

INFORME ECONÓMICO REGIONAL

Contenido:

Comentarios sectoriales 2

Mercado Inmobiliario 3

Sector Agropecuario 4

Comercio, Industria y Servicios de Punta Alta 5

- **La situación general de las empresas de Bahía Blanca sigue dando indicadores de saldo negativo.**
- **Tanto en Bahía Blanca como en Punta Alta impactaron negativamente los feriados largos.**
- **El mercado inmobiliario bahiense volvió a sufrir una retracción en el nivel de operaciones, tanto en el segmento de compraventa como en el de alquiler.**

Comercio, Industria y Servicios de Bahía Blanca

En el bimestre marzo - abril la situación económica general de las empresas de Bahía Blanca mejoró levemente respecto de los meses de verano. El saldo de respuesta del indicador sigue siendo negativo, con un 12% de los encuestados que dice encontrarse mejor y un 18% peor. El número es -6, mejor que en los meses de verano cuyo saldo había sido de -22. No obstante esta mejora, cabe tener en cuenta que para encontrar estos niveles de respuesta habría que remontarse al mismo bimestre del año 2009.

Comparado con el mismo período del año anterior un 71% de encuestados están en iguales condiciones, un 6% está mejor y un 23% está peor. Estas cifras dan como resultado un saldo de -17, lo que indica que en su mayoría los empresarios se encontraban mejor el año anterior.

Teniendo en cuenta los niveles de actividad por sectores, el que mostró una mejora significativa fue el Comercio, con un saldo de respuesta que pasó de -25 a -3. En el caso de la Industria y los Servicios también sintieron ese repunte habitual de ésta época del año pero en menor grado.

En cuanto a las ventas, el indicador presentó una suba que lo llevo a pasar de -31 a -1, con un 14% que vendió más que los meses de verano y un 15% menos. El 71% restante mantuvo sin variantes sus niveles de ventas respecto a meses anteriores. A pesar de esta suba, los empresarios consultados comentaron que están preocupados porque esperaban un repunte mayor y coincidieron en que sus niveles de rentabilidad son cada

vez menores. Una situación que influyó negativamente es el tema de los feriados tanto en marzo como en abril, dado que la gente que se va de la ciudad gasta su dinero efectivo o sus montos de tarjeta de crédito en otras ciudades y luego no gastan a nivel local, hecho que resiente las ventas en la ciudad. De hecho, en lo que va de 2014 ya hubo tres fines de semanas largos (Carnaval, Día de la Memoria y Justicia, y Semana Santa) donde viajaron casi 4,7 millones de turistas y dejaron ingresos por 5.502 millones de pesos en las ciudades que conforman el circuito turístico nacional, el cual claramente no incluye a Bahía Blanca.

A nivel nacional, según informes de la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME) las cantidades vendidas por los comercios minoristas volvieron a caer fuerte en marzo, al registrar un descenso del 7,2% en comparación al mismo período del año pasado. Hay que remontarse a octubre de 2009 para encontrar una tasa de caída anual mayor a esa cifra. En el mes de abril las cantidades vendidas por los comercios minoristas cayeron 7,5% frente a igual mes del año anterior. Abril fue un mes con precios nuevos y salarios aún no actualizados y esa realidad se notó en los comercios de casi todos los rubros. Es el cuarto mes consecutivo en que las ventas minoristas caen fuertes, ya no por precaución o por fuga al dólar sino por problemas de ingresos concretos, donde muchas familias se ven obligadas a postergar o suspender consumos. En abril hubo más rechazos en

INFORME ECONÓMICO REGIONAL

“Como consecuencia de estos bajos niveles de actividad los planteles de personal se han mantenido constantes o han disminuido manifestándose en distintas formas como renuncias, retiros o no renovaciones de pasantías, así como en algún caso se han dado suspensiones o despidos.”

las tarjetas, ya sea por falta de pago o por tener los límites saturados. Con estos números, las ventas acumulan una caída promedio anual de 6,3% en los primeros cuatro meses del año.

