

Holdouts y perspectivas de la economía

La decisión de la Suprema Corte de Estados Unidos con respecto a los holdouts impuso al gobierno un cambio drástico de escenario y de planes.

Aun cuando se lograra arribar a un acuerdo de pago, no cabría esperar cambios en los desequilibrios fiscales y su contrapartida de elevada inflación.

La prioridad del gobierno es maximizar el gasto público dentro de los límites que impone mantener la inflación en torno a los niveles actuales.

Durante los primeros meses del año, la mayor parte de los análisis coincidían en destacar una cierta estabilidad cambiaria a partir de la devaluación de enero y que podría extenderse hasta mediados de año, con el respaldo por el ingreso de divisas generadas por exportaciones agrícolas. La tasa de inflación, después de los picos del primer bimestre, tendía a converger a un nuevo piso del 2% mensual y se proyectaba una progresiva retracción del nivel de actividad, impulsado por el menor consumo como resultado de la fuerte disminución de los salarios en términos reales.

Para el segundo semestre, crecían las dificultades para la formulación de pronósticos. La secuencia de efectos para el análisis de la economía argentina partía del nivel de reservas, si estas tendían a disminuir, resurgían las presiones sobre el tipo de cambio, alimentando las expectativas de inflación e imponiendo al Banco Central nuevos aumentos en la tasa de interés para absorber excedentes de pesos y contener la demanda de divisas. El excedente de dinero también se alimentaba del financiamiento del déficit fiscal y la disminución en la demanda de dinero. La dificultad de pronóstico de la segunda mitad del año obedecía a la incierta evolución de las reservas una vez concluido el período de liquidación de exportaciones de granos y la persistencia de una inflación elevada que erosionaba el efecto de la fuerte devaluación de enero sobre el nivel real del tipo de cambio.

También se suponía que el campeonato mundial de fútbol, al acaparar el interés de la opinión pública, contribuiría a descomprimir presiones. Después del torneo, se iniciaba la segunda mitad del año, y con la mayor preocupación centrada en torno a la capacidad del Banco Central para evitar un nuevo episodio de ajuste drástico en el tipo de cambio, forzada por la acumulación de desequilibrios y una creciente inestabilidad cambiaria. En esta evaluación de posibles escenarios, considerando la poca vocación del gobierno por contribuir a la descompresión de expectativas de devaluación a través de una contención del gasto público (confirmado por el tibio ajuste de tarifas de principios de año y el fuerte crecimiento del gasto primario), la expectativa oficial se centró en una rápida recomposición de reservas a través del acceso a crédito externo. El gobierno dio prioridad a esa opción, tal como lo reflejaron los acuerdos con el CIADI, la indemnización a REPSOL por la expropiación de YPF y más recientemente con el club de París.

Todo parecía encaminarse en esta dirección, con el gobierno administrando la crisis interna (inflación con recesión), con posibilidades de completar la transición hasta la finalización del mandato apoyado en la recuperación de acceso a crédito

externo, suplementado por políticas para restringir la oferta monetaria y permitir deslizamientos graduales del tipo de cambio. Sin embargo, la decisión de la Suprema Corte de Estados Unidos de dejar firme el fallo a favor de los tenedores de deuda que no accedieron a las reestructuraciones de 2005 y 2010, impuso un cambio inesperado. El gobierno no podría aspirar a acceder a financiamiento externo hasta tanto resolviese el litigio y el acatamiento del fallo antes de fin de año podía significar nuevas demandas de tenedores de bonos con deudas reestructuradas que pondrían al país al borde de un nuevo default. La obligación de atender el servicio de los títulos de deuda en circulación de fines de julio impuso plazos cortos a la negociación.

El principal problema para la resolución del conflicto de la deuda no reside en el monto de la demanda que la Argentina debe saldar según lo dispuesto por el fallo de la Justicia (incluyendo nuevas demandas de tenedores de deuda no reestructurada que aun no cuentan con sentencia a favor), sino en la imposibilidad de asegurar mecanismos que permitan eludir nuevas demandas judiciales por parte de tenedores de bonos reestructurados. Si bien el juez no puede dar garantías sobre la inviabilidad de futuras demandas judiciales, si puede restituir el recurso de amparo que permita al gobierno continuar cumpliendo en tiempo y forma con los pagos de la deuda reestructurada hasta fin de año, cuando vencería la vigencia de la cláusula que obliga a igualar el trato entre bonistas reestructurados y los que no accedieron al canje. Posiblemente esto demandaría una señal concreta y creíble por parte del gobierno argentino de acatar el fallo, una vez disipado este riesgo.

Al momento de cerrarse este informe, días antes de vencer el plazo para no incurrir en cesación de pagos por vencimientos de parte de la deuda reestructurada, el arribo de definiciones trascendentes sobre el curso de la negociación parecía inminente. Hasta entonces, solo cabe fundamentar conjeturas sobre posibles situaciones.

Los escenarios de la economía del país se definen según se concrete o no un acuerdo para cumplir la sentencia por el pago de deuda no reestructurada. Un acuerdo tiene un efecto inmediato de mejora de expectativas, el gobierno podría recomponer el nivel de reservas accediendo a financiamiento externo neto, apuntalaría la cotización de los títulos de deuda pública lo que determinaría una disminución del riesgo país. La caída del costo de financiamiento tornaría más atractiva la demanda de activos descomprimiendo la presión sobre el dólar y reduciendo la brecha cambiaria. Al sostenerse la demanda de pesos, el Banco Central tendría un mayor margen de maniobra para manejar la política de absorción de exceso de liquidez a través de colocación de títulos, lo que se reflejaría en un menor nivel de tasas de interés. De acuerdo al grado de recomposición de reservas, resurgiría la posibilidad de flexibilizar restricciones para importar y operar en el mercado cambiario.

En términos de nivel de actividad económica, la mejora de expectativa en un escenario de acuerdo podría en el mejor de los casos propiciar un freno a la caída de actividad registrado en los últimos meses, impulsado por quienes buscan posicionarse para capitalizar las oportunidades de inversión que podría deparar un cambio sustancial en la orientación de la política económica a partir de un próximo gobierno.

De cualquier forma, si se despejará la incertidumbre relacionada con la normalización del frente externo, no habría que perder de vista el agravamiento de otros factores de riesgo relacionados con el frente interno, principalmente ligados a las consecuencias inflacionarias y recesivas generadas por el creciente déficit fiscal y el cepo cambiario, en un marco de fuerte inestabilidad política ligado al avance de causas judiciales de corrupción que involucran a las máximas autoridades políticas del país.

En caso de no alcanzar un acuerdo e iniciar una nueva cesación de pagos de servicios de deuda, los efectos irían en dirección contraria. El gobierno buscaría aplazar definiciones con los tenedores de deuda no reestructurada hasta enero, mes en el que cesaría la amenaza de extender las mejoras a los bonistas que accedieron a los canjes del 2005 y 2010. En esta transición de cinco meses, junto con la cancelación de los planes de acceso a financiamiento externo, se observaría una importante reducción de reservas del Banco Central. Entre las posibles derivaciones cabría destacar nuevas alzas del dólar en el mercado paralelo, acompañada de un aumento en las expectativas de inflación y planteando nuevamente el desafío al Banco Central de contener la presión inflacionarias con más aumentos de tasas de interés. El costo de esta medida sería profundizar la recesión en un contexto que, a diferencia de enero pasado, el freno de la economía no solo se refleja en una disminución de ingresos reales (como en enero pasado) sino en la destrucción de puestos de trabajo. Entre las opciones, ha trascendido la posibilidad de un restablecimiento del recurso de amparo en forma transitoria lo que habilitaría el pago de los servicios de julio correspondientes a bonos reestructurados. Al verse extendido el período de negociación sin incurrir en cesación de pagos, quedaría abierta la posibilidad de una salida negociada al conflicto aunque es probable que sin nuevas definiciones en torno a los puntos que traban la negociación (en modo especial, el referido a garantías en torno a la no aplicación de mejoras a tenedores de bonos emitidos en los canjes de deuda) no cabría esperar mayores avances. En tal caso y vencido el plazo, significaría acortar los tiempos para alcanzar una mejor posición negociadora por parte del gobierno argentino, lo que no es poco considerando el desgaste y crecientes presiones impuestas por el creciente ritmo de deterioro de la economía del país.

Aun cuando se lograra arribar a un acuerdo de pago, no cabría esperar cambios en los desequilibrios fiscales y su contrapartida de elevada inflación. Faltando poco más de un año para finalizar el mandato, la prioridad del gobierno pasa por maximizar la tasa de crecimiento del gasto público dentro de los límites que impone mantener la tasa de inflación en torno a niveles cercanos a los actuales. ■

Construcción y actividad inmobiliaria en el primer tramo de 2014

Entre enero y mayo de 2014 se autorizaron 106,7 mil metros cuadrados para nueva construcción, casi un 13% menos que la superficie aprobada en igual período del año pasado.

La cantidad total de actos de compraventa escriturados en los cinco primeros meses de 2014 en la ciudad de Bahía Blanca fue de 805, lo que representa una caída del 34% en términos interanuales.

Los montos asociados a las escrituras registradas para Bahía Blanca cayeron un 10% con respecto a 2013, menos que la actividad real por efectos de la devaluación y la inflación.

En un contexto en el que diversos indicadores de actividad dan indicios de un cuadro de recesión económica y de perspectivas complicadas, exacerbadas por elementos claves como la inflación y las exigencias en torno a la deuda pública, resulta de interés analizar algunas variables específicas de la economía real, a fin de completar un panorama más claro de la situación.

El propósito de esta nota es repasar la performance en materia de construcción y transacciones inmobiliarias en Bahía Blanca en los cinco primeros meses de 2014, verificando las correspondientes variaciones interanuales, a fin de corroborar el desenvolvimiento de estos sectores claves en la dinámica económica.

Construcción

El análisis de la actividad de la construcción en Bahía Blanca se lleva a cabo en base a las estadísticas de permisos expedidos por el Departamento de Contralor de Obras Particulares de la Municipalidad de Bahía Blanca. De acuerdo a estos registros, entre enero y mayo de este año se autorizaron en la ciudad obras por un total de 107,6 mil metros cuadrados, en tanto que en igual período de 2013, la superficie aprobada había sido de 123,4 mil metros cuadrados. Vale decir que, en términos interanuales, se produjo una caída de casi 13% en la actividad planeada. A fin de conferirle un poco más de perspectiva a estos datos, el Gráfico 1 muestra la superficie autorizada por el municipio para nueva construcción entre enero y mayo de cada año desde 2010. Así puede observarse un moderado aumento anual de la actividad en todos los años, algo más acentuado durante 2013, interrumpido por la caída comentada en el corriente año. Una vez que se conozcan las cifras definitivas de 2014, podrá concluirse si el descenso se consolida o si se ve compensado por algún tipo de recuperación en el segundo semestre.

En el análisis por tipo de inmueble surge que el mayor retroceso correspondió a departamentos, al descender la superficie autorizada de 31,7 a 16,9 mil metros cuadrados, es decir, casi un 47%. Si bien el segmento de los departamentos ha tenido un desempeño muy destacado en el sector, con numerosos proyectos de edificios

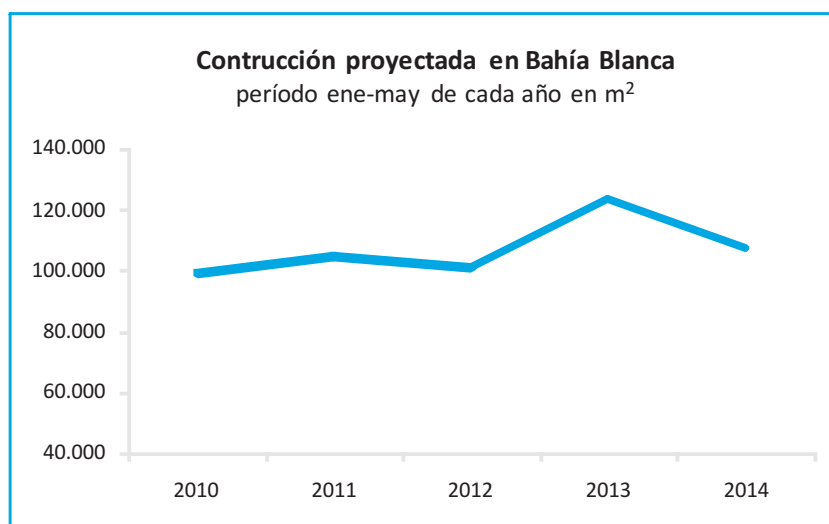


Gráfico 1

Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca - Departamento de Contralor de Obras Particulares

proyectados y en obra en los últimos años, lo cierto es que desde 2012 el ritmo de actividad en este rubro comenzó a estancarse y luego a descender de manera paulatina, haciéndose más pronunciado el declive en el presente año. Los factores a los cuales puede atribuirse de modo principal esta tendencia son, en primer término, la caída en la venta de departamentos. Aunque éstos siguen ubicándose entre las categorías mejor posicionadas en la plaza inmobiliaria, el enfriamiento general del mercado de bienes raíces no los excluyó. Esta menor actividad, sumada a las expectativas negativas de los operadores, al aumento sostenido de los costos de construcción y a la mayor dificultad de obtención de fondos, han tornado más riesgoso el emprendimiento de nuevas obras que involucran un plazo de concreción relativamente extenso y que requieren de la venta más o menos rápida de las unidades una vez concluidos para que la inversión resulte rentable.

En el caso de las viviendas, la baja fue de menor magnitud (-2,3%), al autorizarse casi 51 mil metros cuadrados en enero-mayo versus los 52,2 mil expedidos en igual período del año pasado. El menor ritmo de caída en este segmento puede tener como posible explicación la incidencia de los créditos oficiales para la construcción PRO-CRE.AR, que tuvieron una significativa cantidad de beneficiarios en Bahía Blanca¹. Independientemente de esto, las viviendas se presentan históricamente como la categoría con menor variabilidad, es decir, con registros más estables en el tiempo, lo que se debe a que, los planes particulares de construcción de casas para vivienda personal son relativamente menos vulnerables a la coyuntura económica que aquellos con visión de negocios o inversión, como es el caso de los locales comerciales o los edificios de departamentos.

