

Aporte de la actividad inmobiliaria a la economía local

Entre 2013 y 2015, la compraventa de bienes raíces determinó un aporte de 90 millones de pesos al producto bruto local.

La intermediación inmobiliaria en materia de alquiler de propiedades sumó 244 millones de pesos en el trienio considerado.

El peso de la inflación fue importante en el período e hizo que en 2013 y 2014 el aporte sectorial fuera negativo en términos reales.

En el marco del proyecto de estimación del producto bruto de la ciudad de Bahía Blanca, se propone en el presente informe una actualización del aporte del sector inmobiliario a la economía local. Se trata de un sector importante, por estar ligado estrechamente al desenvolvimiento de la actividad de la construcción que es la que conlleva mayor efecto multiplicador de entre todas las ramas de la economía, debido a su gran impacto directo e indirecto en la dinámica de la actividad productiva, por la demanda encadenada de bienes y servicios que determina y el valor agregado que genera. A su vez, el mercado inmobiliario es el que canaliza la mayor parte de las transacciones vinculadas a bienes inmuebles originados en el marco de la construcción y de allí el interés en observar la dinámica y contribución de estos sectores al producto local de manera conjunta.

Tanto la construcción como la actividad inmobiliaria se han visto especialmente afectadas, como consecuencia de la recesión económica que ha caracterizado a la región y al país en los últimos años. Al mismo tiempo, la fuerte inflación imperante y las distorsiones en el tipo de cambio hasta la salida del último gobierno han sumado heterogeneidades y falta de cohesión en los precios de mercado del sector, de modo que resulta fundamental discriminar el aporte real y su variación en el tiempo de las modificaciones meramente monetarias.

En el último informe presentado se había hecho referencia a la contribución del sector inmobiliario en el año 2012. En esta edición, se avanzará con los períodos 2013, 2014 y 2015.

Aspectos metodológicos

La actividad inmobiliaria se encuadra en la sección K, “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”, que a su vez comprende las siguientes divisiones: actividades inmobiliarias (K70), alquiler de maquinarias y equipos sin operarios (K71), informáticas y actividades conexas (K72), investigación y desarrollo (K73) y otras actividades empresariales (K74).

El subsector abordado en esta parte del estudio se refiere específicamente a la división 70, que se desglosa en dos grupos, de acuerdo a si la actividad se realiza con bienes propios o arrendados, o bien, a cambio de una retribución o por contrato. Esta última comprende la actividad de agentes y corredores inmobiliarios, la intermediación en la compra de bienes inmuebles, la administración de bienes inmuebles, los servicios de tasación y de agentes fiduciarios.

Con referencia a la discriminación anterior, cabe aclarar que la presente estimación del PBI no incluirá el primer subgrupo referido a la actividad inmobiliaria con bienes propios o arrendados (K701) y que comprende la compra, venta, alquiler y explotación de bienes muebles propios o arrendados como edificios de departamentos y viviendas, edificios no residenciales y terrenos. Las estimaciones estarán centradas en la actividad de intermediación inmobiliaria en sus diferentes variantes.

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

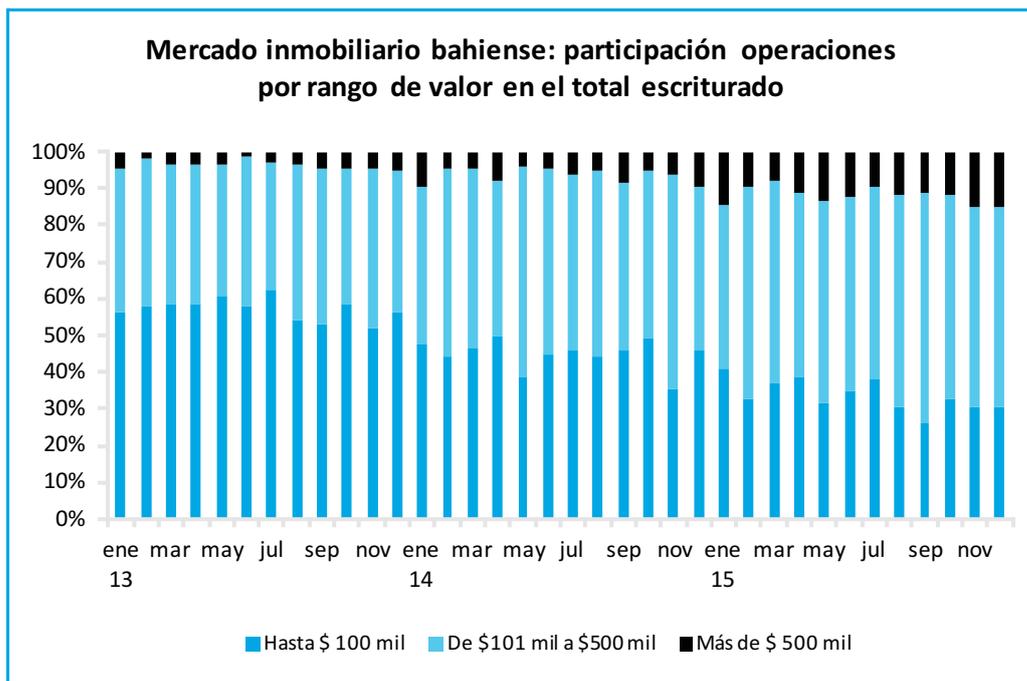
A los fines de la estimación del valor agregado por los servicios inmobiliarios locales, el interés se concentrará, primeramente, en la actividad de compraventa, que puede valorarse con exactitud por involucrar bienes y operaciones registrables que, en consecuencia, se consolidan en la información centralizada e informada por organismos oficiales. En segunda instancia se calculará el aporte del sector en lo que atañe a administración de alquileres.