Finalmente, los saldos de respuesta de las expectativas sectoriales y generales dejaron en evidencia un cierto grado de pesimismo para los meses venideros ante una demanda que muestra algunos síntomas de debilitamiento, y que a la vez, se mantiene expectante esperando que los precios de algunos productos se acomoden, o que vuelvan las facilidades de financiamiento.

En resumen, los resultados del bimestre arrojaron una situación general con saldos de respuesta negativos y con un ritmo de ventas menor al esperado para esta época del año. La caída en la demanda preocupa a los empresarios, porque a diferencia de lo que sucedió en otros meses, el consumidor no se está refugiendo en otros activos, sino que pareciera que se trata de un recorte en el consumo donde quedan de manifiesto los problemas de ingresos que están enfrentando. Las expectativas son pesimistas para los próximos meses ya que se nota un estancamiento en la actividad económica en general.

Comentarios sectoriales

Vehículos. Durante los meses de marzo y abril se patentaron en los registros de la ciudad 849 autos OKm. cifra menor a los 1422 registrados en el mismo bimestre del año anterior y menor a los meses de verano de 2014 cuando se patentaron 1488 unidades. Esto se tradujo en una caída del 43% respecto al bimestre anterior y del 40% respecto al mismo bimestre del año pasado. Algunos consultados califica-

ron al impuesto aplicado a los automotores de alta gama como distorsivo, recesivo, discriminatorio y confiscatorio, dado que no comprenden ni justifican su vigencia actual porque entienden que fue aplicado antes de la devaluación para evitar vender dólares baratos pero luego de la misma no fue corregido ni en sus bases imponibles ni en sus alcúotas.

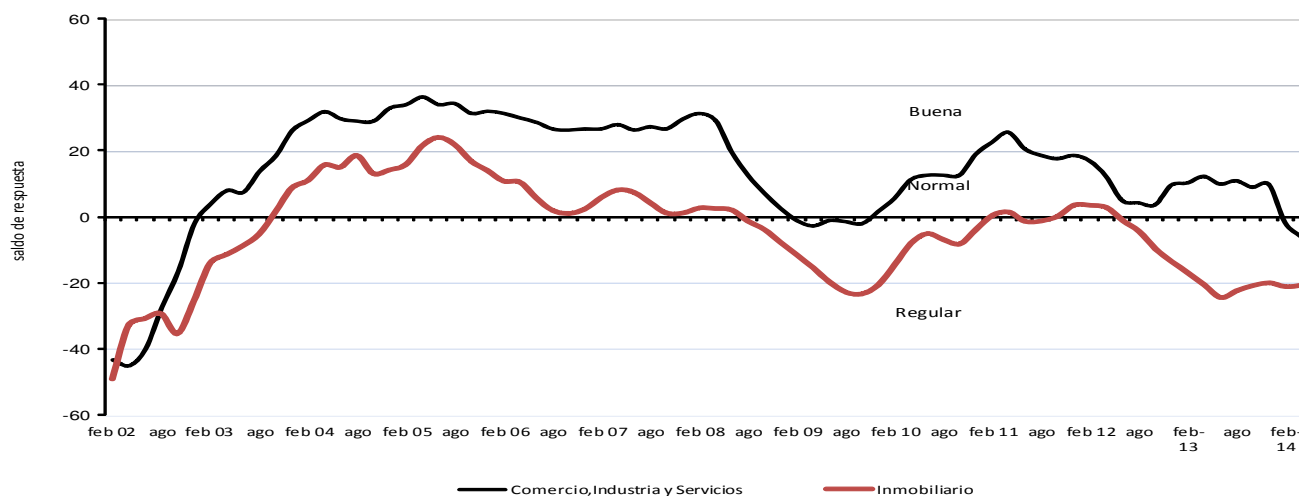
Esparcimiento. Algunos gimnasios y natatorios indicaron que se nota una pequeña merma en la afluencia de socios y la rentabilidad es menor pues la corrección en los aranceles fue superada por la inflación. Por el lado de los restaurantes, la actividad repuntó levemente en Semana Santa.

