

# ANÁLISIS DE SECTORES ECONÓMICOS DE BAHÍA BLANCA Y LA REGIÓN

## Situación del Comercio, Industria y Servicios de Bahía Blanca durante el año 2022

En esta sección se muestran los hechos más destacados de la Encuesta de Coyuntura en la ciudad de Bahía Blanca durante el año 2022. Para este fin, se toman como referencia los resultados de las ediciones N° 111 a N° 116 del Informe Económico Regional (IER), publicado por el CREEBBA de manera bimestral<sup>1</sup>.

El primer bimestre de 2022 comenzó con una situación normal respecto a los meses previos y sin variaciones en el nivel de ventas. Respecto a las expectativas para los meses siguientes, las mismas eran desalentadoras a nivel general.

Durante marzo-abril se sostuvo la tendencia normal y, en términos interanuales, la situación era mejor. En cuanto a las ventas, crecieron en el bimestre analizado pero las expectativas generales no fueron optimistas dada la inestabilidad política y económica nacional e internacional.

A lo largo de mayo y junio se observó un descenso, tanto en la situación general como en las ventas (excepto en el sector servicios) y las expectativas se mantuvieron en el terreno negativo.

De este modo, el primer semestre de 2022 exhibió una situación normal pero con una caída en el saldo de respuesta. Sin embargo, en los tres bimestres estudiados mostraron un mayor nivel de actividad en comparación a igual período de 2021. En la primera parte del año los empresarios sostuvieron sus planteles de personal.

En el transcurso de julio-agosto los empresarios bahienses afirmaron continuar con una tendencia normal y una situación levemente superior a lo ocurrido el año anterior. En cuanto a las ventas, las mismas continuaron creciendo aunque se comenzó a profundizar la falta de *stock* de ciertos productos importados.

Las expectativas se mantuvieron sin vistas de una mejora en el mediano plazo.

Septiembre y octubre fueron meses marcados por la caída en el nivel de ventas, principalmente como consecuencia del alto nivel de inflación presente en la economía (con una expectativa para los próximos 12 meses, según los encuestados, del 95%). El indicador de la situación general se mantuvo en una tendencia normal y las expectativas se mantuvieron poco alentadoras para los últimos meses del año.

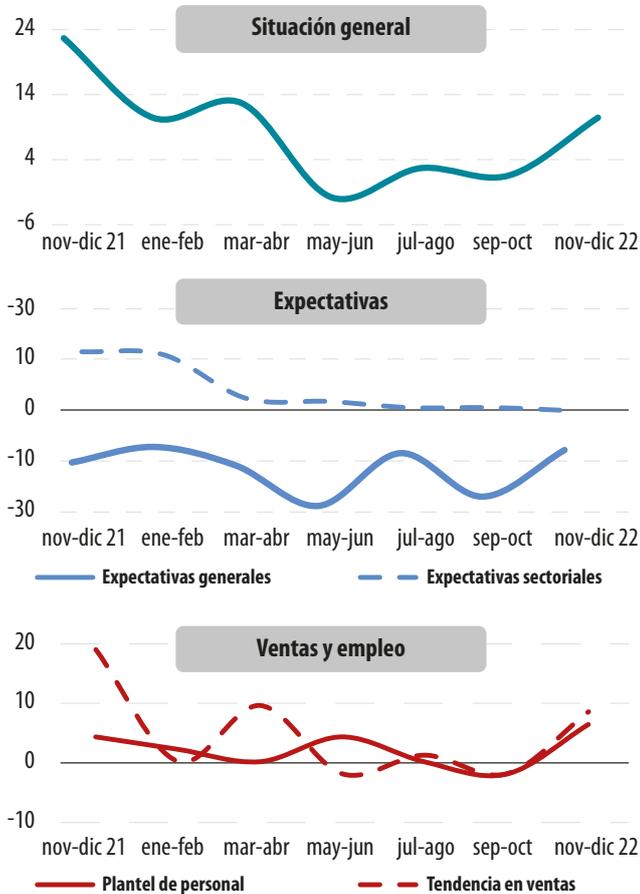
A lo largo de los últimos dos meses del año, el saldo de respuesta se incrementó. Además, se observó un aumento en las ventas a causa de las fiestas de fin de año, aunque en niveles inferiores en términos interanuales. Por otro lado, las expectativas generales para el 2023 no eran alentadoras, aunque sí se espera una mejora sectorial. Por último, la proyección de inflación para los próximos 12 meses es del 90% de acuerdo a los consultados.

En resumen, el año 2022 estuvo marcado por un primer trimestre con un mejor nivel de actividad (en términos interanuales) pero con una caída a partir de mayo y junio. Durante el siguiente bimestre ocurrió una leve recuperación que luego se vio aplacada por la aceleración de la inflación y la inestabilidad económica en septiembre y octubre. Las proyecciones para 2023 no son alentadoras y los consultados se encuentran expectantes respecto a lo que ocurrirá en la economía, considerando que será un año electivo.

<sup>1</sup> La tendencia de la situación general para el año 2022 puede observarse en el Gráfico 7.

**Gráfico 1. Principales preguntas de la Encuesta de Coyuntura**

saldo de respuesta



Fuente: Informe Económico Regional - CREEBBA

## Encuesta Anual

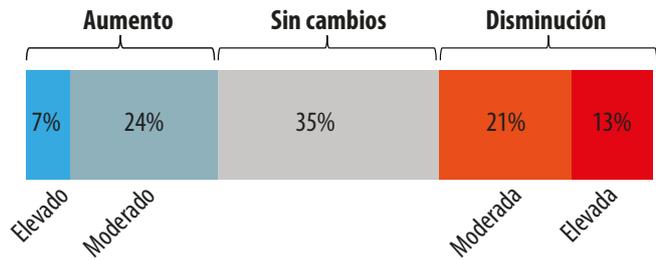
Con el fin de conocer diferentes aspectos de la actividad de las empresas bahienses en 2022 y las expectativas y planes de los empresarios para el 2023, se llevó a cabo nuevamente la Encuesta Anual.

Respecto a los márgenes de rentabilidad (Gráfico 2), el 35% de los consultados afirmó que sus márgenes fueron constantes a lo largo de 2022. Un 21% notó una disminución moderada de los mismos y el 13% manifestó una caída fuerte en su rentabilidad. Por último, un 24% visualizó un aumento moderado y el 7% restante un aumento elevado.

También se consultó sobre las inversiones realizadas durante 2022. Según lo observado en el Gráfico 3, el 52% respondió no haber llevado a cabo ninguna inversión durante el transcurso del año, siendo el rubro comercial el de mayor preponderancia. El 48% que realizó inversiones, las destinaron, principalmente, a la

**Gráfico 2. Márgenes de rentabilidad durante 2022**

% de empresas



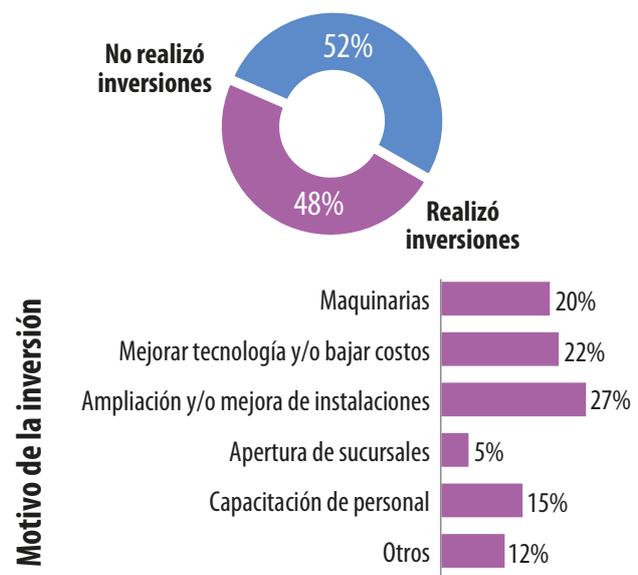
Fuente: Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

ampliación y mejora de las instalaciones. Le siguieron aquellas que se dedicaron a la mejora en la tecnología con el fin de bajar costos y, posteriormente, a la compra de nueva maquinaria. Cabe aclarar que el sector Servicios fue el que presentó el mayor número de empresas inversoras.

En relación a las inversiones para el corriente año (Gráfico 4), el 53% de los empresarios no tiene previsto realizarlas. Dentro del 47% que sí realizará alguna inversión, un gran número de los consultados tiene planeado plasmarlas en forma de la ampliación y mejora de las instalaciones, la mejora de la tecnología y la adquisición de nuevo equipamiento. La mayoría de las empresas que van a realizar inversiones pertenecen nuevamente al sector servicios, replicando el comportamiento del año que acaba de finalizar.

**Gráfico 3. Realización de inversiones durante 2022**

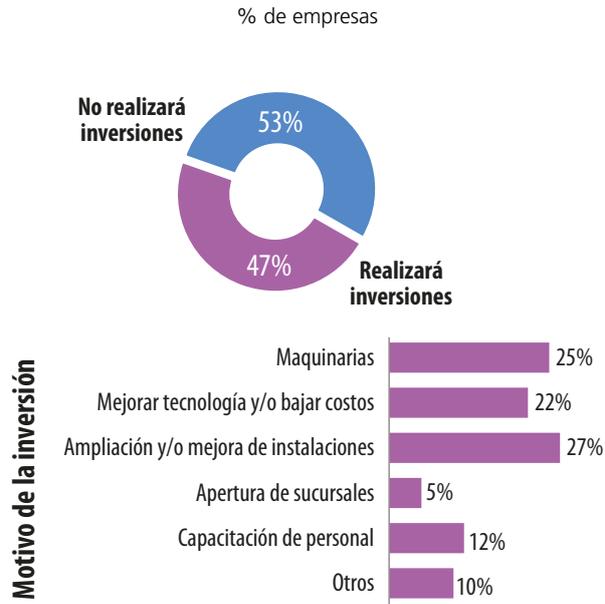
% de empresas



Nota: pregunta con multi-respuesta, por lo cual el porcentaje total supera el 100%.

Fuente: Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

**Gráfico 4. Proyecciones de inversiones para 2023**

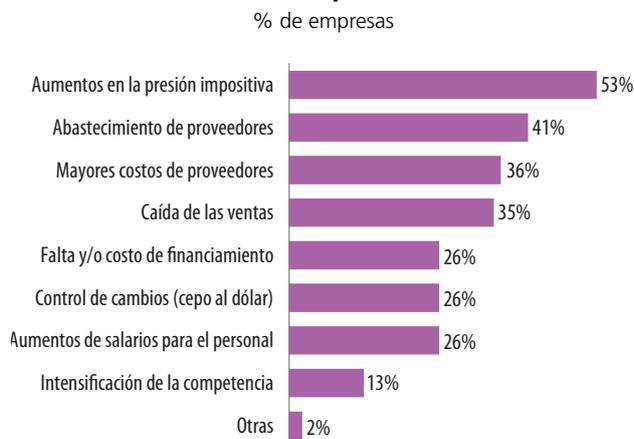


**Nota:** pregunta con multi-respuesta, por lo cual el porcentaje total supera el 100%.

**Fuente:** Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

Asimismo, se consultó acerca de cuáles esperan sean las mayores dificultades en 2023: más del 50% de los consultados se refirió a los posibles aumentos en la presión impositiva. El 41% manifestó preocupación por los mayores costos de proveedores y 36% asume que existirán problemas con el abastecimiento de los proveedores. Otra inquietud resultó en el nivel de ventas, las cuales estiman se traduzca en un descenso. Otros conflictos mencionados fueron la posible falta de financiamiento, así como el control del tipo de cambio (Gráfico 5).

**Gráfico 5. Mayores dificultades declaradas para 2023**

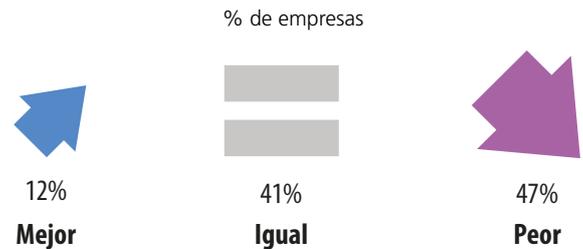


**Nota:** pregunta con multi-respuesta, por lo cual el porcentaje total supera el 100%.

**Fuente:** Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

Para finalizar, se consultó sobre las perspectivas para la economía de la ciudad para el año en curso (Gráfico 6): el 47% estima un retroceso económico y el 41% que la actividad se mantenga en iguales niveles que 2022. El 12% restante es optimista y espera una mejora en la economía, especialmente en el rubro Servicios.

**Gráfico 6. Expectativas para la economía de la ciudad en el año 2023**

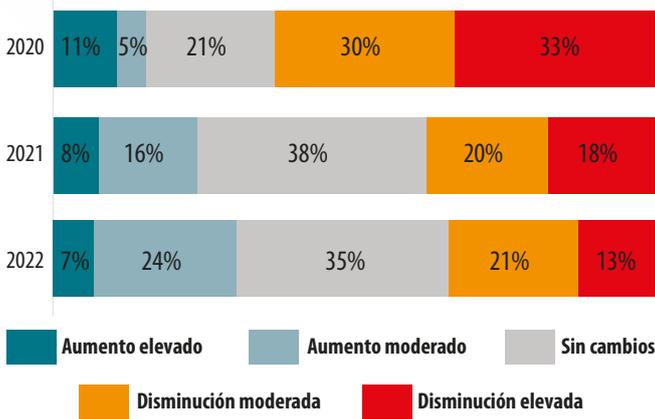


**Fuente:** Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

## Apartado: Historial de la encuesta anual de coyuntura- CREEBBA

### Márgenes anuales de rentabilidad

% de empresas



Fuente: Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

### Mayores dificultades que declaran los encuestados para el año próximo

% de empresas

	2020	2021	2022
Aumentos en la presión impositiva	68%	63%	53%
Aumentos de salarios para el personal	27%	19%	26%
Falta y/o costo de financiamiento	30%	27%	26%
Caída de las ventas	42%	30%	35%
Intensificación de la competencia	13%	16%	13%
Control de cambios	20%	24%	26%
Mayores costos de proveedores	29%	38%	41%
Abastecimiento de proveedores	29%	42%	36%
Otras	7%	4%	2%

Nota: pregunta con multi-respuesta, por lo cual el porcentaje total supera el 100%.