Los locales se mantuvieron prácticamente en los mismos registros que el año pasado, e inclusive exhibieron una muy leve alza, estimada en 0,4%. Concretamente, fueron autorizados en enero-mayo 39,7 mil metros cuadrados para proyectos comerciales. Pese a que la actividad comercial acusa los efectos de la recesión económica general, hay ciertos factores puntuales que favorecen el desarrollo de determinados emprendimientos y que se traducen luego en los indicadores sectoriales. En este caso, el repunte tiene que ver con bloques de locales comerciales que se están proyectando en puntos estratégicos de la ciudad en los que se está produciendo una expansión residencial significativa y que alienta la generación de nuevos espacios de

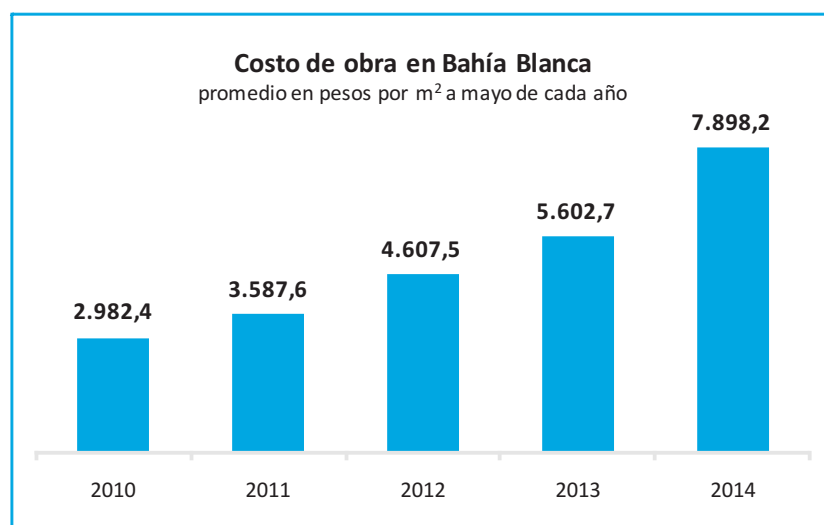
¹ Además de quienes ya habían obtenido préstamos para construcción en sorteos anteriores, se sumaron más de 1.500 familias que resultaron beneficiarias de los créditos oficiales para la compra de terrenos.

servicios, como forma de acompañar dicho crecimiento. Tal es el caso de complejos comerciales que se están generando en estos puntos de la ciudad. En otro orden de cosas, se observa un proceso de reconversión comercial, especialmente en el centro-microcentro de la ciudad, en el cual, en pos de lograr una mayor tasa de retorno y de ofrecer a la vez alquileres más accesibles a los comerciantes, varios propietarios de comercios optan por subdividirlos, reformarlos y ofrecer unidades más pequeñas a valores más bajos, inclusive en zonas eminentemente comerciales. Esto también se manifiesta en mayor cantidad de metros cuadrados autorizados para refacción en este rubro.

Otro aspecto a destacar es la tendencia, en el último año, a proyectar obras, en promedio, más chicas. En efecto, la superficie unitaria media de las construcciones autorizadas entre enero y mayo del año pasado había sido de 127 metros cuadrados y, en igual período de 2014, la misma pasó a 102 metros cuadrados, lo que supone una caída del orden del 20%. Uno de los elementos que sin dudas condiciona la amplitud de las nuevas construcciones es el costo de obra cuyo ritmo de aumento ha superado al de la inflación general. Concretamente, el costo de un metro cuadrado de construcción estándar se incrementó un 41% entre mayo 2014 y mayo 2013, al pasar de 5.602,7 pesos a 7.898,2 pesos². El Gráfico 2 muestra el avance del costo promedio de obra desde el año 2010, a valores de mayo de cada año.

²Fuente: Revista Obras y Protagonistas. Costo del metro cuadrado que surge de promediar el correspondiente a los tres modelos estándar (C1, C2 y C3).

Gráfico 2



Fuente: Revista Obras y Protagonistas

Tomando como referencia la superficie autorizada y los costos estandarizados del metro cuadrado cubierto, es posible contar con alguna estimación de los montos invertidos en nueva construcción en la ciudad. Concretamente, se calcula que entre enero y mayo de este año, la inversión planeada ha sido de unos 870 millones de pesos, lo que supone un incremento del orden del 20% con respecto a igual período del años pasado, para el cual se estima una inversión de 726 millones. Teniendo en cuenta que la superficie autorizada en igual período cayó cerca de un 13%, se concluye que el avance en la inversión ha respondido fundamentalmente al fenómeno inflacionario, particularmente manifiesto en los costos de obra. El Gráfico 3 ilustra la evolución en la inversión planeada para nueva construcción desde el año 2010. Se observa una tendencia claramente ascendente en el período y, si bien buena parte de la misma pudo responder al incremento de costos propio del contexto inflacionario, también

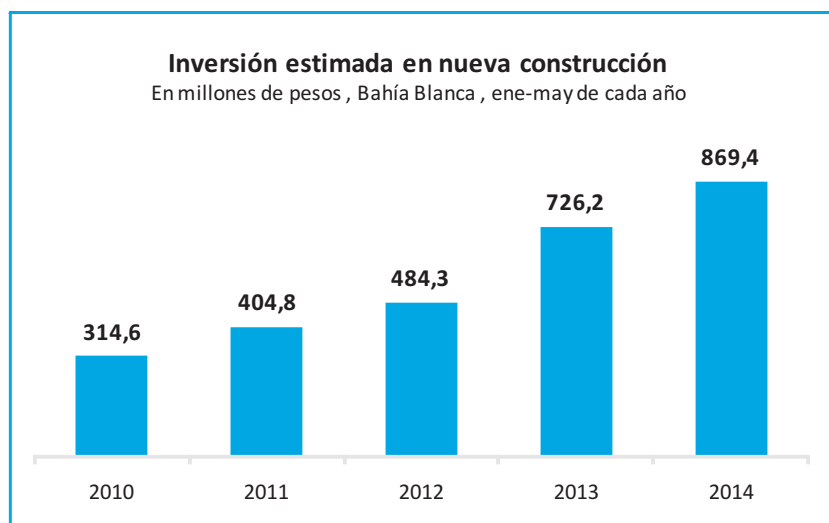


Gráfico 3

Fuente: estimación CREEBBA en base a datos de Municipalidad de Bahía Blanca y Revista Obras y Protagonistas

es cierto que la actividad en términos reales ha mostrado una buena performance, pese a la situación económica general complicada. De hecho, se estima que en entre mayo 2010 y mayo 2014, la inversión sectorial aumentó en más de 176%, mientras que la inflación general y el incremento del costo de la construcción fueron ambos del 165% en igual período, de lo cual se desprende que la actividad real creció a mayor ritmo que los precios.

Mercado inmobiliario

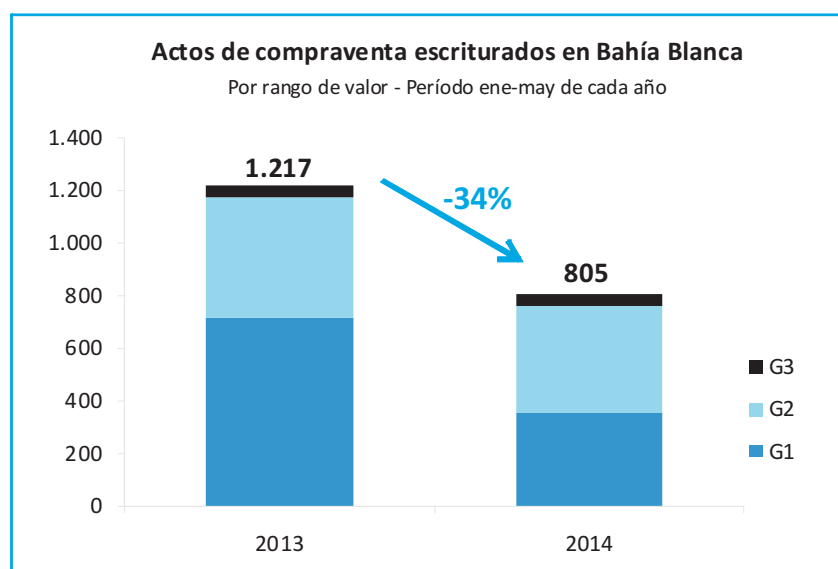
El análisis de situación del mercado inmobiliario local se realiza sobre las estadísticas de actos de compraventa registrados e informados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires Delegación Bahía Blanca. Los datos más actuales, al igual que en el caso del sector construcción, arriban al mes de mayo, por lo que las comparaciones interanuales se hacen tomando, para cada año, el período enero-mayo.

La cantidad total de escrituras inscriptas en el mencionado período 2014 fue de 805 versus las 1.217 contabilizadas en 2013, lo que arroja una caída del 34%. Con respecto a los montos involucrados en las mencionadas operaciones, se verifica un total de 151,3 millones de pesos, que representan una baja interanual cercana al 10%, dado que en igual período del año pasado, se escrituró por un valor de 167,5 millones. La razón de que la baja nominal haya sido menor que la correspondiente al volumen real de transacciones reside en la inflación y la suba del dólar, puesto que las propiedades se encuentran cotizadas en la mayoría de los casos en términos de la moneda extranjera. En otras palabras, hubo menos operaciones pero, como en muchos casos se verificaron incrementos en los valores de las propiedades involucradas, el descenso medido en términos monetarios resultó menor.

Las operaciones inmobiliarias reflejadas en la cantidad de escrituras inscriptas pueden agruparse en tres rangos, tal como procede el Registro de la Propiedad Inmueble.

Tales rangos son: G1 (operaciones por hasta 100 mil pesos), G2 (operaciones por 100 a 500 mil pesos) y G3 (actos de compraventa por montos superiores a los 500 mil pesos). Tal como muestra el Gráfico 4, la mayor caída se concentró en el agrupamiento G1, en donde la cantidad de transacciones registradas pasó de 717 a 356, siempre considerando enero-mayo, lo que supone un retroceso superior al 50%. El segmento intermedio, G2, acusó una baja más moderada, estimada en 12%, al pasar la cantidad de escrituras de 459 a 405. Finalmente, G3, el rango que menor proporción de operaciones representa en el total, contabilizó 41 actos en enero-mayo 2013 y 44 en igual período de este año, lo que significó un avance del 7%. No obstante, ese incremento correspondió a unas pocas operaciones, que resultaron significativas justamente por pesar sobre un volumen bajo de transacciones de base. Esto último resulta coincidente con lo expresado por las inmobiliarias locales relevadas en la encuesta de coyuntura CREEBBA, que ponen de manifiesto altibajos de actividad que, al producirse en un contexto de muy bajo nivel de operaciones definido como regular bastan para generar movimientos en el saldo final de demanda.

Gráfico 4



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires Delegación Bahía Blanca

Otro indicador sectorial de interés, que no solamente da evidencia de la situación del mercado inmobiliario sino además, de un modo indirecto, de la incidencia del crédito hipotecario y su evolución, es la cantidad de escrituras de hipoteca inscriptas y los montos nominales asociados a las mismas. En los cinco primeros meses de 2014 se inscribieron 185 escrituras de hipotecas por un monto total de 80,3 millones de pesos. Estas cifras involucran una drástica caída en términos interanuales, del 66% y 50%, respectivamente. En efecto, en enero-mayo 2013 se habían registrado 538 escrituras de hipotecas por 160,8 millones de pesos. La explicación fundamental de esta brusca caída reside en la incidencia que durante 2013 tuvieron en la ciudad las líneas de crédito del gobierno PRO.CRE.AR. No solamente los préstamos para la compra de terrenos e inmuebles, sino aquellos destinados a construcción, ampliación y refacción de vivienda, tienen garantía hipotecaria y su otorgamiento efectivo se traduce en las correspondientes escrituras. Es por ello que durante 2013 los mencionados indicadores alcanzaron niveles muy por encima de la media de los últimos tiempos. Vale decir que, si bien es cierto que todos los indicadores sectoriales, en consonancia

con la coyuntura de la economía general ilustran un panorama recesivo, en este caso habría que descontar de algún modo el efecto puntual del programa oficial de créditos. Si se compara la performance de enero-mayo 2014 con la verificada en igual período de 2012, a fin de buscar una referencia más afín y homogénea, se concluye que la cantidad de escrituras de hipotecas asentadas cayó un 14% (en 2012 fueron 217), en tanto que los montos involucrados se elevaron un 53% (en aquel momento ascendieron a 52,3 millones). Cabe tener presente que las comentadas cifras de 2012 son anteriores a la devaluación oficial del tipo de cambio, por lo que ese elemento, sumado a la inflación que tuvo lugar en el período (74% entre mayo 2012 y mayo 2014) fueron los que explicaron el fuerte avance nominal pese a la retracción real observada.

Conclusión

La breve recorrida por los diversos indicadores de desempeño de la actividad de la construcción y del mercado inmobiliario en Bahía Blanca, sectores que habitualmente se identifican como los motores de la economía -principalmente el primero de ellos-, confirman el cuadro de enfriamiento por el cual está atravesando la actividad económica la ciudad, en consonancia con las tendencias observadas a nivel nacional. Tales tendencias se vienen corroborando en la encuesta de coyuntura llevada a cabo por el CREEBBA, en donde se detecta, a un ritmo creciente, menores niveles de ventas, menos planes de inversión, mayor cantidad de empresas con necesidad de reducir planteles de personal, expectativas desalentadoras y complicaciones en las cadenas de pagos, entre otros elementos.

En lo que respecta a los indicadores analizados en el informe, se destaca una caída del 13% en la superficie cubierta autorizada para nueva construcción, siendo los departamentos la categoría de mayor retroceso (-47%). Por otra parte, la cantidad de escrituras por actos de compraventa escriturados presentaron un derrumbe interanual del 34% y los montos asociados, un recorte del 10%.

Habrà que aguardar el desenvolvimiento del año y la obtención de cifras definitivas para contextualizar mejor la situación de estos sectores, especialmente teniendo en cuenta los repuntes estacionales que suelen registrar en la segunda mitad del año. No obstante, las comparaciones efectuadas hasta el momento, que por otra parte son desestacionalizadas como corresponde, permiten delinear algunas proyecciones preliminares que no resultan alentadoras y que, a juzgar por los pronósticos de los agentes y operadores sectoriales, no presentan señales de reversión en el mediano plazo, sino al contrario, altas probabilidades de profundización. ■

Análisis coyuntural del mercado de combustibles

De los primeros siete meses del año 2014, solamente en uno de ellos no se registraron aumentos en el precio de los combustibles, llegando éste a variaciones interanuales del orden del 40%.

Por primera vez en varios años se registró una caída en el volumen de combustible comercializado, situación que se da a nivel país y de la cual no se encuentra ajena la ciudad de Bahía Blanca.

Una tendencia que se repite en momento de aumentos en el precio de las naftas es el traspaso a GNC. A junio del 2014 más de 1,6 millones de autos del país funcionan con este sistema de combustión.

En esta nota se presentan datos recientes vinculados a la actividad de comercialización de combustibles al por menor. En particular se observará la evolución en ventas del sector junto con la evolución de los precios de los principales combustibles que se comercializan. A su vez, se hará una comparación de la tendencia de precios de los hidrocarburos en contraposición a salarios del sector y dólar. Adicionalmente se mencionaran puntos salientes de la actividad en la actualidad y se observará lo que acontece en torno al GNC y su aplicación en vehículos. Los datos serán presentados a nivel país junto con apreciaciones particulares para la ciudad de Bahía Blanca, con datos obtenidos de entrevistas a referentes del sector.