Artículos para el hogar. En el caso de los muebles para oficinas hay problemas para conseguir componentes de origen externo de los mismos. En el caso de los electrodomésticos se reactivaron las ventas de televisores por el mundial.

Repuestos de automotor. El bimestre marzo-abril recuperó en parte los niveles de ventas luego de un primer bimestre muy pobre. Los comercios minoristas están sintiendo el enfriamiento de la economía. Por un lado el costo elevado de los repuestos y por otro, la suba de combustible harán que las reparaciones y la baja de circulación afecten al sector. No obstante ello, el parque automotor que ingresa al service seguirá en alza debido a la gran cantidad de unidades vendidas en el 2011 y 2012, y por eso es que en el rubro mantienen buenas expectativas.

Farmacias. Los empresarios farmacéuticos expresaron su preocupación por los cortes en la cadena de pagos del PAMI y por los atrasos que también tienen de IOMA, lo que provoca serios problemas de

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



Mercado Inmobiliario

Luego del pequeño repunte observado en el primer bimestre del año, el mercado inmobiliario bahiense volvió a sufrir una retracción en el nivel de operaciones, tanto en el segmento de compraventa como en el de alquiler. Si bien la baja no fue sustancial, es un indicador que confirma que la mejora de comienzos de año fue puntual y circunstancial y que la situación consolidada de la plaza inmobiliaria es una de estancamiento con tendencia a la baja, panorama que es improbable que se modifique en el actual contexto macroeconómico. En definitiva, la actividad de compraventa mantuvo su situación regular y la de alquileres, un cuadro regular.

Los elevados precios de las propiedades, pese al hecho que se hayan extendido las operaciones en pesos, restringe de manera sustancial la concreción de operaciones. Por el lado de la demanda, se ha reducido el mercado potencial por las dificultades de acceso, en un contexto en el que los ingresos se van recomponiendo, en el mejor de los casos, al ritmo de una inflación que distorsiona decisiones y precios, que incrementa el riesgo de compromisos de mediano y largo plazo y que restringe el crédito. Incluso para aquellos que se encuentran en condiciones de calificar para la obtención de una línea de préstamo hipotecario, los montos máximos obtenibles distan enormemente de los requerimientos para acceder a cualquier inmueble. Por otro lado, las reservas de ahorro que pudieran tener los particulares se diluyen al ritmo del crecimiento de los precios o, en su defecto, obtienen rendimientos reales muy bajos o negativos en las diversas alternativas de colocación de fondos. Otro elemento que no puede dejar de mencionarse es el complicado panorama en el mercado laboral, en el que los indicadores de ocupación comienzan a evidenciar deterioros, en un marco en el que muchas firmas comienzan a reducir planteles de personal. En definitiva, esta sumatoria de factores hace que la demanda de inmuebles sea baja y tienda a caer aun más. Por el lado de la oferta, las pretensiones de precios son bastante inflexibles y, a lo sumo, se aceptan permutas por propiedades específicas de interés, cuestión que en muchas ocasiones termina destrabando una operación. También se observan muchos retiros de propiedades de la venta, cuando se prolonga en demasía la permanencia de las mismas en el mer-

cado, cuando no se obtienen los requerimientos mínimos dispuestos por los oferentes o cuando éstos evalúan como mejor alternativa temporal la de trasladar la propiedad a mercado locativo y obtener algún tipo de rendimiento. Todas estas comportamientos de ambas partes del mercado aumentan notablemente el tiempo promedio de definición de las compraventas, agregan más elementos a las negociaciones y contraofertas y, en última instancia, reducen los volúmenes operados, cuestión que se pone de manifiesto en los indicadores de coyuntura correspondientes. En el caso de los alquileres, las fuertes actualizaciones al ritmo de la inflación complican también a la demanda y hacen de que haya una mayor rotación de inquilinos que la media habitual. Aunque este segmento del mercado se posiciona mejor que el de compraventa e incluso capta a aquellos agentes que ven complicadas sus posibilidades de compra, no deja de acusar recibo de la negativa situación económica general.