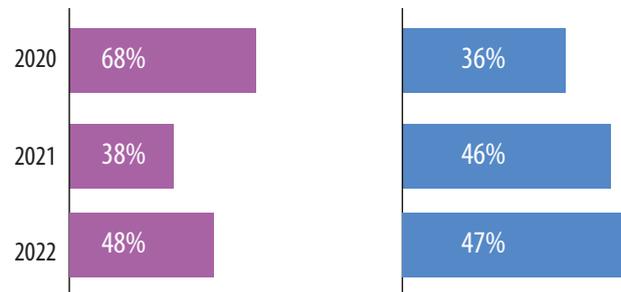
Fuente: Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

### Gestión de la inversión en el año en curso y previsiones para el año entrante

% de empresas

#### Empresas que realizaron inversiones en el año

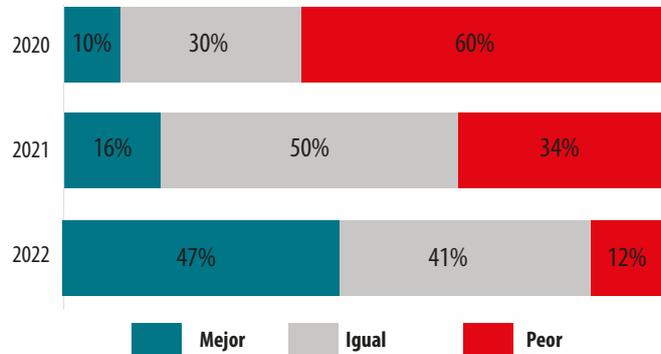
#### Empresas que planean realizar inversiones en el año entrante



Fuente: Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

### Expectativas para la economía de la ciudad en el año próximo

% de empresas



Fuente: Encuesta anual de coyuntura CREEBBA.

## Situación del Comercio, Industria y Servicios en la Región durante el año 2022

En el siguiente apartado se realizará una descripción de la situación económica a lo largo de 2022 en la región<sup>2</sup> de acuerdo a lo relevado en el IER (Gráfico 7).

Durante enero y febrero se observó una tendencia normal en el saldo de respuesta de la situación general. Las expectativas de los consultados en el corto plazo no eran positivas para la actividad económica en general pero sí a nivel sectorial. El nivel de ventas cayó, excepto en el caso de la Industria que exhibió mejor performance durante el primer bimestre.

El bimestre marzo-abril mantuvo la tendencia normal respecto a los meses anteriores pero existió una leve mejora en la actividad económica en términos interanuales. Las ventas aumentaron su volumen pero las expectativas no eran alentadoras.

Sobre el cierre del primer semestre de 2022, se observó una caída en el nivel de actividad (respecto al bimestre anterior) y en las ventas. De este modo, la situación general se mantuvo en parámetros normales pero pasando de valores positivos a negativos, además de que las ventas cayeron. Tanto las expectativas generales como sectoriales eran negativas para lo que restaba del año. Se puede resaltar que, a lo largo de todo el semestre, la mayoría de los empresarios mantuvieron sus planteles de personal.

En julio y agosto la actividad mejoró, presentando valores positivos en el saldo de respuesta de la situación general. Además, el nivel de ventas se recuperó y las expectativas eran alentadoras, tanto a nivel general como sectorial.

En septiembre y octubre se mantuvo la tendencia normal y el nivel de ventas presentó un descenso traccionado por la presión inflacionaria sobre los precios y la dificultad para renovar stocks. Las expectativas volvieron a ser pesimistas para los últimos meses del año.

Noviembre y diciembre mostraron resultados levemente superiores al bimestre anterior en la situación general, con un ascenso en las ventas como consecuencia de los eventos de fin de año. En términos sectoriales, el sector Servicios mejoró su nivel de actividad respecto a 2021.

A modo de síntesis, la situación en la Región comenzó el 2022 con un descenso en la actividad hacia finales del primer semestre para luego recuperarse sobre el final del año. Las ventas oscilaron durante todo 2022, sin embargo se destaca la estabilidad en la fuerza laboral gracias al esfuerzo de la gran mayoría de los empresarios. Respecto a las expectativas no se espera una reactivación, a nivel general, en la actividad económica para 2023.

## Encuesta anual de la región

Así como sucedió en Bahía Blanca, en la Región también se realizó una Encuesta de carácter anual para conocer diferentes opiniones acerca del año 2022 y las perspectivas para el año 2023.

Al ser consultados acerca de los márgenes de rentabilidad a lo largo de 2022, el 41% mencionó que sus márgenes disminuyeron de manera moderada y para un 15% dicha caída tuvo un fuerte impacto. Por otro lado, el 6% manifestó un crecimiento moderado en su rentabilidad y un 3% más que destacado. Por último, un 35% notó que los márgenes de ganancias se mantuvieron constantes.

Acerca de las inversiones realizadas durante 2022, el 56% respondió no haber llevado a cabo ninguna inversión durante el transcurso del año, siendo el rubro comercial el de mayor preponderancia. Dentro del 44% que sí realizó inversiones, el 35% lo destinó a la ampliación y mejora de las instalaciones. A continuación sobresalieron las inversiones en mejora de la tecnología para bajar costos y a la compra de nueva maquinaria.

En relación a las inversiones para el corriente año, el 56% de los empresarios no tiene previsto realizarlas. El 44% que sí ejecutará alguna inversión, serán destinadas, principalmente, a la ampliación y mejora de instalaciones, la mejora de la tecnología para poder bajar costos y la capacitación del personal.

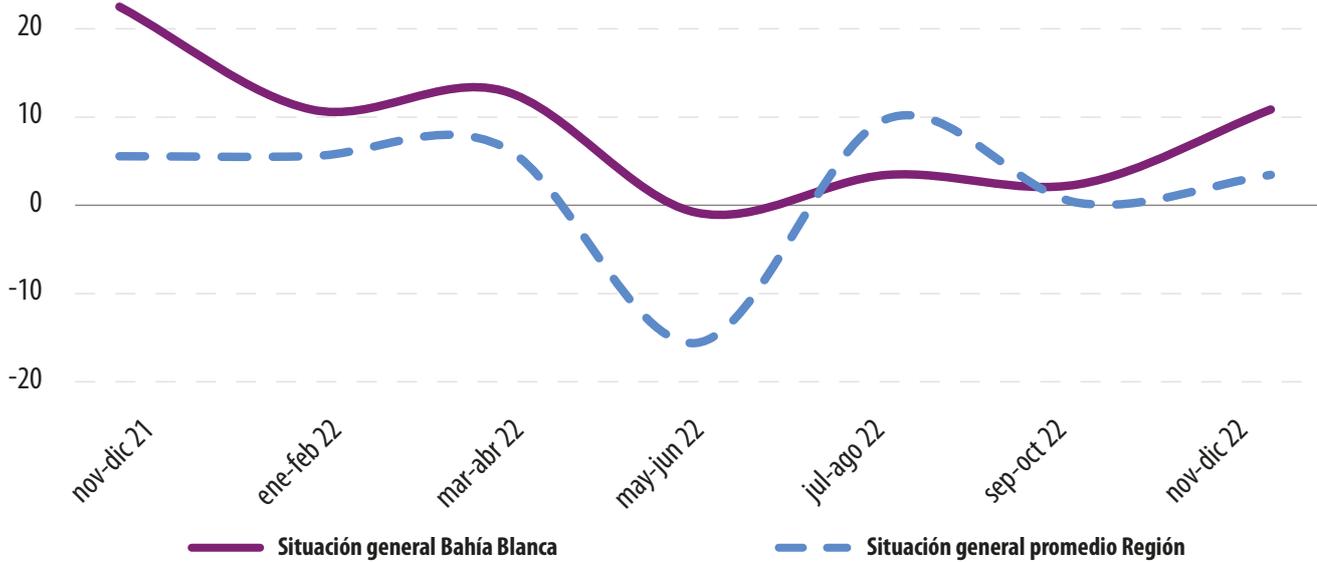
<sup>2</sup> Conformada por las localidades por las siguientes localidades: Coronel Pringles, Punta Alta, Coronel Dorrego, Pigüé y Puan.

Se consultó acerca de cuáles esperan sean las mayores dificultades en 2023: el 68% de los consultados se refirió a los posibles aumentos en la presión impositiva y el 47% manifestaron preocupación por caída en las ventas. Otras inquietudes resultaron ser la intensificación de la competencia y los aumentos salariales del personal.

Para finalizar, se consultó sobre las perspectivas para la economía de las localidades de la Región para el 2023: las mayoría (53%) espera un retroceso en la actividad respecto a 2022 y el 41% estima un transitar económico igual al año previo. El 6% restante espera una reactivación económica.

**Gráfico 7. Situación general del Comercio, Industria y Servicio de Bahía Blanca y Región**

saldo de respuesta



Fuente: Informe Económico Regional - CREEBBA

# EVOLUCIÓN IPC-CREEBBA 2022

El 2022 tuvo una vez más como protagonista al alza generalizada de precios. La tasa de inflación de dicho año en la ciudad de Bahía Blanca resultó significativamente más elevada que la proyectada a nivel nacional<sup>1</sup>. En efecto, el IPC CREEBBA exhibió un incremento del 85,7%, marcando el guarismo más elevado desde que el Centro comenzó con sus estimaciones en 1996.

A pesar de la continuidad de algunas políticas como fueron los controles de precios (programa de precios cuidados y precios justos) y el atraso en términos relativos de las tarifas y, en menor medida, del tipo de cambio, la inflación fue la más elevada desde la década del 90 a la fecha.

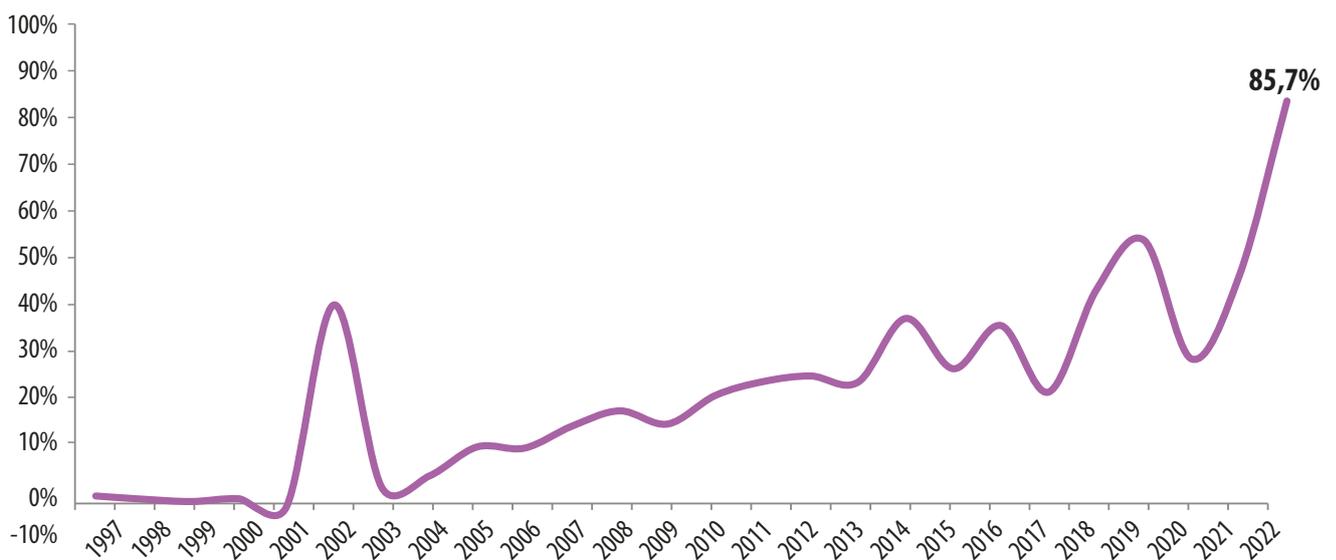
Al ya conocido programa de **Precios Cuidados** que rige desde hace varios años se le sumó el denominado **Precios Justos**, puesto en marcha en la última parte del año. A pesar de los intentos por contener los precios de los alimentos, la tasa de inflación de dicho capítulo se ubicó en 96,4% durante el año. A los incrementos generalizados se le sumó el problema de la falta de variedades en distintos grupos de bienes (uno

de los más importantes fue el de los panificados y enlatados). Concretamente, en promedio, a lo largo del año, el 16% de los productos del capítulo alimentos y bebidas se registró como faltante al momento del relevamiento de precios.

Por su parte, el aumento en las tarifas de servicios públicos volvió a ubicarse sensiblemente por debajo del resto de los precios de la economía. El subgrupo de servicios sanitarios, gas y otros combustibles creció en 29,2% mientras que el de electricidad lo hizo en mayor medida, aunque también por debajo del IPC general (43,9%).

Probablemente, el manejo del **tipo de cambio oficial** haya sido la principal diferencia respecto de lo sucedido en 2021. Tras la fuerte apreciación de la moneda de dicho año, en 2022 se registró un mayor ritmo de depreciación del tipo de cambio, el cual creció un 70,5% a lo largo del año. Este factor, junto con los distintos tipos de restricciones que se fueron incorporando al esquema cambiario, fueron las respuestas a la frágil posición de reservas internacionales a la que se enfrentó el BCRA.

**Gráfico 8. Tasa de inflación anual. Bahía Blanca (1997-2022).**



Fuente: CREEBBA.

<sup>1</sup> La inflación proyectada en el Presupuesto 2022 fue de 33%.

**85,7%** Variación anual de precios Bahía Blanca (2022)

## Capítulos y subgrupos

El nivel general del IPC reúne información de los 9 capítulos que lo componen. Cada uno presenta dinámicas particulares dentro del proceso inflacionario general. En orden descendente se muestran a continuación los capítulos con mayores aumentos durante el año:

1. **Esparcimiento (108,6%)**
2. **Indumentaria (103,9%)**
3. **Equipamiento y funcionamiento (99,1%)**
4. **Alimentos y bebidas (96,4%)**
5. **Salud (80,0%)**
6. **Bienes y servicios varios (79,9%)**
7. **Educación (77,9%)**
8. **Transporte y comunicaciones (73,2%)**
9. **Vivienda (57,0%)**

En relación a los subgrupos que componen el IPC-CREEBBA se muestra en la Tabla 1 una lista con los 20 de mayor tasa de variación (tanto al alza como a la baja) a lo largo del año. Como se puede ver, azúcar se ubicó en primer lugar creciendo un 221,9%, mientras que el segundo lugar lo ocupó hotel y excursiones con un 176% respecto al año 2021. En segundo orden, y con un rango que va de 130% a 156%, se situaron los subgrupos de leche fresca, limpieza de ropa, cacao y sus derivados, harinas de trigo, calzados para mujer, galletitas saladas, entre otros. En contraposición, cigarrillos y tabaco mostraron el guarismo más bajo del año al incrementarse un 27,4%, seguido de servicios sanitarios, gas y otros combustibles (29,2%), transporte de corta distancia (37,4%), arroz (41,5%) entre otros.

