

Los costos de las políticas activas

■
El cambio de década y de modelo económico significó el retorno de las llamadas "políticas activas" por parte del gobierno.

■
Inhibir el funcionamiento de mercados con aceptable grado de competencia genera efectos nocivos.

■
El desabastecimiento de energía es un claro ejemplo de los efectos del congelamiento de precios y la indefinición de reglas claras.

Una de las primeras enseñanzas para un estudiante de economía consiste en el rol de los precios en una economía de mercado. Los precios transmiten y sintetizan información tanto a empresarios como consumidores, siendo un elemento casi imprescindible para guiar, sus decisiones de inversión y consumo, del modo más eficiente posible. Esta conducta redundante en beneficios para la comunidad por cuanto permite asignar recursos escasos de un modo tal que tiende a maximizar la producción de los bienes más valorados. Toda vez que el sistema funciona por la disciplina impuesta a través de altos niveles de competencia, las intervenciones del gobierno a través de impuestos, subsidios o controles afectan su normal funcionamiento. La alteración del sistema de señales que orientan las decisiones económicas, cuando este funciona de un modo aceptable, puede generar efectos negativos al propiciar ineficiencias, confusión, incertidumbre e incentivos para corromper a funcionarios. El resultado en última instancia es una menor capacidad productiva del país y consecuentemente del ingreso de sus habitantes.

En los últimos años, la política económica se ha caracterizado por una fuerte intervención estatal. El cambio de década y de modelo económico, significó el retorno de las llamadas "políticas activas". El reclamo generalmente partía de algunos representantes de sectores productivos con dificultades para adaptarse a un contexto con mayor competencia externa. Desde la pesificación asimétrica en adelante, la galería es variada: control de cambios, retenciones a las exportaciones, congelamiento de tarifas, precios máximos, cupos, subsidios, promociones, reestatizaciones, aumentos generalizados de salarios por decreto, son ejemplos de medidas que caracterizan la política económica desde la salida de la Convertibilidad.

Este tipo de política han tenido y probablemente seguirán teniendo buena acogida entre la clase política, particularmente de funcionarios que con su sola firma pueden decidir sobre la viabilidad de grandes proyectos o negocios privados. La mayor parte de las veces, sus promotores justifican su accionar enfatizando sus nobles propósitos, ir al rescate de los sectores relegados y en ocasiones señalando enemigos, no siempre reales, facilitando un blanco concreto sobre el que los afectados puedan canalizar su enojo. Esta forma sencilla pero parcial de presentar el problema propicia una buena receptividad en una parte importante de la población, con claros réditos electorales para quienes las promueven.

Al presentar las medidas, el esmero por resaltar sus beneficios esperados luce desproporcionado frente a las explicaciones que deberían brindarse para clarificar sus potenciales costos,

incluyendo aquellos que se concretaran en un plazo distante. Los costos de las intervenciones son difíciles de mensurar pero no por ello inexistentes. Sus principales efectos se notan en el largo plazo y por lo tanto poco preocupa a quienes toman decisiones con un horizonte de corto alcance y priorizando como objetivo el afianzamiento de su poder entre la clase política. Pero como se señaló antes, inhibir el funcionamiento de mercados con aceptable grado de competencia, genera efectos nocivos.

Como ilustra la experiencia reciente, el gobierno ha adoptado este tipo de intervenciones como reacción frente a un problema que afecta negativamente el ánimo de la sociedad. La primera reacción es neutralizar los efectos de manera inmediata. Como ejemplos de la experiencia reciente argentina se puede citar el rebrote inflacionario del primer trimestre del año y los problemas de abastecimiento energético.

Los aumentos generalizados de salarios impuestos por decreto propiciaron un mayor ritmo de inflación por una doble vía, el aumento de costos de empresas y la generación de expectativas inflacionarias entre los empresarios por la mayor presión de sindicatos para la recomposición de sus ingresos. En un marco de fuerte crecimiento del consumo, los mayores costos y la previsión de nuevos aumentos se trasladaron a precios con el consiguiente impacto sobre el costo de vida. En última instancia, se licuaron los aumentos nominales y se agudizó el deterioro del poder adquisitivo de los empleados informales, un resultado opuesto al buscado con la intervención. Funcionarios reconocieron que el problema se supera con nuevas inversiones privadas que remuevan los actuales cuellos de botella; casi en paralelo, decidían imponer controles de precios sobre un amplio conjunto de productos.

Con la disminución de la tasa de inflación durante el mes de abril, el principal factor de riesgo económico es el abastecimiento energético. Desde el gobierno se atribuye la crisis a la falta de inversiones en el sector y la mayor demanda generada por el crecimiento económico. En la raíz del problema, claramente se encuentra el congelamiento de tarifas y los escasos avances para definir un nuevo marco normativo para el funcionamiento del sector energético. El congelamiento de tarifas ha impedido que el precio desaliente el consumo de energía, particularmente en el sector residencial; situación que ahora se pretende corregir con multas sobre los usuarios. En este contexto, no extraña la fuerte disminución de la inversión registrada en el sector. De acuerdo a estudios de reciente difusión, entre 1994 y 2001, se perforaban alrededor de 100 pozos de gas por año con una inversión del orden de los U\$S 400 millones. En la actualidad, se estima una inversión de U\$S 200 millones en 50 pozos.

Los dos problemas son reflejos de costos que debe asumir la sociedad por la política de optar por la postergación de soluciones de fondo, impidiendo establecer condiciones suficientes que recreen la inversión privada. El crecimiento de la demanda es necesario pero insuficiente si persiste la incertidumbre y la percepción entre ahorristas e inversores de un alto grado de inseguridad jurídica. Esta segunda condición realza su importancia en un país cuyo Estado acaba de salir de cesación de pagos y con funcionarios con una fuerte vocación por continuas intervenciones que dificultan la lectura de la rentabilidad de los proyectos de quienes se plantean metas de crecimiento. ■

Fundación Bolsa de Comercio de Bahía Blanca



*Los estudios del CREEBBA son patrocinados por la
Fundación Bolsa de Comercio de Bahía Blanca*

Construcción: ¿hacia un nuevo récord?

■ Durante el primer trimestre del año los permisos de construcción se incrementaron un 35% y la superficie autorizada avanzó un 54% con respecto a igual período de 2004.

■ Los departamentos constituyen la categoría de mayor dinamismo: entre enero de 2004 y marzo de 2005 se autorizó un récord de 227 mil metros cuadrados para este segmento.

■ En base a los costos promedios estimados de construcción y el área total autorizada entre 2004 y lo que va de 2005, se estima una inversión mínima de \$ 250 millones en nuevas obras.

Dentro del proceso de recuperación económica que sucedió a la crisis posdevaluación, interesa de manera particular conocer el desempeño del sector de la construcción por la importancia que reviste como elemento dinamizador dentro de la economía. La actividad de la industria de la construcción contribuye al crecimiento económico con su efecto multiplicador desde varios frentes: empleo directo e indirecto, producción y venta de materiales, herramientas, equipos y demás insumos e impulso de la actividad inmobiliaria, entre otros.

Una primera percepción que proviene de la observación de nuevas obras edilicias en la ciudad y de indicadores tales como ventas de empresas de materiales, nivel de transacciones inmobiliarias indica que Bahía Blanca y estadísticas ocupacionales, indican que Bahía Blanca tuvo un desempeño similar al observado a nivel país, en el que la construcción registró una firme recuperación luego de la devaluación de 2002 y un afianzamiento de la tendencia alcista en los períodos siguientes.

Para corroborar la información parcial provista por los mencionados indicadores, en el presente informe se analizan las estadísticas municipales de construcción autorizada en la ciudad durante todo el año pasado y primer trimestre de 2005¹. El objetivo es verificar la hipótesis de crecimiento y comparar el actual desempeño del sector de la construcción con años de referencia de la década pasada. Asimismo se pretende detectar tipos de inmuebles y zonas geográficas de mayor interés, en base a las tendencias arrojadas por las estadísticas. Finalmente se estiman cifras aproximadas de montos invertidos en las nuevas construcciones, agregándose algunas referencias sobre rendimientos de la inversión en nuevos inmuebles en relación a otras opciones de canalización de los ahorros.

Entre los principales resultados se destaca el fuerte crecimiento en la construcción de departamentos, que constituye un récord histórico. En efecto, actualmente se está edificando un 70% más de departamentos que en los momentos de mayor auge de la década del noventa. Otro dato de interés se refiere a los montos movilizados por la construcción local en el último tiempo. Estimaciones preliminares estarían indicando inversiones del orden de los 250 millones de pesos durante 2004 y el primer trimestre de 2005.

¹ Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca - Departamento de Contralor de Obras Particulares.

Nivel de actividad

Durante 2004 se expidieron en Bahía Blanca 2.246 permisos para nuevas construcciones y se autorizaron más de 178,2 mil metros cuadrados cubiertos. Esto representa un incremento del

36% en materia de nuevos emprendimientos y del 20% en términos de superficie con respecto al año precedente. Por otra parte, se dieron a conocer las cifras parciales de este año, totalizándose 540 permisos y 48,6 mil metros cuadrados en el primer trimestre, lo que significa un avance del 35% y 54% respectivamente en términos interanuales.

El avance de la construcción en los dos últimos años ha generado un volumen de nuevas obras que excede significativamente al total correspondiente a 1997, un año que habitualmente se toma como referente por la importante actividad registrada. Asimismo, las actuales tendencias se encaminan a equiparar el récord histórico de construcción de 1994, cuando se concedieron unos 2.700 permisos para nuevos proyectos.

En términos de superficie las tendencias son similares, aunque el crecimiento de los metros cuadrados proyectados ha sido menor que el de obras, en el contexto de un fenómeno caracterizado por la disminución en el tamaño promedio de las nuevas construcciones. Aunque el avance de la superficie autorizada es considerable, todavía no se han equiparado los picos de actividad de la década pasada registrados en 1994 y 1997. En el Box 1 se comentan las cifras de construcción con un grado mayor de detalle.

BOX 1

LA NUEVA CONSTRUCCIÓN: ANÁLISIS DETALLADO DE LAS ESTADÍSTICAS LOCALES

Si se observa la evolución de la cantidad de obras en la ciudad (Gráfico 1), se advierte que, tras la caída de la actividad en los años de recesión iniciada a fines de 1998, comenzó un período de recuperación tras la devaluación de 2002, que se afianzó durante 2003 y 2004. Si se tiene en cuenta que en el último año se otorgaron más de 2.200 permisos y que en 1997, en pleno auge de la construcción, se habían expedido unas 2.000 autorizaciones, podría pensarse en que la fase de recuperación estaría dando paso a un tramo de crecimiento, de mantenerse las actuales tendencias. El incremento en cantidad de obras entre 1997 y 2004 supera el 7%, dato que es sumamente significativo teniendo en cuenta que en el '97 se produjo uno de los picos de actividad de la década pasada. Sin embargo, la construcción del último año no ha conseguido equipararse a la verificada en el año récord de los '90 que fue 1994, período en que se concedieron más de 2.700 permisos para nuevas obras. Aunque las cifras actuales no distan en demasía de aquel récord, es claro la performance del sector no ha equiparado aún el mejor momento de la década pasada y que entonces, hablar de un "boom" de la actividad se remitiría a un período que va desde 1995 a esta parte. Del mismo modo, considerar que tras la recuperación se está ingresando en una fase de crecimiento supondría remitirse a tal período, puesto que si se considerara el desempeño de la construcción correspondiente a toda la década de los noventa el proceso de recuperación no habría culminado hasta igualar el récord de nuevas obras registrado en 1994. Como sea que se analice, lo cierto es que el sector está registrando una importante dinámica y que las actuales tendencias podrían proyectarse en un nuevo récord de edificación. De hecho, los 540 permisos otorgados entre enero y marzo de 2005 constituyen el mayor registro de los últimos quince años (Gráfico 2), superando claramente a los 441 expedidos en igual período de 1994 (representan un 22% más).

