

iae

41

**indicadores de
actividad económica**

CREEBBA

CENTRO REGIONAL DE ESTUDIOS ECONOMICOS
BAHIA BLANCA - ARGENTINA

**Noviembre
1998**

Socios Patrocinantes Fundadores del CREEBBA

Fundación Bolsa de Comercio de Bahía Blanca

Cámara de Comercio del Sur

Bansud S.A.

CORFO Río Colorado

Eg3 S.A.

Petroquímica Bahía Blanca S.A.

Banco de Galicia y Buenos Aires

Banco Dorrego S.A.

Cía. Argentina de Seguros La Acción

Consejo Profesional de Ciencias Económicas – Del. Bahía Blanca

Bolsa de Comercio de Bahía Blanca

ING Bank

Cooperativa Obrera Limitada de Consumo y Vivienda

Consorcio de Gestión del Puerto de Bahía Blanca

Ferro Expreso Pampeano S.A.

Arecco Ingeniería S.A.

Esso SAPA

Banco de la Provincia de Buenos Aires

Banco de Olavarría

Asociación Centenario

CREEBBA

CENTRO REGIONAL
DE ESTUDIOS ECONOMICOS
BAHIA BLANCA, ARGENTINA

Alvarado 280 – 8000 Bahía Blanca – Argentina
Tel./Fax (091) 551870
e-mail: creebba@intersat-bb.com.ar

Consejo Directivo

Lic. Ricardo Bara
PRESIDENTE

Ing. Francisco García Zamora
Cr. Héctor Cueto
Dr. Iván Budassi
Cr. Roberto Migliorini

Cuerpo Técnico

Economista Jefe

Lic. Juan Esandi

Economista

Lic. Cintia Martínez

Asistentes de Investigación

Martín Bengochea
Gabriel Foco
María Inés Frapiccini
Martín Goslino

Procesamiento de datos

Alejandro Corvatta

Asesor en Temas del Sector Agropecuario

Lic. Ignacio Gonzalez Martínez

Encuestas

Constanza Frapiccini
Mónica Herrero
Facundo Pistola



Fundación Bolsa de Comercio
de Bahía Blanca

iae

**indicadores de
actividad económica**

**Año V – N° 41
noviembre de 1998**

Director Responsable

Lic. Ricardo Bara

Indicadores de Actividad Económica
es una publicación bimestral editada por el
Centro Regional de Estudios Económicos,
Bahía Blanca, Argentina.
Registro de la propiedad intelectual N° 329258
Valor suscripción anual \$90

Contenidos

Editorial

Buenas y malas noticias	1
-------------------------	---

Estudios Especiales

La respuesta del comercio local frente a grandes desafíos <i>El papel preponderante del sector en la economía local justifica un análisis más exhaustivo de la situación actual.</i>	3
Los márgenes brutos de la actividad ganadera de cría en la región <i>Estimación de los márgenes de la cría de bovinos, una actividad predominante en los establecimientos de la zona.</i>	7
La construcción de departamentos nuevos en Bahía Blanca <i>Análisis de las tendencias, globales y por sectores, de la construcción de departamentos nuevos, a partir de las estadísticas de permisos otorgados entre 1989 y 1998 y de un relevamiento propio de edificios actualmente en construcción en la ciudad.</i>	12
Planes de vivienda en Bahía Blanca: progresiva corrección del déficit habitacional <i>Análisis de las políticas públicas de vivienda en la ciudad durante los últimos años.</i>	20
El problema de PAMI <i>El sistema de cobertura social de los jubilados y pensionados a la luz de los últimos acontecimientos.</i>	25

Precios

Indice de precios	28
-------------------	----

Situación sectorial

Sector industrial: evolución EMI-CREEBBA	33
Sector financiero	39
Sector inmobiliario	42

Encuesta de Coyuntura

Principales resultados agregados del bimestre	49
Sector industrial	50
Sector comercial mayorista	54
Sector comercial minorista	58

Panorama Macroeconómico

Anexo Estadístico	63
-------------------	----

De primera

Los anuncios referidos a nuevos emprendimientos en Bahía Blanca no cesan en los últimos meses, ratificando la continuidad de la radicación de inversiones iniciada tiempo atrás, y confirmando el papel protagónico de la ciudad como destino de inversiones.

Esto permite mantener expectativas alentadoras acerca de la evolución futura de la ciudad y el impacto de los emprendimientos en la economía local.

Sin embargo, fenómenos que escapan a la ciudad, como la inestabilidad financiera internacional, la reforma laboral e impositiva, también generan dificultades a los proyectos en ejecución y a las empresas bahienses.

Por otra parte, la situación por la que atraviesan algunas localidades de la región de influencia sin duda repercutirá en el plano local.

La suma de estas buenas y malas noticias plantea un panorama de incertidumbre con respecto al saldo de todo este proceso.

Buenas y malas noticias

Los últimos meses destacan como signo positivo importantes anuncios en relación con proyectos como el Ferrocarril Trasandino del Sur o el interés por realizar una inversión cuyo monto casi duplicaría el nivel de inversiones en base al cual la ciudad cimienta su despegue. Sobre el primer proyecto, el Gobierno Nacional fijó un plazo máximo para el llamado a licitación en la construcción del ramal argentino del ferrocarril para antes de fin de año.

No todas las novedades se limitan a anuncios. Deberían resaltarse hechos concretos como las inversiones de capitales locales en ampliación y construcción de nuevas instalaciones en el rubro hotelero. Por otro lado, resulta muy auspiciosa la concreción de embarques de contenedores por el puerto local. Este hecho acrecienta de un modo notable la posibilidad de desarrollar una línea regular de servicios marítimos para este tipo de cargas.

También, resulta visible la apuesta de algunos comercios y bancos del área céntrica a través de la refacción o ampliación de locales.

Estas noticias contribuyen a mantener una perspectiva optimista para el futuro. No obstante, la situación actual no puede ser caracterizada como buena. Ante el incierto panorama económico general, la gente pospuso compras a crédito y se restringió el acceso a financiamiento por parte de los bancos y empresas. El menor ritmo de demanda se combina con un fuerte aumento de la competencia por la apertura de dos shoppings.

Los indicadores de coyuntura confirman un menor ritmo de ventas. Pese a que aún predominan las empresas con montos facturados iguales o superiores al del año anterior, se observa una tendencia creciente en el grupo con caídas en las ventas. El menor nivel de actividad también se ve reflejado por un marcado descenso en el ritmo de operaciones inmobiliarias tanto en alquiler como

en compraventa de propiedades. En particular, la importante retracción observada en la demanda de locales para alquilar refleja el cambio de expectativas en el comercio. Este cuadro de mayores complicaciones es ratificado por los últimos indicadores del mercado laboral. Los resultados de agosto muestran que se detiene el crecimiento del empleo y un leve incremento en la tasa de desocupación.

Uno de los principales elementos que permite explicar estos cambios sin duda se asocia a la menor disponibilidad de crédito. Este factor resulta previsible desde hace meses por el negativo impacto de la crisis financiera internacional sobre la economía del país. En el plano regional, existen otros elementos que han contribuido para deteriorar el clima dominante de expectativas alentadoras al empezar el año.

La situación en el sector salud ha llegado a un estado muy preocupante. El problema planteado con el corte de pagos y prestaciones de la Delegación Regional del PAMI, además de afectar la cobertura de salud en una amplia franja de la población, impacta sobre un vasto conjunto de empresas y profesionales.

Algunas localidades cercanas presentan serias dificultades económicas. En este orden, se puede mencionar el problema de pequeños productores rurales de la zona que no encuentran alternativas rentables del uso del suelo y ven agotadas las posibilidades de endeudamiento, el traslado de consumidores a Bahía Blanca por la apertura de grandes centros de compras y los cortes presupuestarios de la Base Naval Puerto Belgrano. Todas estas situaciones en la zona de influencia tienen una fuerte repercusión en la economía local.

La situación general suma datos adversos a la economía regional. Los productos que caracterizan la oferta exportable de la región

acusar un fuerte descenso en el precio internacional, y el principal destino de estas ventas, Brasil, presenta una clara perspectiva de reducción en sus compras provenientes del país. El descenso en los márgenes de rentabilidad por la caída de precios afecta a los exportadores de trigo, harina, materias primas plásticas, lanas y combustibles, entre otros.