## Núcleo, estacional y regulado<sup>2</sup>

Los bienes y servicios que forman parte del IPC-CREEBBA pueden clasificarse en núcleo, estacional y regulado.

Durante 2022 se destacaron los bienes estacionales con un crecimiento de 126,8%. El subgrupo de hoteles y excursiones lideró la suba (176%) junto con calzado para mujer (137,7%) y ropa exterior para hombre (128,1%).

En segundo lugar, se ubicó la categoría núcleo, que marca el ritmo inflacionario "genuino" de la economía en tanto no está sujeto a variaciones que responden a periodos del año particulares o regulaciones estatales directas. Como se puede apreciar en el Gráfico 9, este grupo de bienes mostró un alza del 88,6% durante el año, ubicándose levemente por encima del nivel general de precios. Se destaca principalmente subgrupos como azúcar, leche fresca, limpieza de ropa, cacao y sus derivados, harinas de trigo, galletitas saladas, vino, yogurt y postres lácteos, entre otros.

**Tabla 1. Subgrupos del IPC-CREEBBA con mayor y menor variación acumulada en 2022.**

Subgrupo		Variación anual
Mayores incrementos	Azúcar	221,9%
	Hotel y excursiones	176,0%
	Leche fresca	156,4%
	Limpieza de ropa	152,6%
	Cacao y sus derivados	149,4%
	Harinas de trigo	148,3%
	Calzado para mujer	137,7%
	Galletitas saladas	137,3%
	Vino	132,8%
	Yogur y postres lácteos	132,8%
<b>Nivel general</b>		<b>85,7%</b>
Menores incrementos	Dulces	58,0%
	Té	57,9%
	Otros servicios educativos	56,2%
	Artefactos a gas	50,4%
	Electricidad	43,9%
	Carne vacuna fresca	43,7%
	Arroz	41,5%
	Transporte de corta distancia	37,4%
	Servicios sanitarios, gas y otros combustibles	29,2%
	Cigarrillos y tabaco	27,4%

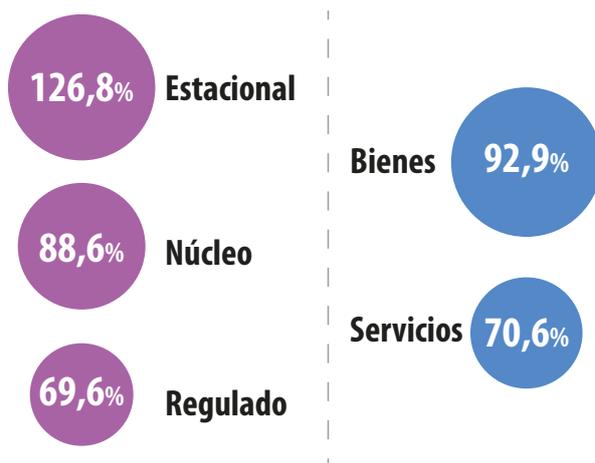
Fuente: IPC-CREEBBA

<sup>2</sup> Estacionales: bienes y servicios con comportamiento estacional (frutas, verduras, ropa exterior, transporte por turismo y alojamiento y excursiones); Regulados: bienes y servicios cuyos precios están sujetos a regulación o tienen alto componente impositivo (electricidad, servicios sanitarios, combustibles para la vivienda, medicamentos, servicios para la salud, transporte público, combustibles, telefonía, educación formal y cigarrillos); IPC Núcleo: resto de los bienes y servicios del IPC.

En cuanto al componente regulado, se advierte una variación del 69,6%, situándose en último lugar y por debajo de la inflación. El atraso tarifario, junto con otros precios como el transporte de corta distancia y cigarrillos y tabaco, contribuyó a que este componente quedase relegado del resto. Sobresalen entre las mayores subas los combustibles y lubricantes, medicamentos y educación formal.

Por último, en lo que respecta a bienes y servicios se advierte una diferencia importante en favor de los bienes, los que se incrementaron 92,9% en el año. Los servicios, por su parte, variaron 70,6%. Al igual que en años anteriores, la menor tasa de variación de estos últimos se puede asociar a un mayor peso de los regulados (que crecieron por debajo de los demás componentes del IPC) en relación a los bienes.

**Gráfico 9. Variación anual componentes IPC-CREEBBA (2022).**



Fuente: IPC-CREEBBA

## Canasta Básica Alimentaria (CBA) y Total (CBT)

En línea con lo sucedido con el IPC-CREEBBA, la Canasta Básica Alimentaria (CBA) y la Canasta Básica Total (CBT) mostraron incrementos significativos durante 2022 en la ciudad de Bahía Blanca. Para una familia tipo <sup>3</sup> el costo de adquirir la CBA, es decir, un conjunto de alimentos básicos para alcanzar los requerimientos calóricos mínimos finalizó el año en \$ 74.341, mientras que, para acceder a la CBT que incorpora otros bienes y servicios no alimentarios necesarios para el normal desenvolvimiento del núcleo familiar, fueron necesarios \$ 166.153 en diciembre de 2022.

Si se comparan ambas cifras con los valores registrados en diciembre del año anterior, lo antedicho representa un incremento, punta a punta, del 101,2% y 97,2%, respectivamente. De esta forma, el costo de ambas canastas creció por encima de la tasa de inflación observada en el mismo período (85,7%).

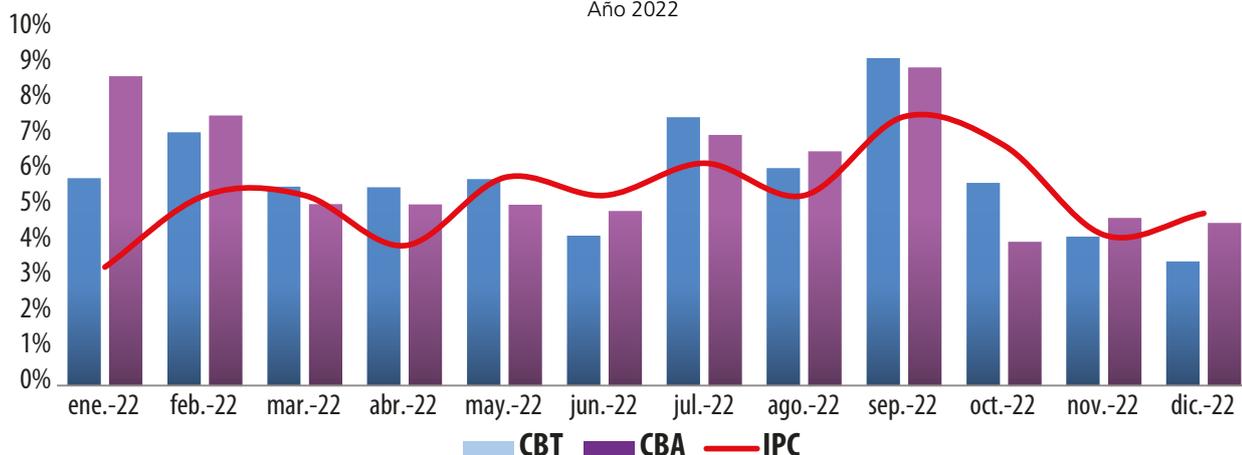


A lo largo del año, con excepción de meses puntuales (enero, octubre y diciembre), se observaron variaciones similares entre ambas canastas, lo cual implica que los precios de los productos básicos alimentarios crecieron a la par de los bienes y servicios no alimentarios. Dentro de los productos alimentarios con mayores incrementos se destacan la cebolla (443,8%), la papa (312,9%), la batata (257,8%) y la lechuga (210,2%), los jugos concentrados (194,9%), el café (161%), la harina de trigo (149%) y la leche fluida (146,7%), por citar los más relevantes. Por el lado de los bienes no alimentarios, los aumentos más pronunciados se produjeron en calzado para mujer (137,7%), ropa exterior para hombre (128,1%), jabones de limpieza (122,9%), artículos descartables (118,9%), ropa exterior para mujer (109%), detergentes y desinfectantes (107,3%) entre otros.

<sup>3</sup> Familia compuesta por un hombre de 35 años, una mujer de 31, una niña de 8 y un niño de 6. Es la misma unidad de medida tomada por el INDEC para referirse a una familia tipo de 4 integrantes.

**Gráfico 10. Comparación CBA, CBT e IPC-CREEBBA**

Año 2022



Fuente: IPC-CREEBBA

## Construcción

Tras la recuperación de la pandemia, el sector de la Construcción en Bahía Blanca tuvo un año con matices. Por un lado, el empleo registrado se expandió, pero por otro se registraron caídas, tanto en la superficie como en la cantidad de permisos otorgados para nuevas obras. A su vez, la inversión en construcción sufrió una caída del 6,6% en dólares durante el año.

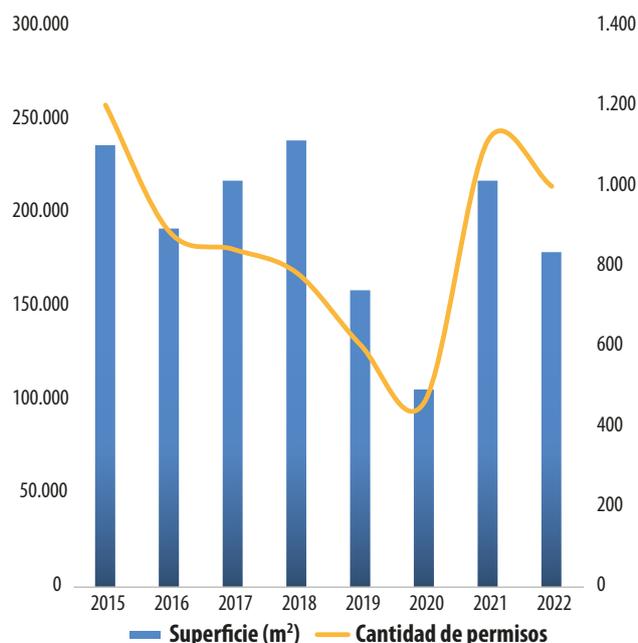
Según estadísticas del Centro de Estudios para la Producción (CEP), en el mes de septiembre (último dato disponible) el empleo registrado en la construcción ascendió a 5.455 puestos de trabajo. Esto significó un crecimiento del 7,8% en términos interanuales. Para contextualizar, cabe destacar que el nivel de empleo privado en la ciudad se expandió un 5,2% en igual período, lo cual marca el mejor desempeño del sector en relación al conjunto de la economía local. Es importante subrayar que los datos se refieren, únicamente, al empleo registrado y, dada la alta incidencia del empleo no registrado en este tipo de actividad los datos podrían no reflejar completamente la realidad del sector.

Respecto a los planes de edificación autorizados en la ciudad a lo largo del año, según expresan las estadísticas del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca (MBB), se contabilizaron 1.001 proyectos y 179,3 mil metros cuadrados cubiertos autorizados<sup>1</sup> con sus correspondientes permisos.

Estas cifras representan una retracción del 10,3% en cantidad de obras, y del 17,6% en el área construida. En parte, estos resultados están asociados a una alta base de comparación que se dio como consecuencia de la normalización de la economía post pandemia.

Por otra parte, un dato a destacar es la reducción, por cuarto año consecutivo, de la superficie promedio. La misma alcanzó los 179,2 m<sup>2</sup>, contrayéndose un 8,1% respecto de 2021, año en que alcanzó los 195 m<sup>2</sup>.

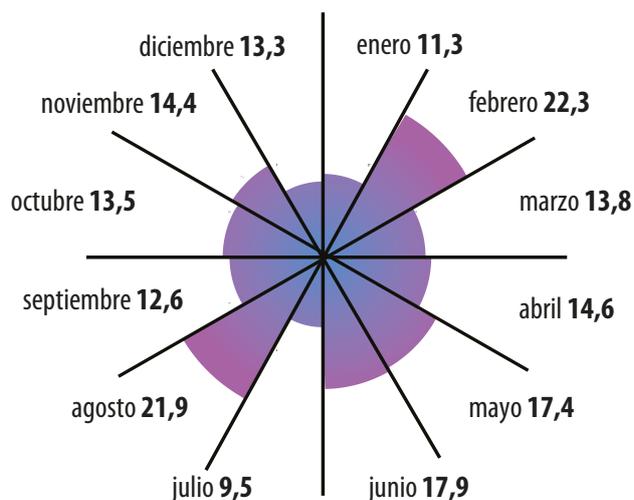
**Gráfico 11. Superficie y permisos habilitados para construcción en Bahía Blanca**



**Nota:** incluye solamente la superficie habilitada "Con Permiso".

**Fuente:** elaboración propia en base a datos del Departamento Catastro de la MBB.

<sup>1</sup> Se refiere exclusivamente a estadísticas declaradas. La municipalidad releva también permisos y superficies no declaradas, la cual no se considera en esta estadística por no poder asegurar la fecha de realización.

**Gráfico 12. Evolución de superficie habilitada por mes. Miles m<sup>2</sup> - Año 2022**

**Fuente:** elaboración propia en base a datos del Departamento Catastro de la MBB.

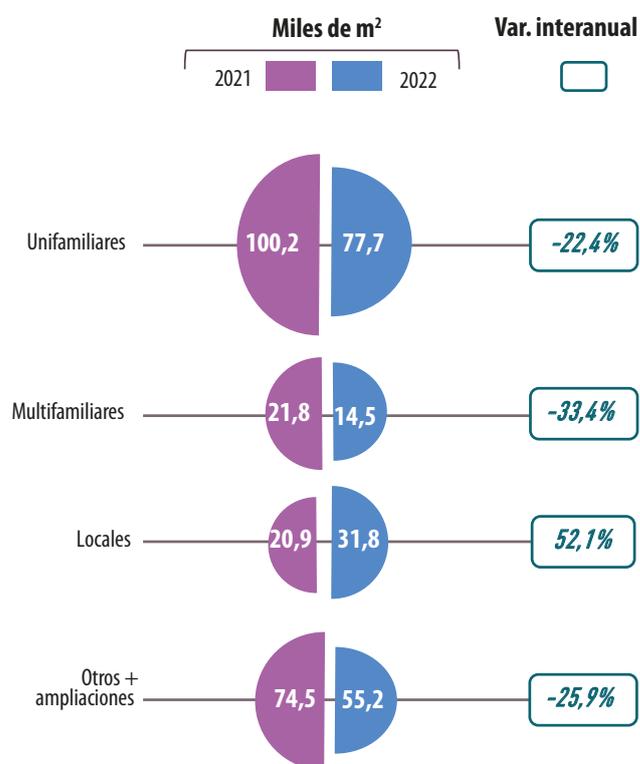
En términos históricos, los permisos de construcciones nuevas se encuentran cerca del máximo de los últimos 8 años alcanzado en 2015 (1.204). De hecho, si se compara lo sucedido en 2022 con el promedio de la serie (2015-2021) se puede observar un crecimiento en la cantidad de permisos (18,7%). En contraste, en lo relacionado a la superficie habilitada se advierte una caída respecto del promedio de los datos disponibles (-8,2%) y se encuentra, aproximadamente, un 25% debajo del registro más elevado de la serie alcanzado en 2018 (Gráfico 11).