En términos de superficie el análisis es similar aunque en este caso el total autorizado en el último año no equipara ninguno de los récords de la década pasada e inclusive se encuentra por debajo de la cantidad de metros cuadrados proyectados en 1998 y 1999, cuando ya se había iniciado la fase de recesión. No obstante, vale recordar que durante esos dos períodos se llevó a cabo la construcción de los grandes centros de compra de la ciudad, lo que el impactó fuertemente sobre la superficie anual autorizada. Algunas referencias de área proyectada en años claves señalan 229 mil metros cuadrados en 1994, 252 mil en 1997, 194 mil en 1998, 181 mil en 1999 y 178 mil en 2004. En definitiva, el total de metros cuadrados planeados se ha recuperado en los últimos tres años, aunque a un ritmo menor que la cantidad de obras, producto de un fenómeno que se ha acentuado paulatinamente y que es la construcción de inmuebles de menor superficie unitaria. Durante la década del '90, las construcciones tuvieron una superficie unitaria promedio de 91,5 metros cuadrados y entre 2000 y 2005, la media cayó a 79,4 metros cuadrados, es decir un 13,3%.

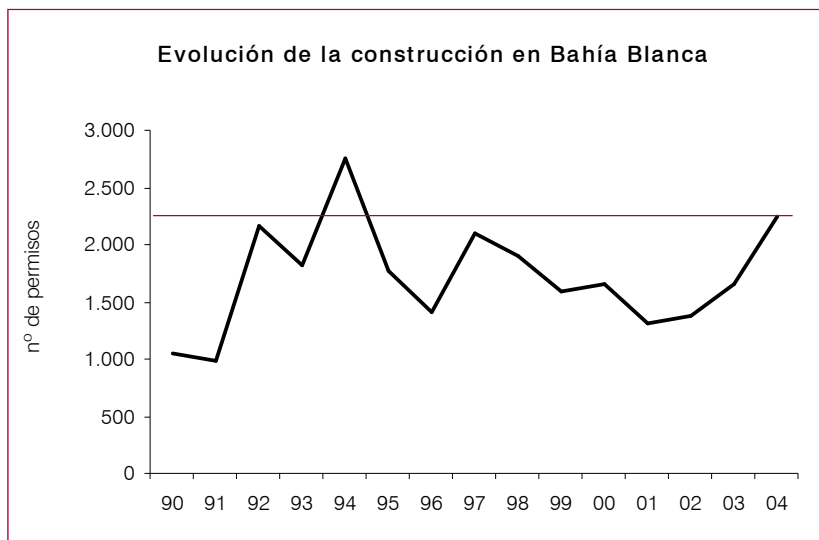


Gráfico 1

Tendencias por tipo de inmueble

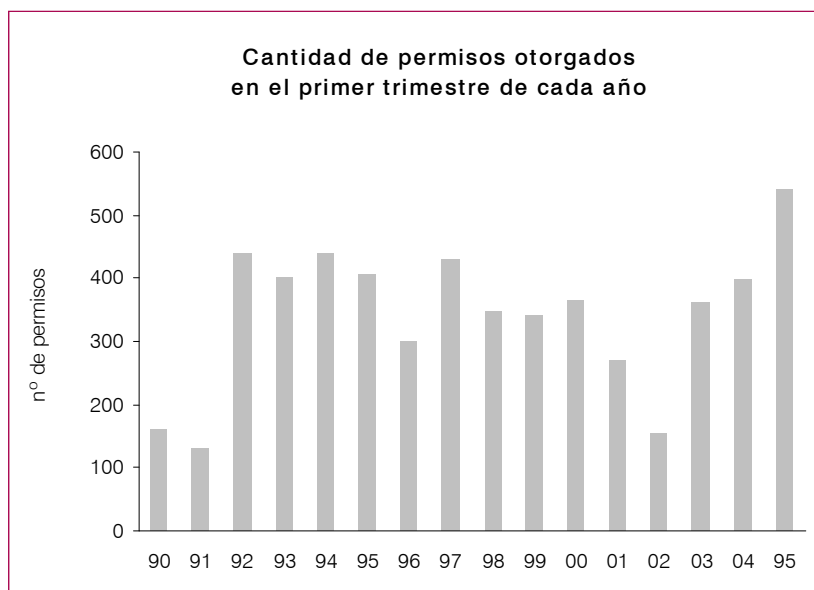
Del total de permisos expedidos durante el año pasado, un 54% se concentró en departamentos, en tanto que 25% correspondió a viviendas y 21% a locales comerciales. La construcción de departamentos se ha convertido en una de las principales formas de inversión en el último tiempo. Esta tendencia está avalada por el sostenido avance de las operaciones inmobiliarias, tanto de compraventa como de locación. Los departamentos de hasta tres ambientes lideran la plaza inmobiliaria y son los que evidencian un mayor ajuste en su cotización desde la salida de la convertibilidad. Durante 2004, la construcción de departamentos verificó un incremento del 83% con respecto al año anterior, lo que significó un importante impulso para este segmento que ya durante 2002 y 2003 se había recuperado en un 13% y 11% respectivamente tras la caída de los años de recesión. En el caso de los departamentos sí es posible hablar de un “boom”, ya que las últimas cifras constituyen un récord histórico. En los períodos de mayor actividad durante la década pasada apenas se superaron los 700 expedientes anuales, vale decir que actualmente se está construyendo un 70% más de departamentos que en las etapas de mayor auge de la década del noventa (Gráfico 3). Las cifras parciales de este año convalidan la tendencia: solamente en el primer trimestre se autorizó la construcción de 242 nuevas unidades de departamentos, que representa un repunte del 42% en relación al primer trimestre del año pasado y que proyectado hacia fin de año permite anticipar un nuevo récord de construcción en esta categoría inmobiliaria.

En el caso de los departamentos es posible hablar de un “boom”, ya que las últimas cifras constituyen un récord histórico.

En el caso de las viviendas y de los locales el repunte durante 2004 fue menor: 4% y 5% respectivamente. Este comportamiento marcó una continuidad en el avance ya registrado durante 2003, que fue del 13% en el caso de las viviendas y del 46% en el segmento locales. El desempeño de estas categorías durante el primer trimestre de 2005 ha sido dispar: la cantidad de permisos para locales se incrementó un 87% con respecto a igual período del año pasado. En tanto, las autorizaciones para viviendas han mermado un 10% respecto del primer trimestre de 2004. Habrá que aguardar las cifras definitivas anuales para derivar conclusiones más firmes.

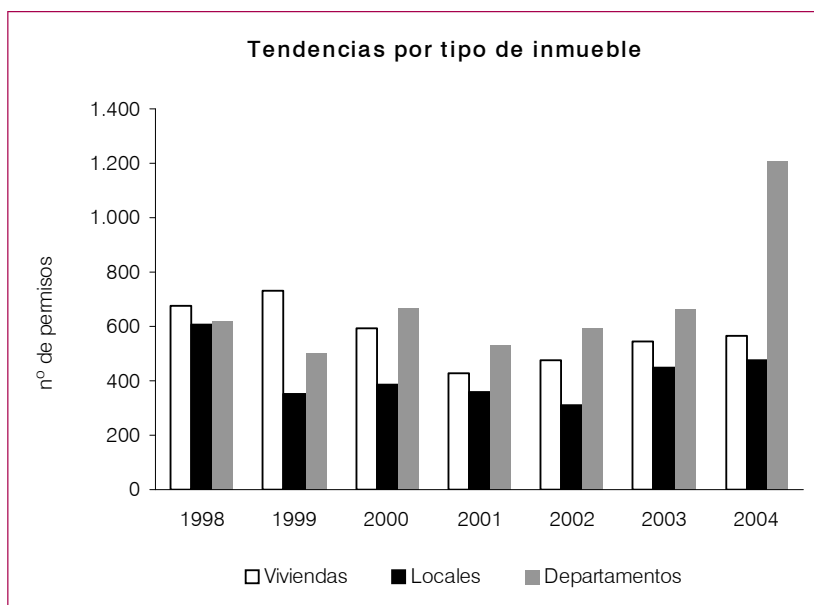
Efectuando el análisis desde el punto de vista de la superficie proyectada también se concluye que los departamentos representan el tipo de construcción de mayor interés: durante 2004, el 40% de los metros cuadrados autorizados correspondió a departamentos. A su vez, las viviendas captaron el 37% y los locales el 23% de la superficie total planeada. Con respecto

Gráfico 2



al año previo, los departamentos avanzaron un 78% y las viviendas un 2%, mientras que los locales retrocedieron un 6%. Si se tiene en cuenta que la cantidad de permisos para locales se incrementó, significa que hay mayor cantidad de establecimientos aunque de menor tamaño. Cabe resaltar que ya durante 2003, la cantidad de metros cuadrados autorizados había evidenciado un importante impulso, tras el pobre resultado de 2002. En el mencionado año, el área total planificada creció un 91% y, en particular, los metros cuadrados destinados a departamentos prácticamente se quintuplicaron, los correspondientes a locales casi se cuadruplicaron, mientras que los asignados a viviendas aumentaron un 12%. Durante el primer trimestre de 2005, se habilitó la edificación de 20,6 mil nuevos metros cuadrados cubiertos para locales, más del triple de la cifra correspondiente a igual período de 2004. En tanto, 14,4 mil metros cuadrados se concedieron para departamentos y 13,7 mil para viviendas, que arrojan variaciones interanuales del 38% y -8% respectivamente.

Gráfico 3



Localización de las nuevas construcciones

De los más de 2.200 permisos concedidos durante el último año, más de la mitad se concentró únicamente en los sectores Norte y Centro, que captaron respectivamente 36% y 19% del total de expedientes. El mismo comportamiento se observó en el primer trimestre de este año, ya que los mencionados sectores absorbieron casi la mitad de los nuevos proyectos, aunque en esta oportunidad el Centro lideró la actividad, con 27% de los permisos, seguido por el Norte con 22% del total de obras. De esta manera, se confirma la tendencia de planificar las nuevas construcciones en estas zonas de la ciudad, ya evidenciada desde hace varios años.

En cuanto a la superficie proyectada, el análisis es similar, aunque en este caso también aparece como sector destacado el Noreste, que se perfila como un sector con alta participación de viviendas de gran superficie. Concretamente durante 2004, la zona Norte captó el 28% del total de metros cuadrados autorizados, el Noreste el 21% y el Centro el 17%. Vale decir que solamente estos tres sectores reunieron el 66% de la superficie total planeada en el año. En tanto, durante los tres primeros meses de 2005, el Centro encabezó el ranking sectorial, con más del 20% del total de metros cuadrados. El Norte y Noreste le siguieron en importancia con participaciones 18% y 14%. Nuevamente estas tres zonas captaron más de la mitad de la superficie autorizada para el período de referencia.

Según la concentración relativa de cada tipo de inmueble, cada zona de la ciudad adquiere una configuración especial que la caracteriza. Así es como los departamentos tienen mayor presencia en los sectores Centro y Norte. Tomando como referencia las estadísticas del último año, se observa que la nueva construcción ha prevalecido en el Norte, que ha captado aproximadamente la mitad de los permisos y metros cuadrados correspondientes a este tipo de inmueble. En particular, dentro del Norte, el barrio Universitario continúa siendo una zona de gran interés para los inversionistas, aunque la saturación espacial y la escasez de terrenos que se evidencian ha conducido últimamente a la recuperación de espacios en la zona céntrica y macrocéntrica, en parte mediante la demolición de propiedades de cierta antigüedad. En 2004, entre el 25% y el 30% de la nueva construcción de departamentos correspondió al Centro.

Las viviendas tienden a localizarse en mayor proporción en las zonas Noreste, Norte y Noroeste. En el último año, el primer sector captó el 35% de los permisos expedidos y más de la mitad de la superficie autorizada. Durante el primer trimestre de 2005 tuvo una participación destacada el Centro, con el 28% sobre el total viviendas planeadas.

