

# INFORME ECONÓMICO REGIONAL

## Comercio, Industria y Servicios de Bahía Blanca

### Contenido:

#### Comentarios sectoriales

#### Mercado

#### Inmobiliario

#### Sector

#### Agropecuario

#### Comercio,

#### Industria y

#### Servicios de Punta

#### Alta

2

3

4

5

La situación general de las empresas bahienses se mantuvo estable en marzo y abril respecto al bimestre anterior pero en niveles de actividad inferiores a los del mismo período del año pasado. El indicador de saldo de respuesta fue de +8 con un 21% de los encuestados que dijo encontrarse mejor y un 13% que empeoró. Lo habitual para este bimestre es que la actividad repunte en la mayor parte de los rubros respecto a los meses de verano por el factor estacional pero en esta oportunidad no se dio así. En lo que va de 2012 el saldo de respuesta del indicador se mantuvo en niveles de actividad económica inferiores a los que había mostrado en 2011 ya que durante el año pasado el indicador siempre estuvo por encima de +15 con un pico de +25 en abril que lo llevó a calificarse como "Situación Buena" mientras que en este primer cuatrimestre el saldo fue de +10 en febrero y +8 en abril. Esto significó un progresivo aumento en sectores con indicadores de situación general negativa.

A su vez, comparando el saldo de respuesta de la situación general respecto al mismo período del año anterior pudo observarse que ha aumentado el

número de encuestados que manifestaron estar peor y no ha variado el de los que se vieron mejor. En este sentido se visualizó un cambio de tendencia abrupto en el indicador del saldo de respuesta en lo que va de 2012 porque venía siendo positivo y pasó de +15 en diciembre a -9 en febrero y -10 en abril, lo que indica un deterioro, en términos desestacionalizados, de la economía de los empresarios bahienses.

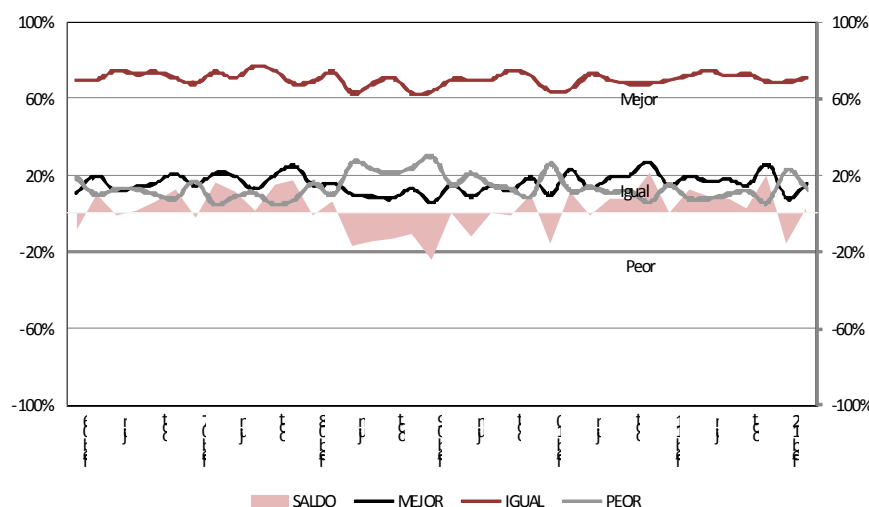
El indicador que marca la tendencia de ventas ha mejorado respecto a enero y febrero como era de esperar ya que estos meses se caracterizan por tener muy bajo nivel de actividad. Sin embargo la escalada fue menos pronunciada que años anteriores. Cabe diferenciar marzo de abril ya que el primero fue un mes bueno, con los niveles de actividad habituales para ese período, mientras que el segundo se vio afectado por tres días feriados de la primera semana lo que provocó un retroceso en las ventas de los comercios de la ciudad en esos días y los posteriores.

Los tres sectores que componen la muestra han tenido una evolución dispar, mientras Comercio tuvo un mejor desempeño, Servicios se mantuvo igual y la Industria disminuyó. Entre los rubros comerciales con mejores resultados se puede mencionar: Vehículos, Artículos para el hogar, Repuestos, Farmacias, Papelería y Librerías. Los servicios mejores posicionados fueron: Transporte de carga, Seguros, Esparcimiento y Agencias de viajes y Turismo. Por último cabe mencionar que la industria no pudo acompañar a los otros sectores dada la baja actividad en: Metalúrgicas, Imprentas, Frigoríficos, Petroquímicas y Textiles.