Además de la ya comentada menor disponibilidad de crédito y los menores precios de las exportaciones regionales, debería agregarse el negativo impacto de la reforma laboral dada la fuerte inserción en la ciudad de las derogadas modalidades promovidas¹, que en 1997 posibilitaron una fuerte recuperación del empleo. Por otra parte, la ausencia de avances en la disminución de los costos laborales y en la flexibilización de las condiciones de trabajo resta atractivos para los flujos de inversiones del exterior, de los cuales Bahía Blanca ha sido uno de los principales destinos. La incertidumbre de las

¹ Ver nota anterior: "¿Que hay detrás del aumento en el empleo?", IAE 38

inversiones de empresas extranjeras se ve acrecentada por el cambio de reglas proyectadas en la reforma impositiva, con un fuerte aumento de la presión fiscal sobre los préstamos tomados por las empresas. Estas complicaciones para el futuro se combinan con algunas dificultades en la ejecución misma de los proyectos a pocos meses de iniciados, primero con tempranos conflictos laborales y más recientemente con denuncias de dumping en la provisión de caños para la construcción del poliducto desde la planta separadora de gases en la provincia de Neuquén.

Muchos de los problemas tienen un origen lejano en la inestabilidad financiera internacional. La gradual superación de la peor parte de la crisis se traducirá en una rápida normalización del sector financiero, por lo cabe esperar una recuperación en el nivel de actividad comercial e inmobiliaria en los próximos meses. La reversión en la tendencia declinante de los precios de los productos exportables llevará más tiempo. Sus efectos también se harán sentir el año próximo. Mientras tanto, pese a los contratiempos y dificultades, los proyectos de inversión siguen su marcha.

La respuesta del comercio local frente a grandes desafíos

■ Las grandes transformaciones observadas en la economía local plantean el interrogante acerca del impacto sobre el comercio. ■ El papel preponderante de este sector en la ciudad justifican el análisis. ■ El origen de la situación actual se remonta a décadas, y sus razones trascienden el plano local.

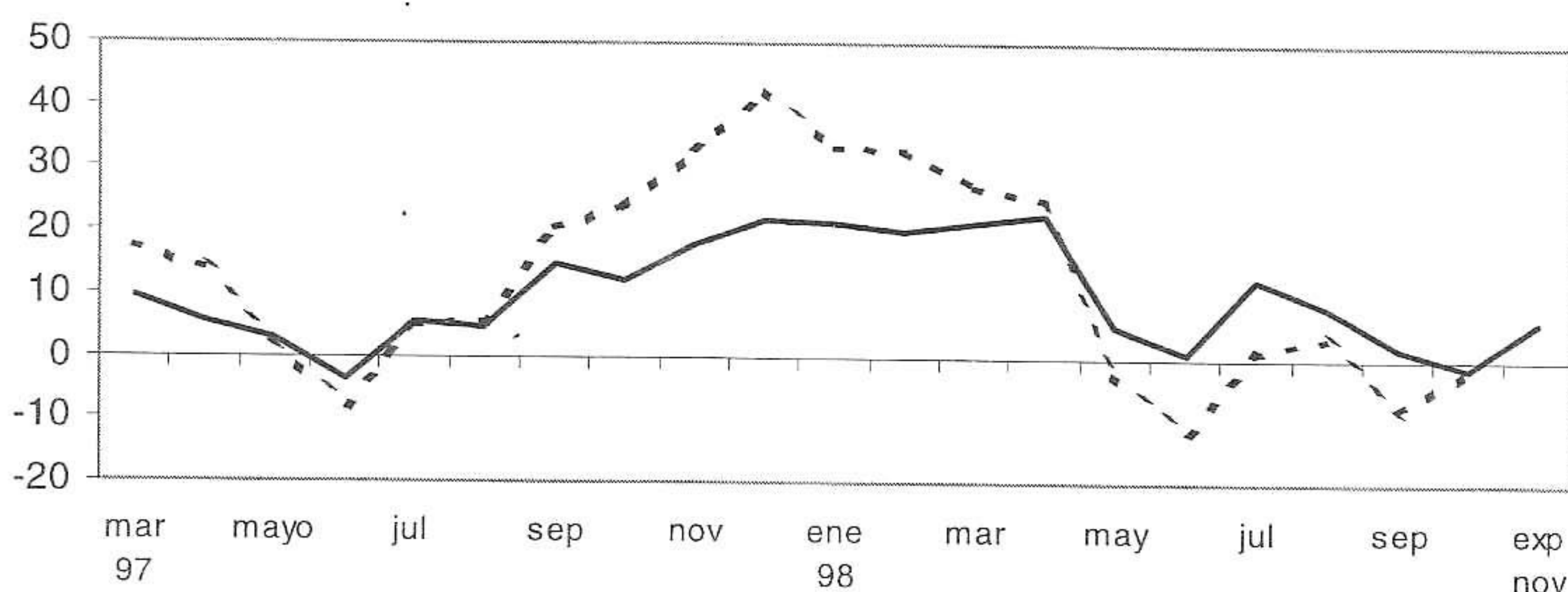
La actividad comercial en Bahía Blanca se encuentra en un momento de grandes transformaciones. El escenario proyectado presenta interrogantes y desafíos para los empresarios del sector, y entre los pocos elementos con un pronóstico certero se puede destacar el hecho de que pocas cosas se parecerán al pasado inmediato. Ciertamente, el futuro será distinto y frente a esta nueva e incierta perspectiva, cabe plantearse cuáles son las posibilidades de desarrollo de la actividad comercial.

El análisis del problema se justifica por la gran importancia del comercio en la estructura económica de la ciudad. Esta característica se ve reflejada por la participación del sector en el

en términos de cantidad de empresas y personal ocupado, su importancia se ve amplificada por la repercusión que la actividad tiene sobre una gran variedad de servicios relacionados como el de transporte, finanzas, administración tributaria, seguridad, publicidad, alquileres. El perfil comercial de la ciudad se basa en la disponibilidad de un amplio mercado, el más importante del sur argentino, pese a la negativa evolución de las últimas décadas. Basta considerar que su dimensión, medida tanto en términos de consumidores potenciales como por nivel de actividad, supera al de ciudades más importantes de la patagonia.

Los cambios en la estructura del sector comercial, si bien son característicos de los

Gráfico 1. Evolución del comercio local



— Situación general - - - Tendencia de ventas

+100 a +60 muy buena +60 a +20 buena +20 a -20 normal -20 a -60 regular -60 a -100 mala

* El indicador saldo refleja la diferencia entre el porcentaje de empresas con ventas alentadoras y el de aquellas con ventas desalentadores, para una muestra amplia integrada por las principales firmas del comercio y la industria.

empleo, cercana al 25%, sobre el total de puestos de trabajo existentes durante los últimos años.

Por otro lado, además de su propio peso

tiempos actuales, adquieren particular intensidad en Bahía Blanca por el claro contraste entre la lenta evolución durante décadas y la concentración de

millonarias inversiones en el lapso de apenas un año. En poco tiempo, muchas firmas tradicionales y con una extensa trayectoria han visto amenazada su posición por la presencia de nuevos competidores, la aparición de nuevos negocios en segmentos antes inexistentes y el acortamiento de los ciclos de vida de los productos. Por otra parte, ante la variedad de opciones, se ha acentuado la sensibilidad de los consumidores frente a mínimas variaciones en el precio y calidad del servicio, lo que en la práctica se traduce en un mayor riesgo de la actividad por la inestabilidad de la demanda.