Las fuentes principales utilizadas son la Secretaría de Energía, el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) la Asociación de Estaciones de Servicio del Sur (ADESS), la Federación de Expendedores de Combustibles y Afines del Centro de la República (FECAC), la Federación de Empresarios de Combustibles de la República Argentina (FECRA), la Confederación de Entidades del Comercio de Hidrocarburos y Afines de la República Argentina (CECHA), el Sindicato de Obreros de Estaciones de Servicio, GNC, Garages, Playas de Estacionamiento y Lavaderos de Autos de la Capital Federal y Provincia de Buenos Aires (SOESGYPE), el Sindicato de Mecánicos y Afines del Transporte Automotor de la República Argentina (SMATA), el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, sitios webs especializados como enernews.com, surtidores.com, inversorenergético.com, ngvjorunal.com, globalpetrolprices.com, gnc.org.ar, consultas a referentes de la actividad y notas periodísticas elaboradas por consultoras o diarios del país.

Actualidad mercado de combustibles a nivel país

A mediados del 2013, y pese al gradual aumento de precios de las naftas, las estaciones de servicio tenían la necesidad de vender más litros para subsistir. Esto ocurría principalmente por la incidencia de los últimos aumentos al personal y la incorporación de nuevos gastos ligados a la seguridad y cuidado del medio ambiente. También contaban con incrementos de la presión tributaria y los costos de funcionamiento. El volumen necesario para cubrir los costos resultaba superior en el caso de aquellas que comercializan combustibles a través del sistema de consignación.

El gobierno nacional continuó con regulaciones de precios de combustibles a pesar de que los propietarios de estaciones de servicio mencionaban que las empresas petroleras seguían con políticas de incrementos de precios en los productos comercializados, por lo cual sostener esa situación iba a ser difícil.

A pocos días del recambio en el Gabinete Presidencial, se conoció la decisión de la nueva conducción económica de permitir a las petroleras subas escalonadas en sus precios al público. El movimiento a esta nueva suba ocurrió cuando el gobierno debió definir si prorrogaba o no la vigencia de la resolución 35 que la Secretaría de Comercio Interior, a cargo del entonces secretario Guillermo Moreno, había aplicado procurando administrar la evolución de los precios de los bienes del rubro. Con el arribo de Capitanich a la jefatura de Gabinete y el nombramiento de Kicillof en el Palacio de Hacienda, se acordó con las petroleras una suba escalonada de precios, aunque a un ritmo moderado.

De esta manera, 2013 cerró con una importante comercialización de combustibles a nivel país impulsada por el incremento notable del parque automotor y el sostenimiento de precios en niveles por debajo de los que requería el precio de equilibrio del mercado. Sin embargo, la falta de suministro de combustibles a las estaciones y las regulaciones de precios afectaron la rentabilidad del sector por lo cual durante el 2013 se mantuvieron casi constantes las bocas de expendio.

Dicha demanda en alza por la mayor cantidad de vehículos en uso, y el descongelamiento de las tarifas son dos de las variables que impulsaron un pequeño cambio en la tendencia de la actividad. El aumento gradual de los precios de la nafta y el gasoil comenzó en 2012, con la expropiación de YPF. Ello fue fundamental para darle caja a la petrolera, con el objetivo de impulsar su plan de inversiones. Cabe destacar que hasta la estatización de YPF, el precio de la nafta súper aumentaba por debajo de la inflación.

Luego de superados los inconvenientes asociados a la falta de combustibles para comercializar y a la restricción de precios de los productos, la actualidad del mercado de combustibles al por menor es otra. Como se hiciera mención, con posterioridad a la expropiación de YPF a Repsol, la compañía líder de ventas de combustibles del país tomó decisiones con el fin de mejorar su rentabilidad y esto estimuló parcialmente la actividad logrando que se reactive la apertura de estaciones de servicio, aunque aún se esté lejos de las más de 6.000 que existían hace una década.

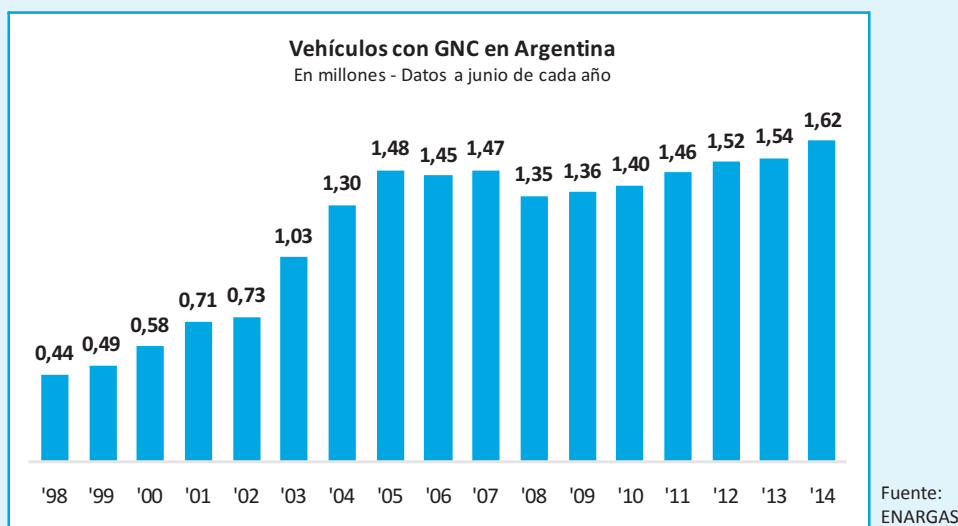
Según datos de la Confederación de Entidades del Comercio de Hidrocarburos y Afines de la República Argentina (CECHA), con base en la Secretaría de Energía, en el país se encuentran actualmente en funcionamiento algo más de 4.480 bocas de expendio, con aperturas recientes relacionadas con el incremento en la comercialización de GNC. YPF no solo domina en número de estaciones que cuentan con su marca sino que se estima que su participación en el volumen de combustibles líquidos comercializados alcanzaría el 60%. Sin embargo, la comercialización en volumen de combustibles se ha visto retraída en los primeros 5 meses del 2014 respecto al mismo período del año 2013, dato que no se registraba desde hace unos 6 años. Tanto las naftas como los distintos tipos de gas oil han mermado sus ventas en volumen alrededor de un 3% en el acumulado anual, dato acentuado en los meses más recientes. En tal sentido, desde entidades representativas del sector hicieron referencia a una caída mayor para el caso del gas oil, denominado en algunas ocasiones como el “combustible del trabajo”. Esta reducción de ventas en volumen responde no sólo a la caída de la actividad económica sino también al menor uso del auto, debido principalmente a los incrementos en costo de mantenimiento, peajes (en los lugares en los que el mismo

tiene incidencia) y lógicamente los aumentos de precios de los hidrocarburos en surtidor. El impacto del alza de los precios mencionados, junto con la inflación general que erosiona el poder adquisitivo de los consumidores, no solo hizo caer la venta de combustibles sino que también se reflejó en la demanda de productos asociados como lubricantes y aditivos que acusaron el impacto de la recesión, según advierten empresas del rubro. Para las estaciones de servicio este era un segmento interesante debido a que, al no estar acotados los precios por referencias del mercado, otorgaban una rentabilidad aceptable.

BOX 1: Sector del Gas Natural Comprimido (GNC)

Un sector que se beneficia ante incrementos en el valor del litro de nafta es el del GNC. Un relevamiento de la Asociación de Fábricas Argentinas de Componentes (AFAC) de fines de 2013 destaca que en los últimos años hubo un crecimiento importante de conversiones a GNC, lo que hace que la flota actual llegue al 15% de vehículos del país. Por su parte, el 51% son exclusivamente a nafta y el 34% restante son diesel.

Con bases en datos de ENARGAS, se observa que a junio de 2014 más de 1.620.000 automóviles contaban con GNC en Argentina, cifra que se incrementó un 6% respecto al mismo mes del año 2013. Según afirman desde la Cámara Argentina de Productores de Equipos de Gas (CAPEC) las ventas de equipos de GNC crecerían 35% en 2014.



Hacia el norte del país se está impulsando una energía alternativa. En 2013 se duplicó la cantidad de vehículos que funcionan con Gas Licuado de Petróleo (GLPA). Se estima que al 2014 ya hay unos 500 vehículos funcionando con GLPA en Argentina.

Esto ubica a la Argentina como uno de los países del mundo con más vehículos funcionando a gas. Según ngvjournals.com de 84 países que utilizan esta alternativa, Argentina es el 4 con mayor flota de vehículos a GNC y uno de los que más bocas de expendio habilitadas presenta. Con base en ENARGAS, las estaciones de GNC del país superarían las 1.900.

Si bien la apertura de estaciones se había visto estimulada hacia principios del 2014, empresarios del sector consideran que por el momento se ha llegado a un tope y sólo se dan aperturas aisladas en el interior del país.

Se espera que el costo del metro cúbico de GNC al público se ubique en torno a los 4 pesos, valor que se vio impulsado a principios del 2014 luego de que el Gobierno Nacional decidió reducir los subsidios al gas natural en el punto de ingreso al sistema de transporte para los servicios Gas Natural Comprimido (GNC) en poco menos de un 50 por ciento.

En Bahía Blanca durante el 2013 el sector de instalación de equipos de GNC mantuvo el número de instalaciones de equipos de gas de 2012, aunque contaron con trabas a las importaciones de insumos básicos. Actualmente, según empresas destacadas de la actividad, la creciente diferencia entre el precio de la nafta y el GNC apalancó un 40% anual las conversiones. Los buenos rendimientos de los equipos actuales casi no presentan diferencia en el funcionamiento de un vehículo a gas o a nafta, por lo cual al seguir la tendencia alcista en precios de la nafta, las consultas para la instalación de un equipo se incrementan notablemente. El valor de colocación de un equipo de gas completo ronda los 15 a 16 mil pesos, en promedio, según el auto de que se trate.

Por el lado de la menor actividad económica, la Cámara Empresaria de Operadores Logísticos (CEDOL) destacó que, durante los cuatro primeros meses del año, se registró un desplome del 18% en la contratación de servicios de transporte y almacenamiento para la industria automotriz. Además, hubo una fuerte baja del 14% en el movimiento de artículos electrónicos, mientras que en bienes de consumo masivo y productos farmacéuticos las caídas fueron del 5% y 4%, respectivamente.

Mientras que en lo que a precios respecta, de los 7 meses que han transcurrido del 2014, sólo durante el mes de junio los combustibles no han sufrido modificación de precios. Durante el mes de julio, la petrolera estatal realizó un último aumento del orden del 4% en los distintos combustibles, acción que se ve imitada por la competencia en el transcurso de sólo unos días.

Con esas modificaciones, el aumento promedio de los combustibles supera el 40% interanual, acentuando la política de actualización de precios que decidió el CEO de la compañía YPF, Miguel Galuccio desde que se hizo cargo del control de la empresa. El ejecutivo considera que los aumentos de precios, a la par o por encima de la inflación y de la cotización del tipo de cambio, es necesaria para mantener un piso mínimo de inversiones. A su vez, una parte de la explicación de los incrementos responde a la evolución del tipo de cambio. Pocos eslabones de la economía están tan atados a la evolución del dólar como las naftas y el gasoil. De tal manera, las refinadoras cobran en pesos el combustible que venden, pero el precio del crudo, que explica un 80% de sus costos, está fijado en dólares y se liquida a la cotización que establece el Banco Central. Por eso, según los petroleros, la devaluación de principios del 2014 explica la parte más sustancial de los aumentos. La otra porción se debe al encarecimiento del crudo en dólares. En tal sentido, los posibles aumentos dependerán de la marcha de la devaluación en lo que queda del 2014 y de la cotización internacional del crudo.

Según consultas a referentes locales, la caída en volumen de ventas afecta la facturación, la cual sin embargo, ha crecido entre un 35% y un 40% en términos interanuales como respuesta de los incrementos en precios de los productos. A su vez, principalmente en el caso de los asociados a la petrolera estatal, se han reunido con representantes de la misma exigiendo mejoras en el vínculo dado que los márgenes de rentabilidad se han visto afectados desde hace algún tiempo a esta parte.

En defensa de los estacioneros también se han presentado proyectos a nivel nacional para defender sus posiciones. La senadora nacional Sandra Giménez, envió un proyecto al Parlamento bajo el título de Regulación de la Propiedad de las Estaciones de Combustibles, con el objetivo de regular el mercado minorista y limitar la integración vertical de las petroleras. El proyecto presenta como diagnóstico que las bocas de expendio que no pertenecen a las grandes compañías petroleras atraviesan una crisis, resultado de la relación desigual con las grandes empresas que participan del mercado de hidrocarburos. Para la senadora, esta situación generó un mercado minorista concentrado, causó desabastecimiento de las estaciones “no propias” y eliminó una gran cantidad de empleos.

Por los aumentos de precios las estaciones de servicio se transforman en aliados estratégicos de las petroleras. A diferencia de años anteriores cuando la situación del mercado amenazaba demoler la vinculación comercial, el escenario económico actual propone nuevas estrategias en el que las bocas de expendio juegan un rol principal. Consientes de ello, las empresas ahora apuntan a la profesionalización de la actividad para brindar un servicio de excelencia.

Por último, cabe destacar que la evolución en la actividad del sector de ventas de

combustibles al por menor impacta de manera directa en el empleo de unas 60.000 personas a nivel país, según datos al cuarto trimestre del 2013 con base en el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Según la misma fuente, el sector dedicado a la “Venta al por menor de combustible para vehículos automotores y motocicletas” (CIU 5050) demuestra un crecimiento del empleo promedio anual registrado de un 2% anual en promedio para el período 2004-2013.

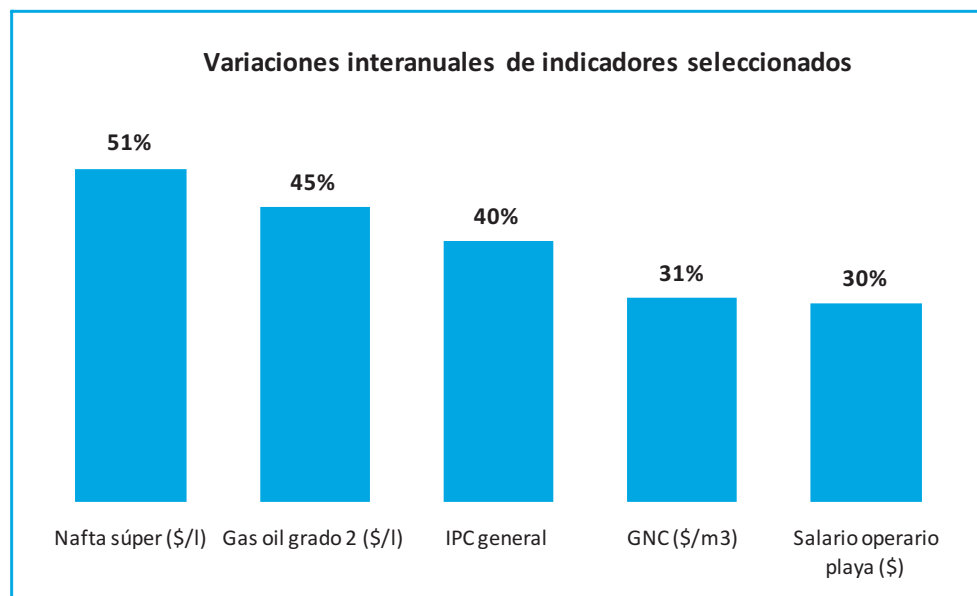
Evolución de precios - Comparación. Para observar la evolución de precios de hidrocarburos, se tomará en consideración los registros de la Secretaría de Energía para la ciudad de Bahía Blanca, teniendo en cuenta estaciones de servicio que vendan combustibles “al público”. En particular se tomarán las variaciones de precios en surtidor de la nafta súper, el gas oil (grado 2) y el GNC, todos ellos como valor promedio mensual, independientemente de la bandera a la que se haga referencia.