En cuanto a los planteles de personal, se mantienen constantes tanto en Comercio como en Servicios y ha disminuido levemente en la Industria.

Las expectativas de los empresarios referidas a cada sector en particular para los próximos meses muestran algún grado de pesimismo. Normalmen-

Tendencia de Ventas - Bahía Blanca



de actividad entre dos bimestres de menor desempeño. Adicionalmente, las expectativas generales también retrocedieron lo cual refleja que la evolución de la política y por ende de la economía genera un panorama de incertidumbre por estos días.

En resumen, la situación general sigue estando dentro de los parámetros considerados como "Normales", pero en niveles inferiores de actividad, Las ventas aumentaron durante el mes de marzo como es habitual para la época pero no mantuvieron esa tendencia en abril y cayeron abruptamente, cuestión que los consultados atribuyen a los feriados y a la falta de poder adquisitivo que se está notando en el público. Se nota una desmejora generalizada en los indicadores económicos locales en la comparación interanual y este panorama lleva a que los empresarios se muestren con mucha cautela para pronósticos a corto plazo.

*"Se nota una desmejora generalizada en los indicadores económicos locales en la comparación interanual y este panorama lleva a que los empresarios se muestren con mucha cautela para pronósticos a corto plazo"*

## Comentarios sectoriales

**Librería y papelería.** Los encuestados informan un incremento en la demanda, habitual para la época, con subas de precios que rondan un 10% respecto del mismo período del año pasado.

**Vehículos.** En el mercado de autos 0 Km., según datos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor, en lo que va del año 2012 se patentaron en el país casi 315 mil autos, con más de 143 mil unidades en marzo-abril, 10 mil más que en el mismo período de 2011. Comparado con el bimestre enero-febrero ante-

rior las inscripciones disminuyeron un 16%. Observando los meses por separado, pudo observarse que enero fue el mes de más patentamientos, como suele suceder, luego le sigue marzo con buena performance. Febrero se mostró parecido al mismo mes del año pasado y abril fue muy flojo en venta de 0 km. A nivel local el comportamiento fue similar ya que, en lo que va del 2012, los patentamientos suman 2.647 unidades, con más de 1.200 inscriptas en el segundo bimestre de 2012, 100 más que en igual período de 2011. Comparado con el bimestre anterior las inscripciones de 0 km. disminuyeron un 6%. Observando los meses por separado, enero fue el mes con mas patentamientos en este primer cuatrimestre, seguido de marzo, ambos con números superiores a mismos meses de 2011. En cambio febrero y abril registraron bajas muy importantes, con unidades totales por debajo de las registradas en iguales meses del año pasado.

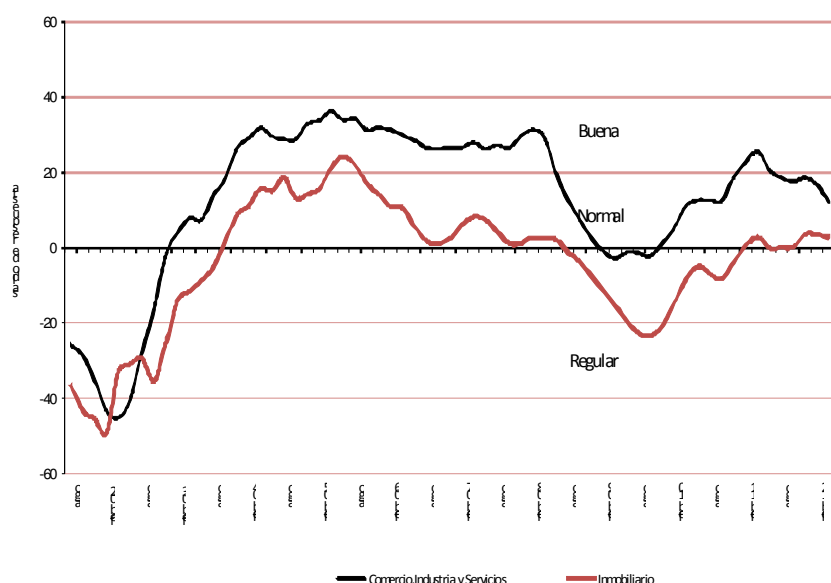
**Textiles e Indumentaria.** Los empresarios de la industria textil manifestaron estar produciendo menores cantidades de indumentaria de invierno que en años anteriores dada la escasa demanda que se viene mostrando. Por su parte los comercios del rubro Indumentaria vendieron en marzo y abril todo lo correspondiente a uniformes escolares y ropa deportiva de clubes. En cuanto a la ropa de temporada, esperaban vender algo más en mayo porque vieron retrasadas sus ventas por cuestiones climáticas ya que hasta el momento no se han registrado bajas temperaturas, a lo que se sumó el feriado de abril que restó compras en todo el mes.