Orígenes de la transformación comercial

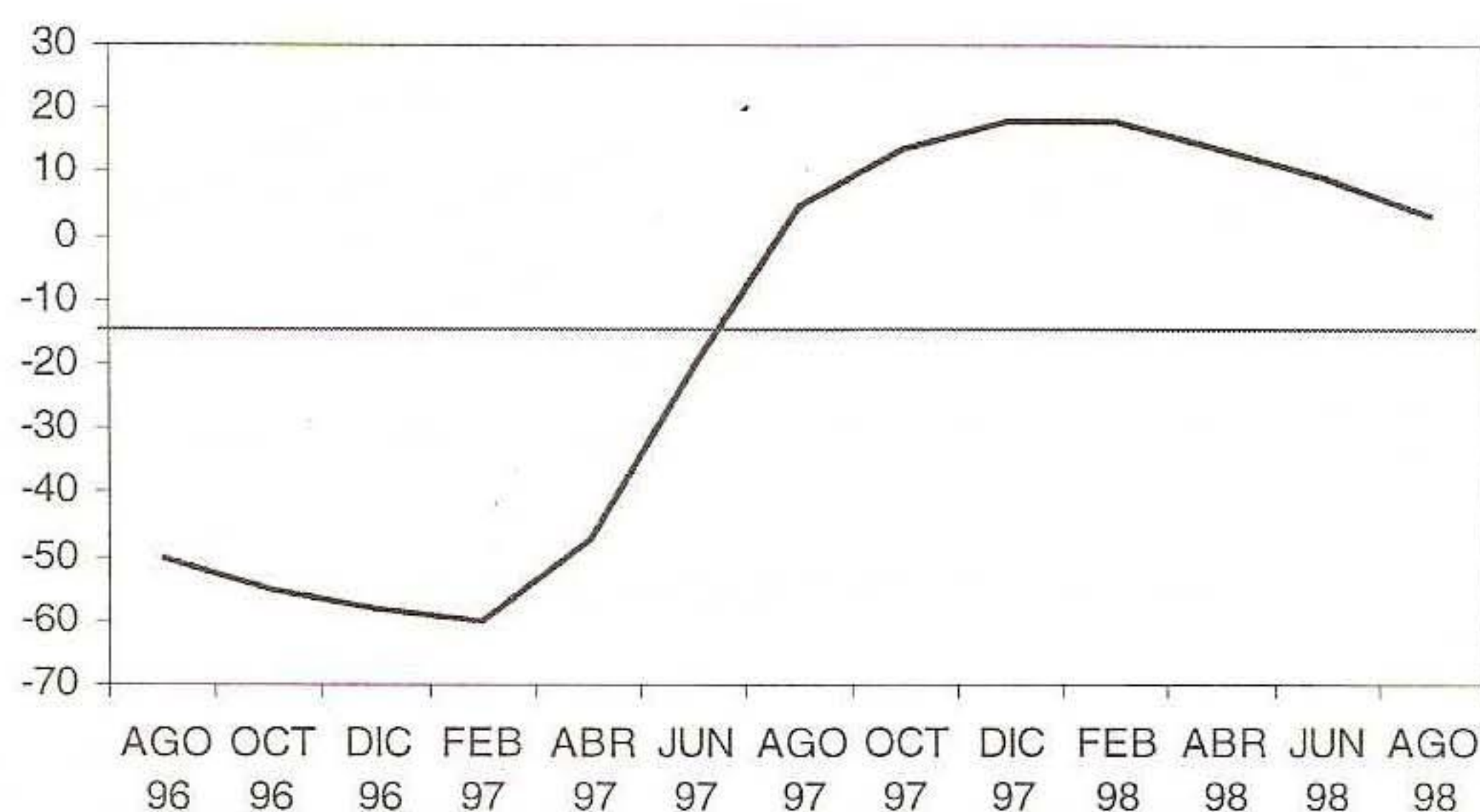
A grandes rasgos, las raíces de esta transformación responden a dos tipos de factores. El primero de ellos está relacionado con el contexto general, en tanto que el segundo se plantea a partir de cómo este marco repercute en función de la situación particular de Bahía Blanca en los últimos años.

Desde una perspectiva general, cualquier diagnóstico del comercio debiera reconocer el notable impacto de los sorprendentes avances en la tecnología de transporte y comunicaciones. Estos desarrollos acentúan las presiones

precios, apertura de la economía, desregulación y mayor propensión al endeudamiento de las familias. Los comerciantes locales no son ajenos a estas tendencias.

El segundo conjunto de factores responde a cambios propios de la ciudad y su región. El origen de la situación actual se remonta a décadas pasadas y de un modo sintético podría ser explicado como la paulatina pérdida del rol abastecedor de un amplio mercado regional. La evidencia más clara fue el cierre de tradicionales casas comerciales en el ramo mayorista. Las empresas comenzaron a replegarse sobre el mercado local. A principios de la década, los recortes presupuestarios de la Administración Pública Nacional en dependencias locales, determinaron una nueva reducción en el mercado. No obstante, el negativo impacto sobre el nivel de transacciones durante un tiempo fue compensado por el mayor endeudamiento de los consumidores y las indemnizaciones por despidos o retiros voluntarios. Con ingresos en disminución de consumidores altamente endeudados, el corte del crédito generado por la crisis financiera de 1995 llevó la situación a niveles alarmantes. El resultado lógico de estas tendencias consistió en un claro sobredimensionamiento de la actividad en relación al nivel de ingresos y el tamaño de la población.

Gráfico 2. Tendencia del alquiler de locales



Tendencias

- 100 a 71 muy alentadora
- 71 a 43 alentadora
- 43 a 15 buena
- 15 a -14 normal
- 14 a -43 regular
- 43 a 71 desalentadora
- 71 a -100 muy desalentadora

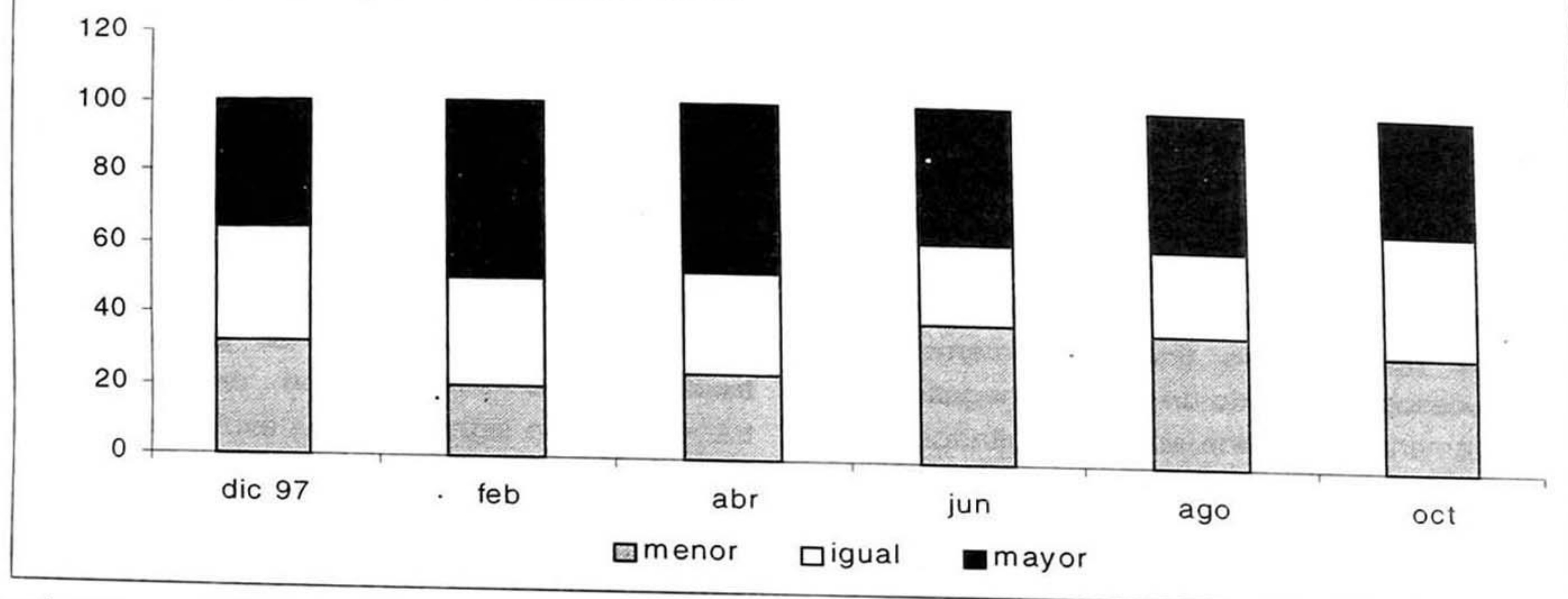
competitivas del sector al expandir los mercados e incentivar un proceso de "desintermediación". A este marco, deberían sumarse los efectos de la reforma económica a través de la estabilidad de

Estas características se ven reflejadas en los resultados del último censo económico a través de un mayor número de locales por habitante en relación al promedio del país.

Finalmente, el tercer cambio trascendente coincide con la recuperación de la economía local a partir de las inversiones en el Complejo Petroquímico. La ciudad presenta una fundada perspectiva de crecimiento, induciendo el arribo de grandes

un aumento en el nivel global. Si bien ha crecido el grado de desigualdad en su distribución, el segmento de población con menor nivel de ingreso mejoró su situación. Esta mejora coincide con la fuerte recuperación del empleo registrado el año

Gráfico 3. Porcentaje de empresas según nivel de ventas con respecto al año anterior



cadenas comerciales. Esta situación inicia un cambio notable dado que la recuperación de la demanda es acompañada de un fuerte y repentino aumento de la competencia de hipermercados y de modo más reciente, con la apertura de shoppings. Los nuevos formatos comerciales desarrollan nuevos hábitos en la conducta de los consumidores bahienses.

La situación actual de la actividad comercial en Bahía Blanca ha sido y es moldeada por esta sucesión de circunstancias. Los hechos actuales tienen una notable repercusión sobre la actividad, pero en este marco, está claro que no hacen más que precipitar un inevitable proceso de reconversión cuyo origen se remonta a décadas y cuyas razones trascienden el plano local.