En términos interanuales, los combustibles líquidos más representativos del mercado bahiense, como la nafta súper y el gas oil (grado 2) subieron un 51% y un 45% respectivamente al comparar los datos de junio 2014 con los datos de junio 2013. Comparando sus respectivos valores a junio 2014 con el dato promedio de enero del mismo año, el incremento acumulado es del 23,5% en ambos casos. Por su parte, el GNC tuvo un incremento de precio interanual del 31% medido a junio 2014.

Al comparar los valores recientes con junio 2012, se observa un incremento de casi un 90% en el precio promedio por litro de nafta súper y de un 80% en el valor promedio del gas oil (grado 2), mientras que el GNC tuvo un incremento del 55%.

Para tener una medida de referencia del incremento del precio de los principales combustibles, se comparó la evolución anual a junio de 2014 con los registros del Índice de Precios al Consumidor para la ciudad de Bahía Blanca según datos del CREEBBA. El aumento general de los precios de la ciudad se estima en un 40% anual tomando la variación junio 2014 versus junio de 2013, cifra que se encuentra por debajo de las variaciones de la nafta súper (51%) y del gas oil (grado 2) (45%).

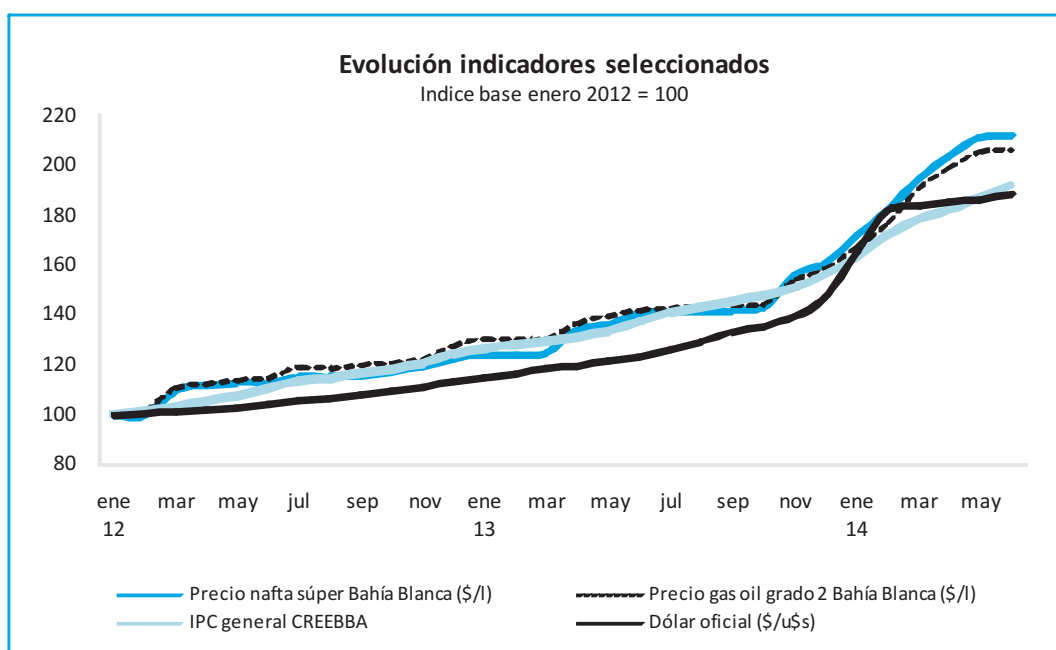
También se puede tomar en consideración el incremento de salario de convenio para un operario de playa de estaciones de servicio según datos del SOESGYPE. Tomando



Fuente: Secretaría de Energía, CREEBBA y SOESGYPE

la variación del salario entre abril de 2013 y abril de 2014, el incremento otorgado es del orden del 30%. Cifra similar se obtiene si se toma la variación entre el dato de julio de 2014 y el de agosto de 2013. Los acuerdos logrados con el personal han permitido que, dados los ajustes en precios de los combustibles, se requieran menos litros para cubrir los salarios del personal.

Por último, el dólar oficial según datos del Banco Central de la República Argentina varió de junio de 2013 a junio de 2014 un 52%, lo que explicaría en gran medida la necesaria traslación a precios de este aumento en bienes como los hidrocarburos que cuentan con su insumo básico, el crudo, cotizando en dólares. Como referencia, y según datos de La Nación, el dólar informal varió en el mismo período un 40%.



Fuente: Secretaría de Energía, BCRA y CREEBBA

Dichas modificaciones sustanciales recientes en precios han reubicado nuevamente a la Argentina dentro de los países con precios por encima de la media a nivel mundial. A diferencia de lo que pasaba hasta hace unos meses atrás en los que existía un atraso en el valor del combustible en Argentina, analizando más de 200 naciones, actualmente se encuentra más cerca de los países más caros del mundo en precios de los combustibles. Según datos del sitio especializado globalpetrolprices.com nuestro país se ubica superando el promedio mundial de precios instalado en 1,30 dólares por litro, aproximadamente. Con base en el mismo portal, a julio de 2014 Argentina ocupa el puesto 64 entre los más caros.

Datos para Bahía Blanca. Luego de mencionar los incrementos de precios para los principales combustibles de la ciudad, se hace mención a datos referidos a Bahía Blanca según la Secretaría de Energía y consultas a referentes del sector.

Actualmente en la ciudad se encuentra operativas 31 estaciones de servicio. Por su parte, una está cerrada por refacciones y otra por recambio de bandera, por lo que el número total de las que están en funcionamiento se mantiene casi constante desde hace ya algún tiempo. Se estima que alrededor de 500 personas trabajan de manera directa vinculadas a este tipo de actividad en la ciudad.

De las estaciones ubicadas en la ciudad para venta al público, el 64% ofrece sólo combustibles líquidos, el 26% ofrece combustibles líquidos más GNC, mientras que el restante 10% se dedica exclusivamente al despacho de GNC. En una estación de servicio promedio, que cuenta con venta de combustibles líquidos, GNC, servicompras y servicios varios, las participaciones de estas prestaciones en los ingresos se distribuyen en un 80% por comercio de todo tipo de hidrocarburos, alrededor de un 15% por el shop y el restante porcentaje menor se atribuye a lubricentro y otro tipo de servicios. Por su parte, los costos de una estación de servicio promedio que trabaja bajo consignación del combustible se reparten en alrededor de 50% en salarios, un 20% por carga tributaria total, y el restante 30% entre gastos varios como mantenimiento, gastos financieros, honorarios y otros.

En la ciudad, para el período enero mayo, se observa una caída en el consumo de gas oil del orden del 4,5% al compararlo con el mismo período del año anterior. En las naftas la retracción es algo menor y se percibe alguna preferencia por la súper versus la premium ya que ésta última alcanzó un precio elevado hacia julio de 2014. Sin embargo, en facturación, como se reflejó anteriormente, existe un incremento de entre el 35% al 40% interanual impulsado principalmente por las variaciones de precios. Para el GNC, el volumen comercializado en el período enero-mayo de 2014 es levemente superior a lo comercializado en el mismo período de 2013.

Como datos adicionales de la actividad, referentes del sector mencionan que en la actualidad ya no existen inconvenientes con los cupos de entrega de combustible, como se daba en períodos anteriores. Consideran que las petroleras buscarán mejoras en la comercialización de combustibles por lo que podrían concentrarse en la imagen de las marcas y seguirán estableciendo precios sugeridos para las distintas bocas de expendio, situación que no se da en la petrolera estatal la cual directamente determina el valor por litro de combustible para los surtidores de sus estacioneros. La modificación en cuanto al suministro es una mejora para aquellas estaciones que funcionan como “marcas blancas”, aunque no encontrarse vinculado directamente a una marca reconocida hoy es visto como una importante desventaja.

Expectativas para el sector. Referentes del mercado consideran que el precio de los combustibles puede seguir subiendo en lo que resta del año. Esto hace que las expectativas en cuanto a volumen de ventas no sean las mejores. De esta manera, se espera que la baja en la comercialización se mantenga en torno a una caída del 5%. Esto se presenta como un panorama desalentador en el segundo semestre del año. Los aumentos de las pizarras están afectando la demanda, incluso en los comercios de YPF, que se posiciona como la más accesible en la plaza. La actualización de los costos complican aún más el presente del sector presentando dudas respecto a cómo evolucionarán los márgenes para la actividad. Los expendedores que trabajan bajo el sistema de compra/venta vienen reduciendo desde principios de año la bonificación obtenida por litro, por la imposibilidad de trasladar las actualizaciones que efectúan los proveedores en el surtidor.

Por su parte, las expectativas en cuanto al personal es a mantener el número de empleados dado que la actividad se lleva a cabo con un número mínimo indispensable de mano de obra. A nivel país, habrá que ver como evoluciona la apertura y cierre de estaciones, pero para la ciudad de Bahía Blanca podría pensarse que el número de personal permanecerá relativamente invariable. Se deberá seguir de cerca las futuras negociaciones salariales, dado que al tener tanto peso dentro de la estructura de costos, modificaciones en el costo del personal afectan el desenvolvimiento de las bocas de expendio y generan que los volúmenes de equilibrio deban aumentar, cuestión que parece no estar cercana en los próximos meses. ■

Se instala el déficit en el sector público nacional

■
Se observa que los gastos crecen más rápido que los ingresos.

■
La asistencia del BCRA es sustancialmente mayor a la de 2013.

■
Se acentúa la tendencia al déficit fiscal observada desde 2009.

En la edición 133 de Indicadores de Actividad Económica se efectuó un análisis de la evolución de las cuentas públicas durante el período 2003-2013. Allí se observa que a partir de 2009 se vislumbraban dificultades para el cierre de los números del fisco, registrándose déficits financieros crecientes como consecuencia de incrementos constantes en el gasto que superan el aumento en los ingresos.

Debido a que el mercado de deuda se encuentra cerrado para la Argentina el exceso de gasto es financiado mediante la emisión monetaria, herramienta que está encontrando su límite a partir del aumento de la inflación.

En esta ocasión, el análisis se concentra en lo ocurrido durante los primeros cinco meses de 2014 sobre la base de la información publicada por la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía de la Nación para el Sector Público Nacional no Financiero (SPNNF). Vale decir que se observa una notable tardanza en la publicación de las cifras oficiales en comparación con años anteriores, situación que dificulta las posibilidades de efectuar análisis de coyuntura sobre el frente fiscal. De hecho, sobre fines de julio se dispone únicamente de los resultados para los primeros cinco meses del año.

Gastos por encima de los ingresos

Durante el período estudiado se observa un crecimiento tanto en los ingresos como en los gastos, del orden del 40%. No obstante, analizando la variación interanual mes a mes puede apreciarse que en enero y febrero la tasa de incremento de las erogaciones es notablemente superior a la de los gastos. Si bien en los meses siguientes la evolución es más pareja, tomando el total del período los ingresos se incrementan un 40% mientras que los gastos un 43% (Gráfico 1).

Dentro de los ingresos los principales aportes surgen de la recaudación de tributos y de las contribuciones a la seguridad social. En el Gráfico 2 se exhibe el desempeño de los ingresos tributarios durante los primeros cinco meses de 2014 en comparación con el mismo lapso de 2013. Como puede apreciarse la trayectoria de las líneas es la misma, con una diferencia de nivel. Sin embargo, si se elimina el efecto de la inflación tal como se observa en la serie representada mediante barras, solamente existe un aumento interanual genuino en la recaudación durante los meses de enero y febrero de 2014, mientras que en marzo, abril y mayo la performance es peor en 2014 que en el año anterior.

Gráfico 1

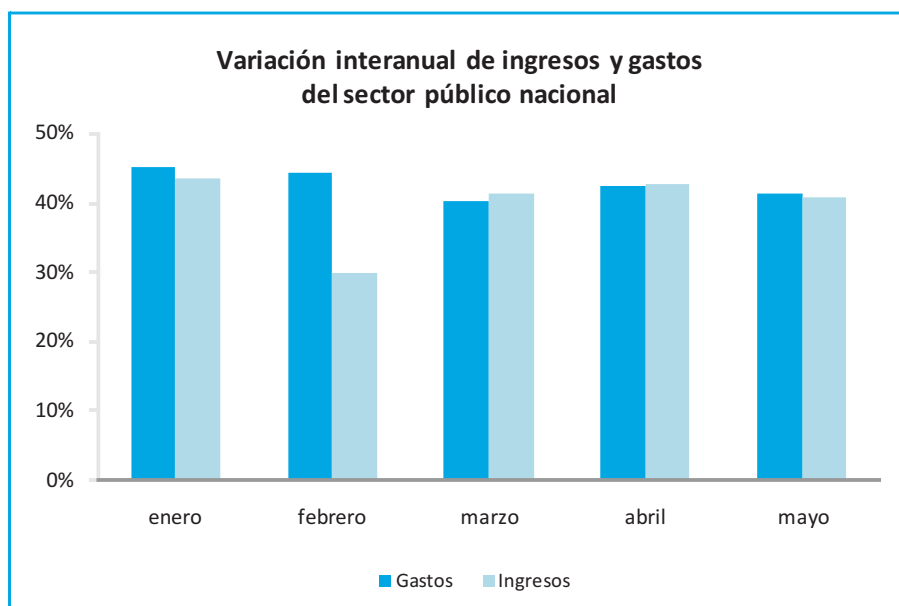
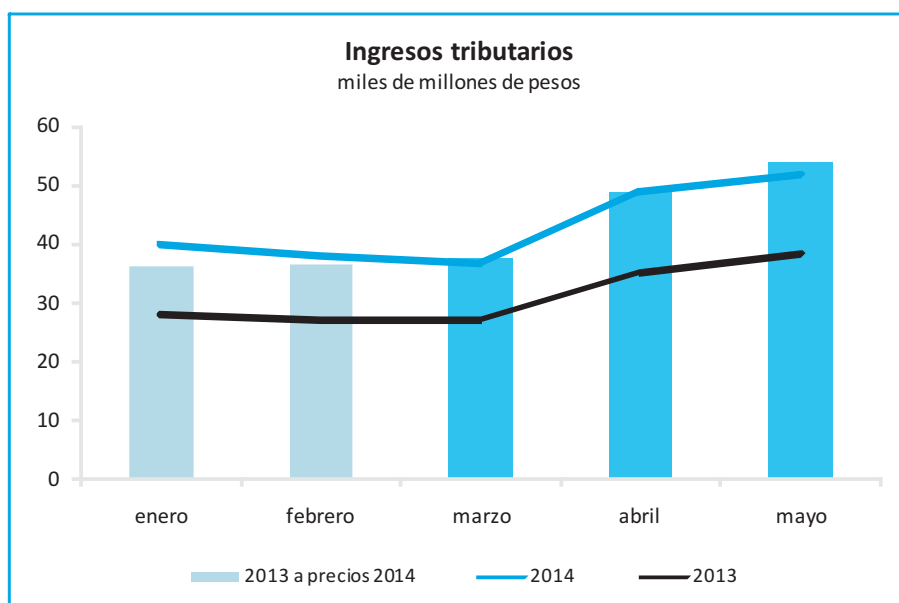


Gráfico 2



En el caso de los recursos provenientes de la seguridad social puede realizarse el mismo análisis dado que durante los primeros cinco meses de 2014 los aportes son del orden de los 116 mil millones de pesos, mientras que en el mismo período del año anterior apenas superan los 91 mil millones de pesos. Este incremento es aparente, tal como se observa en el Gráfico 3, ya que si bien las líneas de tendencia muestran en 2014 valores superiores a los recaudados en 2013, al traer a valores de este año los ingresos del año anterior se pone de manifiesto que durante enero y febrero los aportes a la seguridad social son equivalentes en términos constantes, mientras que en los restantes meses los ingresos de 2014 resultan inferiores a los del año anterior.

