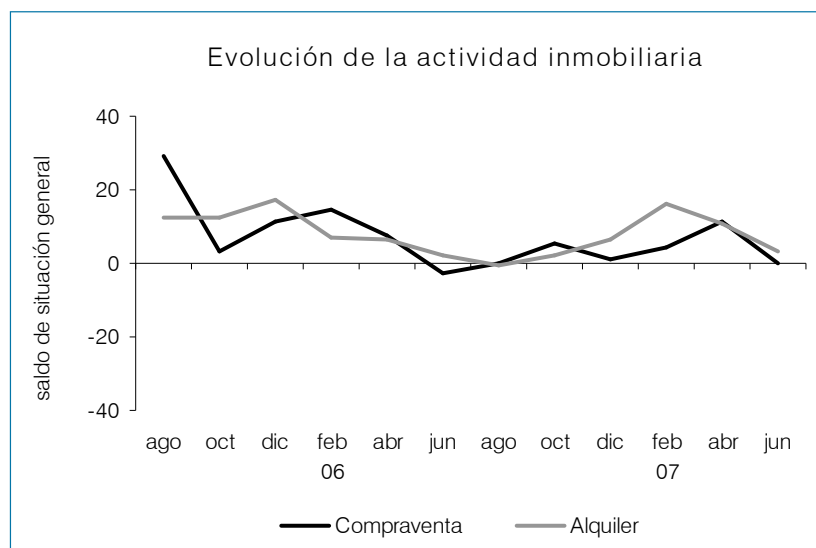
**Indumentaria.** Las ventas se ubicaron por debajo de las expectativas que los empresarios tenían para la temporada invernal. Por otro lado, luego del Día del Padre, las mismas bajaron notablemente. Sigue siendo alto el porcentaje de transacciones con tarjeta de crédito (50% en promedio).

**Frigoríficos.** Comienza a hacerse sentir la restricción en el consumo de la energía (50 % desde las 16 hs. a las 24 hs.), razón por la cual se deben reprogramar la producción. De seguir así, esto hará mermar significativamente la producción, ya que la energía es un insumo imprescindible al tratarse de productos perecederos y tener al frío como elemento principal.

**Servicios informáticos.** En cuanto a insumos, hubo un aumento del 5% en algunas marcas en cartuchos originales, mientras que las casas de recarga no han realizado aumentos. Respecto a los servicios propiamente dichos, se evalúa la posibilidad de aumentar las tarifas en un 15 a 20 %.

## Mercado inmobiliario

La actividad inmobiliaria de la plaza bahiense se mantuvo normal durante mayo y junio, pese a que se registraron menos operaciones, tanto en el segmento de compraventa como en el de los alquileres. El desenvolvimiento del mercado de bienes raíces está estrechamente relacionado con la marcha de la economía en general y, en tal sentido, el actual contexto de aceleración de precios, expectativas electorales y dificultades a nivel macroeconómico generan un clima general de caute-



la que frena en alguna medida la operatoria relacionada con inmuebles. Fundamentalmente, la incertidumbre frente a la marcha de los precios, en los que se advierten distorsiones y ajustes excesivos en determinados casos, incide en la prolongación de negociaciones, en el retiro de unidades de la oferta y en una demanda más selectiva y prudente. En el caso de las locaciones la situación es mejor, aunque también preocupa el sostenido avance de los valores de alquiler, en base a revisiones periódicas de los respectivos contratos, pese a la teórica imposibilidad de aplicar indexaciones, tal cual prevé la ley.

Las perspectivas de los agentes inmobiliarios con respecto a la situación económica general en los próximos meses que, de algún modo anticipan lo que podría esperarse en el mercado inmobiliario, son mayormente conservadoras. En efecto, el 75% de los consultados espera que no se produzcan cambios de relevancia, mientras que un 17% supone que las condiciones empeorarán y el 8% restante cree que mejorarán.

Durante el bimestre mayo-junio, todos los rubros que conforman el segmento de compraventa exhibieron una situación definible como normal. Sin embargo, la mayoría registró un menor nivel de transacciones que en el período anterior. Solamente los pisos y departamentos de tres y más dormitorios y los lotes para

horizontales y locales se mantuvieron estables. Por su parte, las categorías chalets y casas y departamentos de dos dormitorios desmejoraron su indicador de demanda de bueno a normal. Los restantes rubros -departamentos de un dormitorio, locales, cocheras, depósitos y lotes para casas- mantuvieron una situación normal aunque disminuyeron su registro de operaciones.

Con respecto a igual bimestre del año pasado, las casas, los departamentos de dos dormitorios y los depósitos presentan un menor nivel de actividad. El resto de los rubros ha mantenido su performance. En cambio, los precios se elevaron en todas las categorías sin excepción.

Las expectativas de los agentes inmobiliarios con respecto al desenvolvimiento del mercado de compraventa en los próximos meses son principalmente neutrales: el 58% de los encuestados no espera que se produzcan cambios significativos. Al mismo tiempo, un 25% aguarda una mejor coyuntura, mientras que el 17% considera que el cuadro de situación será peor que el actual.

En el segmento locativo, el desempeño por rubro fue muy similar al verificado en el mercado de compraventa. Todas las categorías alcanzaron un saldo de demanda normal, repitiendo el resultado del bimestre marzo-abril. No obstante, sí

hubo algunas variaciones en la cantidad de contratos celebrados, que de todos modos no fueron significativas en ningún caso como para generar un cambio de tendencia. Solamente los pisos y departamentos amplios lograron un incremento en la cantidad de alquileres concretados. En tanto, los depósitos mantuvieron el volumen de operaciones logrado en el bimestre anterior. Los demás rubros -casas, departamentos de uno y dos dormitorios, locales y cocheras- verificaron una merma en la cantidad de contratos aunque no significativa como para desmejorar la situación normal alcanzada por los mismos.

En relación a mayo-junio 2006, se mantiene el número de contratos de alquiler en todos los rubros que conforman el mercado. Sin embargo, los valores locativos han aumentado de manera generalizada en base a la revisión periódica de los contratos originales.

Las expectativas referidas a mercado locativo son más pesimistas que en el caso de la compraventa. Concretamente, el 83% de los agentes inmobiliarios consultados espera que la situación general se mantenga sin cambios, mientras que el 17% restante considera que las condiciones generales empeorarán. ■