¿Cuál fue el impacto de las nuevas radicaciones sobre la actividad comercial?

Las radicaciones de grandes centros comerciales se han dado en un contexto de recuperación de la actividad económica. De acuerdo a mediciones oficiales, en los últimos dos años se verificó un incremento en el nivel absoluto de ingresos de todos los estratos, lo que determina

pasado, explicada en gran parte por la mayor ocupación en sectores de baja capacitación - como la construcción -, y el uso de las modalidades promovidas de contratación, incluyendo los programas de empleo público. El aumento en el monto de transacciones se potenció hasta mediados de año por las mejores condiciones de financiamiento¹. Un elemento adicional fue la recuperación del poder adquisitivo de los consumidores, impulsada por disminuciones en los precios al entrar en funcionamiento los nuevos hipermercados. El año pasado, el nivel general de precios al consumidor se redujo en un 3%. Las disminuciones se concentraron en productos de consumo masivo por lo que se beneficiaron en mayor medida a los sectores de menor ingreso, dado que gastan una mayor proporción del mismo en este tipo de productos. Esta baja sería aún mayor si se considera la mejor calidad en los productos y servicios ofrecidos. La situación no se ha modificado en lo que va del año dado que se mantiene la estabilidad en el nivel general de precios.

Algunos indicadores confirman esta evolución positiva durante la primera mitad del año en curso. Uno de los más notables es la

adquisición de automóviles nuevos, reflejado a través de un alza en los patentamientos del 48% entre enero y julio de este año en comparación al mismo período del año anterior. Otro dato destacado y que va ligado a las expectativas del sector, es el incremento en la cantidad de autorizaciones para construir nuevos locales durante el primer semestre.

Pese a esta sucesión de datos alentadores, el balance para el comercio local se torna incierto dado el fuerte aumento de la competencia externa atraída por estas mismas condiciones favorables. Esta mayor presión competitiva en los últimos dos meses se ha visto agravada por la fuerte restricción crediticia generada por la crisis financiera internacional. Estos sucesos han tenido un impacto negativo y se ven claramente reflejados en los resultados de la encuesta de coyuntura bimestral². En los gráficos que acompañan esta nota se advierte la sostenida recuperación a partir del segundo semestre del año pasado, pero con una clara desaceleración en los últimos meses. El freno observado en la actividad determina una importante retracción en la demanda de alquileres de nuevos locales. Más allá de los factores estacionales³, el menor ritmo de demanda es confirmado en el gráfico 3 por la disminución en el porcentaje de empresas que no han visto caer sus ventas con respecto al año pasado.

Perspectivas

En líneas generales, las perspectivas anticipan un mercado en crecimiento, pero con una gran presión generada por el arribo de nuevos competidores, la tendencia a la concentración de las ventas por la explotación de economías de escala que permite manejar mayor variedad y menores precios, la mayor movilidad de los consumidores, la incorporación de nuevas tecnologías de venta y la tendencia creciente de las ventas por catálogo o a distancia⁴. Un factor que contribuirá al crecimiento del mercado consiste en la atracción de consumidores de la zona y la mayor retención de pasajeros en tránsito hacia otros destinos. En ciertos rubros comerciales, como los relacionados con la industria de la construcción,

pese a la desaceleración observada en los últimos meses, cabe esperar un importante crecimiento por el impulso de obras dirigidas a empresas, viviendas y obras de infraestructura. Del mismo modo, también cabe proyectar a mediano plazo un marco favorable para las actividades relacionadas con la provisión de insumos y comercialización de la producción agropecuaria regional. La intensificación de la competencia plantea los desafíos más exigentes a los locales del área céntrica, y en rubros muy representativos como la tradicional venta de alimentos y otros artículos de uso cotidiano en almacenes y despensas.

El nuevo escenario exige un replanteo profundo buscando nuevas alternativas que refuercen la competitividad de las empresas a través de la diferenciación del servicio. La transformación significará una evolución en la que actividades tradicionales tenderán a ser reemplazadas por el desarrollo de nuevos segmentos de negocios. Esta previsión está respaldada por la experiencia de economías más desarrolladas. La transición genera fricciones que tienden a acentuarse por la alta velocidad de los cambios. El cambio exige a los empresarios locales una alta cuota de creatividad, capacitación, evaluación exhaustiva de los negocios, disposición a asumir cambios y la necesidad de afrontar riesgos.

¹ A mediados de año, este factor actúa negativamente como consecuencia de los efectos locales de la crisis financiera internacional, a través de la restricción crediticia y la reticencia de los consumidores a endeudarse ante el temor con respecto a su situación futura.

² Los resultados detallados se publican en el informe bimestral del CREEBBA: "Indicadores de Actividad Económica".

³ Es común observar cierta merma en la actividad comercial con respecto al primer cuatrimestre por razones propias de la estación.

⁴ Las ventas por catálogo evitan la necesidad de desplazamiento del consumidor para realizar sus compras, permitiendo la competencia de empresas del exterior sin "sucursales locales".

Los márgenes brutos de la actividad ganadera de cría en la región

■ El nuevo indicador intenta brindar una idea aproximada del margen bruto promedio de la cría de ganado vacuno en la región. ■ Los márgenes observados, si bien han evolucionado favorablemente en las últimas campañas, están distantes de aquellos que permitan obtener una buena rentabilidad para la actividad. ■ Los resultados de la cría son altamente sensibles a variaciones en el precio del ternero y los porcentajes de preñez. ■ El transpaso hacia la agricultura observado en partidos de la región no tuvo los efectos esperados. ■ Los problemas de liquidez y la dificultad de acceso a fuentes de financiamiento, dificultan el aprovechamiento de las buenas condiciones existentes para el desarrollo de actividad.

Descripción de la actividad

Como se mencionó en números anteriores¹, la actividad pecuaria es predominante en la región, ocupando aproximadamente las tres cuartas partes de la superficie de los partidos que la componen. Dentro de esta actividad, la cría de ganado bovino se ubica en primer lugar, siendo de menor importancia la invernada, la cría de ovinos y la producción lechera.

La actividad de cría consiste en la producción de terneros a partir del capital compuesto por vacas y toros. La venta de los terneros producidos, previa retención de un porcentaje para reposición del plantel de madres, constituye el principal ingreso de la actividad, que se complementa con la venta de vacas madres y toros que ya han cumplido su ciclo en el proceso productivo. Las terneras que se dejan para reposición del plantel alcanzan la edad reproductiva a los dos años, dan su primer cría a los tres años, y luego pasan a integrar el rodeo de vacas madres. El período de utilidad de una vaca es de entre 8 y 10 años, mientras que el de los toros es de aproximadamente 4 años.

La cría comprende un ciclo de aproximadamente un año, que comienza en Noviembre con el entore de las vacas, durante tres meses, noventa días después, se comprueban los porcentajes de preñez obtenidos. La gestación dura nueve meses,

por lo cual la parición ocurre entre los meses de Agosto y Octubre. A partir de allí, se mantiene al ternero junto a la madre por aproximadamente seis meses. Al llegar los meses Marzo - Abril, culmina el ciclo productivo con el destete y consiguiente venta de los animales, que ya han alcanzado para esta época un peso cercano a los 170 kg. en el caso de los terneros y de 160 kg. para las terneras.

Al ser las vacas animales de bajos requerimientos nutricionales, y su ciclo de actividad lento (tarda más de tres años en dar el primer ternero), el proceso de cría se suele destinar a aquellas zonas que por sus características agronómicas no permiten la realización de actividades más rentables (como invernada o agricultura).

El modelo

A partir de la breve descripción hecha anteriormente, se plantea un modelo para estimar el margen bruto² de la actividad de cría en base a datos de los partidos de la zona de influencia de Bahía Blanca³.

Se considerarán dos tipos de planteos para la actividad, de forma tal de poder captar las diferencias existentes a nivel suelos y climas entre los distintos partidos de la región. La característica diferencial entre ambos se encuentra reflejada en el

indicador de carga animal, que expresa la cantidad de kilos que pueden mantenerse en una hectárea, siendo equivalente al indicador de vacunos por hectárea, tomando un peso promedio de vaca de 370 kg.. Los supuestos en este estudio serán de 100 y 200 kilos para cada uno de los planteos.