El resto de los ingresos representan aportes al fisco que son de menor magnitud que los comentados, pero igualmente contribuyen al financiamiento de los gastos públicos. No obstante, tal como se destaca en estudios anteriores de las cuentas públicas, es preponderante prestar atención a la evolución de los ingresos por rentas de la propiedad, que principalmente están compuestas por las utilidades que el

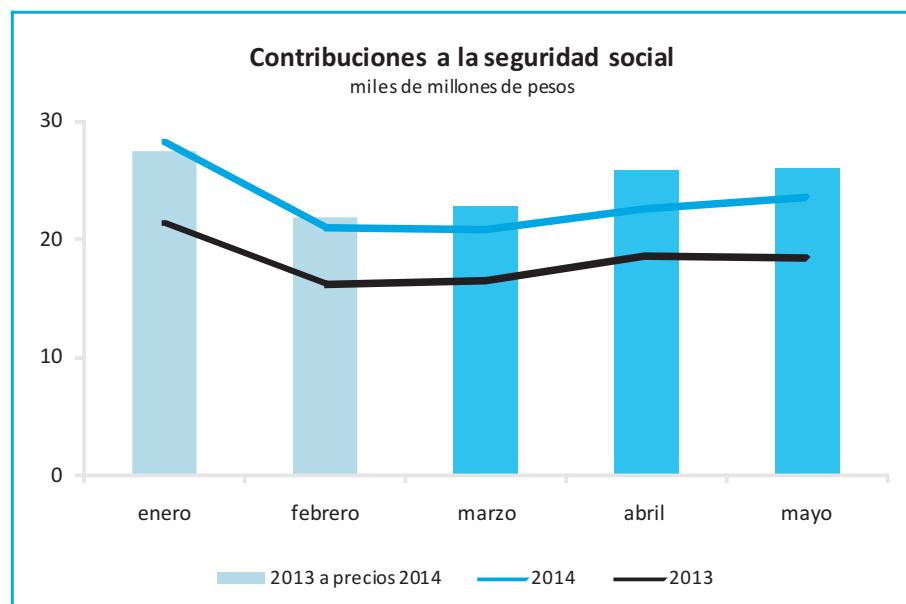


Gráfico 3

Banco Central transfiere al Tesoro y de las rentas del fondo de garantía solidario de ANSES. Al analizar los dos períodos de tiempo se pone de manifiesto que la asistencia del BCRA durante 2014 es sustancialmente mayor a la registrada en 2013, tal como se pone de relieve en el Gráfico 4. Esto implica que, de no existir estos recursos, el déficit fiscal sería aún mayor y en virtud de las actuales perspectivas esta situación se acentuaría durante el resto del año.

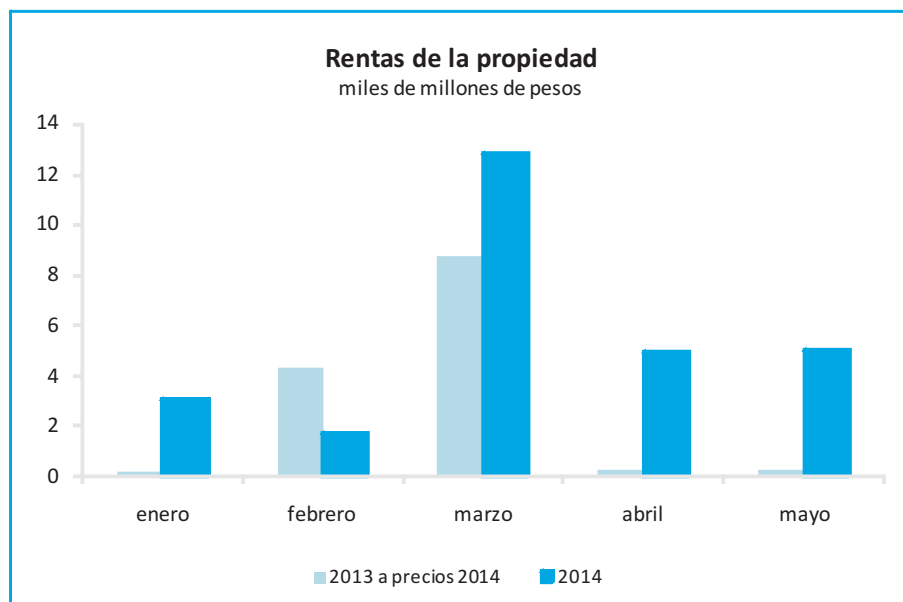
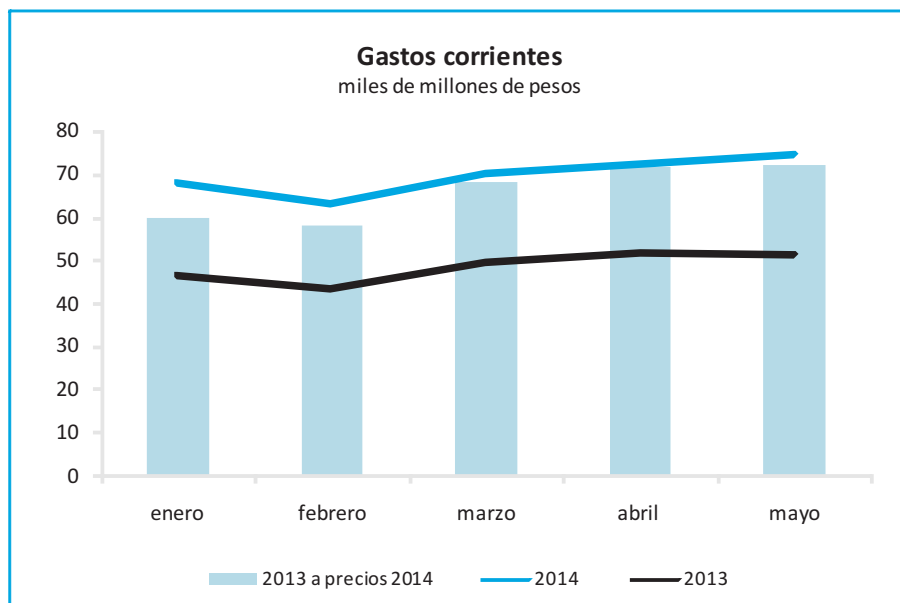


Gráfico 4

Por el lado de los gastos las principales salidas de fondos corresponden a las erogaciones corrientes. En el Gráfico 5 se observa el comportamiento de los mismos durante 2014 y 2013 donde puede notarse claramente que, a diferencia de lo ocurrido con los ingresos fiscales, en todos los meses analizados existe un incremento en el gasto si se lo mide tanto en términos reales como nominales. Dentro de este capítulo el principal rubro corresponde a las salidas de fondos por prestaciones de la seguridad social, que representan casi un 37% de los gastos corrientes durante 2014 y pierden participación en comparación con el año anterior cuando captaban un 40%.

Gráfico 5



Observando el comportamiento interanual, los gastos por prestaciones de seguridad social son inferiores a los registrados en 2013.

La segunda partida dentro de los gastos corrientes en orden de importancia es la de transferencias, que absorbe el 30% de los mismos y gana participación en comparación con 2013. En todos los meses de este año los giros por transferencias corrientes son mayores a los contabilizados durante el año pasado, medidos en términos reales. Cerca del 80% de las transferencias corrientes se destina al sector privado, principalmente en forma de subsidio a empresas prestadoras de servicios públicos acentuando la tendencia observada en este ítem desde 2007. Nótese, a modo de comparación, que durante el período enero-mayo de 2014 el monto transferido a entes del sector privado supera los 84 mil millones de pesos, mientras en el mismo lapso el gasto en remuneraciones a empleados públicos no llega a los 50 mil millones de pesos.

Con respecto a los gastos en personal, la partida se incrementa al compás de la inflación sin hallarse diferencias significativas en el período estudiado, si se efectúa el análisis en términos constantes. Esto significa que el notable incremento en las erogaciones corrientes no responde al comportamiento de los salarios de la administración pública sino a otros componentes del gasto. Tal como se menciona anteriormente, el caso de las transferencias al sector privado es un ejemplo de ello dado que el gasto en 2014 supera al del año anterior. Adicionalmente, los pagos de intereses y rentas de la propiedad también resultan superiores durante 2014 aún eliminando el componente inflacionario (Gráfico 6).

Los gastos de capital no son significativos en comparación con los gastos corrientes y exhiben durante la primera parte de 2014 un comportamiento similar al observado el año anterior.

A partir del análisis de ingresos y gastos con sus diferentes componentes, puede concluirse acerca del resultado fiscal del sector público nacional no financiero. La definición más restringida corresponde al resultado económico, que indica si existe ahorro o desahorro al hacer la diferencia entre ingresos corrientes y gastos corrientes. Los valores estimados son positivos durante todo el período analizado, aunque se detecta un claro deterioro en las cifras resultantes como consecuencia del aumento de los gastos corrientes a una tasa mayor a la observada en los ingresos corrientes.

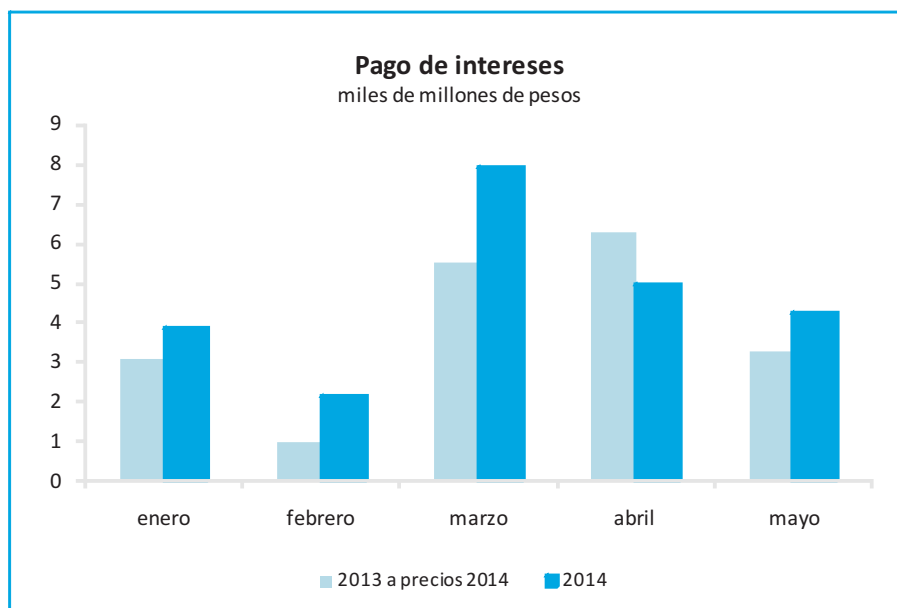


Gráfico 6

Otro de los indicadores empleados habitualmente para el análisis de las cuentas del sector público es el resultado primario, que se estima restando a los ingresos totales del ejercicio, la suma de los gastos totales excluyendo los pagos por intereses y servicio de la deuda pública. El mismo orienta acerca de la posibilidad de cubrir los gastos que requieren los programas públicos con los actuales ingresos, descartando aquellos gastos que se originan en endeudamiento de períodos anteriores. El resultado es positivo en todos los meses contemplados, salvo en febrero de 2014 donde los gastos primarios exceden por mucho a los ingresos totales. Si bien en el resto de los meses se revierte la situación, de no contarse con los recursos provenientes de ANSES habría déficit primario permanente (Gráfico 7).