Según su distribución a lo largo del año, los meses de febrero, agosto, junio y mayo fueron los que presentaron mayores registros de habilitación (79,4 mil m<sup>2</sup> que explicaron el 44,2% de la superficie total en 2022).

**179,3** miles de m<sup>2</sup> autorizados "con permiso" para construcción

El análisis desagregado por tipo de obra (Gráfico 13) indica que la caída en la superficie habilitada se produjo en 3 de las 4 categorías. A excepción de los locales, que mostraron un crecimiento del 52,1% i.a. en la superficie habilitada (31,8 mil m<sup>2</sup>), el resto mostraron fuertes retrocesos respecto de 2021. Se registraron, aproximadamente, 77,7 mil m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares (-22,4% i.a.), 14,5 mil m<sup>2</sup> para multifamiliares (-33,4% i.a.) y 55,2 mil para ampliaciones y otros permisos no catalogados (-25,9% i.a.).

Por último, en relación al costo de la construcción, según la revista Obras y Protagonistas, a lo largo de 2022 el valor promedio del m<sup>2</sup> en la localidad fue de \$ 124.107 o u\$s 906<sup>2</sup>, significando un crecimiento del orden del 54,7% y 13,9%, respectivamente. Si se comparan estas cifras respecto de la evolución salarial<sup>3</sup>, se aprecia una diferencia a favor de estos dado que mostraron un crecimiento promedio del 69,6% a lo largo del año.

**Gráfico 13. Habilitaciones por tipo de obra**

**Nota:** incluye solamente la superficie habilitada "Con Permiso".

**Fuente:** elaboración propia en base a datos del Departamento Catastro de la MBB.

<sup>2</sup> Cada mes se realiza el cociente entre el costo promedio en pesos calculado por Obras y Protagonistas y la cotización promedio mensual del dólar minorista publicada por el BCRA, obteniendo por resultado el costo promedio mensual en dólares. Luego, el costo promedio anual en dólares resulta de calcular la media de los doce meses del año.

<sup>3</sup> Como una medida aproximada del poder adquisitivo se toma la variación del Índice de Salario medido por el CREEBBA (ISAL). El mismo permite conocer cuál fue la variación promedio del salario registrado para la localidad de Bahía Blanca.

## Inversión estimada

A partir de los datos de costos básicos y añadiendo los conceptos correspondientes a honorarios por proyecto y dirección técnica, el CREEBBA estima que, durante 2022, la inversión total en el sector Construcción<sup>4</sup> habría alcanzado los \$ 22.333 millones, lo que significa un 25,2% superior en términos interanuales y una caída real del 32,6%. Medida en dólares, la inversión total del año ascendería a los u\$s 165,2 millones, cayendo así un 6,6% en relación al año anterior.

De la valorización total de la construcción, cerca de u\$s 127 millones (76,9% del total), se concentraron en viviendas (tanto en lo referido a nuevas edificaciones como ampliaciones de las preexistentes). De esta forma, se produjo una caída del 12,2% respecto del año 2021. Asimismo, la participación de este rubro cayó 4,9 p.p. en el mismo período. Por otro lado, se estima que unos u\$s 12,7 millones (7,7% del total) han sido volcados a la edificación de departamentos, lo cual implica una contracción del 25,1% en términos interanuales. Por último, los depósitos o locales habrían absorbido una suma estimada de u\$s 25,4 millones, con un peso del 15,4% en la inversión total del año y una expansión del 67,7% respecto de 2021. A su vez, la participación de este grupo de edificaciones ganó terreno dentro del total, trepando 6,8 p.p. en comparación con lo sucedido en 2021.

**Tabla 1: Inversión estimada en construcción autorizada para la localidad de Bahía Blanca años 2015 a 2022**

Año	Superficie m <sup>2</sup>	Inversión estimada (mill. \$)	Inversión estimada (mill. u\$s)
2015	236.541	2.371,5	254,6
2016	191.928	2.551,6	168,3
2017	217.542	3.739,7	219,7
2018	238.995	5.791,8	207,1
2019	158.415	5.623,7	113,6
2020	105.804	5.756,0	73,3
2021	217.589	17.834,2	176,8
2022	179.350	22.333,7	165,2

**Nota:** incluye solamente la superficie habilitada "Con Permiso".

**Fuente:** Estimación propia.

<sup>4</sup> Se toma en cuenta la inversión de la construcción formal, es decir aquella que es declarada ante la MBB, que en los valores es computada "Con Permiso".

## Coyuntura a nivel nacional

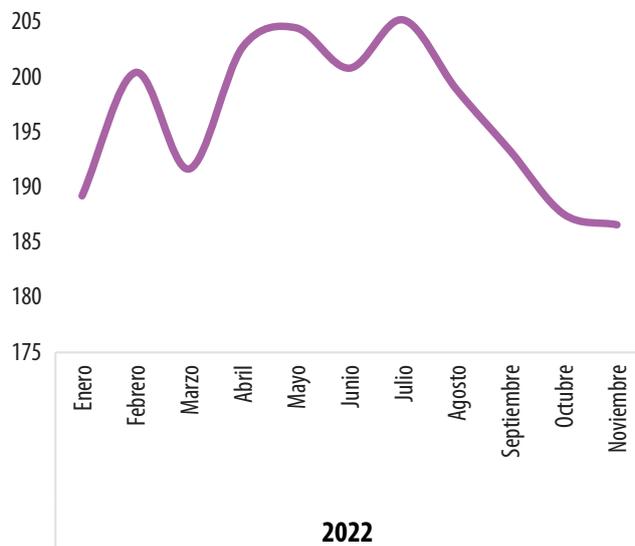
A nivel nacional el sector atravesó dos etapas contrapuestas. Hasta julio se caracterizó por un crecimiento en la actividad del 4,9% según se ve reflejado en el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) mientras que desde dicho mes en adelante la tendencia se revirtió (Gráfico 14). Al margen de esto, teniendo en cuenta el último dato disponible (noviembre) el crecimiento acumulado del año ascendió a 4,8%. En cuanto a los insumos utilizados para la actividad se observan las siguientes variaciones acumuladas a noviembre:

- Asfalto: **+1,7%**
- Hormigón elaborado: **+15,3%**
- Mosaicos: **+4,2%**
- Hierro redondo y acero: **+8,8%**
- Yeso: **+4,8%**

En relación al empleo se advierte una situación favorable, al igual que en el plano local. En efecto, al cierre del mes de octubre de 2022 (último dato disponible) se registraron un total de 456,9 mil puestos de trabajo en el sector privado. Esto significó un crecimiento tanto en términos acumulados (16,7%) como interanuales (17,2%).

Por último, en cuanto al futuro inmediato según el INDEC, los agentes económicos del sector muestran expectativas desfavorables para los primeros meses de 2023. El 21,3% de los consultados cree que habrá una caída en la actividad en las obras privadas, mientras que solo el 8,7% prevé un crecimiento de las mismas. En cuanto a la obra pública, el 30,3% espera una contracción de la actividad, en tanto que un 23,6% opina que la misma se expandirá. En relación a las obras privadas, aquellos que esperan un retroceso para su sector identificaron dos causas subyacentes a este fenómeno: la inestabilidad de precios (24,5%) y la caída de la actividad económica (20,6%) mientras que para la obra pública, el atraso en la cadena de pagos resulta el principal inconveniente, sumado al proceso inflacionario (25,6% y 24,3% de las respuestas, respectivamente). En relación al empleo, la mayoría de los consultados manifiesta que mantendrá sin alteraciones su plantel para los próximos meses (78,8% para las obras privadas y 59,6% para las públicas). En el primer caso, solo el 7,4% contratará más trabajadores mientras que para las obras públicas dicho guarismo se ubicó en 22,5%.

**Gráfico 14. Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (base 2004=100). Serie desestacionalizada.**

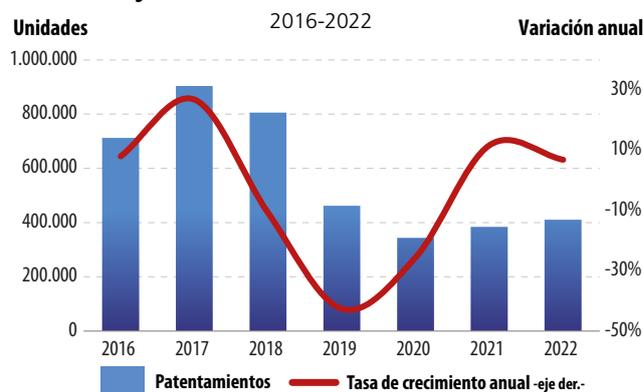


Fuente: INDEC.

## Mercado Automotor 2022

El mercado automotor durante 2022 en Argentina estuvo marcado por un aumento en los patentamientos del 7% respecto a 2021 (Gráfico 15), arrojando como resultado 410 mil unidades patentadas a nivel nacional (según la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad Automotor (DNRPA)).

**Gráfico 15. Patentamientos en Argentina y tasa de variación interanual**



Fuente: elaboración propia en base a datos de la DNRPA

Respecto a la cantidad de transferencias, en cambio, ocurrió un descenso del 7% en términos interanuales. De este modo, el mercado de automóviles usados tuvo una performance negativa en comparación al crecimiento que presentó el de nuevas unidades. De acuerdo a la Cámara del Comercio Automotor (CCA),

“terminó un año para el olvido para el sector del auto usado. Pero, sobre todo, nadie esperaba un diciembre como el que tuvimos. Tenemos que remontarnos al año 2008 para tener registro de un diciembre con tan poco volumen de ventas en Argentina. El acceso al crédito durante todo el año nunca estuvo a la altura de lo que el sector necesitaba”.

En consideración a la producción automotriz, según la Asociación de Fábricas de Automotores (ADEFSA), el año 2022 concluyó con un incremento del 23,5% en la producción de automóviles y comerciales livianos (536 mil unidades producidas). Por otro lado, las exportaciones aumentaron un 24,3% en términos interanuales, siendo nuevamente Brasil el principal destino con el 62,8% del total.

De acuerdo a la DNRPA, el parque automotor en Bahía Blanca alcanzó las 107 mil unidades en condiciones de circular<sup>1</sup> durante 2022, aumentando sólo un 1% respecto a 2021.

Observando el Gráfico 16, se puede discernir que los últimos años, específicamente a partir de 2014, existió una tendencia decreciente en el ritmo de aumento del parque automotor en la ciudad. Durante los últimos cuatro años la tasa de crecimiento es baja pero estable.

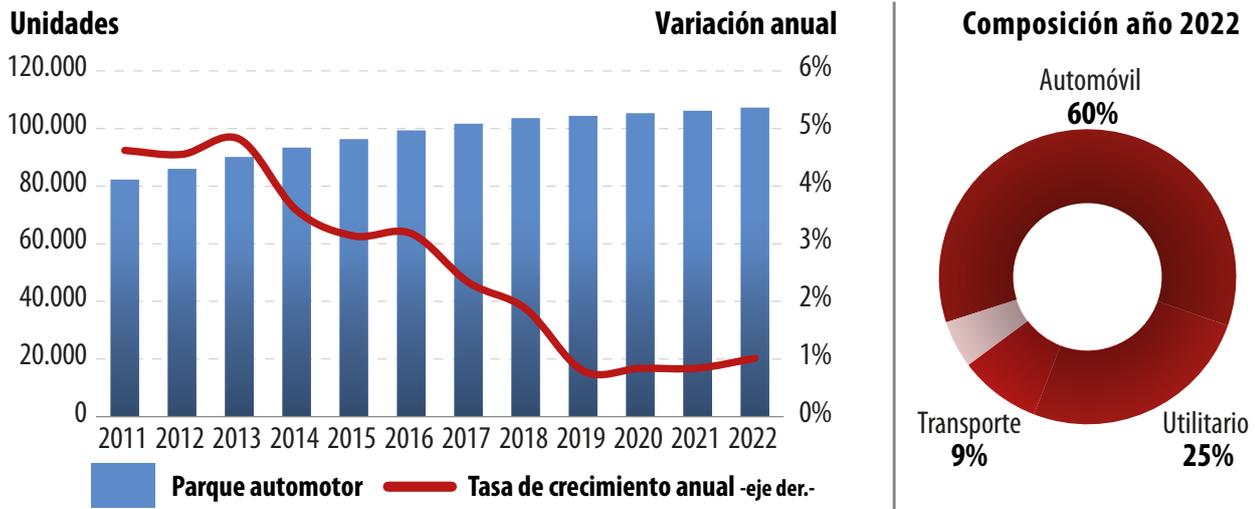
Al analizar la composición del parque automotor en 2022, los automóviles continúan siendo la principal categoría, aunque con una disminución de 2 puntos porcentuales, con un 60% del total. En segundo lugar, se encuentran los rodados utilitarios (25%) y, en tercera posición los vehículos para transporte (9%). Completan las categorías otros rodados (5%), remolques y maquinarias con menos del 1%, respectivamente.

Considerando la cantidad de automóviles per cápita, en 2022 se hallaron en circulación en la ciudad 1 auto cada 3 habitantes. Resulta interesante aclarar que este ratio se repite desde el año 2017.

Respecto a la cantidad de patentamientos (según DNRPA), el año cerró con 2.942 unidades registradas. Esto significa un crecimiento del 9% en términos interanuales, exhibiendo una recuperación frente a los últimos tres años donde se había observado una caída en los patentamientos. A lo largo del año 2022, las concesionarias bahienses (a través de la Encuesta de Coyuntura que realiza el propio Centro de manera bimestral), mencionaron la falta de stock en las concesionarias dada la dificultad para la importación.

<sup>1</sup> Se excluyen dominios con formatos anteriores, bajas y robados.