La producción es definida como los kilogramos por hectárea obtenidos al finalizar el ciclo, los que surgen del siguiente cálculo :

$$\text{producción kg./ha} = [(\text{kg. salidos} - \text{kg. entrados} + / - \text{kg. de diferencia de inventario})] / \text{sup. ganadera (ha)}$$

Los *kilogramos salidos* se refieren a las ventas realizadas, incluyendo no solo las ventas de terneros, sino también aquellas de vacas y toros de descarte o refugo. La *diferencia de inventarios* se refiere a las pérdidas de animales por diferentes motivos. La *eficiencia del stock*, por su parte, se obtiene como el porcentaje de producción sobre la existencia media, por lo que muestra cuanto se produce en proporción al rodeo existente. Los valores supuestos para estos indicadores fueron estimados en base a datos de la revista CREA, para campos de la región semiárida.

El *porcentaje de preñez* indica la proporción de vacas madres que han quedado preñadas al finalizar el período de servicio. Se ha supuesto que el porcentaje de vacas que no quedan preñadas (vacas vacías) se vende. El *porcentaje de destete* representa la cantidad de terneros que se separan de las vacas en los meses de Marzo - Abril. La diferencia entre ambos porcentajes se encuentra en el porcentaje de merma entre la preñez y el destete, el cual muestra la pérdidas ocurridas en el período comprendido entre ambos sucesos.

Los terneros se venden, con un peso promedio de 170 kg., ya sea a través de un consignatario o directamente a un productor, para ser engordados en campos de invernada. Para las terneras, el peso promedio de venta se supuso en 160 kg.. Las vacas y los toros de descarte se venden en 370 y 500 kg. respectivamente. El precio de venta de los terneros resulta de calcular el prome-

dio del precio de terneros en remate feria para los meses de Marzo - Abril de cada año, fecha en que supondremos se realiza la venta de los mismos.

El gasto en personal está calculado en base al supuesto del requerimiento de una persona cada 700 animales, a un costo estimado en \$7500 al año, según datos extraídos de la revista Márgenes Agropecuarios. Para los gastos en sanidad del rodeo, expresados en \$ por vaca, se supone un planteo de intensidad media, que incluye la vacunación contra la aftosa, tratamiento para el carbunco, brucelosis, desparasitación, mosca de los cuernos, revisión de toros, tacto y vibriosis. El mismo arroja un costo total para el último ciclo de \$ 8,3 por vaca.

Otros gastos supuestos están referidos al costo de renovación de pasturas, y a los gastos de compra y venta, calculados como un 8 y 7% respectivamente del monto bruto de esas operaciones.

Análisis de resultados

El análisis de este indicador comprende las campañas 95-96, 96-97 y 97-98. En la primera de ellas, se observan los efectos que tuvo sobre la actividad la fuerte sequía que afectó casi por igual a todos los partidos de la región. La principal consecuencia fue una fuerte caída en el porcentaje de preñez obtenido. Según un trabajo realizado sobre campos ubicados en la provincia de Buenos Aires, sur de Santa Fe y centro y sur de Córdoba, el porcentaje de preñez cayó un 4% en promedio, con extremos de casi 20%, mientras que a nivel país, se estima que la caída puede haber estado alrededor del 10% en promedio.

Los resultados para la campaña en cuestión muestran un margen bruto muy bajo, de apenas \$17 por hectárea, e incluso negativo para el planteo de menor carga animal por hectárea (-\$4,50). No solo la sequía ayudó a este resultado, ya que también los precios se encontraban en la fecha de venta un 6% por debajo del promedio observado en los años 1992 - 1995.

Para la campaña del año 96-97, los resultados mejoraron debido a las favorables condicio-

nes climáticas, que permitieron retornar a los índices de preñez y destete observados en la región históricamente. Si bien los márgenes mostraron en ambos casos una suba muy importante en relación al año anterior, de alrededor del 130% para el planteo de menor carga animal y de 96% para el planteo restante, en términos absolutos, los valores del margen bruto de la actividad siguen siendo muy bajos⁴ (\$1.39 y \$32.09 para cada uno de los planteos).

En la última campaña (años 97-98), se observa una sustancial mejora en el indicador con respecto a las campañas anteriores. La causas de la misma radican en las condiciones climáticas favorables y en un fuerte aumento en el precio de la hacienda en general, que para el caso de terneros muestra un aumento de un año a otro de más del 40% (abr/may 97 a abr/may 98). Los márgenes brutos ascienden a \$15 y \$54 por hectárea para cada uno de los planteos supuestos.

El comportamiento del indicador del margen bruto de la actividad de cría en la región se ve afectado por dos factores principalmente.

El primero de ellos es el precio de la hacienda, que ha mostrado una marcada evolución positiva desde mediados del año 1995 hasta la fecha, pasando de \$0,73 a \$1,36 el kilo en prome-

senta una suba de más del 80% en el término de tres años. El vuelco masivo hacia la agricultura originado en el crecimiento de los precios agrícolas provocó un aumento de la superficie sembrada, restando tierras a la actividad ganadera, que vio disminuir su stock en más de 2 millones y medio a nivel país, y casi un 20% (330.000 animales) en la región⁵, fue en parte responsable de el comportamiento observado en los precios de la hacienda.

El segundo factor, que también influye sobre el primero, radica en los bajos índices de preñez debido a la deficitaria alimentación a consecuencia de la sequía.

La sensibilidad del indicador ante estos dos factores se observa en el cuadro adjunto, pudiéndose ver que ante subas de un 5% en el precio, el margen bruto de la actividad asciende un 15% para el planteo de menor carga animal y un 8% para el de mayor receptividad. Los valores de sensibilidad con respecto al porcentaje de fertilidad o preñez, indican que ante variaciones positivas de un 5% en el mismo, el margen bruto de la actividad de cría para los campos de la región variará en promedio un 14% para los campos con menor capacidad de carga y un 7,8% para los que permiten una mayor carga de animales por hectárea. Los resultados se invierten en iguales porcentajes pero

	1997 - 1998		1996 - 1997		1995 - 1996	
	Planteo 1	Planteo 2	Planteo 1	Planteo 2	Planteo 1	Planteo 2
	\$/ha	\$/ha	\$/ha	\$/ha	\$/ha	\$/ha
Ingresos neto	45,7	91,4	32,5	65,0	25,0	49,9
Gastos comercialización	3,7	7,3	2,6	5,2	2,0	4,0
	42,0	84,1	29,9	59,8	23,0	45,9
Gastos de personal	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Gastos de sanidad	2,2	4,5	4,5	4,5	2,2	4,5
Conservación de pasturas	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Gastos totales directos	27,3	29,6	27,3	29,6	27,3	29,6
Margen bruto	14,7	54,5	2,5	30,2	4,4	16,3

dio para el mes de Mayo de 1998, lo cual repre-

con signo negativo si se supone una reducción del

5% en el precio o en el porcentaje de preñez. De este análisis surge que los resultados de la actividad son altamente sensibles a cambios en estas variables. Un segundo aspecto a remarcar es que de las variables escogidas, el productor puede tener una influencia importante sobre el porcentaje de vacas preñadas y por lo tanto en la rentabilidad del negocio a través de un manejo eficiente de los rodeos. El tercer aspecto, es que esta idea se refuerza para los planteos más básicos (de menor carga animal) por su mayor sensibilidad a los cambios.

La migración de los productores hacia la producción agrícola y la consecuente disminución del stock vacuno, se observa claramente para la región, en aquellos partidos cuyos campos eran mayormente dedicados a la actividad de cría (Villarino, Patagones y Puan) que a partir de la campaña 93/94 muestran un aumento muy importante en la

zona, si tenemos en cuenta las aclaraciones hechas en el número anterior de esta revista⁶ con respecto al margen bruto de la actividad de siembra de trigo en aquellos partidos con características de suelo y clima menos apropiados para la actividad. Comparando ambas actividades, se observa que si bien los márgenes de la producción de trigo han sido más elevados (campañas 1995-1996 y 1997-1998), también las pérdidas, cuando ocurren, son mayores en relación a la cría. Esta mayor variabilidad en los rendimientos del trigo significa que la actividad se ve expuesta a un mayor riesgo que contrarresta los mayores rendimientos.

Perspectivas

La fuerte caída observada en el precio del

Análisis de sensibilidad al precio del ternero

Variación en el precio	+ 5%	
Margen bruto (todo lo demás constante)	\$16,87	\$58,84
Diferencia	15%	8%

Análisis de sensibilidad al porcentaje de preñez

Variación en el porcentaje de preñez	+ 5%	
Margen bruto (todo lo demás constante)	\$16,80	\$58,71
Diferencia	14%	7,8%

superficie destinada a la siembra de trigo. El caso más destacado es el del partido de Villarino que exhibe un aumento de casi el 50% en el área sembrada entre las campañas 93/94 y 97/98, alcanzando un pico de 140 mil hectáreas en la campaña 96/97.