En el mercado de compraventa, durante marzo y abril, varios rubros exhibieron retrocesos en los niveles operados: lotes para casas, depósitos, lotes para horizontales y locales y pisos y departamentos de tres y más dormitorios. La caída más pronunciada correspondió a los terrenos para casas, cuyo indicador pasó de normal a regular. Las demás categorías mencionadas continuaron con situación regular. En tanto, las casas no constataron cambios en la cantidad de operaciones concertadas y mantuvieron su saldo de demanda regular. Finalmente, los departamentos (funcionales, de uno y de dos dormitorios) registraron un moderado incremento en el nivel de transacciones y continuaron con la tendencia evidenciada en el bimestre anterior: regular y normal, respectivamente.

Con respecto a igual bimestre del año pasado, se observa una caída de actividad en todos los rubros relevados, excepto en cocheras, que verificaron un nivel de operaciones de compraventa similar. En tanto, las cotizaciones en dólares se incrementaron en todas las categorías.

Las expectativas de los agentes inmobiliarios bahienses continúan siendo desalentadores, incrementándose el grado de pesimismo con respecto a relevamientos anteriores. En marzo-abril, las respuestas de los operadores quedaron polarizadas entre los que no aguardan mayores cambios en el

corto y mediano plazo (50%) y los que suponen que las condiciones van a empeorar en los próximos meses (50%)

El segmento de alquileres ofreció un panorama variado a nivel rubros. Por un lado, los departamentos funcionales, de uno y de dos dormitorios, los locales y los depósitos presentaron una caída en la cantidad de contratos celebrados. En el caso de los departamentos, la baja no fue sustancial como para provocar una desmejora en la tendencia de actividad, de modo que mantuvieron el indicador de situación del bimestre pasado, definida como normal. En cambio, los locales y depósitos sufrieron deterioro su saldo de demanda, de normal a regular. Otros rubros constataron incrementos en el volumen de locaciones, si bien continuaron con la tendencia normal que ya presentaban en enero-febrero. Es el caso de las casas, los pisos y departamentos de tres y más dormitorios y las cocheras.

La comparación interanual para el mercado de alquileres indica estabilidad en cantidad de contratos locativos sellados para los diferentes rubros e incrementos de los valores pactados en pesos, como consecuencia de la aplicación de las cláusulas de ajuste en los contratos.

Las perspectivas de los operadores para el mercado locativo son algo mejores que las manifestadas respecto de la operatoria de compraventa, aunque no de una manera contundente. En realidad, lo que predomina en este caso es la cautela y la postura conservadora: el 80% de los encuestados cree que no habrá mayores cambios en el desenvolvimiento de las locaciones en los próximos meses, mientras que el 20% remanente considera que el panorama empeorará. Es llamativo observar que en ninguno de los mercados que conforman la plaza inmobiliaria local se recogen expectativas al menos levemente optimistas, cuestión que perfila el comportamiento sectorial en lo sucesivo para el presente año.

Sector Agropecuario

Ganadería. Durante el bimestre marzo-abril las cotizaciones de las diferentes categorías de hacienda con destino a faena, se ubicaron en un nivel similar al de febrero del presente año. De la misma manera los animales para invernada mantuvieron los valores previos. El principal factor explicativo en la estabilización de los precios se asocia a la debilidad del lado de la demanda por la carne al consumidor, que comienza a mostrar los efectos de la reducción en los salarios reales. Para los próximos meses producto de la pérdida de poder adquisitivo del salario y una mayor oferta de hacienda para faena se espera un escenario de menores precios ganaderos, anticipando un marco desfavorable para el sector en el actual proceso inflacionario y de restricciones a las exportaciones.

La recuperación del nivel de precipitaciones generales en la región permite proyectar un excedente en la producción de forraje para los próximos meses. Este elemento representa un factor positivo para la retención de animales y la reposición, aunque actualmente las decisiones de inversión sectoriales están acotadas al corto plazo como consecuencia de la incertidumbre macroeconómica general.