**Gráfico 16. Crecimiento y composición del parque automotor**



Fuente: elaboración propia en base a datos de la DNRPA

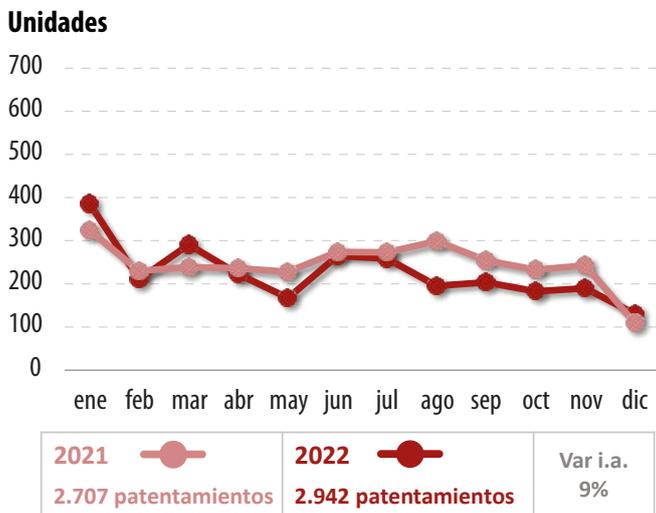
En términos mensuales, como puede observarse en el Gráfico 17, enero fue el de mayores ventas de 0km, superando a enero de 2021. En contrapartida, el mes con la menor cantidad de transacciones fue diciembre.

Por otro lado, la cantidad de transferencias de automóviles mostró un descenso durante el año pasado del 3%, marcando un desenvolvimiento inferior en el mercado de usados a comparación del de 0 km en la localidad.

En el caso de los motovehículos, existen 81 mil unidades en condiciones de circular dentro de la ciudad, ascendiendo un 3% en comparación a 2021. Por otro lado, se patentaron casi 2.984 nuevas unidades, creciendo un 5% en términos interanuales. Como puede observarse en el Gráfico 18, marzo fue el mes con la mayor cuantía de unidades vendidas y diciembre el mes con la menor cantidad. Las transferencias de estos rodados presentaron un crecimiento (15%) durante 2022 respecto al año previo.

**Gráfico 17. Patentamientos mensuales de automóviles en Bahía Blanca**

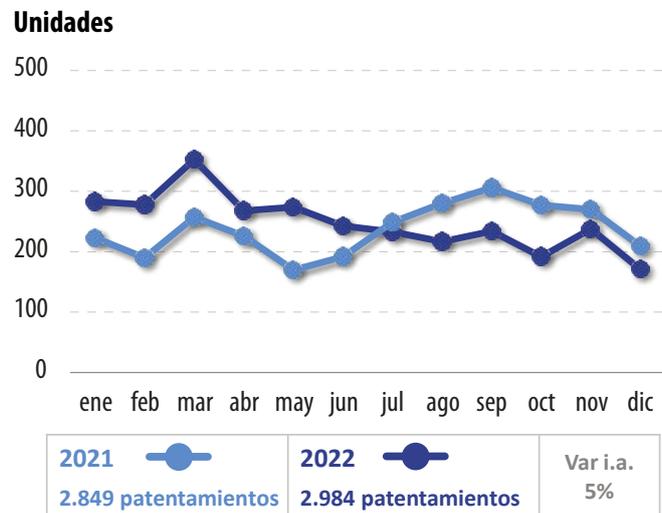
Años 2021 y 2022



Fuente: elaboración propia en base a datos de la DNRPA

**Gráfico 18. Patentamientos mensuales de motovehículos en Bahía Blanca**

Años 2021 y 2022



Fuente: elaboración propia en base a datos de la DNRPA

## Mercado inmobiliario bahiense en 2022

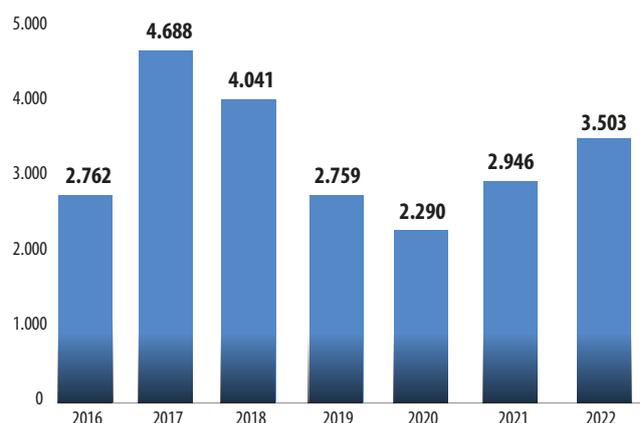
El sector inmobiliario durante 2022 mostró una leve mejoría respecto a los dos años anteriores. Sin embargo, las inmobiliarias de la ciudad continuaron identificando como principales dificultades la falta de créditos hipotecarios, la inestabilidad cambiaria, la incertidumbre y los efectos adversos de la Ley de Alquileres sancionada en el año 2020.

De acuerdo con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en Bahía Blanca se realizaron 3.503 compraventas durante 2022 (18,9% más que 2021). Como se puede observar en el Gráfico 19, sin superar las 5.000 transacciones anuales, el año 2017 continúa liderando con la mejor performance (4.688 operaciones) y el 2020 como el año de peor desenvolvimiento del sector (2.290 operaciones). No obstante, los dos últimos años parecen indicar un cambio en la tendencia decreciente registrada hasta el año 2020.



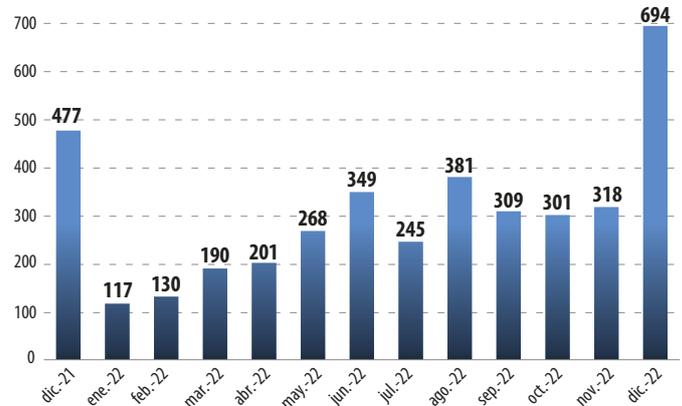
Respecto a las hipotecas, las mismas representaron el 10,4% del total de las transacciones de compraventa a lo largo del año 2022, aumentando 0,7 p.p. en comparación a lo ocurrido el año previo.

**Gráfico 19. Cantidad de actos de compraventa en Bahía Blanca**  
2016-2022



**Gráfico 20. Cantidad de actos de compraventa por mes en Bahía Blanca**

Año 2022



Fuente: elaboración propia en base a datos del Colegio de Escribanos.

De acuerdo con el Gráfico 20, en enero se registró la menor cantidad de actos de compraventa del año, con una contracción de 75,5% respecto a diciembre de 2021 y del 24,5% interanual. Sin embargo, la tendencia general anual fue positiva, destacando los meses de junio y agosto con incrementos mensuales de 30,2% y 55,5%, respectivamente y, especialmente, el mes de diciembre con un salto mensual superior al 100% y del 45,5% respecto a igual mes del año anterior.

El Informe Económico Regional (IER), publicado por el CREEBBA de manera bimestral, contiene un apartado donde se consulta a las inmobiliarias locales acerca de la situación del sector. En términos generales, las mismas manifestaron que el año 2022 se desarrolló con actividad reducida y mantienen expectativas desalentadoras para el año entrante, ya que no se exhibe una recuperación en el corto y mediano plazo.

Durante el bimestre enero-febrero la tendencia fue regular en el caso de compraventa y normal en alquileres. En el caso del primer rubro, no hubo diferencias entre categorías y se exhibió un estancamiento de la actividad. En el caso de los alquileres, se destacan los departamentos de 1 dormitorio y funcionales, los cuales mostraron una tendencia buena que puede ser explicada por el impulso de jóvenes de la región que llegan a la ciudad para realizar sus estudios universitarios.

Asimismo, en términos interanuales este tipo de categoría exhibió una cantidad de contratos mayor en igual bimestre del 2021, lo que puede estar motivado por la presencialidad exigida por las instituciones universitarias ya finalizado el aislamiento social preventivo y obligatorio.

Fuente: elaboración propia en base a datos del Colegio de Escribanos.

La misma tendencia continuó para los dos meses siguientes, aunque se observaron ciertas diferencias entre categorías. La mayor parte de las categorías de compraventa presentaron una tendencia regular a excepción de pisos y departamentos de 3-4 dormitorios la cual se mostró desalentadora y la de lotes para casas fue normal. En este sentido, en el sector se profundiza la tendencia con bajos niveles de actividad por falta de préstamos hipotecarios y la situación económica general. Por su parte, los alquileres exhibieron la misma tendencia que el bimestre anterior, a diferencia de la categoría locales que mostró una tendencia regular.

El primer semestre del año finalizó manifestando la misma tendencia que los meses anteriores en ambos rubros (por décimo bimestre consecutivo). Al interior de las categorías, en el caso de compraventa, los chalet y casas, depósitos y locales registraron menor actividad, mientras que en el caso de alquileres más de la mitad de las categorías mostró una tendencia buena. En términos de expectativas generales un 71% de las inmobiliarias encuestadas observa un panorama desalentador en el corto y mediano plazo, mientras que un 29% cree que la situación seguirá igual.

El comienzo del segundo semestre del año continuó con la tendencia observada en ambos rubros los meses anteriores. Asimismo, entre los agentes inmobiliarios se observa un cambio en las expectativas generales: mientras que un 47% sigue esperando un futuro desalentador, un 41% cree que la situación no cambiará y un 12% espera mejoras en el corto y mediano plazo.

En septiembre-octubre se siguió presentando una situación regular para compraventa y normal para alquiler. Según los encuestados, el factor que presiona los precios de alquileres al alza es la existencia de una mayor demanda sobre una reducida oferta.

Por otro lado, indican que existió interés en la compra de terrenos y departamentos pequeños por parte de potenciales compradores.

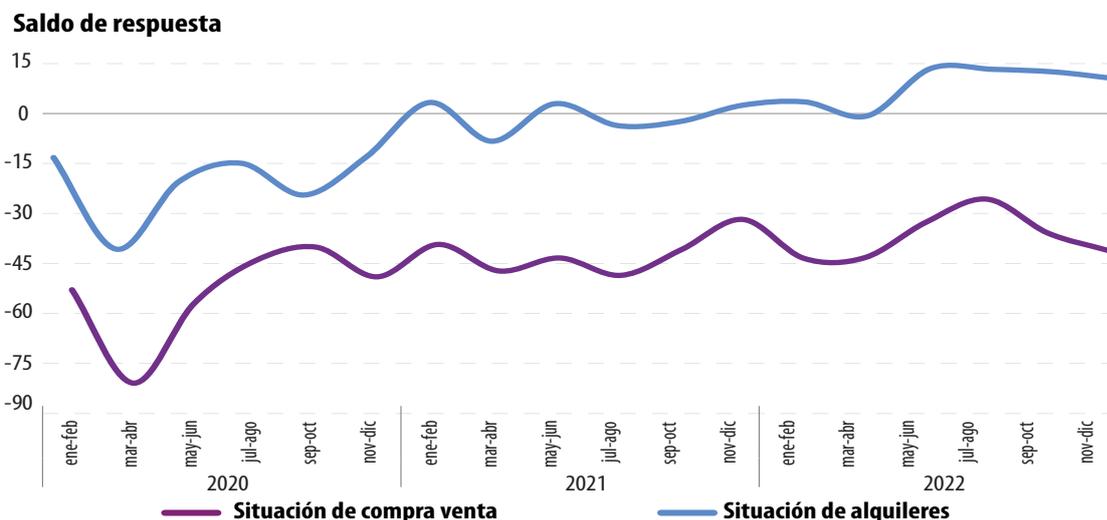
El año 2022 finalizó profundizando la tendencia observada por más de dos años (regular en compraventa y normal en alquileres), sin registrar diferencias entre categorías. Los consultados están a la espera de modificaciones en la Ley de Alquileres, mientras que para el rubro de compraventa aseguran que la falta de créditos hipotecarios y la sobreoferta de inmuebles en venta agudizan la falta de expectativas alentadoras para el año entrante.

## Encuesta anual

Con el objetivo de disponer de un mayor panorama respecto al año finalizado y las expectativas para 2023, se realizó, por segundo año consecutivo, una encuesta de análisis anual a las inmobiliarias bahienses. Se obtuvo que, un 60% de las encuestadas creen que la situación de 2022 fue igual que el año anterior, mientras que para un 33% fue peor y para un 7% mejor. Como principales dificultades señalan la falta de créditos hipotecarios, los efectos de la Ley de Alquileres vigente, la falta de oferta de inmuebles para alquilar y la incertidumbre y situación económica general que atraviesa el país.

En cuanto a las expectativas para el 2023, un 20,0% de las inmobiliarias encuestadas considera probable la caída de los precios de los inmuebles (en dólares) y un 14,6% espera una modificación en la Ley de Alquileres ya mencionada. En menor proporción esperan que sucedan nuevos desarrollos inmobiliarios y solo un 2,67% espera una recuperación del sector y la creación de políticas públicas dirigidas al mismo.

**Gráfico 21. Evolución del mercado inmobiliario de Bahía Blanca.**



## Sector financiero

De acuerdo a la última información disponible proveniente del Banco Central de la República Argentina (BCRA), los bancos locales poseen un saldo de préstamos de \$ 34.219 millones, mientras que los depósitos que captaron ascendieron a \$ 102.432 millones (consolidado al 3er trimestre de 2022). Esto significó un decrecimiento en los préstamos promedio otorgados en términos reales<sup>1</sup> del 33,1% durante el año y también una baja del *stock* de depósitos de un 27,8%. Cabe destacar que, a nivel nacional, la dinámica analizada fue similar en cuanto a préstamos (-29,6% real interanual) al igual que en lo que respecta a depósitos, los cuales descendieron en mayor medida (-32,1% real interanual). La continua inestabilidad macroeconómica probablemente haya sido el principal factor para explicar el menor nivel de colocación de préstamos del sistema financiero, tanto a nivel local como nacional. El nivel de colocación de préstamos se encuentra en descenso desde el 2018 hasta la actualidad.

Como resultado de una caída en mayor medida de los préstamos por sobre los depósitos, se configuró un escenario de contracción de la relación préstamos/depósitos para la ciudad, la cual se replegó 3 puntos

porcentuales (p.p.) a lo largo del año, cayendo desde un promedio de 36% en el tercer trimestre de 2021 a 33% en 2022. Esto implica que por cada 100 pesos depositados en el sistema financiero local, se prestaron 33 a los demandantes de crédito. Esta tendencia no se verificó a nivel nacional, donde el ratio mencionado pasó de 36% a 37%.