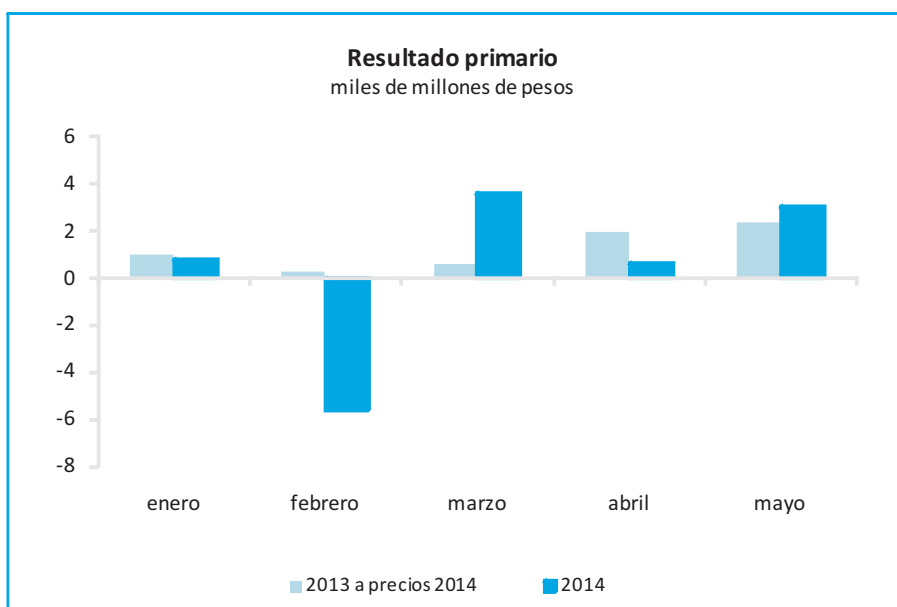
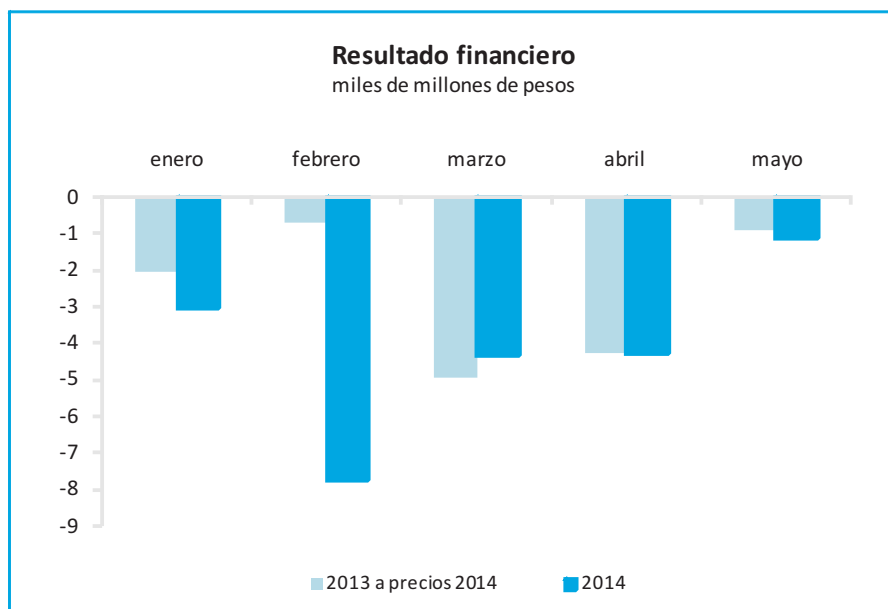


Gráfico 7

Más aún, si se calcula el resultado financiero que incluye a los pagos de intereses y servicios de la deuda, que presentan una dinámica fuertemente creciente tal como se comenta a lo largo del estudio, las perspectivas para lo que resta del año empeoran.

Tal como se refleja en el Gráfico 8 a lo largo de 2014 se encuentra totalmente instalado el déficit financiero en niveles que superan al déficit registrado en los primeros meses de 2013.

Gráfico 8



Comentarios finales

Del análisis de las cuentas del sector público nacional durante los primeros cinco meses del año surge que el déficit fiscal es un tema preocupante para lo que resta del año. Los anuncios acerca de los incrementos en los ingresos no toman en cuenta el efecto que tiene la inflación sobre la recaudación.

Tomando las cifras en términos reales se pone de manifiesto que los gastos crecen por encima de los ingresos, con lo cual la situación fiscal se torna más comprometida, aún en las definiciones más restringidas de déficit. A medida que pasa el tiempo se vuelve más necesario el auxilio de ANSES y del BCRA para sostener las cuentas, pero si no se contara con tales recursos habría déficit primario desde hace tiempo.

Desviar los recursos de ANSES, que pertenecen al sistema previsional, para financiar gasto público general tiene consecuencias sobre el financiamiento de la seguridad social y además de ello presenta objeciones de carácter ético.

Utilizar la emisión monetaria para cubrir el déficit no solamente tiene serias consecuencias sobre la economía y sobre el bienestar de la sociedad sino que también tiene un límite que se está haciendo cada vez más evidente.

A partir del fallo adverso de la Suprema Corte de Estados Unidos con respecto a los reclamos de aquellos que no accedieron a las reestructuraciones de deuda soberana en 2005 y 2010 se evaporan las posibilidades de Argentina de obtener financiamiento externo. Por ello, para lo que resta del año y en virtud del análisis de las cuentas públicas, no podría esperarse una mejora en el frente fiscal. ■

Indicadores para el agro regional

■
Se describe en este primer informe metodología, fuentes de información y resultados para nuevos indicadores elaborados sobre el agro regional.

■
El objetivo del CREEBBA es continuar con la actualización que cada nuevo indicador requiera, a fin de contar con variables de referencia claves.

■
El análisis de indicadores agropecuarios regionales tiene como objeto respaldar el estudio de las principales variables y su evolución en el tiempo.

La producción e industrialización de materias primas representa una parte destacada en la matriz económica a nivel regional. Por esta razón el seguimiento de las principales variables que sintetizan la dinámica sectorial, resulta imprescindible para el estudio de su evolución histórica, comprender parte de la configuración actual, su relación con la estructura productiva a nivel nacional y al mismo tiempo anticipar posibles escenarios esperados en el futuro.

En base a esto, el presente trabajo aborda la presentación de indicadores sectoriales que describen una parte importante de la actividad agropecuaria y agro-industrial a nivel regional con el objeto de interpretar su comportamiento a partir de la recopilación y procesamiento de la información cuantitativa disponible, como así también la interpretación de los resultados.

A partir del lugar que ocupa en la economía regional el sector agro-industrial, el informe también incluye algunas actividades resultantes del “eslabonamiento hacia delante” en la producción primaria.

En esta primera etapa se describe, la metodología, fuentes de información y resultados para nuevos indicadores elaborados. En siguientes publicaciones y exposiciones, como así también en el sitio web institucional www.creebba.org.ar, se continuará con otros indicadores, dependiendo de los periodos temporales de actualización que cada uno de ellos requiera.

Descripción general, presentación y resultados

El sector primario a nivel regional en términos agrícolas está compuesto mayoritariamente por la producción de trigo, soja, cebada cervecera, girasol y maíz. Respecto a la producción ganadera, el ganado bovino representa la principal actividad. En base a estas actividades representativas se definen algunos indicadores sectoriales destacados (en ciertos casos se los puede categorizar como indicadores de coyuntura mientras que otros reflejan evoluciones de mediano y largo plazo):

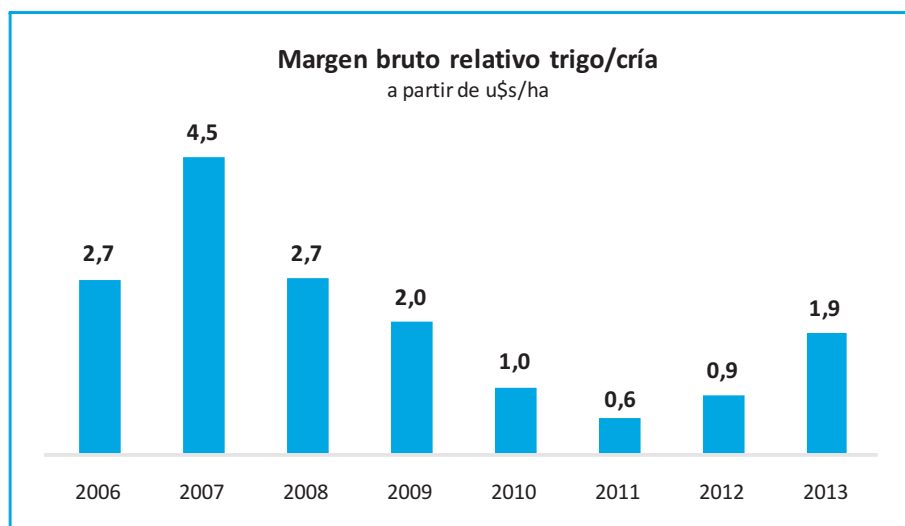
- Agricultura: cotizaciones, rendimientos, superficie sembrada, producción, relación producto-insumo, precipitaciones, valor bruto de la producción, valor ponderado de la tierra y margen bruto relativo trigo - cría.
- Ganadería: precios de diferentes categorías de ganado bovino, costos directos, relación precio al consumidor - precio a productor y precios relativos entre categorías.

Se presentan a continuación los resultados para ejemplificar solamente algunos de los indicadores mencionados anteriormente.

¹Revista Márgenes Agropecuarios.

En primer lugar se describe la construcción del indicador margen bruto relativo trigo - cría, donde se refleja la relación entre el margen bruto en U\$S/ha para una producción triguera regional y el margen bruto en U\$S/ha para una explotación de cría de ganado vacuno. En ambos casos se utilizó como fuente de información publicaciones mensuales especializadas de informes sectoriales¹. El resultado se puede observar en el Gráfico 1, donde se aprecia la evolución de este indicador desde el año 2006 hasta el año 2013. Durante los primeros años de la serie se observa como el margen bruto agrícola (trigo), representaba varias veces el ganadero (cría), situación que se fue equilibrando en los años 2010, 2011 y 2012, donde los márgenes por hectárea prácticamente se igualaron. A partir del año 2013 parece haberse revertido nuevamente la tendencia y el trigo refleja una mejor situación relativa.

Gráfico 1



Fuente: Revista Márgenes Agropecuarios

²Compañía Argentina de Tierras.

En segundo lugar y definido como otro indicador de carácter estructural, se puede mencionar el valor de la tierra a nivel regional ponderado por participación de cada sub-región en el total. En este indicador, se considera el valor en U\$S/ha de la tierra a nivel regional incluyendo 3 sub-regiones definidas como este, centro y sudoeste, abarcando una superficie superior a las 5 millones de hectáreas. La fuente de información utilizada para la construcción de este indicador fue una empresa inmobiliaria de orden nacional que publica por su sitio web la evolución en las diferentes cotizaciones por región².

Existe una clara división en la evolución de dicho indicador asociado a elementos de orden internacional, a partir de los primeros años de este siglo hasta alcanzar un pico en el año 2011, momento a partir del cual se verifica una leve reducción hasta la actualidad. Como se refleja en el Gráfico 2, actualmente el valor promedio ponderado de la tierra a nivel regional se encuentra en niveles cercanos a los U\$S/ha 2500. Si lo comparamos con los cerca de U\$S/ha 500 que cotizaba a fines del siglo pasado, se puede apreciar el importante incremento observado en el transcurso de 10 años.

Respecto al sector ganadero uno de los indicadores mencionados refleja la relación entre el valor de la carne al consumidor y el valor del novillo en pie. Indicador que

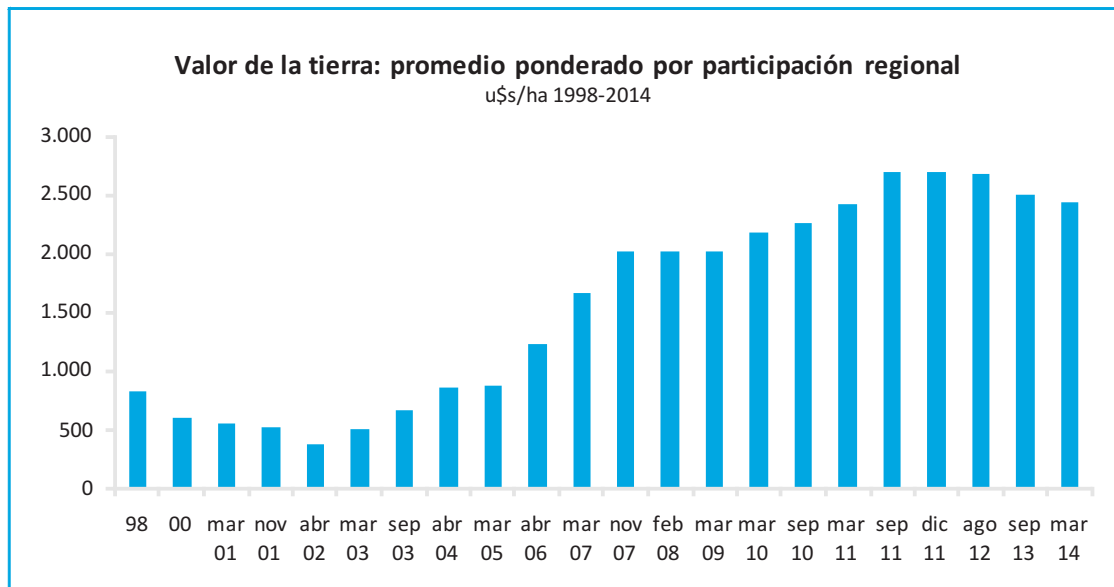


Gráfico 2

refleja de manera indirecta la participación del sector primario en el precio final al consumidor. En este sentido el Gráfico 3 presenta los resultados de este indicador construido a partir de los datos aportados por el Índice de Precios al Consumidor CREEBBA y el valor del novillo en el mercado de Liniers, serie que refleja un extenso periodo de tiempo desde el año 2002 hasta la actualidad.

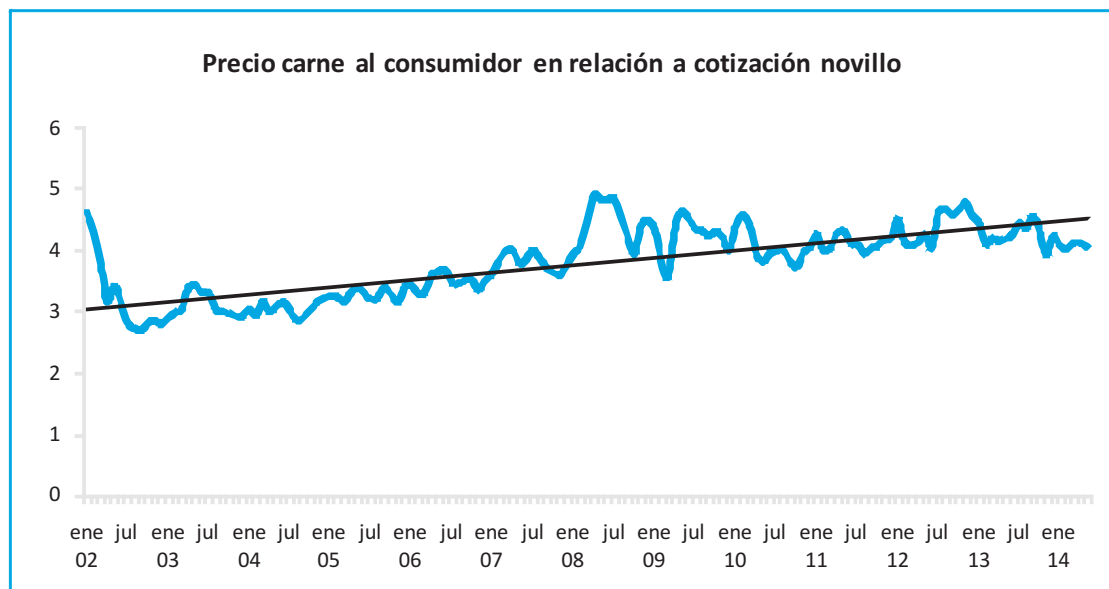


Gráfico 3

Los resultados muestran que mientras a principios de la serie el valor de la carne al consumidor representaba entre 3 y 4 veces el valor del novillo, la tendencia ha sido creciente y el rango de valores pasó a ubicarse entre los 4 y 5 veces el valor de la hacienda en pie. Demostrando claramente una pérdida en términos de participación del sector primario en el valor final del producto.