Los locales son característicos del Centro, que históricamente participa en un tercio de la construcción de este segmento, mientras que el resto se distribuye más o menos homogéneamente entre las demás zonas de la ciudad. En 2004 y los tres primeros meses de 2005, el Centro concentró aproximadamente el 20% de los permisos y superficie gestionados para locales comerciales.

Los sectores Centro y Norte son los que concentran la mayor proporción de las nuevas obras edilicias.

Inversiones estimadas

En vista del importante avance de la construcción en el último año, cabe preguntarse cuál ha sido el monto de dinero movilizado por el sector en la ciudad. Aunque la construcción se caracteriza por relacionar varias actividades conexas y generar demandas indirectas, más allá de todos los recursos que involucra de manera directa, una primera aproximación de los montos invertidos en la nueva construcción podría obtenerse a partir de los costos estimados de obra para ciertos estándares de vivienda.

A partir de los costos estimados de construcción para estándares de inmuebles puede obtenerse una noción preliminar de las inversiones volcadas en nuevas obras.

² Fuente: Revista Obras y Protagonistas - N° 134 - Año XIV, diciembre 2001-enero 2005. Datos estimados para dos modelos de vivienda unifamiliar (en planta baja y en dos plantas) y para un edificio en altura con zócalo comercial en planta baja.

³ Para el cálculo se computaron los 65,4 mil metros cuadrados autorizados para viviendas en 2004 y los 41 mil correspondientes a locales, al costo promedio estimado para viviendas (promedio entre 923 y 1.225 pesos, igual a 1.074 pesos). Al total se sumó el monto de inversiones estimado para departamentos, proveniente de valorizar los 72 mil metros cuadrados autorizados para esa categoría según el costo de 1.066 pesos por metro cuadrado calculado para el caso de edificio en altura).

⁴ Fuente: INDEC – Índice de Costo de la Construcción.

⁵ Fuente: Federación Inmobiliaria de la República Argentina.

⁶ Fuente: Ministerio de Economía en base a datos del BCRA.

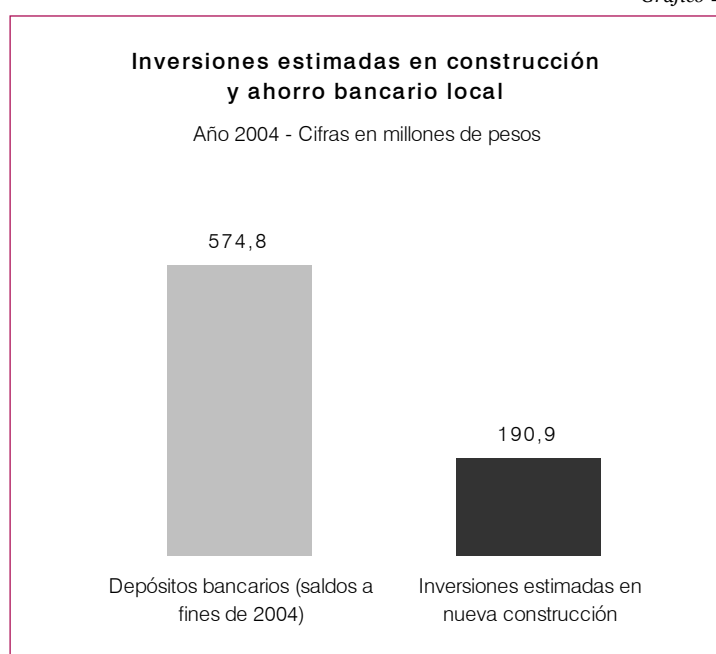
Tomando como referencia que a fines de 2004 el metro cuadrado de construcción de una vivienda variaba entre los 923 pesos y los 1.225 pesos, mientras que el metro cuadrado para un edificio costaba unos 1.066 pesos² y que durante dicho año se autorizaron 106,3 mil metros cuadrados para viviendas y locales y casi 72 mil metros cuadrados para departamentos, se estima de manera preliminar una inversión del orden de los 190 millones de pesos³.

Con respecto a las inversiones estimadas para el primer trimestre de 2005, teniendo en cuenta que el costo de la construcción se incrementó un 4,5% entre diciembre de 2004 y marzo de 2005⁴ y que el total de metros cuadrados autorizados para viviendas y locales ascendió a 34,2 mil y el total para departamentos fue de 14,4 mil en el período, se estima un monto del orden de los 60 millones invertido en construcción entre enero y marzo de 2005. Quiere decir que entre el inicio de 2004 y marzo de este año, la construcción local habría movilizado cerca de 250 millones de pesos.

Según datos del Banco Central, los saldos a fines de 2004 indicaban un total de depósitos de 574,8 millones de pesos en el sistema bancario local. Esto significa que el monto estimado en inversiones en nueva construcción durante el año pasado en la ciudad de Bahía Blanca, podría representar más de un tercio del ahorro bancario total (Gráfico 4).

Analizando la nueva construcción como alternativa de inversión, resulta oportuno comparar el rendimiento de los alquileres con alguna otra forma de colocación de los ahorros, más aun teniendo en cuenta que la mayor proporción de las nuevas obras se concentra en departamentos y locales comerciales, rubros con fuerte orientación locativa. Actualmente la rentabilidad de los alquileres se mueve en una franja que va del 0,6% al 1% mensual⁵, lo que significa un rendimiento anual de entre el 7,2% y el 12%. Claro que estas diferencias de rendimientos también se encuentran asociadas a distintos grados de riesgo pero, aun en el caso más conservador, la rentabilidad de las locaciones excede a la que puede obtenerse con plazos fijos, que no alcanzan al 4% anual⁶. Inclusive hay análisis que señalan que los alquileres

Gráfico 4



Fuente gráficos 1, 2 y 3: elaboración propia en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca. - Gráfico 4: Elaboración propia en base a datos de la revista Obras y Protagonistas.

contarían con margen para elevarse aún más de lo que ya se han incrementado tras la devaluación. Entre los factores que se mencionan como elementos que contribuirían a elevar los alquileres figuran: el estancamiento del crédito hipotecario, que incrementa la demanda relativa de alquileres respecto de la compra de propiedades, el aumento de la tasa de empleo y la recuperación de los ingresos reales de los empleados formales y el proceso de renovación contractual en un contexto de inflación del orden del 10%. En el caso particular de Bahía Blanca, debería evaluarse si el importante volumen de inmuebles nuevos generaría o no un exceso de oferta que, de constatare, podría frenar o relativizar nuevos aumentos en materia de locaciones.

Conclusiones

La actividad de la construcción en Bahía Blanca ha crecido fuertemente durante 2004 y lo que va de 2005. Aunque las cifras ya superan a las registradas en 1997, año en que se produjo uno de los picos de actividad de la década del noventa, todavía no equiparan el récord de construcciones de 1994. No obstante, de continuar las actuales tendencias, podría haber una convergencia hacia los niveles de aquel momento.

Analizando la actividad por rubros, sí se detecta un récord histórico de obras en el caso de los departamentos, que avanzaron fuertemente en los últimos años. Actualmente se está construyendo un 70% más de departamentos que en los momentos de mayor actividad de la década pasada.

Estimaciones muy preliminares estarían indicando que los montos invertidos en nueva construcción durante 2004 y primer trimestre de 2005 serían como mínimo de 250 millones de pesos, que equivalen a más de un tercio de los depósitos en el sistema bancario local. Las expectativas de rendimiento de estas inversiones son optimistas, aunque las condiciones específicas del mercado local definirán los márgenes de manera más precisa. ■

Solamente en el primer trimestre de 2005 se habrían invertido unos 60 millones de pesos en nueva construcción.

La rentabilidad de la apicultura

Con el cambio de escenario en la actividad apícola se evidencia un serio deterioro en la rentabilidad de las explotaciones, generado principalmente por la caída del precio al productor.

El estudio presentado consiste en la realización de un ejercicio de estática comparativa y sensibilidad con el modelo de una explotación de 400 colmenas, comparando septiembre de 2003 con mayo de 2005.

Los resultados obtenidos en el estudio indican un aumento en la escala mínima de explotación, aun suponiendo un escenario con razonables aumentos de productividad y en los precios al productor.

En septiembre de 2003 el CREEBBA realizó un estudio¹ comparando la apicultura realizada bajo dos planteos productivos diferentes: utilizando o no un protocolo de producción de miel diferenciada. Se demostró en dicho análisis la conveniencia de utilizar el protocolo por sobre el planteo estándar, y se analizó la estructura de costos e ingresos en cada caso a fin de encontrar el punto de equilibrio en la producción. Como se podrá apreciar en los cuadros posteriores, con los precios y costos de ese momento, los puntos de equilibrio expresados en colmenas (con un rinde promedio de 30 kilos) eran de 132 para el caso del planteo estándar y de 93 para la producción bajo protocolo.

¹ “Análisis de la producción de miel bajo protocolo”, IAE 70; septiembre de 2003.

El contexto en que se desarrolla la actividad apícola ha cambiado sustancialmente entre esa fecha y la actualidad, lo que plantea la necesidad de actualizar los indicadores. A priori se puede afirmar que de un tiempo a esta parte la actividad ha entrado en una crisis importante que se traduce en la una caída de la rentabilidad. Pero ¿qué tan significativa es esa disminución? ¿Continúa la apicultura siendo una alternativa rentable?

El objetivo del presente estudio es presentar evidencia de la crisis de rentabilidad de la actividad apícola a nivel de los pequeños y medianos productores y actualizar los costos para calcular el punto de equilibrio. Complementariamente, se buscarán los parámetros que deberían modificar sus valores para que la apicultura sea rentable. Finalmente, se mostrarán las alternativas de acción de los productores frente a esta crisis.

Evidencia de la crisis apícola

La apicultura está enfrentando una crisis muy aguda, en la que convergen una serie de factores:

- **Bajo precio internacional de la miel.** El precio histórico de la miel se ubica entre los 80 y 90 centavos de dólar, pero como sucede con el precio de los *commodities*, suele tener fluctuaciones importantes. El hecho de haber arribado en campañas anteriores a u\$s 2 por kilo podría categorizarse como un hecho inusual para este producto, y era sabido que tarde o temprano caería nuevamente. El reingreso de miel china al circuito internacional propició esta caída.

Hay varios factores que confluyen en la actual crisis de la apicultura.

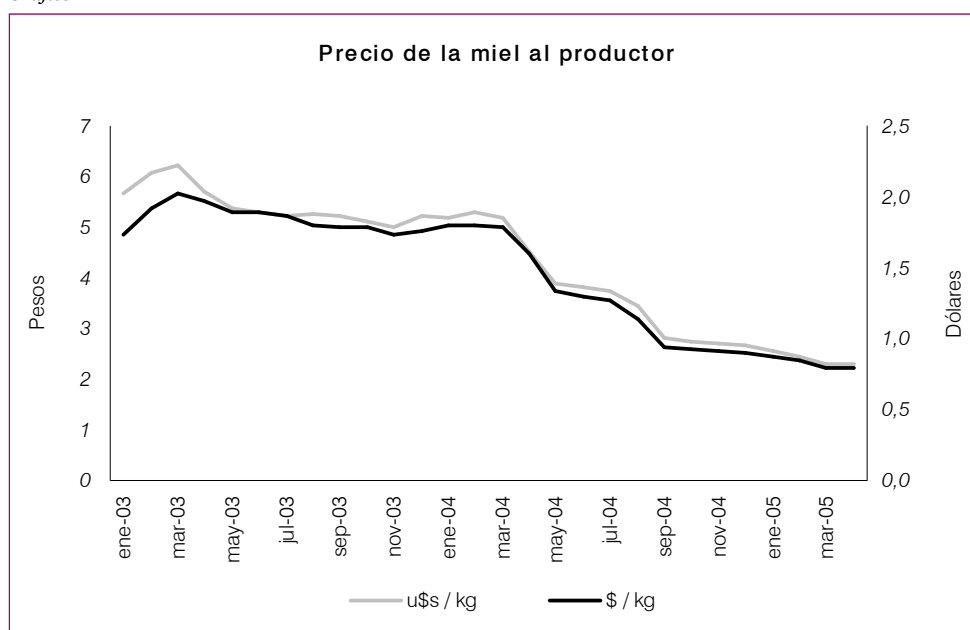
² Los compradores europeos de miel argentina encontraron residuos en el producto, lo que obligó a analizar cada embarque antes de ser despachado por el riesgo de ser sancionados nuevamente y perder el mercado de la Unión Europea.