En términos financieros, Bahía Blanca representa el 0,74% del total de préstamos y depósitos del país, mientras que en relación a la provincia de Buenos Aires el guarismo asciende a 3,72%. Comparando con los coeficientes del año anterior, no se observan variaciones significativas con respecto al sector financiero nacional, mientras que en relación a la provincia se observa un crecimiento de 0,16 p.p. en la participación en el volumen financiero.



**Tabla 3. Resumen de indicadores financieros por departamento**

consolidado al 3er trimestre 2022

	Préstamos (mill. \$)	Depósitos (mill. \$)	Préstamos/ Depósitos (tasa)	Participación Nacional (%)	Préstamos (var. i.a.)	Depósitos (var. i.a.)	Préstamos/ Depósitos (var. i.a.)
Bahía Blanca	34.219	102.432	0,33	0,7%	-33,1%	-27,8%	-0,03
CABA	2.097.182	6.850.409	0,31	48,5%	-31,0%	-30,4%	0,00
Comodoro Rivadavia	33.410	94.643	0,35	0,7%	-2,7%	-8,3%	0,02
Córdoba	214.814	645.272	0,33	4,7%	-1,4%	-10,0%	0,03
La Plata	83.897	520.104	0,16	3,3%	-11,3%	-0,3%	-0,02
Mar del Plata	84.075	163.210	0,52	1,3%	4,8%	-10,5%	0,08
Neuquén	77.493	199.062	0,39	1,5%	-14,5%	-8,1%	-0,03
Rosario	245.462	381.110	0,64	3,4%	-10,2%	-11,0%	0,01
Santa Rosa	23.790	88.561	0,27	0,6%	4,1%	1,1%	0,01
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>5.031.629</b>	<b>13.427.970</b>	<b>0,37</b>	<b>100,0%</b>	<b>-29,6%</b>	<b>-32,1%</b>	<b>0,01</b>

**Nota:** operaciones con residentes en el país, a nivel departamental. Por ejemplo, en Bahía Blanca se incluye información de otras localidades como Cabildo, Cerri e Ing. White.

**Fuente:** elaboración propia en base a datos del BCRA.Catastro de la MBB.

<sup>1</sup> Deflactado por IPC-INDEC, cobertura nacional.

<sup>2</sup> La Apertura financiera mide el tamaño del sistema financiero relativo al número de personas de la localidad. Se calcula como = (Préstamos + Depósitos) / Población.

Con la finalidad de extraer conclusiones acerca de la evolución de la situación del sistema financiero de Bahía Blanca, y compararla con otras ciudades del país, en la Tabla 3 se analizan los indicadores correspondientes a distintos departamentos.

La apertura financiera para Bahía Blanca puede ser considerada como una medida de cuán integrada financieramente se encuentra la ciudad. Esto se asocia con la inclusión financiera, la cual es entendida como el acceso y uso a los servicios financieros por parte de los distintos segmentos de la población y de las empresas. En este sentido, para analizar la posibilidad de acceso a los servicios financieros es necesario que exista una infraestructura financiera en cada localidad que facilite la participación y accesibilidad de la mayor parte de sus habitantes. Con esta finalidad, en la Tabla 4 se analiza la evolución interanual de la cantidad de puntos de acceso a los servicios financieros, realizando una comparación entre Bahía Blanca y otras ciudades del país.

Puede notarse una mejora en todas las ciudades relevadas, donde los puntos de acceso se incrementaron más de un 5% en cada localidad. En particular, Bahía Blanca siguió de cerca la tendencia a nivel nacional, mostrando un incremento de 7,6% y alcanzando un valor de casi 13 puntos de acceso cada 10.000 adultos para junio de 2022 (última información disponible). Sin embargo, en comparación al año anterior, el ritmo de crecimiento de los puntos de acceso a servicios financieros disminuyó considerablemente.

**Tabla 4. Puntos de acceso a servicios financieros<sup>3</sup>**

Cada 10.000 adultos

	Jun-21	Jun-22	Var i.a.
Bahía Blanca	11,8	12,7	7,6%
CABA	26,8	28,3	5,6%
Comodoro Rivadavia	8,7	9,4	8,0%
Córdoba	11,6	12,4	6,9%
La Plata	9,8	11,5	17,3%
Mar del Plata	10,9	11,8	8,3%
Neuquén	12,4	13,7	10,5%
Rosario	11,6	12,7	9,5%
Santa Rosa	12,2	17	39,3%
<b>PROMEDIO NACIONAL</b>	<b>13</b>	<b>15,3</b>	<b>17,7%</b>

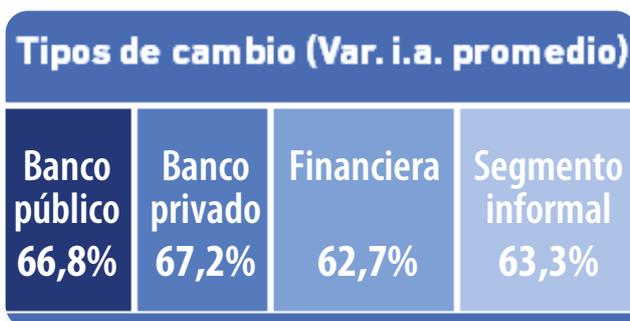
**Nota:** datos a nivel departamental.

**Fuente:** elaboración propia en base a datos del BCRA

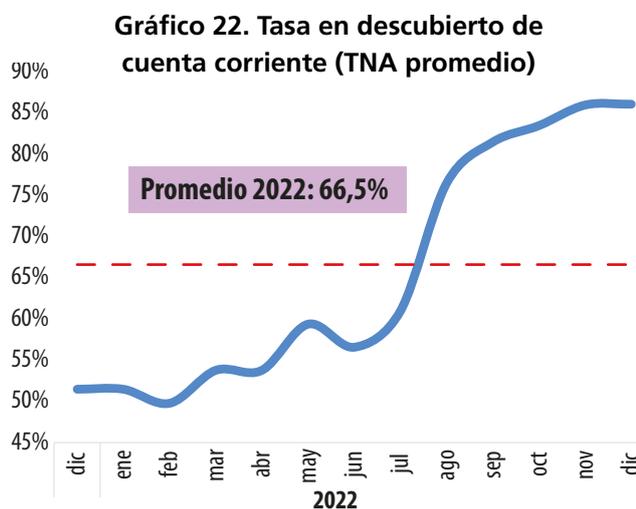
<sup>3</sup> Los puntos de acceso a servicios financieros comprenden las sucursales bancarias, los cajeros automáticos, las terminales de autoservicio, las sucursales móviles y las agencias complementarias de servicios financieros

Entre 2020 y 2021, el incremento a nivel nacional fue del 43,2%, en contraste con el 17,7% observado en el último año.

Durante 2021, el incremento en los puntos de acceso pudo ser explicado por la necesidad, por parte del gobierno, de poder implementar las medidas de asistencia económica durante el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO). Esto condujo a una agilización por parte del BCRA de las autorizaciones para la puesta en marcha de las agencias complementarias de servicios financieros (ACSF). Sin embargo, a pesar de que el ritmo de crecimiento de la infraestructura física del sistema financiero disminuyó durante 2022, cabe destacar que la tenencia de cuentas bancarias y de pago aumentó y se acercó a la cobertura total de la población adulta. En el primer semestre de 2022 se sumaron 1,3 millones de personas humanas a la titularidad de cuentas, a la que accede el 98,5% de la población adulta.



Pasando al comportamiento de las tasas de interés en la ciudad, estas se mantuvieron relativamente estables en los primeros meses del año, para en el 3<sup>er</sup> trimestre presentar una fuerte suba que llevó las tasas a un nivel más acorde con la inflación observada en el período. En particular, la tasa en descubierto de cuenta corriente mostró un incremento de 25 p.p. entre junio y septiembre, cerrando en diciembre con una suba interanual de 35 p.p. de la tasa.



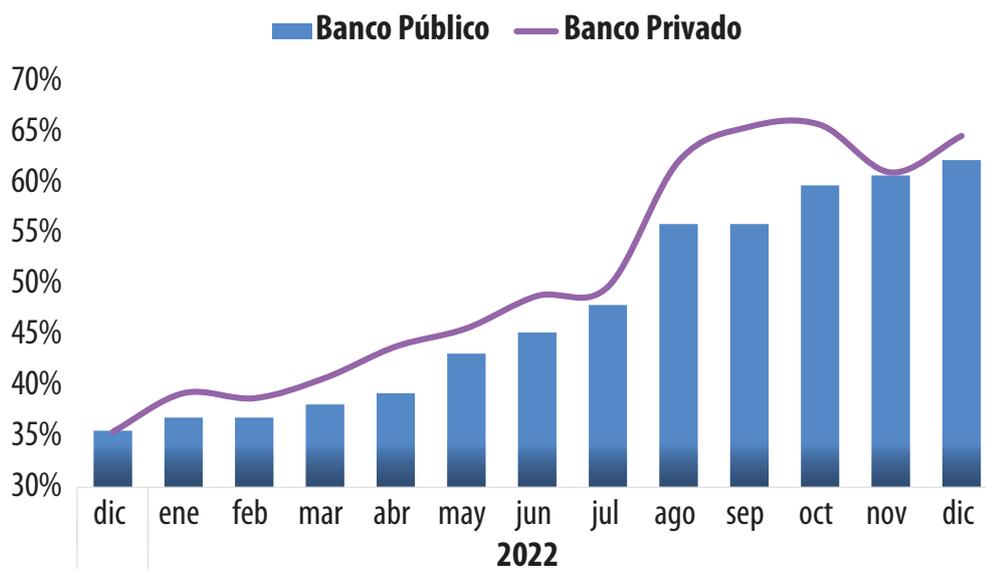
**Fuente:** elaboración propia en base a relevamiento de mercado.

Por otro lado, en el Gráfico 23 se analiza la evolución de la tasa de descuento de cheque de pago diferido (CPD). Del mismo puede notarse un aumento de la tasa de interés a lo largo de todo el 2022, con una aceleración a mitad de año. Así, el 2022 cerró con una suba interanual de tasas para los bancos públicos de 26,7 puntos porcentuales, siendo agosto el mes con el mayor incremento (8 p.p.).

Por otro lado, los bancos privados mostraron un comportamiento muy similar a los bancos públicos con respecto a la tasa de CPD mostrando en agosto un crecimiento por encima del de los bancos públicos pero que posteriormente fue corregido. Para diciembre de 2022, se observa una suba interanual de 29,2 p.p., 2,5 p.p. por encima de la de los bancos públicos.

**Gráfico 23. Tasa de descuento cheque de pago diferido**

Primera línea, a 30 días



Fuente: elaboración propia en base a relevamiento de mercado.

## Balance del sector agropecuario

Para el sector Agropecuario, el 2022 fue un año particular, en el cual distintos fenómenos, locales e internacionales, lo impactaron fuertemente. De esta forma, se generaron tanto situaciones adversas, principalmente derivadas de la situación climática, como ventajas originadas en distintas oportunidades que fueron surgiendo a lo largo del año.

Dentro de las situaciones que afectaron al sector Agropecuario argentino en el 2022 podemos encontrar:

- **Impacto del fenómeno climático La Niña:** por tercer año consecutivo, el fenómeno de La Niña afectó al territorio nacional, con graves consecuencias para el sector agropecuario, sobre todo por la falta de lluvias producto de esta anomalía climática. Es por ello que el 2022 fue un 12,8% más seco que el promedio histórico, según el Servicio Meteorológico Nacional (SMN), siendo la campaña 2008/09 la última que presentó una sequía de un nivel similar a la actual.

- **Conflicto bélico Rusia-Ucrania:** en febrero de 2022, Rusia decidió invadir Ucrania y dar comienzo a la guerra que continúa hasta el día de hoy. El conflicto tuvo un gran impacto sobre el sector agropecuario durante todo el 2022, principalmente en los precios de las *commodities* agrícolas, las cuales sufrieron importantes aumentos como consecuencia de la menor oferta de las partes involucradas, dado que ambos países son claves en el comercio internacional de granos y subproductos, sobre todo de maíz, trigo y girasol.

- **Cambios en el régimen de retenciones:** en el mes de marzo el gobierno decretó nuevas medidas hacia el sector agropecuario, en respuesta a los posibles impactos que el conflicto bélico pudiera tener sobre el mercado local. En particular, se impuso un nuevo aumento de 2 puntos porcentuales de las retenciones para la harina y el aceite de soja (de 31 a 33%), así como un aumento de un punto porcentual en los derechos de exportación del biodiesel, el cual fue alcanzado por una alícuota del 30%. A su vez, fue creado el "Fondo Estabilizador del Trigo Argentino", un fideicomiso financiado con el aumento de las retenciones y que tuvo como objetivo estabilizar el costo de la tonelada de trigo en el mercado nacional.

- **Aumento en el precio de los fertilizantes:** el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania fue la causa principal en los aumentos experimentados por los fertilizantes a lo largo del 2022, debido a que los implicados poseen una gran relevancia en el comercio mundial de fertilizantes y de combustibles (insumo de gran importancia en la producción de aquellos). La suba en el precio de los fertilizantes tuvo un impacto directo en la producción de los distintos cereales y oleaginosas, haciendo crecer sus costos.
- **Caída en la oferta de gasoil:** este insumo clave para la producción agrícola experimentó un escenario de escasez a nivel global, debido a una oferta que se retrajo con la pandemia y no había logrado recuperarse completamente, llevando a faltantes y fuertes aumentos de precios en todo el mundo. De acuerdo con la Federación Argentina de Entidades Empresarias del Autotransporte de Cargas (FA-DEEAC), el gasoil presentó un aumento de 70% en el período enero-junio de 2022, impactando fuertemente sobre el costo del transporte logístico.
- **Altas cotizaciones internacionales de las commodities:** los precios de los principales productos del sector agropecuario, después de un 2021 de importantes subas, y como consecuencia de la guerra Rusia-Ucrania, mostraron, en el 2022, valores bastante por encima del promedio histórico. Como se desprende del Gráfico 24, el índice de precios de los productos primarios de exportación presentó una fuerte aceleración durante el primer semestre del año, alcanzando en junio el máximo de la serie desde 2014 hasta la fecha. Luego, las cotizaciones comenzaron a caer, pero ubicándose aún por encima de los valores observados en el 2021. De esta manera, el indicador mostró, en promedio, una suba interanual del 6% para diciembre 2022.
- **Implementación “Dólar Soja” I y II:** la medida fue lanzada en su primera edición a través del Programa de Incentivo Exportador y estableció que, durante el mes de septiembre, el sector sojero opere con un dólar a 200 pesos, un 38% por encima de su valor oficial. La adhesión al programa fue voluntaria y alcanzó a una amplia serie de productos además de la soja a granel, entre los que se encontraban la harina de soja, el aceite de soja o el biodiesel. Finalizado el mes de septiembre, según datos oficiales, el programa movilizó más de 14 millones de toneladas y permitió un ingreso de divisas de más de u\$s 7.000 millones. A partir del éxito del “Dólar Soja I”, se lanzó una segunda edición del programa durante el mes de diciembre, estableciendo un tipo de cambio de \$ 230 por dólar para el complejo sojero. La liquidación de divisas del mes terminó superando la

meta de 3.000 millones de dólares establecida por el gobierno. Sin embargo, las ventas, en esta segunda edición del programa, resultaron ser inferiores a las de la primera, debido a que el *stock* en poder de los productores era mucho menor, sumado a que diciembre siempre se ha caracterizado por ser un mes de bajo nivel de comercialización.