La industria frigorífica local refleja un nivel de actividad (faena) históricamente reducido, manteniéndose

entre un 20% y el 30% el uso de la capacidad instalada total. Esta situación demuestra la ociosidad en el uso del capital invertido, factor que implica un costo de oportunidad elevado teniendo en cuenta la inversión inicial en este eslabón de la cadena productiva.

Agricultura. En los últimos dos meses se han acumulado precipitaciones a nivel regional que permiten contar con un perfil de humedad en óptimas condiciones. A pesar de este favorable contexto climático, las perspectivas para la siembra de granos finos en la campaña 2014-15 no anticipan cambios considerables en la superficie total destinada a los cultivos de trigo y cebada. Limitantes financieras y la incertidumbre comercial representan los principales elementos explicativos de este escenario.

Al mismo tiempo desde el punto de vista de la relación insumo-producto, el cultivo de trigo se encuentra en la mejor posición de los últimos cinco años, considerando el fertilizante, uno de los principales insumos de su proceso de producción. A pesar de esto, la intención de siembra a partir de consultas a distintos niveles de la cadena, no muestran cambios importantes respecto a la campaña anterior.

Comercio, Industria y Servicios de Punta Alta

En los meses de marzo y abril el ritmo de actividad económica de la ciudad de Punta Alta se resintió aún mas que durante los meses de verano, es decir que la disminución continuó su curso y no ha revertido su tendencia. El indicador de situación general arrojó un saldo de -29, ubicándose así en la categoría de Regular, con un 5% de los empresarios que se vio mejor, un 61% igual y un 34% peor. En tal sentido los consultados señalaron que los feriados largos perjudicaron a la actividad de los comercios de la ciudad sumado al estancamiento general de la economía que están teniendo desde fines del año pasado.

Haciendo una comparación desestacionalizada respecto del mismo bimestre del año 2013, el saldo de respuesta empeoró significativamente, con una mayoría que se encontró igual, un 4% mejor y un 33% peor. Lo que se interpreta en este indicador es que de un año a esta parte aumentó el número de comerciantes que está peor en lo referido a movimiento de clientes y cantidades vendidas, es decir, en términos reales sin tener en cuenta los aumentos de facturación ocasionados por los aumentos de precios. Esto nos da un indicador calificado como Regular.

Las ventas disminuyeron respecto al bimestre anterior especialmente durante el mes de abril. El saldo de respuesta en este caso pasó de -13 en los meses de verano a -24 en este bimestre, resultado de un 10% de los consultados que dijo haber vendido más, y un 34% menos. El resto mantuvo su nivel de ven-

tas respecto al primer bimestre del año 2014. Cabe mencionar que se esperaba un repunte de ventas para el bimestre en cuestión y que los empresarios consultados atribuyen esta tendencia al comportamiento de la economía del país en general más que a un caso particular de la región.

En cuanto a la venta de autos 0 Km. los concesionarios indicaron que sus ventas disminuyeron bastante en estos meses de marzo y abril. Concretamente, según las cifras de la DNRPA, en el bimestre marzo-abril se patentaron 168 unidades, un 40% menos que el mismo bimestre del año pasado y si se compara con enero - febrero de este año, es decir bimestre anterior, la baja fue de un 43%.

Las expectativas son desalentadoras para los próximos meses por las razones mencionadas en informes anteriores. La falta de liquidez, aumentos de costos, presión impositiva, aumentos salariales mas la incertidumbre de este año de características económicas recesivas son las razones que hacen que los empresarios se muestren pesimistas. En este contexto los planteles de personal permanecen estables y en algunos casos han disminuido.

En síntesis, la situación económica general de las empresas puntaltenses ha mostrado la baja que se atribuye a un estancamiento general de la economía y a los días de inactividad de abril. Las ventas disminuyeron respecto del bimestre anterior y las expectativas sectoriales y generales son pesimistas para mayo y junio.

**Situación general empresas de Punta Alta
saldo de respuesta**