- **Trabas en la cadena de comercialización.** El problema de los nitrofuranos² generó un cambio importante en la cadena comercial. Varios exportadores se retiraron de la actividad, determinándose así una mayor concentración en este eslabón. Esto, sumado a la necesidad de analizar obligatoriamente el producto antes de exportarlo, trabó la cadena. En este marco, se presentó la oportunidad para los exportadores de diferir parte de su compras de miel hasta tanto se destrabe el proceso comercial. De ahí la sensación generalizada por parte de los apicultores acerca de que “no se está comprando miel”.
- **Rendimientos medios a bajos.** No hubo condiciones climáticas excepcionales que impulsaran altos rindes. Por el contrario, el factor climático afectó negativamente los rendimientos, ubicándoles por debajo de sus niveles normales en la zona.
- **Costos en ascenso.** La principal causa ha sido la inflación, puesto que el valor del dólar ha permanecido sin cambios, incluso con una leve tendencia a la baja.
- **Base productiva sobredimensionada.** El ingreso de nuevos productores atraídos por las buenas condiciones del sector en 2002/2003 generó un aumento del número de productores y de la oferta del producto, lo que en tiempos de escasa demanda se traduce en la posibilidad para el comprador de elegir el producto e incluso ofrecer precios menores.

La situación frente a la actividad cambió radicalmente desde el momento de realizar el estudio hasta la actualidad. En primer término, por el impacto que generó la devaluación. En ese momento, los costos de los insumos crecieron por la estampida del dólar, pero mucho más lo hizo el precio de venta de la miel (se triplicó).

Actualmente, para el bolsillo del productor, el valor del dólar, si bien se mantiene a niveles elevados, no genera el mismo impacto debido al fuerte deterioro de los márgenes brutos de la actividad, causado por el aumento de los costos internos y la disminución del precio del producto en pesos.

Gráfico 1



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Bolsa de Cereales

Cambios en los supuestos de base

El apicultor, hoy por hoy, no tiene demasiadas alternativas en cuanto a su modo de producción. La comparación realizada hace algo más de un año entre producir de manera convencional o seguir un protocolo para asegurar la calidad de la miel quedó prácticamente reducida a una única alternativa, cual es obtener un producto libre de residuos para poder ingresar en el circuito de comercialización. Caso contrario, directamente no hay compradores para la miel.

Puede ser discutible si la implantación del protocolo debe necesariamente realizarse en grupo con la asistencia de un técnico. Si bien esto no es obligatorio, en el estudio al que ya se hizo referencia se ha profundizado este aspecto. Los resultados son claros acerca de su conveniencia y ventajas a la hora de implementar un paquete tecnológico para obtener un producto de calidad. Por tal motivo, ese supuesto se mantiene.

Por otro lado, en el estudio anterior se tenía en cuenta un sobreprecio del 12,5% para el planteo productivo en que se utilizaba el protocolo INTA. La fundamentación radicaba en que por la utilización de este sistema productivo, los grupos tenían acceso a canales comerciales directos con los importadores, con lo cual se salteaban intermediarios y se ganaban centavos en la cadena de precios. Sin embargo, en el presente estudio se elimina esta diferencia para tomar la situación de un apicultor que, trabajando o no en grupo, elija su canal comercial en una decisión posterior.

NOTA: no se incluye dentro de la estructura de costos el valor de algún análisis que potencialmente pudiera llegar a pagar el productor, aún cuando lo realice su cliente y se lo descuenta del precio de compra.

Resultados de la comparación

Estructura de costos e ingresos

Como se puede observar en el Cuadro 1, con los supuestos del modelo, los costos fijos no presentarían modificaciones entre los dos momentos comparados³, mientras que los costos variables para producir un kilo de miel se incrementaron un 4%. Las variaciones más significativas se presentan en las cuentas *Sanidad*, *Alimentación* y *Gastos de reposición de material inerte*. En contrapartida, disminuyeron los costos de *Servicio de extracción*⁴ y *Material vivo*.

Es conveniente analizar el aumento de cada cuenta junto con su incidencia en los costos de la explotación. Así, por ejemplo, se puede observar que el aumento del 108% en *Sanidad* no resulta tan significativo dado que dicho rubro representa un 5% del total de costos variables. Contrariamente, *Alimentación* se incrementó un 43%, pero tiene una incidencia mayor.

De todos modos, sería erróneo pensar que la caída de rentabilidad se debe a un aumento del 4% en los costos variables. Se debería entonces buscar la raíz del problema por el lado de los ingresos. Aquí la cuestión resulta más sencilla: la disminución del ingreso de la explotación se debe a la notable merma del precio al apicultor, ya que la cantidad producida se supuso igual al caso anterior⁵.

³ Para simplificar el análisis, se asume que las amortizaciones permanecen invariables, aunque el valor de los activos pudiera haberse incrementado entre los dos momentos comparados.

⁴ Si bien el costo del tambor aumentó sustancialmente, otro componente de esta cuenta es el canon cobrado por la sala de extracción, el cual se supone es un % del valor de la miel. Por lo tanto, ante precios deprimidos, este valor disminuye.

⁵ En septiembre de 2003 se supuso un rendimiento de 37,5 kilos por colmena. Se recomienda leer nuevamente dicho estudio para apreciar de dónde se obtiene ese rendimiento. Puede solicitar este material en www.creebba.org.ar.

Indicadores y parámetros

Se puede observar en el Cuadro 2 que el leve incremento del 4% en el costo variable unitario se agrava con la caída del 61% en el precio al productor. Suponiendo los mismos rindes que en septiembre de 2003, los ingresos del productor disminuyeron sensiblemente por la caída del precio y la estabilidad del tipo de cambio, al tiempo que los egresos se incrementaron. Esto trae aparejado, obviamente, un desmejoramiento de los indicadores, llegando, en este caso, a un punto de equilibrio negativo.

Cuadro 1

COSTOS	sep-03	may-05	Variación %	Incidencia de los costos variables
Fijos (\$ por año)				
Vehículo	762	762		
Costo de oportunidad propietario	3.600	3.600		
Honorarios profesionales	1.440	1.440		
Impuestos y servicios	2.205	2.205		
Amortizaciones	3.750	3.750		
COSTOS FIJOS	11.757	11.757		
Variables (\$ por colmena por año)				
Material vivo	18,38	13,13	-29%	14%
Movilidad	15,03	15,84	5%	16%
Sanidad	2,40	5,00	108%	5%
Mano de obra temporal	3,00	3,00	0%	3%
Alimentación	12,95	18,46	43%	19%
Servicio de extracción	27,85	25,21	-10%	26%
Gastos de reposición material inerte	13,68	16,30	19%	17%
COSTOS VARIABLES POR COLMENA	93,29	96,93	4%	
COSTOS VARIABLES POR KILO	2,49	2,58	4%	

Fuente: elaboración propia ⁶

⁶ En el estudio mencionado se describe a qué se refiere cada cuenta de la estructura de costos.

Cuadro 2

Indicadores y parámetros	sep-03	may-05	Variación %
Rendimiento (kilos por colmena)	37,5	37,5	
Cantidad de colmenas	400	400	
Producción de la temporada (kilos)	15.000	15.000	
Precio por kilo de miel en dólares	2,03	0,79	-61%
Tipo de cambio (\$/u\$s)	2,90	2,90	
Precio por kilogramo de miel en pesos	5,87	2,28	-61%
Costo Fijo	11.757	11.757	
Costo Variable Medio (por colmena)	93,29	96,93	4%
Costo Variable Unitario (por kilo)	2,49	2,58	4%
Punto de Equilibrio (kilos)	3.473	No existe (es negativo)	
Punto de Equilibrio (colmenas)	93		

Fuente: elaboración propia.

CONCEPTO	sep-03	may-05
Costo total (\$/año)	49.071	50.529
Ingreso total (\$/año)	88.088	34.256
Utilidad total (\$/año)	39.016	-16.273
Utilidad por colmena (\$/col)	98	-41
Punto de equilibrio (kilos)	3.473	No existe (es negativo)
Punto de equilibrio (colmenas)	93	

Cuadro 3. Resumen

Fuente: elaboración propia.

Interpretación del punto de equilibrio

$$PE \text{ (kg)} = \frac{CF}{p - CVu}$$

El punto de equilibrio representa la cantidad a producir para que la empresa nivele sus ingresos con los costos. A partir de este nivel de producción, toda vez que el precio supera los costos variables medios, la empresa comienza a generar beneficios.

¿Cómo se interpreta el punto de equilibrio? En primer término, cabe destacar que es un cociente, estando ubicado en el numerador el Costo Fijo anual, y en el denominador la diferencia entre el precio de venta (por kilo) y el costo variable en que se incurre para producir un kilo de miel (también llamado *margen de contribución*). En otras palabras, el indicador de punto de equilibrio será tanto más alto cuanto mayor sea el numerador en relación al denominador. Por tal motivo, una diferencia muy exigua entre el precio de venta y el costo de producción variable unitario hará que el denominador sea muy pequeño, y consecuentemente, el punto de equilibrio se alcance con muchas colmenas en producción.

Pero además, el cálculo matemático de este indicador puede arrojar un resultado negativo. Al ser un cociente, esto sucede cuando el numerador o el denominador son negativos. En el caso del numerador, esto no es posible, ya que se trata del costo fijo anual, que siempre será mayor que cero. En el caso del denominador, éste se torna negativo cuando el costo variable de producir un kilo de miel supera al precio de venta.

En este caso, un punto de equilibrio negativo no tiene sentido desde el punto de vista del análisis económico. No obstante, se podría evaluar bajo qué condiciones de costos y precios, las explotaciones apícolas medianas (400 colmenas) podrían ser económicamente viables. Se presenta a continuación un ejercicio de estática comparativa en el que se analiza la sensibilidad de los resultados a cambios en los parámetros.

Sensibilidad a cambios en los parámetros

- 1) Recién con un precio al productor de 91 centavos de dólar el margen de contribución se tornaría positivo, pero el apicultor obtendría igualmente pérdidas por la incidencia de los costos fijos.

El punto equilibrio establece una relación entre el costo fijo anual y la diferencia entre el precio de venta y el costo variable de producción (margen de contribución).

Interesa precisar bajo qué condiciones de costos y precios las explotaciones apícolas medianas podrían ser económicamente viables.

⁷ Se recuerda que este es un planteo estático. Si consideramos también el costo de oportunidad del capital invertido ajustado por riesgos, se necesitarían más colmenas todavía.

- 2) Con un precio de u\$s 1,22 (\$ 3,54) el punto de equilibrio de una explotación de 400 colmenas sería la totalidad de colmenas en producción⁷. Es decir, el precio debe aumentar un 55% para que el apicultor cubra todos sus costos y no obtenga pérdidas pero tampoco utilidades (como comúnmente se dice, “se cambia la plata”).
- 3) Con el precio actual, el rendimiento de la explotación debería ser de 98 kilogramos por colmena para que el apicultor no obtenga pérdidas (el mismo caso que en el inciso anterior, “se cambia la plata”).
- 4) Con los precios actuales y los rendimientos supuestos originalmente, un dólar debería valer \$ 4,5 para que el apicultor no obtenga pérdidas (nuevamente, ante esta situación “se cambia la plata”).

De este sencillo análisis de sensibilidad se podría concluir que una explotación como la supuesta en el modelo (400 colmenas) sería rentable si aumenta el precio de la miel, si el peso pierde valor frente al dólar, o si la producción es más eficiente y se incrementan los rindes.