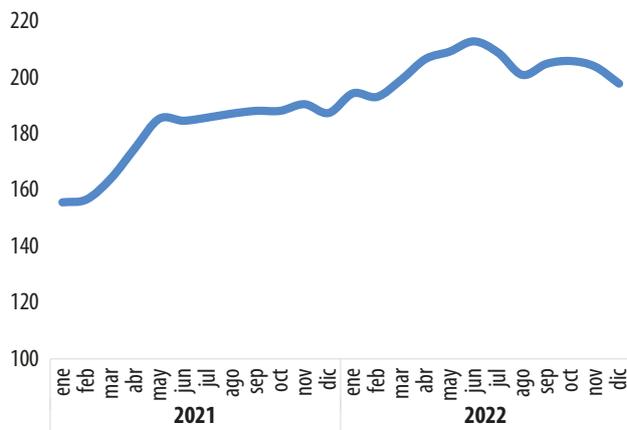
- **Liquidación Récord:** el “dólar soja” sirvió para aumentar las ventas de la oleaginosa e impulsar sus exportaciones, generando así una fuerte entrada de divisas. De todos modos, la liquidación de dólares de la agroindustria exportadora argentina ya venía siendo la mayor de la historia, de la mano de una cosecha 2021/22 que fue en general buena y se potenció gracias a los altos precios internacionales de las *commodities*.

- **Cambios en la política económica nacional e inestabilidad macroeconómica:** el Gobierno Nacional encontró dificultades en la gestión a lo largo de todo el 2022, lo cual se tradujo en fuertes cambios en el gabinete de ministros. Además de los tres distintos ministros que dirigieron la cartera de Economía, el ministerio de Agricultura también sufrió un cambio en su dirección a mediados del año pasado. Las relaciones entre el agro y el Gobierno Nacional se mantuvieron tensas, con un tractorazo en abril que llegó hasta la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin embargo, esta movilización no contó con el apoyo explícito de la Mesa de Enlace, lo que incluso valió que se generaran internas en algunas de las entidades.

- **Tendencia bajista en el precio del ganado bovino:** en abril, el precio promedio de la tonelada exportada marcó un nuevo récord de u\$s 6.300, un 55% superior al registrado un año atrás. Pero a partir del segundo trimestre, especialmente por la debilidad que comenzó a mostrar la demanda europea y a la que posteriormente se sumó China, el escenario comenzó a tornarse complejo para la exportación. De acuerdo a los datos de noviembre, el precio promedio de la tonelada exportada terminó el año rondando los u\$s 4.200. A su vez, en el territorio nacional, la falta de pastos como consecuencia de la sequía hizo crecer la faena, mientras que la caída de los ingresos provocó un bajo nivel de consumo de carne vacuna en el país. En este contexto de mayor oferta y una demanda debilitada, los precios de la carne -en especial durante el segundo semestre del año- han estado marcando incrementos muy inferiores a la inflación.

**Gráfico 24. Índice de precios de exportación de productos primarios**

Año base 2004 = 100

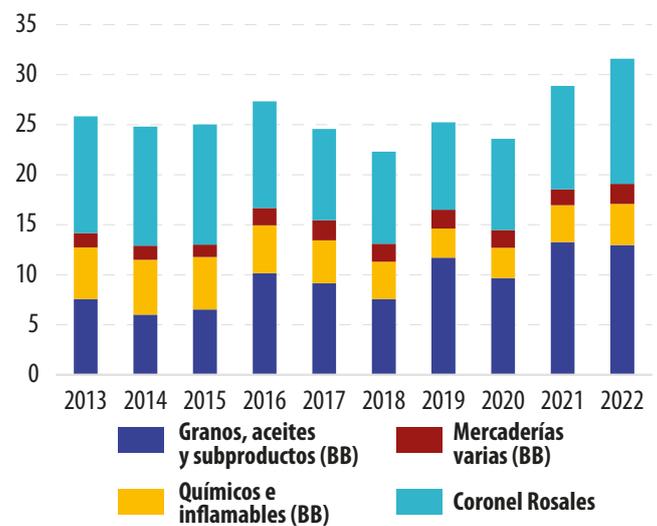


Nota: datos provisorios.

Fuente: elaboración propia en base a INDEC

**Gráfico 25. Evolución anual del movimiento portuario**

En millones de toneladas



Fuente: elaboración propia en base a CGPBB.

## Sistema Portuario Ingeniero White y Coronel Rosales

Durante el año 2022 se registró un mejor desempeño en el movimiento de los puertos locales en relación a las cifras observadas en 2021. En concreto, en 2022 el total de toneladas movilizadas rondó los 31,5 millones de toneladas, de las cuales el 61% son explicadas por el puerto de Ingeniero White, y el 39% restante por Coronel Rosales, consolidándose una mejora en el movimiento del orden del 9,5%, en relación al año anterior. La mencionada expansión se encuentra principalmente explicada por el puerto de Coronel Rosales, que registra 2,2 millones de toneladas más que en 2021 (+21%). Por otro lado, Bahía Blanca verificó un aumento de 548 mil toneladas (+3%).

**Tabla 5. Movimiento portuario en años 2021 y 2022**

En miles de toneladas

	2021	2022	Var. %
<b>Puertos</b>			
Bahía Blanca	18.536	19.084	3%
Coronel Rosales	10.329	12.511	21%
Base Naval Puerto Belgrano	15	0	-100%
<b>Tipo de mercadería (Puerto Bahía Blanca)</b>			
Granos, aceites y subproductos	13.259	12.963	-2%
Químicos e inflamables	3.692	4.113	11%
Mercaderías varias	1.585	2.007	27%

Fuente: elaboración propia en base a CGPBB.

La suba del movimiento portuario se encuentra relacionada con el aumento en la comercialización de productos clasificados como mercaderías varias, los cuales presentaron aumentos significativos en la urea (+43%), la baritina (+29%) y el polietileno (+25%). De esta forma, el movimiento portuario de mercaderías varias sumó un total de 422 mil toneladas más que el año anterior.

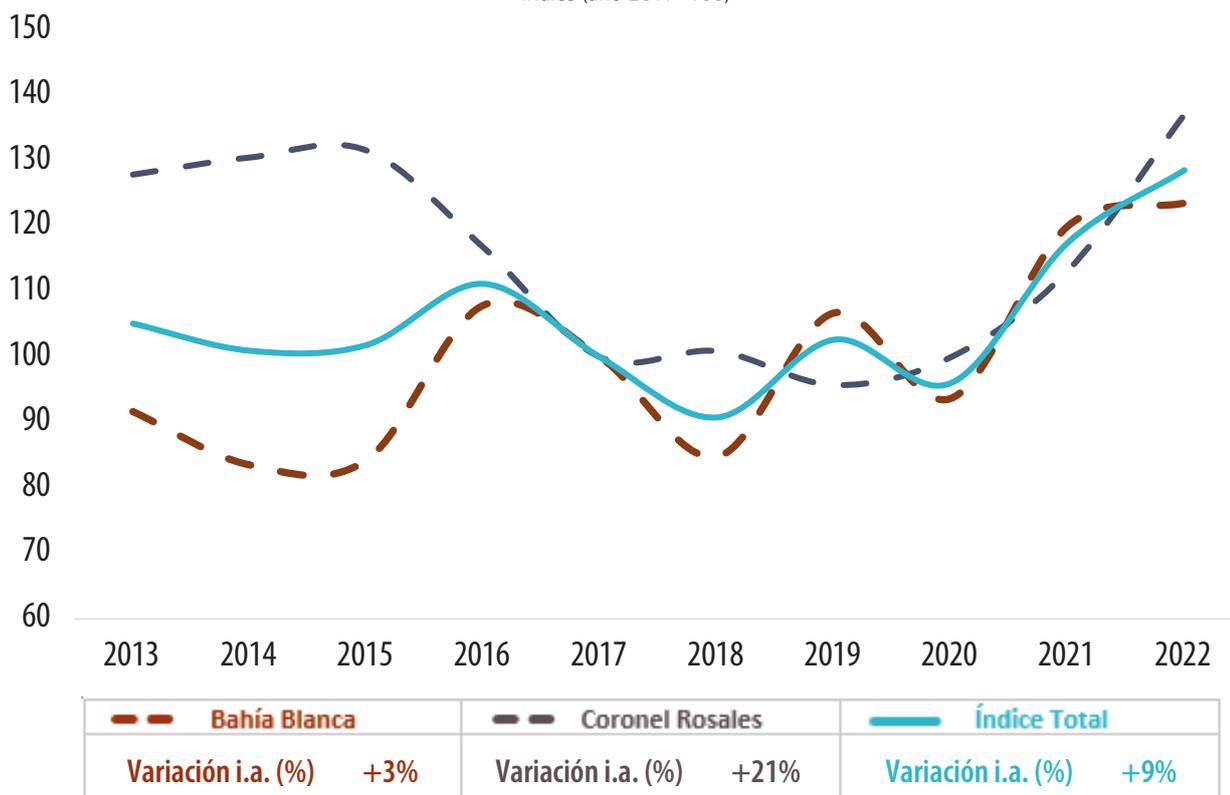
Asimismo, los productos químicos e inflamables aumentaron su comercio anual en 421 mil toneladas (un 11% más i.a). Los crecimientos más significativos se observaron en el fuel oil (+98%), el etano (+26%), el propano (+31%) y el butano (+32%) que, en conjunto, generaron un aumento de 440 mil toneladas, en comparación con el año anterior. Por su parte, los descensos más importantes se dieron en el metano (-12%) y el gas oil (-9%) lo que en total significó una reducción de 148 mil toneladas.

En el caso de los productos agrícolas (granos, aceites y subproductos), las toneladas movilizadas por el puerto de Bahía Blanca en 2022 fueron un 2% inferiores a las registradas el año anterior. Este resultado se debió, principalmente, a la disminución en el movimiento del maíz (-5%), los pellets de soja (-86%) y el trigo (-1%), cuya reducción suma un total de 469 mil toneladas. Por el contrario, la cebada y el aceite de girasol tuvieron un aumento en sus volúmenes de 140 mil toneladas (+14%) y 41 mil toneladas (+40%), respectivamente.

En términos de tránsito, amarraron en el complejo portuario un total de 523 buques con granos, aceites y subproductos de origen agropecuario (21 barcos más que en 2021).

**Gráfico 26. Evolución de Índice de Cantidades del complejo portuario Bahía Blanca y Coronel Rosales**

Índice (año 2017=100)



Fuente: elaboración propia en base a datos del Consorcio de Gestión del Puerto de Bahía Blanca.

## Situación del empleo y el salario

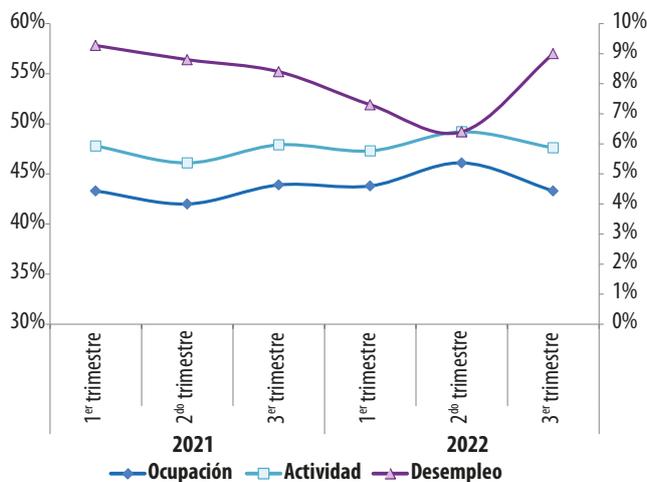
En 2022 el mercado laboral de Bahía Blanca mostró ciertos signos de recuperación durante los dos primeros trimestres. Sin embargo, en el tercero se observa un retroceso en los indicadores de actividad y ocupación. Asimismo, los indicadores como el nivel de desempleo, subocupación y precariedad laboral continúan reflejando los obstáculos y condicionantes que experimentan los trabajadores bahienses. Para el análisis se utilizan datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) elaborada por el INDEC y datos generados desde el CREE-BBA.

Por un lado, la **tasa de desempleo**, a lo largo de los dos primeros trimestres, se mostró continuando la tendencia decreciente observada en el 2021. Sin embargo, en el tercer trimestre (último dato disponible) se observa un aumento de 2,3 p.p. ubicándose en 9,0%, lo que significa que, aproximadamente, 14.000 personas en condiciones de trabajar estuvieron sin empleo y lo buscaron activamente. Cabe destacar que, en este último trimestre del año, se alcanzó el valor más alto desde el primer trimestre del año 2021 (9,3%), donde recientemente se terminaba el aislamiento social preventivo y obligatorio por COVID-19.



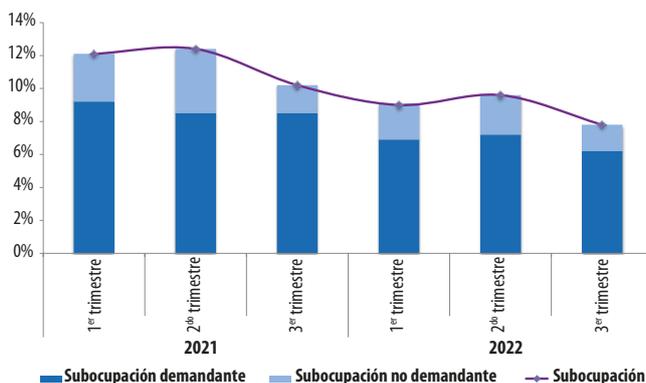
La **tasa de actividad** (proporción entre la población económicamente activa y la población total) mostró variaciones interanuales mínimamente negativas en el primer y tercer trimestre del año analizado y una variación positiva en el segundo trimestre con un valor de 49,1%, lo que implicó un aumento de 3 p.p. respecto a igual trimestre 2021 (aproximadamente 10 mil personas más).