Actividad de compraventa

Tomando las estadísticas mensuales para Bahía Blanca provistas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, se desprende que, durante los años 2013, 2014 y 2015 se llevaron a cabo más de 10.400 actos de compraventa, lo que arroja un promedio mensual del orden de las 289 transacciones. En 2012 el promedio mensual de operaciones había sido de 330, lo que implica una caída de alrededor del 12%, en consonancia con la recesión antes comentada. Del total de operaciones de compraventa registradas en el mencionado trienio, el 46% corresponde a operaciones cuyos montos no exceden los 100 mil pesos, un 47% se explica por transacciones inmobiliarias cuyos valores se encuentran entre los 100 mil y los 500 mil pesos y el 7% se refiere a operatorias por más de 500 mil pesos. Cabe resaltar que en 2012, el último agrupamiento captaba apenas 3%, de modo que luego se duplicó y más, si dudas producto de la incidencia de la alta inflación y del avance del dólar sobre las cotizaciones inmobiliarias. El Gráfico 1 ofrece el detalle mensual del peso relativo de cada rango de valores en el total operado en cada período.

La información anterior, referida a cantidad de actos de compraventa y montos asociados inscriptos en Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, constituye la base para efectuar todos los cálculos y estimaciones necesarios para arribar a una medida de la contribución del sector inmobiliario al PBI global en lo que a intermediación de operaciones de compraventa se refiere. La misma se halla desagregada por partido y agrupada según monto de las operaciones, discriminándose