La medida real de rentabilidad será entonces una combinación de esas variables, pero analizando cada una de ellas se encuentran barreras importantes. Por ejemplo, la probabilidad de que el peso se devalúe un 50% frente al dólar es baja, dado que el tipo de cambio tiene una tendencia descendente y es sostenido desde hace bastante tiempo por las compras del Banco Central y el Banco Nación. Respecto a los rindes, triplicar los mismos respecto a la media regional no es tarea fácil para el apicultor, máxime cuando la actual caída de rentabilidad posiblemente pueda generar una menor atención de las colmenas.

Posibles conductas de los productores

En primer término, cabe comentar que ante la drástica disminución de la rentabilidad, el productor corre el riesgo de concentrarse fundamentalmente en los costos erogables, ignorando los costos imputados en el cálculo del resultado de la explotación. En otras palabras, le importará cuánto le cuesta producir un kilo de miel (costo variable) y a cuánto lo vende, ignorando las amortizaciones y su costo de oportunidad como propietario. Si así sucediera, el apicultor corre el riesgo de no ponerle valor a su trabajo y de descapitalizarse, ya que no imputa o asigna parte de sus ingresos en una cuenta para reponer y mantener su capital, que se va depreciando a lo largo del tiempo.

Por otro lado, la atención de las colmenas puede verse disminuida. Por ejemplo, podría reducir la cantidad de visitas a los apiarios para economizar combustible y tiempo, podría curar sólo lo mínimo indispensable, con lo más barato, lo cual no siempre es lo más efectivo. También podría recambiar material inerte y material vivo (reinas) con una frecuencia menor a la sugerida. Por último, podría disminuir la alimentación artificial (le conviene ya que el precio de la miel es bajo), pero según los expertos, esta práctica tiene impacto en la sanidad. Todas estas posibles medidas que podría realizar un apicultor se contraponen diametralmente a obtener mayores rindes, una de las variables en las que se analizó la sensibilidad del modelo.

Por el lado de los ingresos, muchos productores buscan mejorar este flanco del negocio recurriendo al fraccionamiento y venta en el mercado interno, en el canal informal. Se ha tornado muy común en los últimos tiempos ver aparecer puestos de venta informal o vendedores ambulantes que ofrecen el producto entre \$4 y \$6 por kilo. Si bien este es un precio conveniente para la explotación, la cantidad que se puede colocar en el mercado interno es reducida. Por lo tanto, para la explotación tipo del modelo, le quedarían como remanente algunas decenas de tambores para comercializar al por mayor al precio actual.

Es importante que el apicultor asigne parte de sus ingresos a mantener y reponer su capital, que se deprecia a lo largo del tiempo.

Comentarios finales

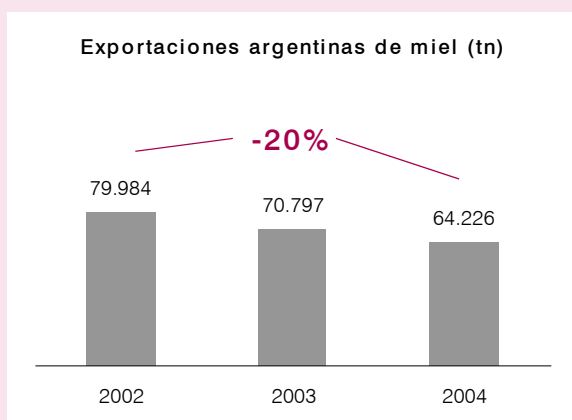
Los resultados evidencian un serio deterioro en la rentabilidad de las explotaciones apícolas. La causa principal es la caída del precio al productor, sumado a un aumento de costos que contribuyó a desmejorar los márgenes. En otras palabras, el contexto de la actividad cambió, y todo parece indicar que se está en presencia de un importante aumento en la escala mínima de producción, aún en un escenario con razonables aumentos de productividad y de precios al productor. Ante esta situación, es de esperar que se produzca una salida de productores del negocio, ya que muchas explotaciones apícolas no encontrarán rentable seguir produciendo. Cabe aclarar que el modelo con que se analizó el problema tiene una escala de 400 colmenas. Productores de mayor escala podrían encontrarse en otra situación frente a la rentabilidad por los volúmenes que manejan. Seguramente será fundamental la incidencia del costo fijo en su estructura total, ya que los mismos tienen una participación cada vez menor cuanto mayor sea la escala productiva.

En la decisión de seguir produciendo o no, sumado a los resultados económicos se encuentra el tema del riesgo comercial. En este sentido, las autoridades juegan un rol clave para asegurar la transparencia en el proceso de comercialización. Esto le permitirá al productor tomar mejores decisiones.

La actividad apícola se encuentra en la fase contractiva. Pero como sucede habitualmente en los mercados de *commodities*, le sobrevendrá en el mediano plazo una recuperación. Los productores que en épocas de crisis sepan posicionarse serán los que más beneficiados resulten cuando la actividad crezca nuevamente. En este sentido, aquellos que busquen la eficiencia productiva y la calidad tanto en el producto como en el proceso estarán en condiciones de aprovechar mejor la recuperación de la actividad⁸. ■

BOX 1. LA EVOLUCIÓN DE LAS EXPORTACIONES

Puede observarse en las estadísticas del INDEC que las exportaciones apícolas sufrieron una merma cercana al 20% entre el año 2002 y 2004. Sin embargo, en el comienzo de 2005, han comenzado a recuperarse. Información proveniente del SENASA indica que creció la exportación de miel en el primer bimestre de 2005, aumentando 120% en volumen y 32% en divisas respecto a similar período de 2004. Las ventas de miel al exterior, con Alemania como principal destino, sumaron 12.055 toneladas por un valor de 16.076.000 dólares en enero y febrero, frente a las 5.492 toneladas y 12.220.000 dólares registrados en el mismo lapso del año pasado. Italia, Gran Bretaña, Estados, España, Francia, Bélgica, Canadá, Polonia, Irlanda y Japón también importaron miel argentina en lo que va del corriente año. Esta información pareciera indicar que la cadena comercial está nuevamente recuperando dinámica, al menos en las últimas etapas.



⁸ En cuatro partidos de la región se está desarrollando el proyecto "Implementación de procesos de aseguramiento de la calidad de la miel en el Sudoeste de la Provincia de Buenos Aires", coordinado por el INTA y el CREEBBA.

Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC.

Cuentas municipales 2004

■ Como resultado del ejercicio puede destacarse la existencia del un superávit total superior a los 14 millones de pesos.

■ Hay un cambio sustancial en el perfil de endeudamiento, donde la deuda pública consolidada es sustituida por deuda pública flotante.

■ El notable incremento en los ingresos municipales corresponde a la regularización de deudas de ejercicios anteriores.

Los recursos municipales

El total de recursos de la Municipalidad de Bahía Blanca durante 2004 es cercano a los 119 millones de pesos. Esta cifra incluye a los recursos que no implican un incremento en el pasivo municipal, resulta un 24% superior a la registrada el año anterior, dado que los ingresos totales de ese momento no llegaban a los 97 millones de pesos. Durante 2004, la mayor proporción de los ingresos corresponde a recursos de origen municipal, que totalizan aproximadamente 82 millones (casi el 69% del total de recursos), mientras que el resto es aportado principalmente por la provincia de Buenos Aires, cuyas transferencias durante 2004 superan los 37 millones de pesos. Los ingresos de capital son sustancialmente menores, dado que no alcanzan a los 200 mil pesos.

El importante incremento en los recursos municipales de 2004 se observa tanto en los recursos propios como en los que coparticipa la provincia. En el caso de los recursos propios, el aumento verificado entre 2004 y el año anterior es del 21%, principalmente como consecuencia de una mayor recaudación de tributos que admitieron recuperación de deudas de ejercicios anteriores. Por el total de las regularizaciones se percibe una suma cercana a los 15 millones. Más específicamente, se observa un aumento en los ingresos por la Tasa de Alumbrado de ejercicios anteriores del 162% en comparación con el año 2003, habiéndose recaudado un monto superior a los 11 millones de pesos por este concepto. Nótese la importancia de esta cifra, teniendo en cuenta que la recaudación de la misma Tasa por obligaciones correspondientes al ejercicio 2004 es de 17 millones, magnitud bastante cercana a lo que ingresa por regularización.

Más allá de la recuperación de deudas atrasadas, donde la magnitud de los incrementos es sustancial, la totalidad de los tributos municipales registra, en términos constantes, una recaudación superior a la observada durante el ejercicio 2003, salvo en el caso de la Tasa Ambiental que disminuye en un 2%.

Con respecto a los recursos girados por la provincia, la principal transferencia de este rubro de ingresos corresponde a la Coparticipación provincial dispuesta por la Ley 10.559¹, que significa para Bahía Blanca en 2004 un aporte aproximado de 28 millones de pesos. Esta cifra resulta un 29% más de lo que envió la provincia por el mismo concepto durante 2003. El monto total coparticipado por Buenos Aires durante 2004 al conjunto de municipios bonaerenses fue superior a los 1.700 millones de pesos², mientras que en el año anterior fue sólo de 1.200 millones de pesos. Este incremento en la masa de fondos coparticipables explica el aumento en los recursos que recibe el municipio por parte de la provincia.

¹ Esta Ley establece que las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires recibirán en concepto de coparticipación el 16,14% del total de ingresos que percibe la provincia en concepto de impuestos sobre los Ingresos Brutos, Impuesto Inmobiliario, Impuesto a los Automotores, Impuesto de Sellos, Tasas Retributivas de Servicios y Coparticipación Federal de Impuestos.

² Para mayor información sobre la evolución de las transferencias a municipios consultar el sitio del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires:
[www.ec.gba.gov.ar/
SubseCoordFiscal/
RelMunicipales/
TransfMunicipios](http://www.ec.gba.gov.ar/SubseCoordFiscal/RelMunicipales/TransfMunicipios)

Cuadro 1

EVOLUCION DE LOS INGRESOS MUNICIPALES			
en pesos constantes de 2004			
	2003	2004	Variación
INGRESOS CORRIENTES	95.940.659	119.221.600	24%
De jurisdicción municipal	68.008.208	82.143.608	21%
Tributos	61.869.231	77.033.240	25%
Alumbrado y limpieza del ejercicio	16.793.550	17.848.032	6%
Alumbrado y limpieza de ejercicios anteriores	4.315.749	11.322.881	162%
Inspección por seguridad e higiene del ejercicio	22.136.378	27.422.750	24%
Inspección por seguridad e higiene de ejercicios anteriores	2.965.218	4.476.648	51%
Salud	4.828.465	4.870.925	1%
Ambiental	1.504.883	1.469.376	-2%
Otros tributos	9.324.988	9.622.629	3%
Otros ingresos municipales	6.138.978	5.110.368	-17%
De otras jurisdicciones	27.932.451	37.077.992	33%
Coparticipación	21.831.891	28.213.383	29%
Otros	6.100.559	8.864.609	45%
INGRESOS DE CAPITAL	840.192	183.410	-78%
TOTAL	96.780.851	119.405.009	23%

³ Las transacciones que se registran “debajo de la línea”, es decir que afectan el pasivo, se analizan en el apartado correspondiente a la evolución del pasivo municipal.

⁴ Son los gastos de funcionamiento y comprenden las erogaciones en Personal y Bienes y Servicios.

⁵ Los gastos corrientes son gastos que incorporan bienes o servicios que se agotan con su utilización en el funcionamiento normal o corriente de la actividad estatal; no importan ningún incremento en el patrimonio o riqueza del estado.

Los gastos de ejercicio

El **gasto público total** de la Municipalidad de Bahía Blanca durante 2004 asciende a 105 millones de pesos, cifra que en términos constantes implica un incremento del 18% en comparación con las erogaciones de 2003. Este total está formado por las transacciones “arriba de la línea”, es decir que se registran las operaciones de gasto que no anulan ni disminuyen el pasivo del sector público³. Esto implica que no se computan los pagos por amortizaciones de deuda pública, ya sea consolidada o flotante, pero sí se contabilizan los gastos que el endeudamiento genera, como es el caso de los pagos por intereses y servicios de la deuda.