Respecto a la **tasa de ocupación** (proporción entre la población ocupada y la población total) los dos primeros trimestres muestran una variación interanual positiva: el primero muestra una variación de 0,5 p.p. mientras que el segundo trimestre, con un valor de 45,8%, muestra una variación de 3,8 p.p. lo que implica que, aproximadamente, 13 mil personas más se encuentran ocupadas respecto al año anterior. En el tercer trimestre, el valor alcanzado es de 43,3% (138 mil personas, aproximadamente), resultando 0,6 p.p. menor a la registrada en igual trimestre de 2021.

**Gráfico 27. Tasa de desempleo, actividad y ocupación**1<sup>er</sup> trimestre 2021 - 3<sup>er</sup> trimestre 2022 (Bahía Blanca)

Fuente: elaboración propia en base a INDEC.

Por otra parte, como se observa en el Gráfico 28, la **tasa de subocupación** (proporción entre la población que trabaja menos de 35 horas semanales y la población económicamente activa) mostró valores inferiores al año anterior, especialmente durante el primer trimestre que exhibió un decrecimiento interanual de 3,1 p.p. El tercer trimestre mostró un nivel de subocupación del 7,8%, lo que implica que, aproximadamente 12 mil personas de la PEA se encontraron en esta situación. Respecto a la composición del universo de subocupados, no se observan cambios interanuales significativos en la tasa de subocupados no demandantes (aquellos que estando subocupados no buscan trabajar más horas), mientras que la tasa de subocupados demandantes (quienes sí buscan activamente trabajar más horas) muestra una disminución interanual de 2,3 p.p. en el primer y tercer trimestre.

**Gráfico 28. Tasa de subocupación, subocupación demandante y no demandante**1<sup>er</sup> trimestre 2021 - 3<sup>er</sup> trimestre 2022 (Bahía Blanca)

Fuente: elaboración propia en base a INDEC.

De forma complementaria a los datos obtenidos del INDEC, se puede obtener información para los meses de octubre y noviembre de la Encuesta de Indicadores Laborales (EIL) que publica el Ministerio de Trabajo de la Nación. Según este relevamiento, el nivel de empleo en empresas del sector privado que cuentan con 5 o más empleados muestra incrementos interanuales del 2,9% en octubre y 2,5% en noviembre. Analizando por rama de actividad, el crecimiento interanual más importante del nivel de empleo se dio en el sector de **Transporte, almacenaje y comunicaciones** alcanzando una tasa de variación del 8,3%, seguido de **Industria** con una variación de 5,3% y **Comercios, restaurantes y hoteles** con 3,3%. En relación con el tamaño de la empresa (medido por cantidad de empleados) se observa que aquellas que cuentan con entre 10 a 49 empleados son las que mayor expansión en su mano de obra exhibieron (3,3%), mientras que las grandes (más de 200 trabajadores) mostraron un aumento igual al 3,2% y las medianas (entre 50 a 199 trabajadores) un incremento del 1,4%.

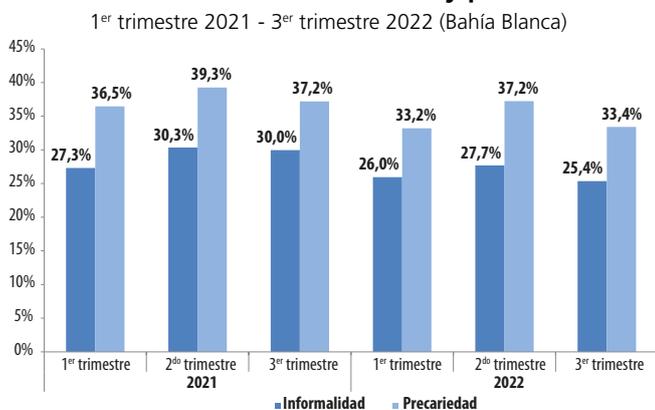
## Indicadores cualitativos: informalidad y precariedad laboral

Resulta relevante también analizar la incidencia de problemáticas como la informalidad y precariedad laboral de la ciudad. En este sentido, se entiende por trabajador informal o no registrado a aquel asalariado que no cuenta con alguno de los beneficios laborales (indemnización por despido, vacaciones, aguinaldo, aportes jubilatorios, seguro de trabajo y obra social). El concepto de empleo precario es más amplio dado que comprende a los trabajadores asalariados no registrados y, además, incorpora a los asalariados con trabajo inestable o de finalización acordada, trabajadores independientes que no realizan aportes (tanto patronos como cuentapropistas), trabajadores independientes, subocupados demandantes, trabajadores sin salario (principalmente familiares dedicados a alguna actividad laboral de la familia) y ocupados menores de 18 años.

Como se observa en el Gráfico 29, la comparación interanual indica una leve mejora de tales indicadores para la mayor parte de los trimestres disponibles. Específicamente, en el caso de la **tasa de precariedad** (proporción de trabajadores en condiciones de precariedad respecto del total de ocupados) en los tres primeros trimestres se ubicó por debajo de igual

período de 2021 (con diferencias de 3,3, 2 y 3,8 p.p., respectivamente). La misma, cerró el 3º trimestre del 2022 (último dato disponible) con una tasa del 33,4% (46 mil trabajadores, aproximadamente), lo que implica que 5.613 individuos dejaron de estar en esta situación respecto a igual trimestre del año anterior. Por otra parte, la tasa de **informalidad** (proporción de los asalariados que no se encuentran registrados) también mostró un descenso continuo durante los tres primeros períodos, finalizando el tercer trimestre con una caída interanual de 4,6 p.p. En este último período, se registró una tasa del 25,4% lo que implicó que 25 mil trabajadores se encontraron en esta situación.

**Gráfico 29. Tasa de informalidad y precariedad**



Fuente: elaboración propia en base a INDEC.

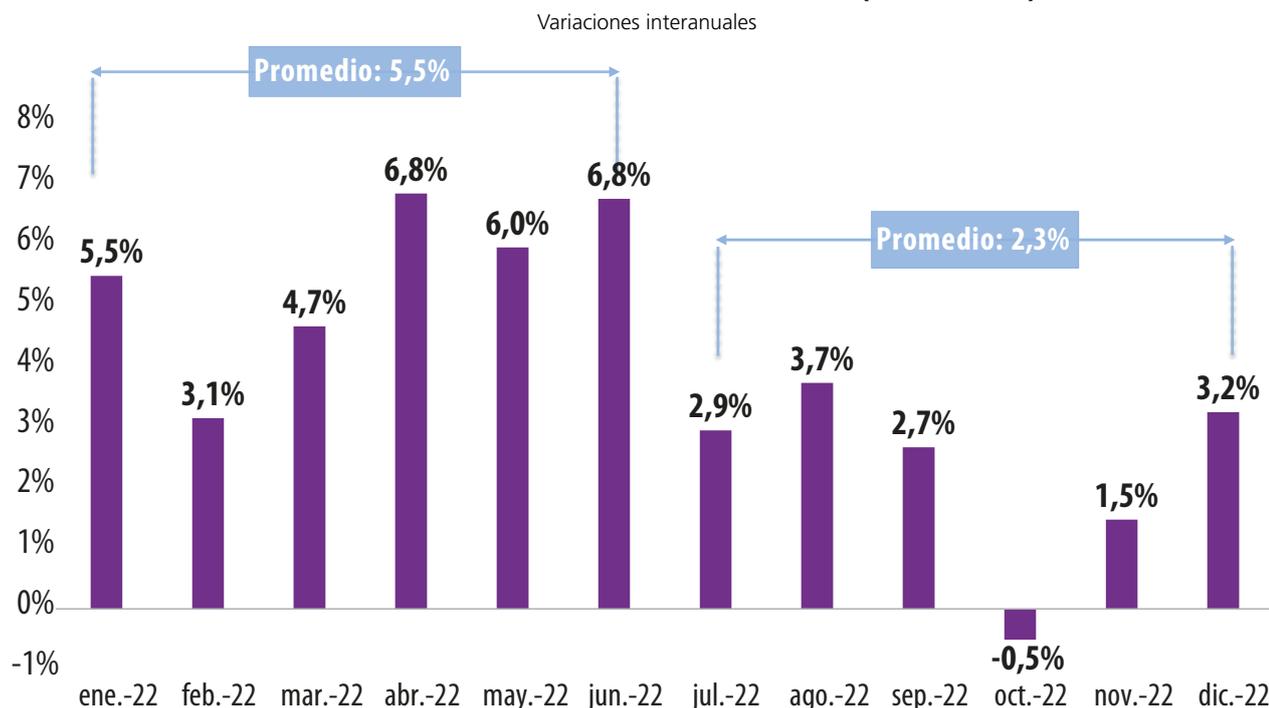
## Salarios

Durante el 2022, la dinámica del salario en Bahía Blanca mostró continuar con la tendencia observada en los últimos meses del 2021 donde se observó una expansión en su poder de compra, según lo estimado a través del índice de Salarios –ISAL-CREEBBA. En varios meses alternos la variación salarial superó la variación del índice de precios al consumidor (IPC- CREEBBA), a pesar de las elevadas tasas registradas durante todo el año, alcanzando un acumulado del 91,7%, mientras la inflación cerró el 2022 con un acumulado del 85,7%.

Como se observa en el Gráfico 30, los seis primeros meses del año registraron variaciones interanuales superiores al 3%, alcanzando una tasa promedio mensual del 5,5%. Esta tendencia fue producto de las diferentes negociaciones paritarias realizadas, especialmente en los últimos cuatro meses del período. En el segundo semestre se observa una desaceleración en la recuperación del poder de compra alcanzando un promedio de variaciones del 2,3%, siendo octubre el único mes del año con una variación negativa (-0,5%) que puede ser explicada por la aceleración de la inflación en el segundo semestre del año (6,4% promedio) con un máximo en el mes de septiembre del 7,5%.

Finalmente, el salario real concluyó diciembre superando al año anterior con una variación punta a punta de 3,2% lo cual implica una recomposición del poder adquisitivo local en un año de elevada tasa de inflación.

**Gráfico 30: Tasa de variación del ISAL real 2022 (Bahía Blanca)**



Fuente: Índice de Salarios-CREEBBA deflactado por IPC-CREEBBA.

Indicador	Variación anual	Observación	Fuente
<b>Precios</b>			
Inflación IPC-CREEBBA Nivel general	85,7%	inflación acumulada anual	IPC - CREEBBA
Inflación Núcleo	88,6%	inflación acumulada anual	IPC - CREEBBA
Inflación Regulados	77,4%	inflación acumulada anual	IPC - CREEBBA
Inflación Estacionales	131,5%	inflación acumulada anual	IPC - CREEBBA
Canasta Básica Alimentaria (CBA)	101,2%	variación interanual a diciembre 2022	CBT - CREEBBA
Canasta Básica Total (CBT)	97,2%	variación interanual a diciembre 2022	CBT - CREEBBA
Costo de la construcción local (\$)	54,7%	variación interanual promedio	Obras y Protagonistas
Costo de la construcción local (u\$s)	13,9%	variación interanual promedio	Obras y Protagonistas
<b>Mercado de trabajo</b>			
Tasa de actividad Bahía Blanca-Cerri	47,6%	3 <sup>er</sup> trimestre 2022	INDEC-EPH
Tasa de ocupación Bahía Blanca-Cerri	43,3%	3 <sup>er</sup> trimestre 2022	INDEC-EPH
Tasa de desempleo Bahía Blanca-Cerri	9,0%	3 <sup>er</sup> trimestre 2022	INDEC-EPH
Puestos de trabajo registrados Bahía Blanca	4,6%	octubre 2022 vs octubre 2021	CEP en base a AFIP
Tasa de empleo informal Bahía Blanca-Cerri	27,7%	2 <sup>do</sup> trimestre 2022	IPIL - CREEBBA
Tasa de empleo precario Bahía Blanca-Cerri	37,2%	2 <sup>do</sup> trimestre 2022	IPIL - CREEBBA
Salario real (Bahía Blanca)	3,2%	diciembre 2022 vs diciembre 2021	ISAL - CREEBBA
<b>Sector financiero</b>			
Depósitos reales (privado + público)	-25,8%	variación interanual al 3 <sup>er</sup> trim. de 2022	BCRA e IPC-INDEC
Préstamos reales (privado + público)	-31,2%	variación interanual al 3 <sup>er</sup> trim. de 2022	BCRA e IPC-INDEC
Relación prestamos/depositos	-0,03 p.p.	diferencia interanual al 3 <sup>er</sup> trim. de 2022	BCRA
<b>Mercado automotor</b>			
Parque automotor	1,0%	variación interanual	DNRPA
Patentamientos de automóviles	9,0%	variación interanual	DNRPA
Transferencias de automóviles usados	-3,0%	variación interanual	DNRPA
<b>Construcción</b>			
Superficie autorizada "con permiso"	-17,6%	variación interanual	MBB - Catastro
Permisos expedidos	-10,3%	variación interanual	MBB - Catastro
Superficie habilitada para viviendas	-22,4%	variación interanual	MBB - Catastro
Superficie habilitada para locales	52,0%	variación interanual	MBB - Catastro
Actos de compraventa	18,9%	variación interanual	Colegio de Escribanos Bs. As.
Inversión estimada en construcción (\$ constantes)	-32,6%	variación interanual	CREEBBA
Inversión estimada en construcción (u\$s)	-6,6%	variación interanual	CREEBBA
<b>Sector portuario (Bahía Blanca y Coronel Rosales)</b>			
Movimiento de cargas (tn)	9,5%	variación interanual	CGPBB
Movimiento de granos, aceites y subproductos (tn)	-2,2%	variación interanual	CGPBB
Buques	4,1%	variación interanual	CGPBB
<b>Sector agropecuario</b>			
Precio del trigo (u\$s/tn)	33,3%	variación interanual a diciembre de 2022	BCBA
Precio novillos (\$/kg – a valores constantes)	0,8%	variación interanual promedio	Mercado de Liniers - CREEBBA
Precio promedio de la carne vacuna (\$)	70,6%	variación interanual promedio	CREEBBA
Producción nacional de carne vacuna (miles de tn.)	4,9%	variación interanual promedio	MAGYP