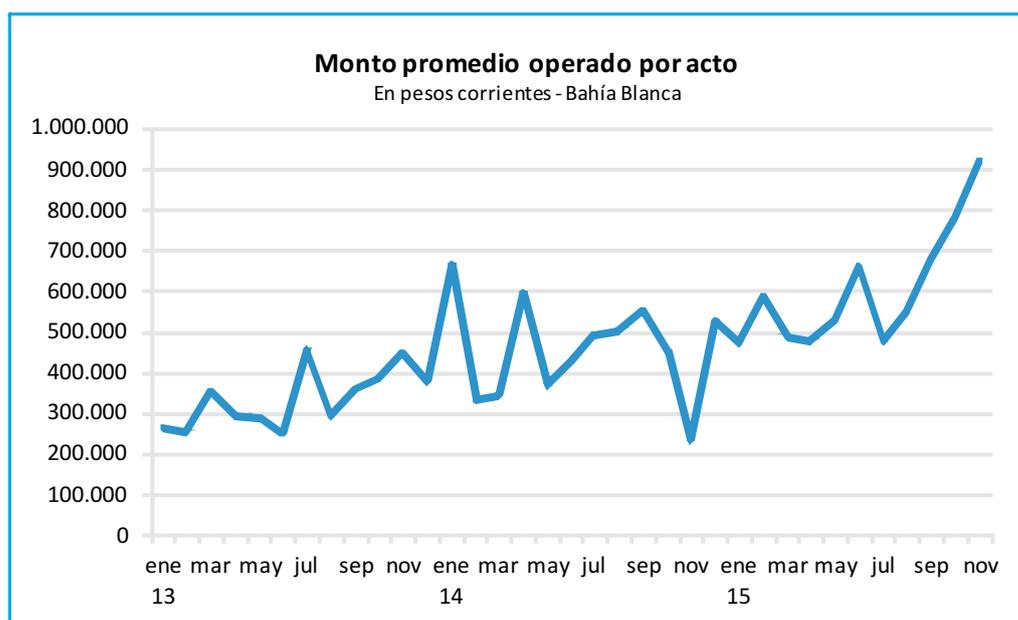
Gráfico 1



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

también las hipotecas efectuadas. En particular, la información local es proporcionada por la Delegación Bahía Blanca del Colegio de Escribanos y, a partir de ésta, pueden reconstruirse tendencias de actividad, efectuarse proyecciones y derivar útiles datos de contexto. En particular, interesa la evolución del monto promedio operado por escritura registrada, lo que permite conocer de antemano el peso del componente monetario en la tendencia seguida por el aporte al producto bruto sectorial. El Gráfico 2 ilustra el detalle mensual para dicha variables en el trienio analizado. Como puede observarse, la tendencia es marcadamente positiva.

Gráfico 2



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

Teniendo en cuenta el porcentaje de operaciones de inmobiliarias con algún tipo de intermediación de operadores de servicios, las comisiones aplicadas del 6% sobre el monto de la compraventa efectuada (que recae en partes iguales sobre comprador y vendedor) y las cotizaciones recabadas en el mercado de bienes raíces, se estima el valor de producción. Al mismo deben descontarse las partidas en concepto de consumo intermedio, es decir, los gastos en materiales, insumos y servicios, exceptuando las erogaciones salariales, para arribar a una medida del valor agregado por el sector. Estos datos surgen de consultas a los agentes inmobiliarios locales incluidos en la encuesta de coyuntura del CREEBBA y que son luego procesados y promediados para arribar a un porcentaje estandarizado. Paralelamente, este porcentaje es cotejado con el aplicado en el cálculo de PBI seguido por el sistema de cuentas nacionales, a fin de corroborar su pertinencia. Al respecto, los operadores consultados informaron que los gastos en insumos, exceptuando las erogaciones salariales, representan en promedio un 25% del margen de ganancia, en tanto que si se incorporan los salarios, los gastos totales absorben entre el 45% y el 50% de las utilidades. Aplicando entonces el supuesto del 25% en concepto de consumo intermedio, se obtiene la primera aproximación al valor agregado del sector de servicios inmobiliarios para la rama de compraventa (ver síntesis en Cuadro 1).

Aporte de la intermediación inmobiliaria en operaciones de compraventa en Bahía Blanca

Valores en pesos corrientes

Período	Monto operaciones*	Valor bruto producción	Consumo intermedio	Valor agregado
2013	560.409.819	33.624.589	8.406.147	25.218.442
2014	662.366.286	39.741.977	9.935.494	29.806.483
2015	776.925.711	46.615.543	11.653.886	34.961.657
*Intermediado por inmobiliarias				

Cuadro 1

Fuente: estimación CREEBBA en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca

Actividad de alquiler

El tamaño del mercado de alquileres en Bahía Blanca puede estimarse de manera indirecta, recurriendo a datos censales de cantidad de viviendas y porcentaje de la población en condición de inquilino, junto con otros indicadores de coyuntura del sector, tales como expedientes de edificación.

Tomando como base los registros censales de casas y departamentos en la ciudad y de su actualización a partir de las estadísticas de permisos municipales, se calcula que en Bahía Blanca habría unas 26,8 mil unidades de casas y departamentos en alquiler en el año 2013, 27,4 mil en 2014 y 27,9 mil en 2015. Un dato relevante en estas estimaciones es el hecho que el 54% de los departamentos están ocupados por inquilinos, proporción que desciende a 15% en el caso de las viviendas particulares.

De acuerdo a estudios de campo sectoriales, tendientes a conocer los porcentajes de intermediación, se estima que más de 19 mil propiedades alquiladas en Bahía Blanca

habrían tenido intermediación de operadores inmobiliarias en 2013, 19,6 mil en 2014 y 19,9 mil en 2015.

Con la información anterior, conjuntamente con los valores locativos en plaza, ponderados por la participación de cada tipo de inmueble en el stock local de viviendas, los ritmos de renovación promedio de los contratos de alquiler y las comisiones aplicadas por las inmobiliarias, se calcula que, en 2013, los ingresos totales por alquiler de propiedades habría sido de alrededor de 72 millones de pesos en Bahía Blanca. Los totales correspondientes a los años 2014 y 2015, en tanto, se estiman en 127 y 174 millones de pesos.