Desagregando el gasto total se observa que los **gastos operativos**⁴ son cercanos a los 80 millones de pesos, un 8% superiores a los registrados durante el año 2003, siendo los gastos en Personal cercanos a los 35 millones (6% mayores a los del ejercicio anterior) y los gastos en Bienes y Servicios aproximadamente de 45 millones de pesos (10% de incremento con respecto a 2003). Es preciso destacar que, dentro de la partida Bienes y Servicios, se encuentra la transferencia de más de 15 millones de pesos que realiza el municipio al Hospital Municipal de Agudos.

Los **gastos corrientes**⁵, que incluyen a los gastos operativos y agregan, además, las partidas Intereses y Servicio de la Deuda y Transferencias Corrientes, totalizan cerca de 89 millones de pesos registrando durante 2004 un aumento del 11% en comparación con el año anterior. Los gastos por Servicio de la deuda pública se incrementaron un 55%, mientras que las erogaciones por Transferencias resultaron un 33% superiores.

Cuadro 2

GASTOS Y RECURSOS MUNICIPALES

En pesos constantes de 2004

INGRESOS CORRIENTES	2003	2004	Variación
Municipales	68.048.297	82.143.608	21%
Otras jurisdicciones	27.948.916	37.077.992	33%
Devoluciones	3.037	39.193	1191%
Total ingresos corrientes	96.000.250	119.260.793	24%
GASTOS CORRIENTES			
Personal	32.345.698	34.347.225	6%
Bienes y servicios	41.167.182	45.383.840	10%
Intereses y servicio de la deuda	2.659.609	4.098.441	54%
Transferencias corrientes	4.202.580	5.601.560	33%
Total gastos corrientes	80.375.069	89.431.066	11%
RECURSOS DE CAPITAL			
Venta de bienes	840.688	183.410	-78%
GASTOS DE CAPITAL			
Bienes	922.030	1.048.543	14%
Trabajos públicos	7.917.228	14.459.897	83%
Inversión financiera	77.166	76.840	0%
Total gastos de capital	8.916.423	15.585.280	75%
TOTAL GASTOS	89.291.492	105.016.346	18%
Gastos operativos ¹	73.512.880	79.731.065	8%
Gastos primarios ²	86.631.884	100.917.904	16%
Gastos corrientes	80.375.069	89.431.066	11%
RESULTADOS			
Operativo	23.328.058	39.713.138	70%
Corriente (ahorro público)	15.625.181	29.829.727	91%
Primario	9.368.366	18.342.888	96%
Total (necesidad de financiamiento)³	6.708.758	14.244.447	112%

¹ De funcionamiento: Personal mas Bienes y Servicios.² Gastos totales menos intereses de la deuda.³ Ingresos corrientes menos Gastos totales.

Los **gastos de capital**⁶ superan los 15,5 millones de pesos, resultando un 75% superiores a los del ejercicio 2003. Están compuestos principalmente por la partida Trabajos Públicos, que pasa de un monto cercano a los 8 millones de pesos durante 2003 a un gasto imputado superior a los 14 millones en 2004. Con respecto a este rubro del gasto, la ordenanza 12.633 autoriza al Departamento Ejecutivo a instrumentar un Plan Solidario y Participativo de Cobro de Deudas y dispone que los ingresos provenientes de dicho plan se afecten a obras públicas. Esta norma permite para el año 2004 la *afectación adicional* de casi 7 millones de pesos del saldo del ejercicio, con destino a obras a ejecutar.

⁶ Los gastos de capital son erogaciones que incorporan bienes que no se agotan en el primer uso y significan un incremento en el patrimonio del estado.

El resultado

Qué es el déficit fiscal y a cuánto asciende ha sido un tema muy debatido dentro de las finanzas públicas. En todos los tiempos ha habido diferencias entre las opiniones de los teóricos, de difícil y opinable resolución. Por estas razones el objeto de esta sección es realizar una síntesis de los principales conceptos de déficit público, avanzando desde las definiciones más restringidas hacia las que computan un conjunto de gastos mayor⁷, y luego estimar los diferentes conceptos para las cuentas del municipio de Bahía Blanca durante 2004.

⁷ Para una mayor descripción de los conceptos vertidos en este apartado consultar "Déficit del sector público: metodologías alternativas de medición", Norma Riavitz y otros, XX Jornadas de Finanzas Públicas, y "The measurement of fiscal deficits: analytical and methodological issues", *Journal of Economic Literature*, vol 29, dic 1991.

Existen dos metodologías para medir los diversos conceptos de déficit. La primera se denomina "medición de caja" y está referida básicamente a la restricción de liquidez que enfrenta el sector público computando los gastos efectivamente pagados y los ingresos efectivamente percibidos. La segunda metodología se basa en el criterio de lo devengado, que trata de captar el monto de recursos netos apropiados de antemano por el gobierno y de compromisos asumidos a través de los gastos durante el año fiscal. El análisis de los ingresos y gastos públicos de este trabajo se concentra en la última alternativa. El punto de partida para todos los desarrollos de cálculo del déficit es la identidad contable que establece la igualdad entre el total de egresos e ingresos. A partir de esa expresión se pueden elaborar definiciones alternativas según el agrupamiento de rubros que se adopte, de acuerdo a los resultados que se pretenda evaluar. A continuación se presentan los principales

Resultado operativo. Es la definición más restringida del resultado de la gestión fiscal y se refiere exclusivamente a los componentes no financieros de las operaciones corrientes. La existencia de déficit operativo refleja una crítica situación fiscal porque se están financiando gastos ordinarios con endeudamiento lo cual contribuye a aumentar la carga de la deuda en los períodos siguientes. Se calcula como la diferencia entre los egresos operativos y la recaudación tributaria e ingresos por ventas de bienes y servicios. Esta definición se asocia al resultado de la gestión pública propia del período no computando el déficit originado en los pagos de intereses derivados de desequilibrios de períodos anteriores. En el caso del ejercicio 2004, el resultado operativo es de 39,7 millones de pesos, reflejando la ausencia de dificultades de financiamiento de los gastos operativos. Este monto es superior al superávit operativo registrado durante 2003 en un 70%

Resultado corriente. Si al déficit operativo se le suman los intereses pagados por deudas contraídas en ejercicios anteriores y se le restan los intereses percibidos se obtiene el déficit corriente. Durante 2004 se observa un ahorro corriente cercano a los 30 millones de pesos lo que implica un incremento del 90% en comparación con el superávit corriente registrado en el ejercicio anterior.

Resultado primario. Esta definición se estima restando a los ingresos corrientes del ejercicio, la suma de los gastos totales excluyendo los pagos por intereses y servicio de la deuda pública. En el año analizado se registra un superávit primario cercano a los 18 millones de pesos, casi el doble del calculado para el año 2003.

Endeudamiento neto. Una definición aún más amplia del déficit corresponde al concepto de necesidad de financiamiento neta, que cuantifica los gastos corrientes y de capital físico no cubiertos por los ingresos corrientes u ordinarios del sector público. Esta metodología registra "encima de la línea" a todas las operaciones que no crean ni anulan un pasivo del sector público. Si las operaciones modifican el pasivo del sector público se consideran como forma de financiamiento, ya sea positivo o negativo, y se registran "debajo de la línea". Teniendo en cuenta este criterio, a modo de ejemplo, los pagos de intereses de deuda forman parte del gasto mientras que el reembolso del principal va por debajo. La principal información que se deriva de esta forma de medición se relaciona con la responsabilidad del sector público no financiero en la generación de base monetaria y en su participación en el mercado de crédito.

Esto es así porque una vez que se determina la existencia de un déficit así medido, el sector público deberá financiarlo tomando deuda pública, ya sea nacional o extranjera o bien a través de emisión monetaria que en última instancia es otra forma de deuda (del sector público con el BCRA). En el caso de gobiernos locales, demuestra las posibles necesidades de toma de deuda para afrontar el déficit existente. Para el caso del municipio de Bahía Blanca en 2004, se observa un superávit total superior a los 14 millones de pesos, más de un 100% superior al calculado para el ejercicio anterior.

La evolución del pasivo

El stock total de deuda pública municipal al cierre del ejercicio 2004 asciende a 26,4 millones de pesos, lo que representa aproximadamente un 22% de los recursos corrientes del municipio. De dicho total, 15,6 millones de pesos corresponden a **deuda pública consolidada** (60% del total) mientras que 10,7 millones corresponde a **deuda flotante** (el 40% que resta). La deuda consolidada genera una corriente futura cierta de pagos de intereses y amortización del capital, mientras que la flotante es la que surge de la diferencia entre el crédito presupuestario con compromiso definitivo y el crédito pagado efectivamente durante el ejercicio. Si bien, en teoría, la deuda flotante no devenga intereses, en la práctica, posee un costo financiero implícito toda vez que los proveedores aumentan el precio de sus productos o servicios considerando los tiempos de pago que utilizan los gobiernos.

Al inicio del ejercicio el nivel de endeudamiento era de 23,3 millones de pesos, y como consecuencia del resultado de las operaciones de pagos y cancelaciones de deuda, y de la generación de nueva deuda del ejercicio, se observa un incremento en el stock de deuda total de 3 millones durante 2004. A principios de 2004 la deuda consolidada era de 19 millones, mientras que durante el ejercicio se cancela un monto de 6 millones de pesos aproximadamente y se generan compromisos por 2,7 millones. En el caso de la deuda flotante el saldo al inicio era de 4,3 millones, habiéndose pagado un monto cercano a los 3,9 millones de pesos, mientras que la generación de nueva deuda flotante superó los 10 millones de pesos.

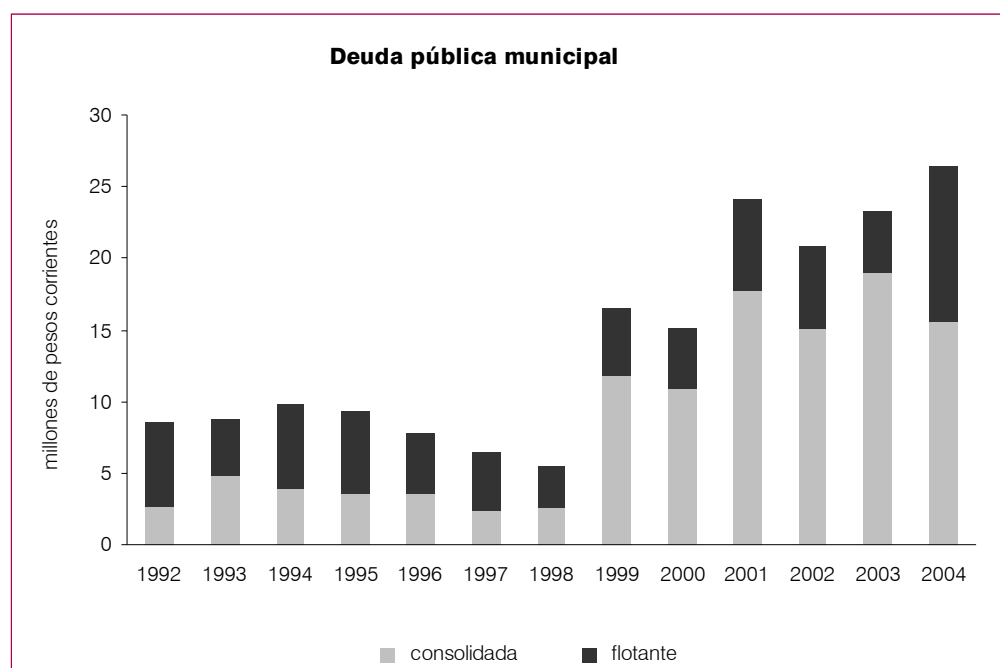


Gráfico 1

Esto revela un cambio sustancial en el perfil de endeudamiento municipal entre los años 2003 y 2004, abriendo una posible señal de alerta sobre las urgencias o compromisos financieros que pueden presentarse durante el ejercicio 2005. Tal como puede constatare en el Gráfico 1, en el año 2003 más del 80% del stock municipal de deuda corresponde a deuda consolidada, que, tal como se comenta anteriormente, genera una corriente cierta de compromisos futuros y posee plazos de pago más largos en comparación con la deuda flotante, distribuyendo en el tiempo las obligaciones futuras del municipio. En 2004 la participación de la deuda consolidada disminuye notablemente, siendo la mayor proporción correspondiente a deuda flotante generada en el mismo ejercicio. La generación de deuda flotante corresponde mayormente a los gastos en Obra Pública, y del análisis de los acreedores del municipio surge que es bastante atomizada y de pronta cancelación. Esto implica que, durante el próximo ejercicio, **el municipio deberá atender los compromisos generados por estos 10 millones de pesos.** ■