El sector agro-industrial a nivel regional, tiene como principales actividades representativas la industria frigorífica de ganado bovino, la producción de aceite de soja y girasol, la molienda de trigo y la producción de malta.

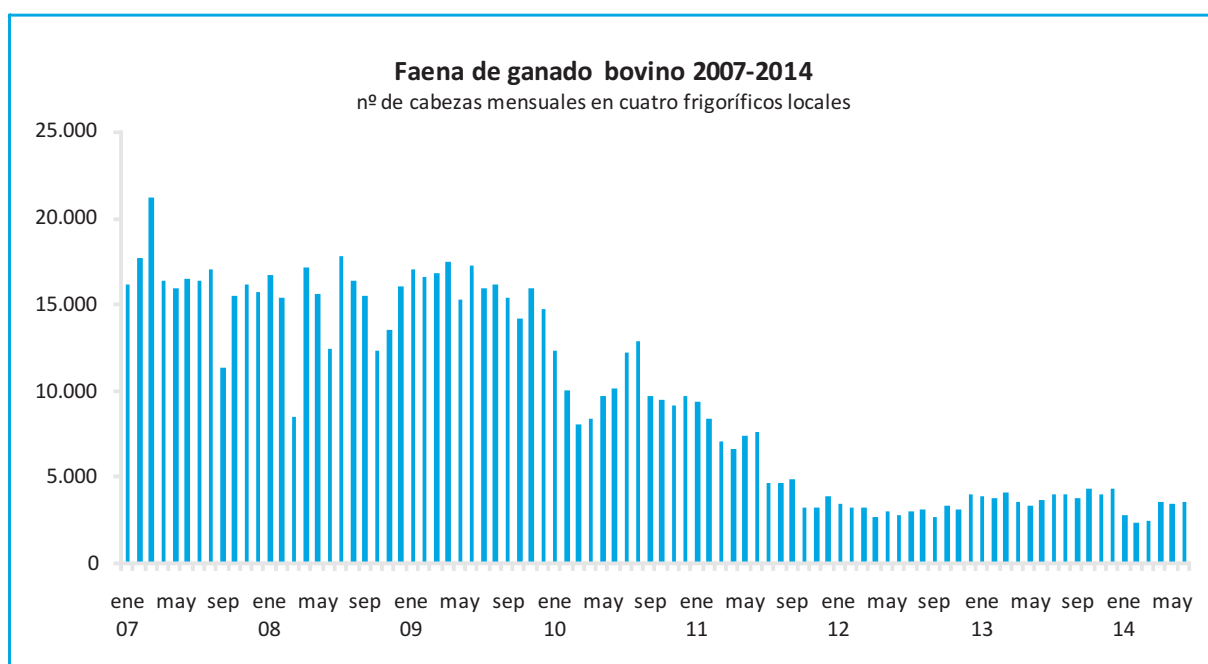
Para el análisis de estas industrias algunos indicadores que permiten interpretar su evolución son los siguientes:

- Molinería: producción de harina, costo materia prima, precio harina, relación producto-insumo y producción de subproductos.
- Aceite: producción de aceite de soja y girasol, producción de subproductos, costo materia prima y relación producto-insumo. Cotizaciones aceite de soja, girasol y subproductos. Relación valor del producto-costos materia prima.
- Malta: costo materia prima, producción y cotización de la malta. Relación producto-insumo.
- Frigorífico: nivel de faena, valor materia prima, relación producto-insumo y valor carne en gancho.

Para la construcción de los anteriores indicadores se cuenta con información recopilada a partir de encuestas, estudios especiales y acceso a otras fuentes, que permiten mantener una frecuencia aceptable de actualización logrando de esta manera una base sólida en términos de confiabilidad en los datos utilizados para su elaboración.

A modo de ejemplo se presenta en el Gráfico 4 la evolución de la faena de ganado bovino, información que surge de una encuesta mensual realizada a un importante número de sectores a nivel regional. Este indicador permite reflejar de manera consistente la evolución de una actividad importante a nivel regional y al mismo tiempo anticipar efectos sobre otras variables de la economía regional. En este caso, se puede observar la importante reducción en el nivel de faena mensual que ha verificado el sector considerado en los últimos 3 años respecto a los anteriores.

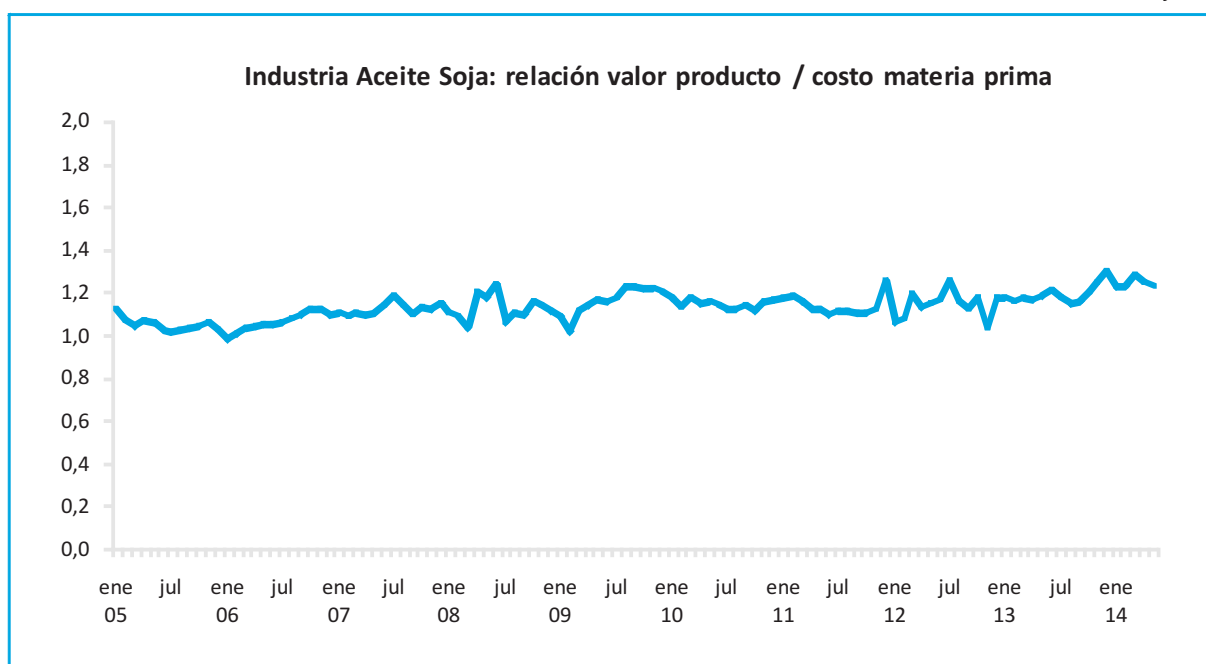
Gráfico 4



Fuente: encuesta CREEBBA

En el Gráfico 5 se refleja la evolución de otro indicador, en esta oportunidad la relación valor del producto - costo de la materia prima en la industria aceitera de soja (en este sector se suele denominar crush spread o margen de molienda). Este explica la evolución en el valor del aceite de soja y los subproductos en relación al costo de la soja como insumo principal. En este caso la serie comienza en el año 2005 y se puede apreciar como en los últimos meses el margen de molienda mantiene valores superiores a los observados en años anteriores, al mismo tiempo se observa el sostenimiento en niveles cercanos al 20% durante todo el año 2013 y los primeros meses del año actual.

Gráfico 5



Conclusiones

El presente informe se puede definir como un punto de inicio en la presentación y construcción de los principales indicadores del sector agropecuario regional. Los indicadores sectoriales que muestran la evolución de las variables relevantes a nivel regional, formarán parte de la información que será actualizada de manera periódica y pasará a formar parte de los indicadores que el CREEBBA publica habitualmente.

La inclusión de los indicadores mencionados en estudio no implica la imposibilidad de incorporar otros en próximas publicaciones. El presente informe se considera el comienzo para la presentación de indicadores sectoriales en los distintos formatos utilizados por el CREEBBA.

El análisis de los principales indicadores agropecuarios a nivel regional tiene como objeto servir como referencia para el estudio de las principales variables y su evolución en el tiempo. ■

Análisis de coyuntura

Índice de Precios al Consumidor

En junio, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por CREEBBA presentó cierta desaceleración pero, asimismo, cerró con un incremento considerable, estimado en 2,6%. De esta manera, se concluye que la inflación acumulada en Bahía Blanca en el primer semestre del año asciende a 23%, más del doble de la variación correspondiente a igual período del año pasado, cuando se había ubicado en 10%. En tanto, la variación interanual, esto es la verificada entre el índice de junio último y el de junio de 2013, alcanza el 39,6%. Con estos guarismos y asumiendo en la segunda parte del año un escenario conservador, con una inflación promedio mensual de entre el 2% y el 2,5%, el aumento acumulado al finalizar 2014 se proyecta entre el 35% y el 38%.

En junio, el capítulo que más aumentó fue Indumentaria, que finalizó con una suba del 5,4%. Persisten las actualizaciones de precios por renovación de stocks por artículos invernales, además de sumarse otros factores, como por ejemplo, las previsiones de mayores ventas con motivo del día del padre. Concretamente, las variaciones por rubros fueron las siguientes: ropa interior (7%), telas (6,2%), ropa exterior (6%), calzado (5,6%) y artículos de marroquinería (4,6%).

Transporte y Comunicaciones avanzó un 3,6% con respecto a mayo, impulsado por el rubro transporte público de pasajeros, cuya incidencia en la inflación del mes fue del 18%, como consecuencia de las alzas en el valor del pasaje de ómnibus y del

incremento en la tarifa de taxis y remises. También tuvieron su aporte los automóviles (3,4%), los servicios de seguro y estacionamiento (3%) y los repuestos y cubiertas (1,5%). En junio los combustibles no presentaron modificaciones pero sí se constatarán al cierre del IPC de julio.

Esparcimiento tuvo una actualización del cercana al 3%, en virtud del aumento en clubes y espectáculos (13,4%), cines y teatros (9,6%), libros, diarios y revistas (1,9%), juguetes y rodados (1,1%) y turismo (0,4%). Se prevé que estas subas se potencien durante julio, por la incidencia estacional en la demanda de servicios de las vacaciones de invierno.

Pese a no haber liderado el ranking de incrementos de junio, sin dudas, Alimentos y Bebidas es el capítulo que con mayor atención siguen los consumidores por su relevancia, además de ser el que más aumento acumuló en los últimos 12 meses (48%), por encima de la inflación general para igual período, estimada en 40%. Además, preocupan los ajustes en los denominados “precios cuidados”, que reforzarán la marcada tendencia alcista de los alimentos. En el último mes, el capítulo avanzó

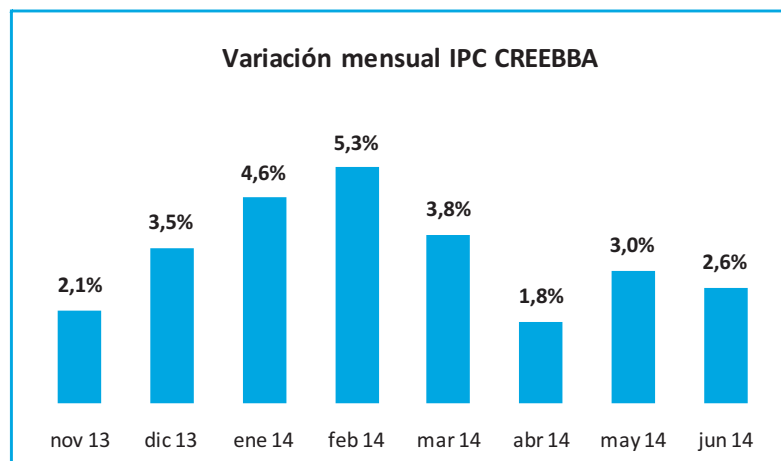
un 2,3%. Específicamente, los rubros que sobresalieron fueron: infusiones (9,2%), verduras (6,3%), cereales y derivados (6,3%), condimentos (2,5%) y lácteos y huevos (2,3%), entre los más destacados.

Equipamiento del hogar sumó, al igual que los alimentos, un 2,3% a la suba general de junio. En este caso operaron los rubros menaje (4,9%), blanco y decoración (4,8%), productos de limpieza (3,3%), muebles (3%), artículos de ferretería (2,6%) y artefactos domésticos (1,6%).

Salud presentó una variación del 2,2% respecto a mayo. Este resultado fue fundamentalmente explicado por los ajustes aplicados por prepagas, en virtud de una nueva autorización del gobierno y que en junio tuvieron una incidencia de casi el 8% en el IPC local. También hubo modificaciones en consultas médicas (1%) medicamentos (0,8%) y elementos de primeros auxilios (0,6%).

Los tres capítulos con menor variación durante el período fueron Bienes y servicios varios, Educación y Vivienda, con alzas respectivas del 1,4%, 0,9% y 0,6%.

Finalmente, se cuentan los resultados del relevamiento de precios de las 20 variedades básicas de alimentos y bebidas, que alcanzaron un costo total de 392,94 pesos, monto que



significó un incremento del 3,5% con respecto a mayo y de casi el 50% en relación a junio del año pasado, lo que da cuenta de la elevada inflación en el capítulo alimenticio. En el último mes, las variedades con mayores aumentos fueron el tomate (57%), el té (114%), la yerba (10%) y el pan (9%). En tanto se constataron dos bajas que correspondieron a la naranja (-24%) y a la papa (-6%), por mayor oferta estacional en las mismas.

Industria, comercio y servicios

La situación general de las empresas bahienses se deterioró en mayo y junio respecto de los meses anteriores. El saldo de respuesta del indicador fue -16 con un 10% de los encuestados en una situación Buena y un 26% que, por el contrario, se vio en una Mala situación general. Esto significa que aumentó el número de respuestas negativas respecto al bimestre marzo-abril. Esta caída de actividad suele darse todos los años en este período pero este año fue más pronunciada y generalizada. Para encontrar un saldo de respuesta negativo del indicador hay que remontarse a junio 2009.

A su vez, comparando el saldo de respuesta de la situación general respecto al mismo período del año anterior pudo observarse que ha aumentado el número de encuestados que manifestaron estar peor y ha disminuido el de los que se vieron mejor. En este sentido se acentuó la tendencia negativa que viene registrándose en lo que va de 2014 con un indicador que arrojó un saldo de -26, lo que ubica al indicador en la calificación de Regular y esto refleja un deterioro, en términos desestacionalizados, de la economía de los empresarios bahienses.