**Agencias de viajes y Turismo.** Las empresas de este rubro vieron disminuida su demanda de venta de paquetes al exterior en este bimestre debido a que marzo y abril son meses considerados de baja temporada en este rubro. Por otra parte notaron un notable aumento de la demanda de viajes de cabotaje en la ciudad.

**Gomerías y Repuestos de autos.** Algunos empresarios del rubro manifestaron tener problemas con el abastecimiento de mercadería importada por lo que vieron disminuidas sus ventas. Además en muchos casos no saben a que precios vender ya que no saben si podrán reponer al mismo costo.

**Agencias de Publicidad.** Los agentes publicitarios consultados notaron que las empresas están ajustando sus costos y el rubro publicidad es el primero que siente esa baja.

Situación general Comercio, Industria, Servicios y Mercado Inmobiliario de Bahía Blanca (mediante 3 bimestres)



## Mercado Inmobiliario

Durante el segundo bimestre del año el mercado inmobiliario bahiense presentó un comportamiento dispar en sus dos segmentos de actividad – compraventa y alquiler-. En lo que respecta a la operatoria de compraventa, se verificó una profundización de la caída de operaciones iniciada en enero-febrero. En el caso de las locaciones, tras el retroceso registrado en el primer bimestre, en buena parte de carácter estacional, se produjo una recuperación de los niveles de demanda. Más allá de la performance diferencial observada por los dos subsectores de la plaza inmobiliaria, ambos concluyeron el período bajo análisis con saldo de situación normal.

La continuidad y profundización del retroceso en las operaciones de compraventa están fundamentalmente explicadas por el endurecimiento de las restricciones implementadas en el mercado cambiario para la adquisición de dólares. Esto, sumado al fuerte incremento del valor de la divisa en el mercado paralelo, en donde llegaron a pagarse 6 pesos por dólar, contribuyó a enfriar aún más a un mercado afectado por la coyuntura económica general. Por un lado, los potenciales compradores que carecen de dólares para adquirir una propiedad se ven obligados a recurrir al mercado paralelo y pagar importantes diferenciales sobre la cotización oficial, lo que termina desalentando o tornando inconvenientes las operaciones inmobiliarias planeadas. En tanto, aquellos que disponen de una reserva de divisas, evalúan con cautela la decisión de desprenderse de las mismas en un contexto alcista para adquirir un bien raíz, de modo que muchas compras terminan postergándose o, directamente, suspendiéndose. Por su parte, los vendedores de inmuebles sólo aceptan dólares, excepto en casos puntuales de necesidad o conveniencia, o en aquellas operaciones calzadas por permutas u otras modalidades. Todo esto, sumado a un contexto con cotizaciones dolarizadas en aumento y grandes distorsiones e incertidumbre en materia de precios, hace que la cantidad de retiro de propiedades de la oferta vaya en progresivo aumento. En definitiva, actualmente se da un fenómeno de menor demanda y menor oferta, que deriva en una reducción del mercado y en un descenso en los indicadores de actividad y de situación general. Complementariamente, el cuadro sectorial se encuentra exacerbado por la menor disponibilidad de crédito: buena parte de los

bancos privados han retirado sus líneas hipotecarias, en tanto que los préstamos aún disponibles en dicha plaza y en la banca oficial resultan costosos y bastan para financiar sólo una parte del valor de una propiedad, debido a las condiciones de calificación, la relación cuota-ingreso exigida, etc. Quienes no disponen entonces de un ahorro previo o un patrimonio previo y recurren al crédito sólo como un complemento, no se encuentran en condiciones de llevar a cabo una transacción inmobiliaria.

En el caso de las locaciones, a pesar de los fuertes ajustes en el valor de los alquileres, la situación es más alentadora por tratarse justamente de un mercado que actúa en forma complementaria al segmento de compraventa. A medida que las transacciones de compraventa se resienten, que se reduce el número de potenciales interesados en condiciones de pasar de la categoría inquilino a la posición de propietario y que la oferta inmobiliaria se acota por las restricciones cambiarias o la pérdida potencial de utilidad en un contexto de escasez de dólares, cotización paralela en fuerte alza y buena rentabilidad de los alquileres, el mercado locativo se amplía. En otras se produce una confluencia de factores que aumentan tanto la demanda como la oferta de alquileres, hecho que rápidamente se traduce en alzas indicador de desempeño sectorial.