Sin embargo, el desplazamiento de la ganadería por la agricultura no mejoró la condición financiera y económica de los productores de la

novillo en Liniers (más de un 25%) a partir del mes de Agosto, no repercutió en igual medida en el precio del ternero (13%). Para la región, según fuentes de la revista Informe Ganadero, se observa un crecimiento sostenido en la demanda de vientres, como así también en la retención de terneras en el destete, clara señal de la intención por parte de los productores de recomponer el stock. La intención de recomponer stocks en los últimos

meses presenta dificultades por la menor disponibilidad de créditos, generando presiones para la venta de terneros en aquellos productores con problemas de liquidez y dificultades para acceder a otras fuentes de financiamiento. Por otro lado, los bajos niveles de rentabilidad pueden verse deteriorados por la creciente presión fiscal generada por la inminente reforma impositiva.

¹ Ver IAE N° 30 "Panorama ganadero en la región".

² Al igual que lo mencionado para el trigo en la nota anterior de esta revista, margen bruto no es rentabilidad, ya que se deben descontar los gastos correspondientes a adm. y estructura, que para campos de cría de la región

se encuentran alrededor de los \$10/2 por hectárea.

³ Los partidos que se incluyen en este estudio son: Bahía Blanca, Coronel Rosales, Puan, Villarino, Saavedra, Tornquist. En los partidos de Cnel. Suárez, Cnel. Pringles y Cnel. Dorrego, debido a la mejor disponibilidad de pasturas, predomina la actividad de invernada o engorde.

⁴ Con estos valores, si se consideran costos de administración y estructura, amortizaciones, impuestos y costos financieros, la rentabilidad de la actividad es claramente negativa.

⁵ Ver IAE N° 39 Niveles de existencia y comercialización de ganado en la región.

⁶ Ver IAE N° 40 Indicador de margen bruto para el cultivo de trigo en la región.

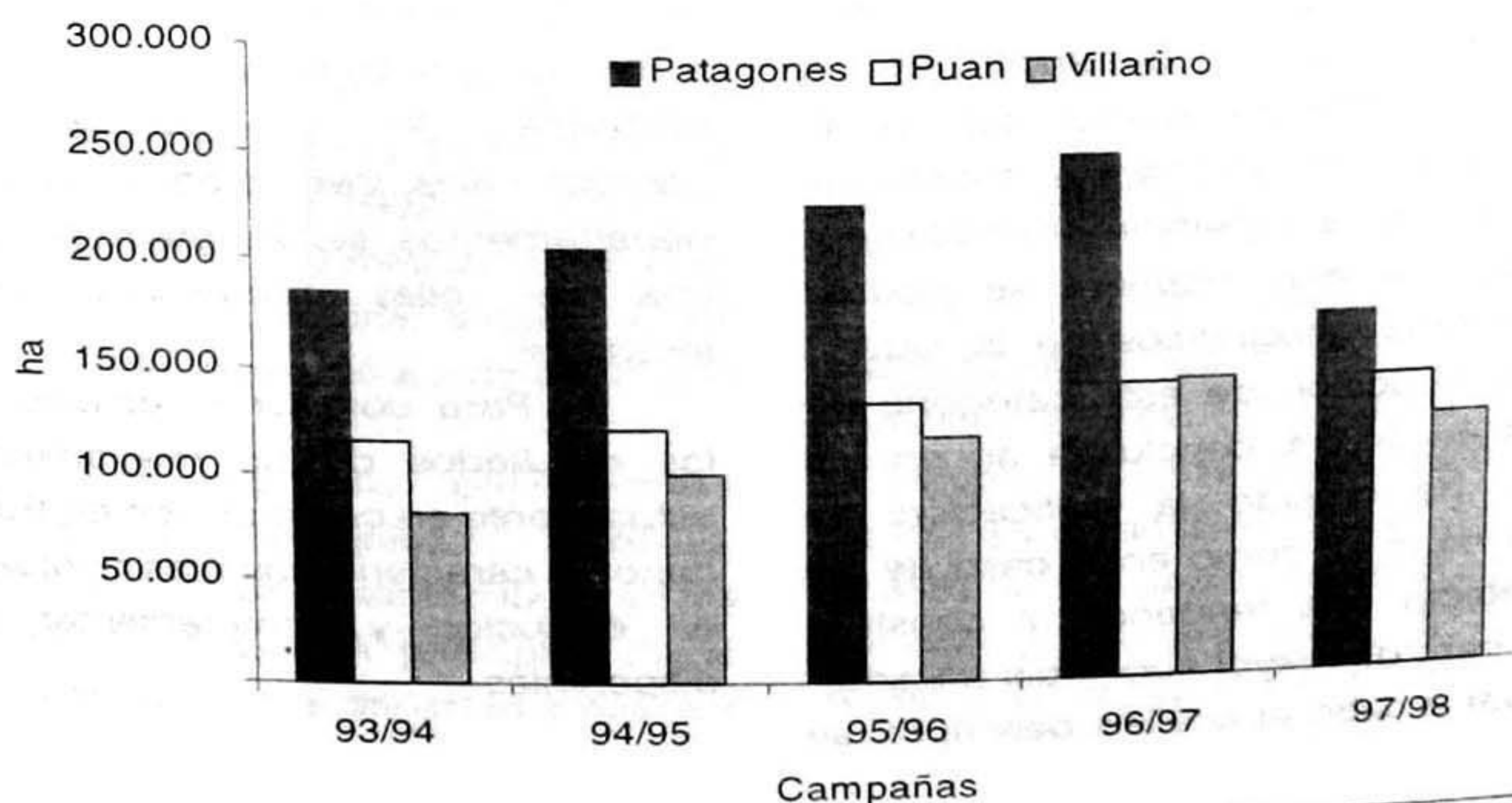
Margen bruto de la actividad de cría y siembra de trigo

Campaña	Ganadería	Trigo
	Cría Planteo 1 \$/ha	Planteo de siembra base Rindes bajos \$/ha
1995-1996	-4,38	42,54
1996-1997	2,55	-15,46
1997-1998	14,69	52,46
Promedio	4,29	26,52
Coeficiente Variabilidad*	225%	138%
Rango Variabilidad**	13,94	63,20
	-5,37	-10,17

* Calculado como el desvío estándar sobre el promedio

** Máximos y mínimos obtenidos a partir del coef. de variabilidad

Evolución de la superficie sembrada de trigo



La construcción de departamentos en Bahía Blanca

■ *La trayectoria de la construcción de departamentos ha presentado grandes altibajos en los últimos diez años, con picos de actividad 1992, 1995 y 1997. ■ Se detecta una tendencia a construir unidades de mayor superficie individual, aunque los funcionales también tienen un gran peso, en atención a los requerimientos de estudiantes de la zona que se inclinan por este tipo de construcción. ■ Los sectores con mayor participación en la edificación de departamentos son el Centro, el Norte y el Noroeste. ■ La modalidad más habitual de construcción es la de consorcio. ■ La interrupción en el flujo de fondos de los consorcios constituye el principal motivo de suspensión de obras de construcción. ■ El tiempo promedio de ejecución de las obras ronda los cuatro años. ■ El plazo de ejecución previsto tiende a acortarse a 1 o 2 años. ■ Los valores de los departamentos oscilan entre los u\$s 35.000 y los u\$s 165.000, de acuerdo al número de ambientes, la ubicación, la calidad de la construcción, etc.*

El dinamismo adquirido durante los últimos años por el sector de la construcción en Bahía Blanca, fue especialmente significativo dentro de la categoría viviendas, tal como se señaló en la publicación anterior. No obstante, el crecimiento también alcanzó a los departamentos y a los locales comerciales. El caso de los locales resultó notorio en cuanto a superficie construída, debido a la edificación de grandes centros comerciales en la ciudad, operada a partir de 1997. En esta oportunidad, se hará referencia a la evolución en la construcción de departamentos.

Concretamente, se describirán las tendencias de cantidad de permisos otorgados y de superficie autorizada; la dinámica de la construcción de departamentos nuevos por zonas; el peso relativo de los departamentos dentro del sector y la evolución de la superficie promedio por permiso expedido. De esta manera, se podrán identificar los sectores geográficos de la ciudad que lideran la construcción de esta categoría de inmueble y también podrá concluirse si, en los últimos tiempos, ha crecido la edificación de departamentos o no, o si, como en el caso de las viviendas, se detecta una tendencia a construir menos unidades pero de mayor superficie unitaria.

Para llevar a cabo el análisis descripto, se

empleará la información suministrada por los expedientes de permisos de construcción otorgados por la municipalidad entre 1989 y junio de 1998.