A nivel nacional, según lo informó la Confederación Argentina de la

| | | | |
|--|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| SITUACION GENERAL | Buena 10% | Normal 64% | Mala 26% |
| TENDENCIA DE VENTAS¹ | Mejor 4% | Igual 69% | Peor 27% |
| SITUACION GENERAL² | Mejor 3% | Igual 68% | Peor 29% |
| EXPECTATIVAS SECTORIALES | Alentadoras 2% | Normales 79% | Desalent. 18% |
| EXPECTATIVAS GENERALES | Alentadoras 0% | Normales 79% | Desalent. 21% |
| PLANTEL DE PERSONAL¹ | Mayor 5% | Igual 80% | Menor 15% |

¹Respecto al bimestre anterior - ²Respecto a igual bimestre del año pasado

Mediana Empresa (CAME), en mayo las ventas minoristas cayeron 8,3%, comparándolas con el mismo periodo de 2013. Sumando así el quinto mes consecutivo del año en que las ventas minoristas cayeron fuertemente afectando a todos los rubros. Durante el mes de junio, las cantidades vendidas por los comercios minoristas acentuaron su caída al bajar un 8,8% frente al mismo mes del año pasado. No hubo ningún rubro minorista que haya escapado a la baja generalizada en las ventas, aunque la menor caída se observó en artículos deportivos y televisores LED debido al mundial. En este último caso, la mayoría de esos productos se vendieron en grandes cadenas de electrodomésticos y supermercados, que fueron las que ofrecieron los mejores descuentos o la mayor cantidad de cuotas sin interés. Para el comercio de electrodomésticos más chico, junio no fue un mes para destacar, ya que la venta de esos productos estuvo mayormente frenada. Con el comportamiento de junio, las ventas acumulan una caída promedio interanual de 7% en los primeros seis meses del año y por ahora la tendencia no se modifica. Cabe aclarar que las cantidades vendidas por los comercios minoristas por el

Día del Padre este año cayeron un 4,9% frente a igual fecha del año 2013. Los especialistas de la CAME atribuyen esta disminución del consumo durante junio a los crecientes problemas de ingresos que están teniendo las familias y a la incertidumbre generada en el mercado financiero tras el fallo adverso en la disputa contra los fondos buitres, que generó episodios de temor entre el público.

A nivel local el análisis arrojó resultados similares. Aunque la pregunta se refiere a la variación mensual, se puede deducir que de manera desestacionalizada las ventas cayeron notablemente. Tomando el indicador que mide el comportamiento de las ventas mes a mes, se ve que disminuyó respecto a marzo y abril pasando de -1 a -23 en este bimestre, considerando así este saldo como Regular. Los tres sectores analizados, Comercio, Industria y Servicios han tenido una evolución similar, siendo el Comercio el más afectado (bajó de 5 a -25). En este sector, es importante mencionar que los niveles de ventas fueron menores a los registrados habitualmente para esta época del año. Y la razón a la que atribuyeron este comportamiento la mayoría de los encuestados fue a las

restricciones y cambios producidos en el sistema de “Estacionamiento medido y pago” durante los meses de mayo y junio. En este sentido, los comerciantes cuyos locales se ubican en el macrocentro, donde está permitido estacionar libremente, manifestaron quejas porque dijeron perder disponibilidad de lugares para estacionar para sus propios clientes debido a que los compradores de locales microcentro tuvieron que desplazarse hacia esos sectores para estacionar gratuitamente. A su vez, los comerciantes del microcentro dijeron haber perdido clientela dada la ausencia de lugares para estacionar cerca de sus negocios y la incomodidad que eso significa para los consumidores. En definitiva, la medida no ha caído bien entre los comerciantes de la ciudad porque la perciben como un factor que influye en la disminución de las ventas.

En cuanto a los planteles de personal, se han registrado bajas respecto a meses anteriores y sin intención de aumentarlos en el corto plazo.

Las expectativas de los empresarios referidas a cada sector en particular para los próximos meses muestran algún grado de pesimismo ya que creen que va a prevalecer la retracción de la demanda durante los meses de julio y agosto. Cabe mencionar que normalmente las perspectivas para el bimestre julio-agosto mejoran debido a que se suponen aumentos de ventas por el cobro del medio aguinaldo en todos los asalariados, pero este bimestre no se manifestaron optimistas al respecto. Por su parte, las expectativas generales se mostraron coincidentes con meses anteriores, pesimistas, respecto a la evolución la economía del país y la región.

En resumen, la situación general sigue estando en niveles muy bajos de actividad. Las ventas disminuyeron durante el bimestre más de lo habitual ubicando a su indicador

en un nivel considerado Regular. La disminución de las ventas fue tal que en muchos casos tuvieron menores montos de facturación con lo cual los comerciantes declararon haber reducido sus márgenes de rentabilidad notoriamente. La desmejora general en los indicadores económicos de la encuesta en el primer semestre refleja los efectos locales de la tendencia recesiva observada en el país.

Comentarios sectoriales

Vehículos. Dada la información de los boletines estadísticos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor, los patentamientos de autos 0 km. cayeron un 37% en la ciudad de Bahía Blanca tomando como referencia el mismo bimestre del año pasado. Esa tendencia coincide con lo que se registró en el país que fue un 34% menos que hace un año atrás. Según los concesionarios de la ciudad se esperaba una baja para todo este año, pero en una magnitud algo inferior. Para revertir esta caída el Gobierno lanzó, el día 24 de junio, un plan de financiamiento denominado Pro. Cre. Auto, y al ser consultados al respecto, los concesionarios de la ciudad manifestaron estar ilusionados con la ayuda que esto puede significar no solo para vender los autos que dicho plan incluye sino para impulsar las ventas de otros modelos que no están en listado del plan.

Combustibles. Por primera vez, luego de diez años de un sostenido nivel de demanda, el expendio de naftas y gasoil disminuyó en las estaciones de servicio de la ciudad. Los empresarios del sector atribuyen esta caída a los constantes aumentos de precios de los combustibles y la baja de poder adquisitivo de los consumidores que se ven obligados a disminuir el uso de su automóvil. Además la retracción de la demanda se nota en las empresas de transporte y eso influye directamente en las estaciones de servicio.

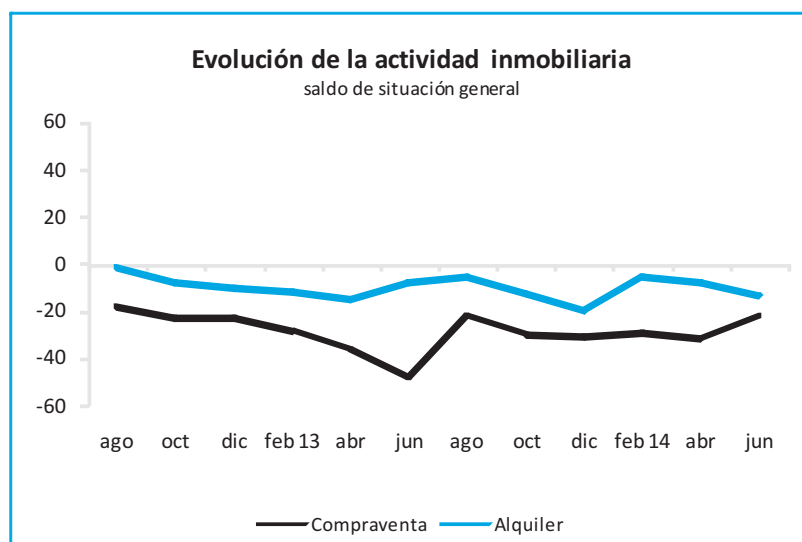
Repuestos automotor. La disminución en ventas de autos y la recesión económica por la que atraviesa el país y la ciudad han influido negativamente en las ventas del sector.

Artículos para el hogar. Durante el mes de junio se reavivó la venta de televisores por el mundial de fútbol, no obstante ello, el repunte fue inferior al que se esperaba

Farmacias. Los empresarios del rubro se mostraron preocupados por las subas y bajas de precios que desde diciembre de 2013 vienen haciendo los laboratorios. Es que luego de los aumentos registrados en los primeros días del mes de junio, en la última semana del mes los laboratorios de farmacias debieron retrotraer los precios de los medicamentos a los valores vigentes al 7 de mayo, tal como lo dispuso el gobierno mediante una resolución que implica ordenar la baja de precios de venta de todos los medicamentos a los niveles previos a los aumentos, el sostenimiento de estos valores por 60 días y la obligatoriedad de continuar con la producción y abastecimiento de los productos en condiciones normales. Antes estas disposiciones, aquellos empresarios que compraron medicamentos a valores con aumento tuvieron que bajar los precios de venta y así terminaron vendiendo a menor precio del de reposición.

Mercado inmobiliario

Durante el bimestre mayo-junio el mercado inmobiliario bahiense evidenció un comportamiento dispar en sus segmentos de compraventa y alquiler. En el primer caso, hubo un repunte moderado en el volumen de transacciones llevadas a cabo, si bien la situación general de este subsector continuó siendo regular. Por su parte, el mercado locativo presentó una caída en la cantidad de contratos celebrados,



que sin embargo no fue contundente como para determinar un cambio de tendencia de este segmento, que continuó siendo normal.

Lo que puede apreciarse, en base a los resultados de coyuntura relevados a lo largo del año, es que la plaza inmobiliaria local se desenvuelve en un nivel de actividad bajo, acorde a la situación económica general, con altibajos puntuales que no llegan a modificar la situación y tendencia generales del mercado. Resulta lógico que, en un mercado deprimido y de dimensiones moderadas como lo es el de Bahía Blanca, unas pocas operaciones más o menos que las registradas en el período anterior cobren una dimensión mayor en las mejoras o retrocesos sectoriales. Más allá de estas variaciones puntuales y de escasa magnitud, los rasgos que definen la situación actual del mercado de bienes raíces son: escaso nivel de oferta, demanda baja y selectiva, distorsiones en cotizaciones, prolongada permanencia de propiedades a la venta, incertidumbre, baja incidencia del crédito hipotecario y leve retroceso de precios en dólares.

El análisis por rubros del mercado de compraventa correspondiente al bimestre mayo-junio revela mejora

de saldo de demanda en todas las categorías relevadas, excepto en departamentos de dos dormitorios que presentaron una leve baja y continuaron con situación regular. Los agrupamientos con mejor performance en el bimestre fueron lotes para casas, lotes para horizontales y locales y cocheras, cuya situación pasó de regular a normal. En tanto, los departamentos de un dormitorio y funcionales prolongaron la tendencia normal exhibida en marzo-abril, con un nivel algo mayor de operaciones. Los demás rubros -casas, departamentos y pisos de tres y más dormitorios, locales y depósitos- continuaron con situación normal pero lograron un volumen mayor de transacciones que en el bimestre pasado.

Con respecto a igual bimestre del año pasado, solamente las cocheras registran un nivel similar de compraventa, en tanto que el resto de los rubros evidencia bajas en el volumen de operaciones. En materia de precios, las cotizaciones en dólares son similares en el caso de casas, pisos, locales y depósitos y mayores en departamentos de hasta dos dormitorios y terrenos.

Las expectativas de los operadores locales con respecto a la evolución del mercado de compraventa en

los próximos meses definen un panorama preocupante: el 67% de los encuestados no espera cambios sustanciales con respecto a la actual situación recesiva, mientras que el 33% restante considera que el cuadro, incluso, empeorará.

En el caso de los alquileres, todos los rubros incluidos en el relevamiento constataron retrocesos en el número de contratos locativos cerrados. Locales comerciales, con situación general regular conformaron la categoría con mayor baja. En segundo término se ubicaron las casas, aunque éstas pudieron conservar un saldo de demanda normal. Los depósitos prolongaron su tendencia regular y verificaron una leve retracción en mayo-junio. El resto de los agrupamientos -departamentos, pisos y cocheras- alcanzaron un menor volumen de locaciones que en marzo-abril pero continuaron con situación general normal.

La comparación interanual en materia de alquileres revela una caída en el volumen de locaciones en casas, pisos y locales. En los demás rubros, el nivel de actividad se mantuvo sin cambios sustanciales. En cuanto a los valores locativos de mercado, en todos los casos se advierten incrementos, conforme a la situación inflacionaria de base en función de la cual se ajustan los contratos anualmente.

Las perspectivas de los agentes inmobiliarios respecto del mercado de alquileres reproducen a grandes rasgos lo proyectado en el caso de la compraventa, excepto por un grado algo menor de pesimismo que en aquel caso. Concretamente, el 78% de los operadores consultados cree que la situación será similar en los próximos meses, mientras que el 22% remanente estima que empeorará.

Coyuntura de Punta Alta

En el bimestre mayo-junio la situación general de las empresas puntaltenses siguió con la tendencia negativa que viene mostrando desde comienzo del 2014. El saldo de respuesta del indicador de situación general pasó de -30 a -25, ubicándose en la categoría Regular para los parámetros de medición utilizados por el CREEBBA. Para estos meses del año resulta usual que los niveles de actividad sean bajos pero este año la disminución fue más pronunciada notándose niveles similares a los de junio de 2009. Los resultados arrojaron un 5% de los encuestados que dijo encontrarse mejor y un 30% peor que el bimestre marzo-abril.

Comparado con el mismo período del año anterior, se ha incrementado la proporción de empresarios que dice encontrarse peor que hace un año y apenas un 7% se ve en mejores condiciones económicas que el año pasado para esta misma época. El saldo del indicador referido a este aspecto es de -29 considerándose así también como Regular. Una señal de este deterioro de la actividad económica de la ciudad es la mayor cantidad de locales vacíos en las cuadras céntricas.

Las ventas disminuyeron respecto de los meses pasados. Apenas un 5% de los consultados registró un aumento y un 34% manifestó haber vendido menos, dando como resultado un saldo de respuesta de -28 calificado como Regular, manteniendo la calificación que ya tenía del bimestre pasado cuando había dado un saldo negativo de -23. Respecto a los motivos que llevaron a esta disminución los comerciantes mencionaron la recesión económica por la que atraviesa la región y el país. En este sentido destacaron tener menores márgenes de rentabilidad y mantener niveles de stocks mínimos.

A propósito de las expectativas de los empresarios, el saldo de respuesta fue negativo, siendo más las respuestas pesimistas que las optimistas. Esto significa que los comerciantes divisan un panorama desalentador hacia los próximos meses.

Respecto al plantel de personal, a pesar de las bajas ventas, los empresarios están tratando de mantener a sus plantillas, pero en algunos casos les resulta muy difícil seguir afrontando los costos que ello implica.

En cuanto a patentamientos de automóviles 0 Km., según datos de la Dirección Nacional del Registro de Propiedad del Automotor (DNRPA), en el bimestre mayo-junio se inscribieron 162 automóviles, cifra similar al bimestre anterior cuando se habían patentado 168 unidades. Comparado con el mismo periodo del año pasado, la cifra es un 32% menor, ya que en esa oportunidad en el bimestre mayo-junio se habían patentado unos 239 autos en el registro de la ciudad de Punta Alta.

En síntesis, el bimestre de mayo-junio presentó una situación Regular, con ventas menores a las esperadas. Dado este panorama, los comerciantes mostraron un cierto pesimismo para los próximos meses. ■