Sobre dichos ingresos es preciso descontar los gastos en insumos, cuyo peso relativo sobre el total de gastos de las inmobiliarias es del orden del 35%, totalizando unos 32,2; 44,5 y 61,2 millones en cada uno de los años considerados, respectivamente.

Aporte sectorial

En síntesis, bajo los supuestos aplicados y los parámetros de base, se concluye que durante el trienio considerado el sector hizo, en lo que respecta a operaciones de compraventa, un aporte a la economía bahiense de casi 90 millones de pesos, teniendo en cuenta que el valor bruto de producción se estimó en 120 millones y el consumo intermedio en 30 millones de pesos.

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

En lo que respecta a administración de alquileres, en el período bajo análisis el valor agregado fue de 244 millones de pesos, que surgen de la diferencia entre el valor bruto de producción (394 millones) y el consumo intermedio (150 millones).

En definitiva, el aporte del mercado inmobiliario a la economía bahiense en todo el período comprendido entre 2013 y 2015, computando la intermediación en actividad de compraventa y la administración de alquileres, fue de unos 334 millones de pesos.

En el Cuadro 2 se encuentra el detalle de la descomposición del aporte sectorial al producto bruto por año a partir de 2012. En la última fila del mismo se calcula la variación real por año, teniendo en cuenta la inflación de cada período y el incremento nominal verificado de modo interanual (estos datos figuran en las dos filas precedentes). Vale decir que el cálculo de la variación real elimina el componente inflacionario observado. Resulta interesante observar entonces que, aun cuando en los años considerados se verificó un importante crecimiento medido en pesos corrientes (18% en 2012, 23% en 2013, 32% en 2014 y 32% en 2015), en todos los períodos, excepto en el último, la variación en términos reales fue negativa (-7%, -2% y -5% en 2012, 2013 y 2014, respectivamente). En 2015, gracias a la recuperación parcial que tuvieron las operaciones de compraventa y a la consolidación de la tendencia

Mercado inmobiliario de Bahía Blanca: cálculo Valor Agregado

Cuadro 2

Valores en pesos corrientes

CONCEPTO	2012	2013	2014	2015
Valor bruto producción compraventa	28.697.114	33.624.589	39.741.977	46.615.543
Consumo intermedio compraventa	7.174.279	8.406.147	9.935.494	11.653.886
Valor agregado compraventa	21.522.836	25.218.442	29.806.483	34.961.657
Valor bruto producción administraciones	69.902.140	92.092.578	127.037.552	174.745.707
Consumo intermedio administraciones	24.465.749	34.995.179	48.274.270	66.403.369
Valor agregado administraciones	45.436.391	57.097.398	78.763.282	108.342.338
Valor bruto sectorial	98.599.255	125.717.167	166.779.529	221.361.250
Consumo intermedio sectorial	31.640.028	43.401.327	58.209.764	78.057.254
Valor agregado sectorial	66.959.227	82.315.840	108.569.765	143.303.995
Variación nominal anual	17,9%	22,9%	31,9%	32,0%
Inflación período	26,5%	25,2%	38,9%	28,1%
Variación real anual	-6,8%	-1,8%	-5,0%	3,0%

Fuente: estimación CREEBBA en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca, información censal 2010 y estadísticas de construcción de la Municipalidad de Bahía Blanca

positiva en el mercado de alquileres, el sector pudo cerrar con un aumento real en la contribución al producto bruto de Bahía Blanca, del orden del 3%.

Conclusión

La contribución de la actividad inmobiliaria a la economía de Bahía Blanca, en conjunto con la de la construcción, representa un factor importante cuya dinámica es altamente sensible al desenvolvimiento de las macrovariables claves.

En el período comprendido entre 2013 y 2015, la intermediación inmobiliaria aportó más de 330 millones de pesos, explicado en su mayor parte por el negocio de las administraciones, que incluye el manejo de alquileres por parte de los operadores del sector. Por su parte, los servicios inmobiliarios referidos a la actividad de compraventa representaron, a grandes rasgos, un tercio del negocio total.

Aunque en todos los períodos considerados el aporte de la actividad inmobiliaria al producto bruto local se incrementó medido en pesos corrientes (con tasas anuales que fueron del 23% al 32%), la consideración del componente inflacionario trajo dichas variaciones en caídas en términos reales, del 2% en 2013 y 5% en 2014, en consonancia con la recesión imperante. Recién en el último año, las mejores expectativas determinaron una recuperación real del 3%. ■