Ante todo, conviene aclarar que la interpretación de la cantidad de permisos difiere según el tipo de inmueble de que se trate. Para las viviendas y los locales, cada autorización se corresponde con una unidad a edificar. En el caso de los departamentos, en cambio, esto no es así. Si se tramita la construcción de un edificio horizontal, por ejemplo, se otorgará sólo un permiso, independientemente de la cantidad de departamentos que el mismo posea. Sin embargo, a fin de proporcionar una idea más clara y completa de la cantidad de unidades habitacionales involucradas en la edificación de departamentos, se ha optado por asumir que cada una de ellas representa una autorización individual¹.

Para concluir el estudio, se presentarán los resultados de un relevamiento de edificios actualmente en construcción en Bahía Blanca, para conocer características más puntuales de las obras en ejecución y complementar las estadísticas disponibles.

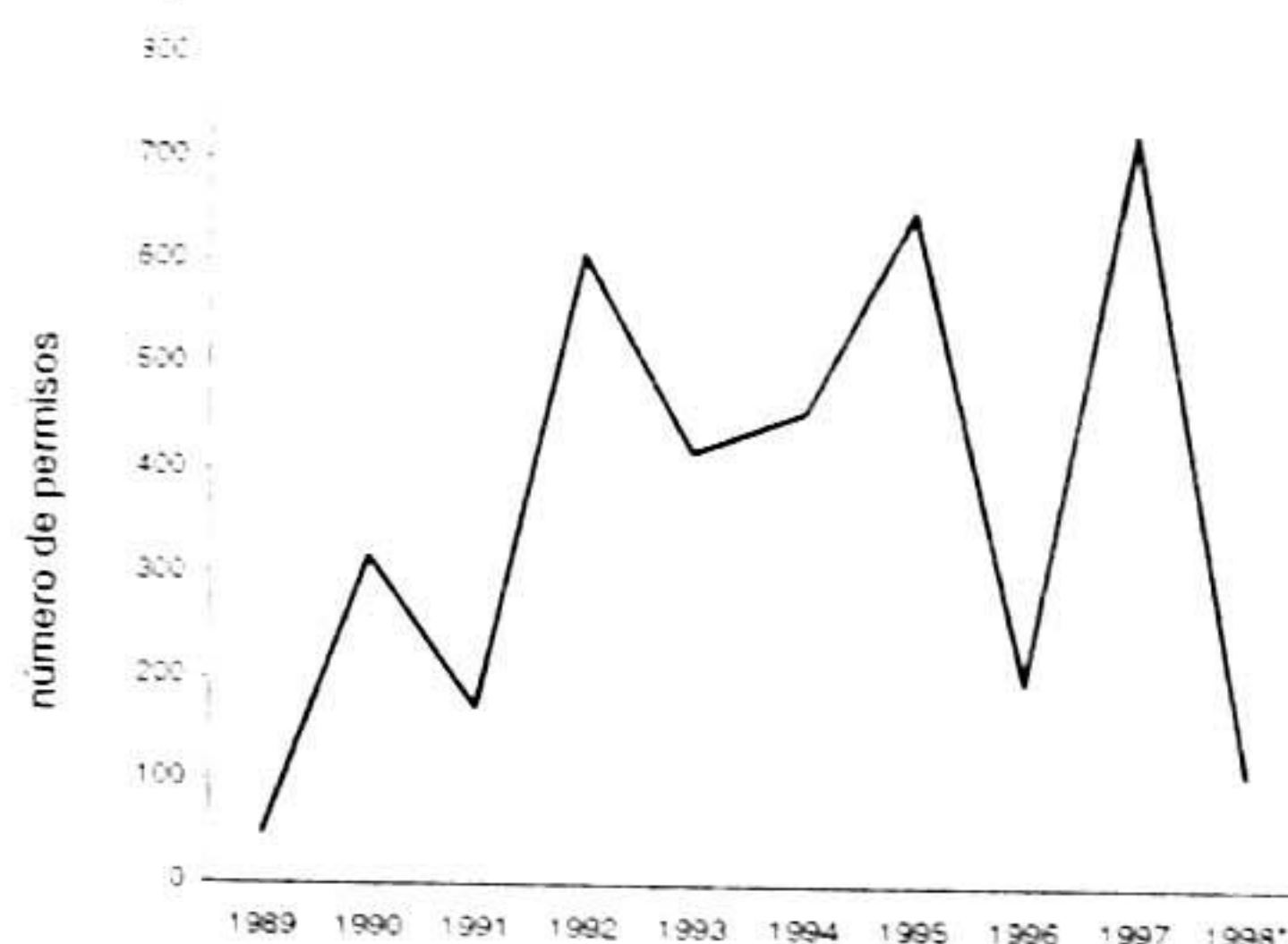
Tendencias de la construcción de departamentos

De acuerdo a la metodología señalada y tomando el período 1989-1998, se solicitaron autorizaciones para construir 3.600 departamentos. La suma de superficies autorizadas para estos permisos asciende a 224 mil metros cuadrados, lo que determina un tamaño promedio cercano a los

algo superior a los 40 metros cuadrados. En los últimos tres años, en cambio, la superficie unitaria se ha colocado en torno a los 65 metros cuadrados. En 1993 y 1994 se construyeron los departamentos más amplios de todo el período. En promedio, las unidades edificadas en dichos años superaron los 70 metros cuadrados.

Resulta significativo el retroceso que ha observado la edificación de departamentos en

Evolución de la cantidad de permisos otorgados para la construcción de departamentos



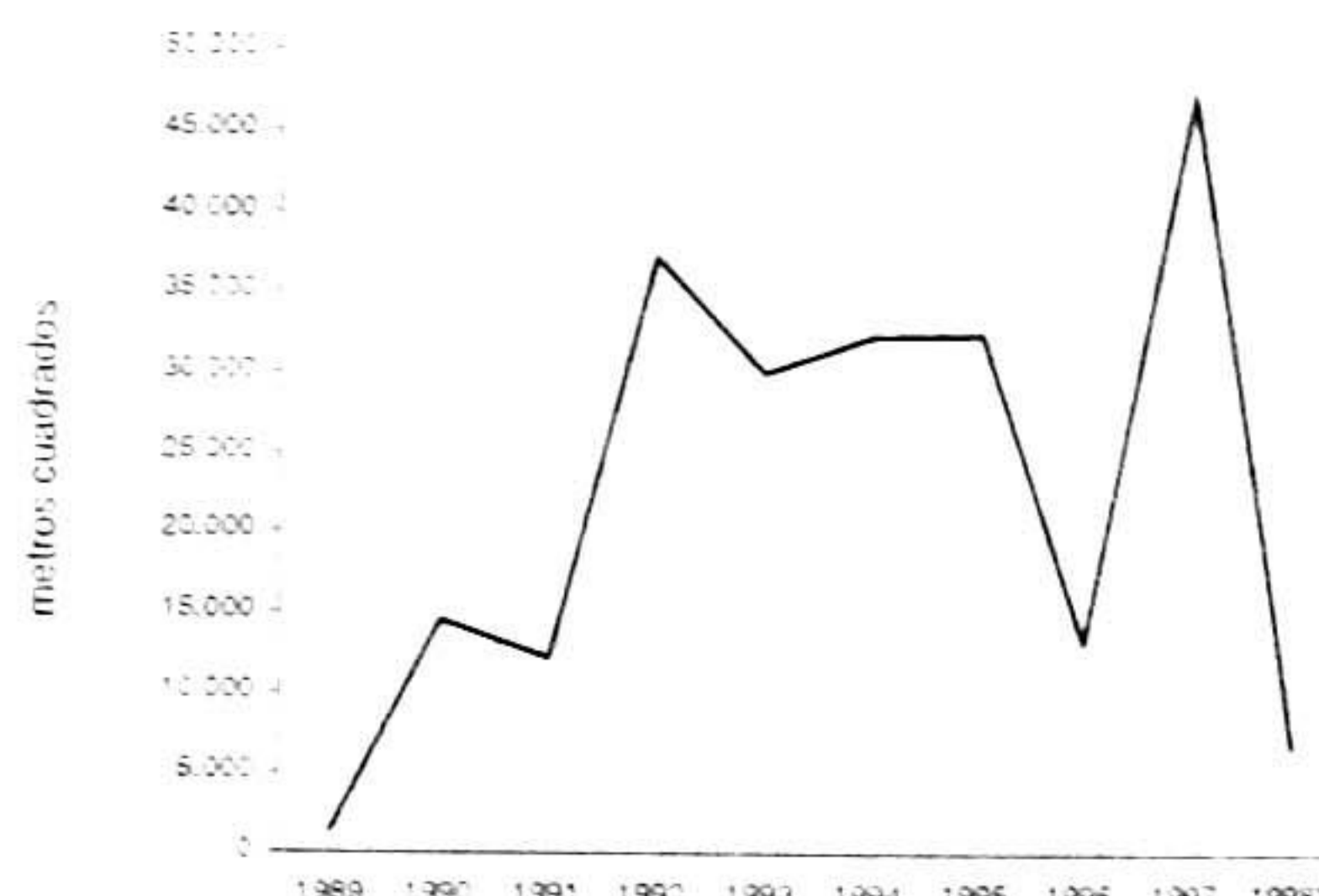
60 metros cuadrados por departamento.