Asociación Industrial Química de Bahía Blanca



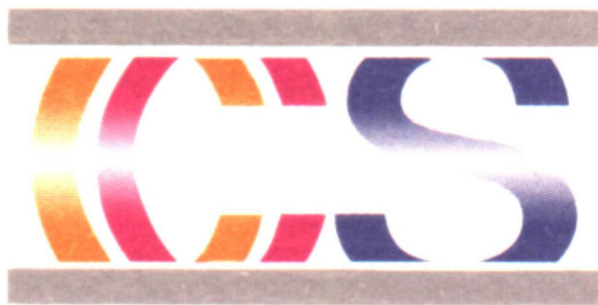
**Respaldando las investigaciones sobre la
economía regional**



PUERTO DE BAHIA BLANCA

AV. DR. MARIO M. GUIDO S/N - (8103) INGENIERO WHITE - BAHIA BLANCA - ARGENTINA

TEL/FAX: (0291) 457-3213 / 457-3215 / 457-3246 / 457-3247 - e-mail: cgpb@bblanca.com.ar



CAMARA DE COMERCIO DEL SUR

Av. Colón 2 Bahía Blanca - Tel: (0291) 459-6100

CENTRO REGIONAL DE ESTUDIOS ECONOMICOS BAHIA BLANCA-ARGENTINA



IAE DIGITAL

En la web, síntesis de los estudios especiales, informes de coyuntura y series estadísticas publicados bimestralmente en Indicadores de Actividad Económica.



REPORTES IPC Y EMI

Seguimiento del costo de vida y de la producción industrial en Bahía Blanca, a través de los indicadores Índice de Precios al Consumidor, Costo de la Canasta Familiar y Estimador Mensual Industrial, presentados en informes de difusión mensual.



BANCO DE DATOS

Modernos sistema de registro, almacenamiento, rastreo y recuperación de datos útiles para el análisis económico. Diseño de bases. Series estadísticas completas a disposición del público.



CREEBBA ON LINE

Servicio gratuito de información vía e-mail: una forma fácil de acceder a las novedades sobre trabajos de investigación, actualizaciones del website, publicaciones y eventos de interés.



INFORMES DE COYUNTURA

Monitoreo permanente de la industria, el comercio, el sector servicios y el mercado inmobiliario y de la construcción en Bahía Blanca, presentado en boletines de difusión periódica.



SOPORTE INFORMATICO

Desarrollo de softwares de asistencia específicos para el óptimo manejo de información y el cálculo de indicadores de actividad.



ASESORAMIENTO PROFESIONAL

Agil servicio de orientación y suministro de material específico al público interesado. Atención de dudas y consultas en forma personal o vía correo electrónico.



ACTUALIDAD EN SINTESIS

Servicio de noticias vía e-mail, sobre temas económicos de interés local.



JORNADAS DE DIFUSION

Ciclos de conferencias, encuentros, seminarios y cursos de actualización sobre temas económicos y trabajos de investigación desarrollados por el Centro.



Una gama de
servicios
permanente
para la mejor
comprensión de
la economía de
Bahía Blanca y su
región

Acérquese al CREEBBA,
Alvarado 280 (8000) Bahía Blanca
Telefax: (0291) 455-1870 líneas rot.
e-mail: info@creebba.org.ar
website: www.creebba.org.ar

Análisis de coyuntura

Índice de Precios al Consumidor

Un fuerte incremento registraron los precios minoristas durante el mes de marzo en la ciudad. El Índice de Precios al Consumidor cerró con una variación del 2,5%, lo que constituye la mayor suba mensual desde agosto de 2002, cuando la economía se encontraba en pleno proceso de inflación post devaluación. Con respecto a igual mes del año precedente se calcula un alza del 9%. De esta manera, el primer trimestre del año concluyó con un aumento acumulado del 4,4%, prácticamente la inflación correspondiente a todo 2004.

Los factores más salientes que incidieron en el resultado de marzo fueron los ajustes en servicios educativos, las subas en indumentaria para artículos de nueva temporada, los aumentos en medicina prepaga y las variaciones en alimentos, impulsadas principalmente por carnes, lácteos y productos frescos. Aunque el gobierno ha arribado a acuerdos con distintos sectores para reducir el valor de algunos productos básicos de la canasta familiar como lácteos, carne vacuna y pollo, el alcance de los mismos resulta limitado,

bien por el tipo de variedades que abarcan o bien, por los ínfimos porcentajes que representan.

En abril, aunque los precios minoristas registraron un nuevo aumento, el ritmo de crecimiento de la inflación se desaceleró. Así se desprende del Índice de Precios al Consumidor local, en el cuarto mes del año, avanzó un 0,5%. Este resultado contrasta notoriamente con los incrementos obtenidos en febrero y marzo, del 1,1% y 2,5% respectivamente. Una posible explicación de esta baja en la tasa de crecimiento de los precios parece radicar en la desaceleración del consumo asociada a los próximos vencimientos impositivos de Ganancias y Bienes Personales. En menor medida pueden citarse los efectos de los acuerdos de precios sobre productos puntuales y algunas variaciones negativas de índole estacional.

Hasta el momento, la inflación acumulada en el año en la ciudad asciende a 5%, en tanto que la variación interanual del IPC, esto es, la comparación entre abril 2004 y abril 2005, arroja un total de 9,3%. En el ámbito de la Capital Federal y el Gran Buenos Aires, los resultados de marzo y abril han sido del 1,5% y 0,5% respectivamente.

Con respecto a los precios mayoristas, el cálculo del INDEC señala que los mismos avanzaron en el primer cuatrimestre un 3,6% y un 9,2% en relación a abril del año pasado.

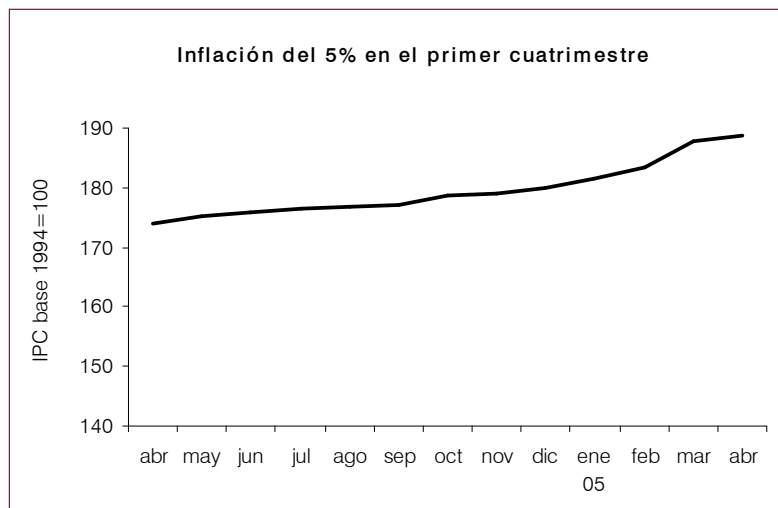
Las principales proyecciones referidas a inflación minorista corresponden al Banco Central y al Ministerio de Economía. El primero señala que el índice general subirá en el año un 8%, en tanto que el segundo considera que el incremento no superará el 11%.

En Bahía Blanca, las principales alzas del mes de abril se concentraron en esparcimiento, indumentaria y alimentos, a la vez que hubo descensos en los capítulos referidos a vivienda y transporte y comunicaciones.

"Esparcimiento" registró una suba del 1,94%, explicada por el avance del 4,5% del rubro turismo (transporte y hotelería y excursiones). Aunque la temporada alta suele terminar una vez pasada Semana Santa, en la ciudad se verificaron algunos aumentos en paquetes turísticos, probablemente fundamentados en la demanda extendida hasta el feriado local de abril.

"Indumentaria" avanzó un 1,7%, en lo que constituye el segundo aumento consecutivo de la nueva temporada. Hubo ajustes en ropa exterior (3,7%), telas (0,7%), calzado (0,3%), artículos de marroquinería (0,26%) y ropa interior (0,2%). Se trata de subas propias de la época del año, que tienden a anularse finalizado el invierno.

"Alimentos y Bebidas", por undécima vez consecutiva se elevó y lo hizo en un 0,94%. Aunque rigen los acuerdos de precios sobre varios productos, éstos han sido contrarrestados por alzas de mayor peso en otras variedades. Los aumentos más destacados por categoría correspondieron a verduras (3,3%), alimentos preparados (3,12%), infusiones (3,11%), lácteos (1,5%), carnes (1,45%), frutas (1,2%) y aceites (0,4%). Por el lado de los descensos, los más importantes tuvieron lugar en bebidas alcohólicas (-1,2%), condimentos (-0,8%), azúcar, dulces y cacao (-0,7%), bebidas



sin alcohol (-0,6%) y cereales y derivados (-0,3%).

“Equipamiento y funcionamiento del hogar” cerró con un ajuste del 0,32%. Más concretamente, verificaron aumentos los rubros menaje (2,8%), accesorios de decoración (1,3%), artículos de ferretería (1,2%) y electrodomésticos (0,1%). Por otro lado, se registró una caída del 0,3% en productos de limpieza, uno de los rubros con mayor peso dentro del capítulo, por lo que la incidencia de esta baja resultó significativa.

“Bienes y servicios varios” tuvo un incremento del 0,28%. El resultado fue explicado únicamente por el rubro artículos para la higiene y el cuidado personal, que varió un 0,55%. Más específicamente, los artículos descartables aumentaron un 2,2%, en tanto que los productos de

tocador cayeron un 1,2%, moderando parcialmente la suba.

“Educación” finalizó abril con un pequeño incremento, estimado en 0,1%. Se trata de subas residuales en textos y útiles escolares, que en esta oportunidad variaron un 0,23%, luego del importante aumento verificado en marzo, tanto por insumos escolares como por servicios educativos, fundamentado en la reactivación estacional de la demanda y en el comienzo del nuevo ciclo lectivo, con las actualizaciones esperadas tras el avance de la inflación.

“Salud” fue el capítulo con menor alza del mes. Con respecto a marzo su índice general avanzó tan solo un 0,07%, impulsado por una suba del 0,12% en medicamentos y morigerado por una baja del 0,3% en elementos de primeros

auxilios. Los servicios médicos y prepagas no exhibieron cambios en esta oportunidad.

Entre los capítulos que finalizaron en baja sobresale “Transporte y Comunicaciones”, con una variación del -0,24%. El resultado se explica principalmente por el retroceso en el precio de combustibles, cuyo índice cayó un 0,7%. También declinó el rubro automóviles en un 0,2%. Estas mermas fueron relativizadas por un aumento del 0,4% en cubiertas, repuestos y reparaciones.

Finalmente se encuentra “Vivienda”, con un descenso estimado en 0,15%. En esta oportunidad, no sólo no se registraron aumentos en alquileres y materiales de la construcción, comportamiento que ha resultado habitual en los últimos meses, sino que además descendió el rubro servicios en un 0,7%, como consecuencia de la baja en el precio del gas envasado.