El análisis por rubro del mercado de compraventa para el bimestre marzo-abril, indica que todas las categorías presentan actualmente una situación normal, repitiendo el desempeño del primer bimestre del año. Vale decir que, pese a la caída general del volumen operado de compraventa, a nivel desagregado ningún descenso ha sido aún lo suficientemente importante como para determinar un deterioro de los respectivos indicadores de situación. En resumen, los segmentos que han exhibido un repunte con respecto al nivel de transacciones del bimestre pasado han sido lotes para horizontales y locales, depósitos y locales. En tanto, casas y departamentos de dos dormitorios permanecieron sin variaciones. Finalmente, cocheras, departamentos de un dormitorio y funcionales, lotes para casas y pisos y departamentos de tres y más dormitorios registraron descensos en los respectivos niveles de operaciones.

Con respecto a igual bimestre de 2011, todos los rubros presentan menores registros de compraventa, excepto cocheras y departamentos de un dormitorio

*“La continuidad y profundización del retroceso en las operaciones de compraventa están fundamentalmente explicadas por el endurecimiento de las restricciones implementadas en el mercado cambiario para la adquisición de dólares. Esto, sumado al fuerte incremento del valor de la divisa en el mercado paralelo, en donde llegaron a pagarse 6 pesos por dólar, contribuyó a enfriar aún más a un mercado afectado por la coyuntura económica general”*

*“Las expectativas de los operadores inmobiliarios resultan bastante desalentadoras con respecto al desenvolvimiento del mercado de compraventa en el corto y mediano plazo. En efecto, el 67% aguarda una situación peor y el 33% un cuadro similar al actual”*

que mantuvieron los niveles alcanzados el año pasado. En tanto, los precios en dólares aumentaron en todas las categorías del segmento.

La performance desagregada en el mercado de los alquileres demostró, al igual que en el caso de la compraventa, un mantenimiento de todos los saldos de demanda en los diferentes rubros. Concretamente, los departamentos de un dormitorio y funcionales conservaron su indicador de situación bueno y, además, registraron un incremento en la cantidad de contratos celebrados. No obstante, el rubro que más avanzó, pese a situarse sólo en situación normal, fue el correspondiente a locales comerciales, que verificaron un importante avance en volumen de nuevas locaciones concertadas. El otro rubro con desempeño normal y aumento en la demanda de alquileres fue departamentos de dos dormitorios. Las demás categorías continuaron con tendencia normal pero experimentaron un descenso en el volumen de locaciones. Se trata de depósitos, casas, cocheras y pisos y departamentos de tres y más dormitorios.

El análisis interanual de los alquileres muestra un nivel de actividad similar en todos los rubros, salvo en el caso de los pisos y departamentos de tres o más dormitorios, que exhiben una cifra menor. En lo que respecta al valor de los alquileres, se concluye un alza sin excepción en todas las categorías relevadas.

Las expectativas sectoriales, según lo manifestado por los agentes inmobiliarios bahienses son un poco más optimistas que en el caso de la compraventa, aunque no de manera contundente. En concreto, la gran mayoría de los operadores se muestra cauteloso: un 78% del total consultado opina que las condiciones generales del mercado locativo se mantendrán. El resto se encuentra polarizado entre las respuestas positivas y las negativas: 11% cree que el panorama mejorará y otro 11% supone que empeorará.

## Sector Agropecuario

*“La incertidumbre en el mercado cambiario, incorpora otro elemento que desalienta el ingreso a una actividad que requiere un horizonte de largo plazo para recuperar el capital, poniendo otro obstáculo para recomponer el stock bovino regional”*

**Ganadería.** Los datos preliminares de la primera campaña de vacunación contra la fiebre aftosa del año 2012 para el partido de Bahía Blanca, reflejan un crecimiento en las categorías terneros/as superior al 20 % respecto a la misma campaña del año anterior. Este dato alentador muestra que la producción ganadera del partido mantiene la tendencia de recuperación iniciada en el año 2011, aunque todavía en valores absolutos las existencias se encuentran en niveles inferiores a las históricas. De ampliarse este crecimiento a nivel regional, la oferta de terneros y terneras se incrementaría en más de 135 mil cabezas.

Respecto a los valores de la hacienda en pie, en particular la categoría terneros, no ha observado durante el bimestre analizado una variación significativa en términos nominales respecto al periodo anterior, manteniéndose en los \$12 por kilo vivo. En cambio la categoría novillo en el Mercado de Liniers, reflejó un incremento del 8% respecto al periodo anterior.