Costo promedio mensual de la canasta familiar

por capítulos y grupos - datos de abril 2005

CAPITULO	COSTO (\$)	PESO
ALIMENTOS Y BEBIDAS	851,8	39,5%
Pan, cereales, galletitas, harinas, pastas	105,3	4,9%
Carnes rojas, carnes blancas, fiambres y embutidos	318,4	14,7%
Aceites y margarinas	19,2	0,9%
Leche, productos lácteos, quesos y huevos	116,5	5,4%
Frutas y verduras	115,6	5,4%
Azúcar, dulces, cacao	27,0	1,3%
Infusiones	30,7	1,4%
Condimentos, aderezos, sal y especias	12,1	0,6%
Bebidas (alcohólicas y no alcohólicas)	107,0	5,0%
INDUMENTARIA	354,2	16,4%
VIVIENDA	104,2	4,8%
EQUIPAMIENTO DEL HOGAR	64,7	3,0%
Artefactos de consumo durable	26,2	1,2%
Blanco y mantelería	18,8	0,9%
Menaje	2,5	0,1%
Artículos de limpieza y ferretería	17,2	0,8%
SALUD	36,9	1,7%
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	303,8	14,1%
ESPARCIMIENTO	235,3	10,9%
EDUCACION	105,9	4,9%
BIENES Y SERVICIOS VARIOS	102,1	4,7%
COSTO TOTAL (\$)	2.158,8	100%

Costo de la canasta familiar

En abril, el valor promedio de la canasta básica para cinco personas alcanzó un valor de 2.158,8 pesos, lo que representa un incremento del 4% con respecto a marzo y del 12% en relación a igual mes de 2004. De ese total, el 39%, es decir unos 852 pesos, corresponden únicamente a alimentos y bebidas.

En tanto, la canasta económica, conformada únicamente por los productos de menor precio en cada variedad, cerró en 1.688,2 pesos.

Finalmente, la canasta de primera línea, que incluye productos de marcas líderes o artículos de mayor valor en plaza, se cotizó en abril en 2.712 pesos.

En todos los casos, la canasta referencial se compone por todos los capítulos que se monitorean para el cálculo del IPC. El propósito es que resulte representativa del consumo estándar de una familia local.

Comercio, industria y servicios

El indicador de situación general de las empresas retornó en marzo y abril a los niveles de noviembre y diciembre, luego de atravesar la lógica disminución estacional de los meses de verano. El impulso obedece a la salida del bimestre de menor actividad del año y la consecuente normalización de la actividad económica. La gente retorna a la ciudad luego de las vacaciones y comienza con sus movimientos económicos tradicionales. Además, el inicio del ciclo lectivo cumple también un rol importante en la normalización de la actividad.

La situación general puede ser caracterizada como buena para el agregado de la economía bahiense. Analizando pormenorizadamente cada sector, se observa que la industria continúa algo más retrasada que Comercio y Servicios, siguiendo la misma trayectoria pero en niveles normales. Respecto al año anterior, en promedio un tercio de las firmas consultadas indican encontrarse en mejor situación, mientras que sólo un 3% dice haber desmejorado.

Las ventas se recompusieron, especialmente en Industria y Comercio, arrojando nuevamente saldos positivos, lo que significa que fueron más firmas las que mejoraron sus ventas que aquellas que las disminuyeron. Un dato adicional sobre la evolución de las ventas parece ser la mayor volatilidad de las mismas dentro del bimestre, combinándose períodos de mucha dinámica con otros de escaso movimiento.

Otros dos indicadores que arroja la encuesta y que presentan una particular evolución el bimestre bajo análisis han sido el saldo de incorporación de personal y la utilización de la capacidad instalada industrial. El primero, aunque positivo, bajó sensiblemente respecto a meses anteriores. Se puede observar entonces cómo el ritmo de incorporación de empleados se ha ido desacelerando a lo largo del

SITUACION GENERAL	Buena 42%	Normal 56%	Mala 2%
TENDENCIA DE VENTAS ¹	Mejor 21%	Igual 73%	Peor 6%
SITUACION GENERAL ²	Mejor 29%	Igual 68%	Peor 3%
EXPECTATIVAS SECTORIALES	Alentadoras 18%	Normales 78%	Desalent. 4%
EXPECTATIVAS GENERALES	Alentadoras 13%	Normales 83%	Desalent. 4%
PLANTEL DE PERSONAL ¹	Mayor 16%	Igual 73%	Menor 11%

¹ En relación al bimestre enero-febrero ² Con respecto a igual bimestre de 2004

tiempo. Por su parte, la capacidad instalada ociosa disminuyó un 10%, llegando a un nivel de utilización del 74%. Este es el valor más alto alcanzado desde la crisis de fines de 2001.

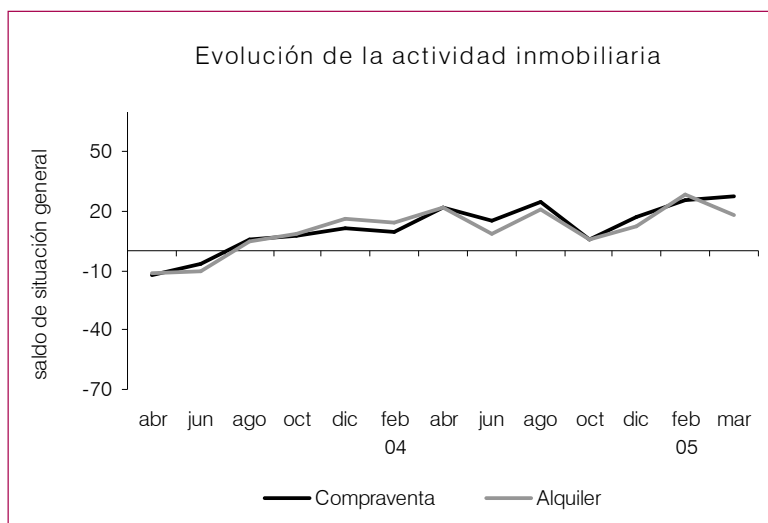
Las expectativas de los empresarios no muestran signos de mayor optimismo, sino que sigue predominando la cautela, especialmente en aquellas referidas a la marcha de la economía en general. En las sectoriales, se destacan las buenas perspectivas de las farmacias por el comienzo de su temporada alta, y como contrapartida, la merma de actividad en los sectores relacionados con la construcción por el comienzo de los meses de invierno.

Sector inmobiliario

Durante el bimestre marzo-abril, el mercado inmobiliario local evidenció un comportamiento diferenciado en sus segmentos de compraventa y alquiler. En lo que se refiere a operaciones de compraventa, la demanda evolucionó de manera positiva, consolidándose la tendencia observada en el primer bimestre del año. El indicador global de performance se definió como bueno, al igual que en el

período anterior, aunque fundamentado en un mayor número de transacciones. En el caso de las locaciones, se ha advertido una desaceleración en el ritmo de actividad: el saldo de demanda de alquileres pasó de bueno a normal. Aunque el desempeño de esta categoría continúa siendo positivo, se evidencian algunos signos de enfriamiento que probablemente tengan que ver con la importante actualización sufrida por los valores locativos en el último año. Si bien las indexaciones de los contratos de alquileres no están permitidas, en la práctica, se llevan a cabo revisiones periódicas que son negociadas por locadores y locatarios y que se guían por el incremento del costo de vida en la mayoría de los casos, mientras que en otros exceden ampliamente la marcha de dicho indicador (especialmente en el caso de alquileres comerciales). Lo cierto es que paulatinamente se han ido acercando los valores locativos y los valores de cuota de créditos hipotecarios, con lo que una significativa porción de los actuales locatarios está evaluando la posibilidad de adquirir una propiedad y esto sin dudas se manifiesta en los indicadores sectoriales de performance.

Dentro del segmento de compraventa, los funcionales y departamentos de un dormitorio evidenciaron el mayor dinamismo.



mo, lo que se vio reflejado en el correspondiente indicador que pasó de bueno a alentador. Una vez más este tipo de departamentos emerge claramente de entre los demás rubros inmobiliarios. De hecho la construcción, que creció fuertemente durante todo el año pasado y lo que va de 2005 (ver estudio especial en la presente edición), está ingresando en un nuevo récord en materia de departamentos y las nuevas obras, en función de los requerimientos de la demanda, se encuentran mayormente enfocadas en funcionales y departamentos de hasta dos ambientes.

Los lotes, tanto para chalets y casas como para funcionales y locales, han conformado otra de las categorías destacadas. Al igual que en enero-febrero, concluyeron con un indicador de situación bueno, aunque con mayor número de operaciones, lo que prácticamente los estaría ubicando en posición alentadora. Con un pequeño repunte de actividad que se registre en el bimestre próximo, se estaría produciendo el cambio de tendencia. El comportamiento de la demanda de terrenos, de gran dinamismo en los dos últimos años, es coherente con el comportamiento de la construcción antes comentado.

Un comportamiento similar verificaron los departamentos de dos dormitorios, que avanzaron en número de transacciones

aunque el incremento no bastó en esta oportunidad como para cambiar la tendencia del rubro de buena a alentadora. Este tipo de inmuebles es otra de las categorías muy requeridas por la demanda y también tienen una considerable participación en las nuevas obras edilicias encaradas en la ciudad.

Los locales y depósitos conformaron la categoría más estable durante los meses de marzo y abril. Los agentes inmobiliarios informaron igual cantidad de operaciones que en el bimestre anterior y la performance resultó normal en ambos casos.

Los chalets y casas permanecieron con un indicador de situación bueno, aunque con menor cantidad de operaciones que en el primer bimestre del año. Lo mismo ocurrió en el caso de las cocheras, aunque con un saldo de demanda normal.

Los pisos y departamentos de 3-4 dormitorios fueron los únicos que experimentaron una desmejora en la tendencia, al pasar su indicador de bueno a normal. Este tipo de departamentos tiene una demanda relativamente inferior a la de departamentos de menores dimensiones, ya que la relación precio-prestaciones que ofrecen inclinan al público a favor de departamentos más chicos, o en el otro extremo, de casas de determinadas características.

En el mercado locativo todos los rubros, excepto las cocheras, observaron un descenso en el número de contratos celebrados. Las cocheras registraron mayor demanda que en los dos primeros meses del año, lo que bastó para que el saldo de situación pasara de regular a normal.

Los departamentos de hasta dos dormitorios siguen siendo la categoría más destacada aunque, en los meses de marzo y abril, el retroceso de la demanda llevó al indicador de performance de alentador a bueno. Vale decir que si bien el nivel de actividad es alto, se observa una leve caída en el ritmo de operaciones.

Los chalets y casas han conservado una situación buena, a pesar de que se registraron menos locaciones que en el período precedente. De todos modos, el retroceso fue muy leve.

Los pisos y departamentos de 3-4 dormitorios, al igual que los depósitos, continuaron en una posición normal, aunque con menor número de contratos cerrados.

Las expectativas generales de los agentes inmobiliarios son optimistas. La mayoría de los consultados considera que en los próximos meses la situación de la plaza inmobiliaria local será mejor que la actual. Solamente persisten señales de duda o inclusive expectativas negativas en el caso de las locaciones, ya que, dados los altos valores locativos que se rigen actualmente, la importante oferta de nuevas unidades por el gran impulso de la construcción y las expectativas de una menor demanda de alquileres por la convergencia pagos de alquileres-cuotas de créditos hipotecarios, cabe esperar desmejoras en el desempeño de esta plaza. ■

**VISITE EL SITIO WEB
DEL CREEBBA**

www.creebba.org.ar

¡Invierta bien!

Una prestigiosa institución, con sólida
y reconocida trayectoria de 20 años, le ofrece
EXPERIENCIA, IDONEIDAD y RESPONSABILIDAD
para sus inversiones.

- TITULOS PUBLICOS Y PRIVADOS
- FONDOS DE INVERSION
- CAUCIONES
- OBLIGACIONES NEGOCIABLES
- OPCIONES

Invierta con una entidad autorizada
oficialmente por la Comisión Nacional de Valores de la República Argentina.

Rápida y sencilla operatoria.

Atención personalizada: cada inversor cuenta
con su propio oficial de negocios.

El más amplio asesoramiento, para orientarlo hacia la operación más conveniente.

Consúltenos sin compromiso,
gustosamente le brindaremos toda la información que Ud. nos requiere.



**Bolsa de Comercio
de Bahía Blanca**

Av. Colón 2 - Tel. 459-6100 - Bahía Blanca