Si bien a moneda constante los precios de la hacienda en pie continúan siendo uno de los más altos de la historia, la suba en el nivel general de precios está generando un deterioro en términos reales que repercute desde hace más de un año en el margen del sector ganadero. De mantenerse esta tendencia, podría disminuir la tasa de recuperación del stock ganadero regional en los próximos periodos y en consecuencia afectar el nivel de actividad de una amplia región en la que predomina la ganadería bovina.

La incertidumbre en el mercado cambiario, incorpora otro elemento que desalienta el ingreso a una actividad que requiere un horizonte de largo plazo para recuperar el capital, poniendo otro obstáculo para recomponer el stock bovino regional.

**Agricultura.** A pocos días de comenzar la siembra de granos finos las expectativas para la campaña de trigo 2012/13, anticipan una reducción en la intención de siembra superior al 20 % y un incremento en la superficie sembrada con cebada superior al 10 % respecto a la precedente. Este escenario de sustitución se repetiría por cuarta campaña consecutiva, demostrando el efecto que tienen sobre las decisiones de inversión agrícola en la región, las continuas intervenciones que recaen sobre el mercado de trigo.

El rinde de indiferencia para el cultivo de trigo a nivel regional es muy alto respecto al rendimiento promedio histórico. A valores actuales supera en promedio los 2200 Kg/ha, mientras que la productividad promedio a nivel regional de las últimas 15 campañas es de 1750 Kg/ha. Este dato irrefutable, sumado a que es un producto de incierta colocación comercial, plantea un escenario restrictivo para la campaña de trigo 2012/13, en términos de superficie sembrada.

## Comercio, Industria y Servicios de Punta Alta

En el bimestre marzo - abril el indicador de situación general de las empresas mostró una desmejora respecto a meses anteriores. El saldo de respuesta pasó de +19 a +13, ubicándose en la categoría "Normal" para los parámetros de medición utilizados por el CREEBBA. Esto resultó de un 27% de los empresarios que manifestó estar mejor que el bimestre anterior y un 14% que se encontró peor. Los consultados estimaron que el mes de marzo fue bueno dado el movimiento de gente en los negocios por el comienzo de clases y por el término de las vacaciones para personal de la Base Naval Puerto Belgrano, pero abril sufrió una merma importante en semana santa y días posteriores y eso impulsó el saldo del bimestre a la baja.

Comparado con el mismo período del año anterior, se ha incrementado la proporción de empresarios que dice encontrarse peor que hace un año y un 77% manifestó estar igual que el bimestre marzo-abril de 2011.

Las ventas aumentaron respecto de los meses de verano debido a los factores estacionales mencionados anteriormente pero la suba registrada se mantuvo durante el mes de marzo y en abril se frenaron notablemente. De los consultados, un 22% dijo haber aumentado sus ventas y un 17% las bajó.

A propósito de las expectativas de los empresarios, el saldo de respuesta sintió una baja importante pasando de +21 a -6, es decir que los comerciantes perciben a un panorama desalentador hacia los próximos meses.

Respecto al plantel de personal, las plantillas se mantuvieron constantes, con algunos casos puntuales de disminución y sin intención de tomar personal por el momento.

En cuanto a patentamientos de automóviles 0 Km., según datos de la Dirección Nacional del Registro de Propiedad del Automotor (DNRPA), en el mes de marzo se inscribieron 123 automóviles y en abril 85 lo que totaliza 208 unidades en el bimestre, cifra superior a la registrada en el mismo período de 2011, donde se habían patentado 183 unidades en total mostrando así un aumento del 13% en comparación interanual. Respecto al bimestre enero-febrero se patentaron 50 unidades menos. Durante el primer cuatrimestre de 2012 las unidades inscriptas suman 466 autos contra 415 del mismo período de 2011, lo cual significa un aumento interanual del 12%.

Teniendo en cuenta el comentario de los empresarios acerca de la disparidad entre marzo y abril, tomando los datos de patentamientos por separado, pudo comprobarse que efectivamente marzo fue mucho mejor que abril ya que las inscripciones en ese mes fueron de 123 unidades contra 87 del mes de febrero, mientras que en abril apenas llegaron a patentarse 85 autos 0 Km.

*"En síntesis, el bimestre de marzo-abril presentó una situación considerada "Normal" pero en niveles inferiores de actividad a los que se venían registrando, con ventas menores a las esperadas. Dado este panorama se evidenció una cierta cautela e incertidumbre de los empresarios para los meses que vienen".*