La tendencia de la construcción de departamentos ha sido oscilando en torno a las 400 unidades anuales, aproximadamente. En el período 1989-1998 se produjeron tres picos de actividad destacados. El primero de ellos se registró, al igual que en el caso de las viviendas, en 1992, año en el que se concedieron más de 600 autorizaciones. Los dos restantes tuvieron lugar en 1995 y 1997, con 640 y 712 permisos respectivamente.

La trayectoria en términos de superficie fue similar a la seguida por la correspondiente al número de autorizaciones. En 1992 se tramitó la construcción de más de 37.100 metros cuadrados. En 1995, la superficie autorizada superó a los 32.300 metros y en 1997 ascendió a más de 47.500 metros cuadrados.

La superficie promedio por permiso otorgado ha ido en progresivo aumento, comportamiento que también ha tenido lugar en las categorías vivienda y locales. A principios de la década, el área media de los departamentos era

Evolución de la cantidad de metros cuadrados autorizados para la construcción de departamentos



1998. Si bien en la ciudad puede observarse un gran número de obras en construcción, las mismas corresponden a permisos tramitados durante el '97, que se están llevando a cabo o concluyendo en el presente año. A pesar de que aún restan incorporar las solicitudes de autorización del segundo semestre, la información parcial correspondiente a indica un total de permisos significativamente inferior al del mismo período del año anterior. Considerando los resultados del primer semestre y el actual contexto de encarecimiento del crédito y de mayor incertidumbre, se puede anticipar un balance del año caracterizado por un fuerte desaceleración en el ritmo de construcciones de edificios.

Con respecto a las características habitacionales de los departamentos nuevos construidos entre 1989 y 1998, puede decirse que la mayoría de ellos está constituida por unidades de tres y dos ambientes. Las primeros representan el 38% de los departamentos concluidos en dicho período y las segundas, el 36%. En segundo término se destacan los funcionales, con un peso

relativo del 17%. Por último se ubican los departamentos de cuatro y cinco ambientes, con participaciones del 9% y 1%, respectivamente. La importante participación de unidades pequeñas se debe, en buena parte, a los requerimientos de estudiantes universitarios de la región de influencia de Bahía Blanca que se radican transitoriamente en la ciudad y se inclinan por este tipo de construcción. Al respecto, es notorio el avance en la construcción de edificios horizontales en la zona macrocentro-norte de la ciudad, preferentemente en las inmediaciones de la Universidad Nacional del Sur.

Evolución de la superficie promedio por permiso otorgado para la construcción de departamentos

Año	Nº Permisos	Superficie	Superficie promedio por permiso
1989	48	1.343	28,0
1990	314	14.484	46,1
1991	169	12.177	72,1
1992	601	37.131	61,8
1993	412	29.914	72,6
1994	450	32.281	71,7
1995	639	32.378	50,7
1996	194	13.194	68,0
1997	712	47.532	66,8
1998*	54	3.331	61,7

*hasta el mes de junio

Fuente: Departamento de Contralor de Obras Particulares. Municipalidad de Bahía Blanca - Estadística de edificación - Sector Privado

La dinámica por sectores²

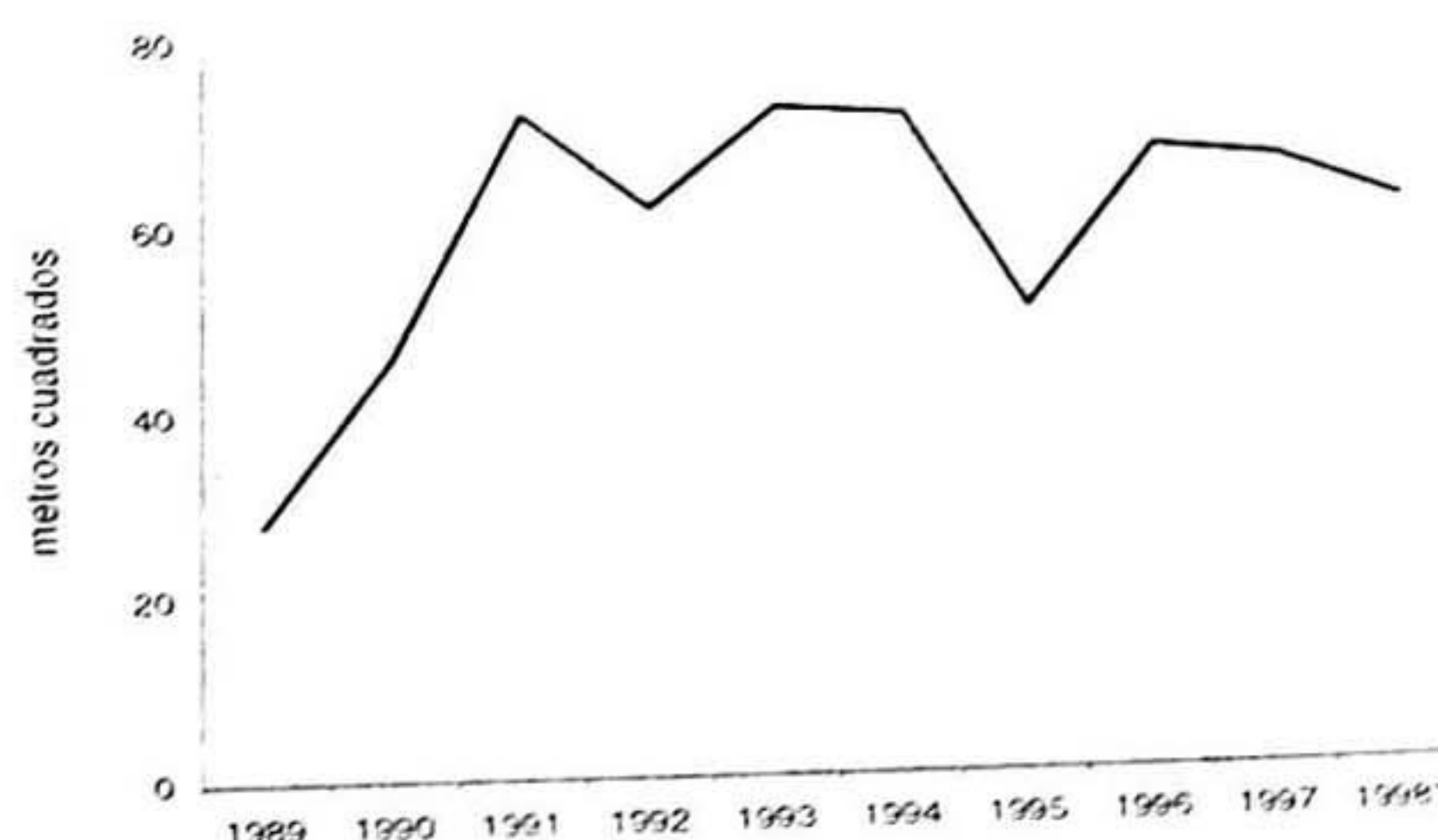
Cada sector de la ciudad presenta una configuración edilicia diferente: mientras que algunas zonas se caracterizan por la presencia preponderante de viviendas, otras concentran mayor cantidad de departamentos y locales comerciales y, unas terceras, con mayor disponibilidad de terrenos, albergan amplios establecimientos industriales. De esta manera, se definen sectores residenciales, administrativo-comerciales, industriales, etc. Es por ello que el crecimiento de la construcción a nivel de las

diferentes categorías de inmueble no resulta homogéneo entre las diferentes áreas geográficas de la ciudad.

En el caso de los departamentos, los sectores centro y centro-norte han sido los que presentaron el mayor peso relativo en la edificación de departamentos en los últimos diez años. En términos de cantidad de permisos expedidos, las zonas más dinámicas han sido el Centro, con el 48% de los expedientes tramitados desde 1989, el sector Norte, con el 27% y el Noroeste, con el 13%.

En cuanto a superficie construida, la mayor concentración se produjo en dichos

Evolución de la superficie promedio por permiso otorgado



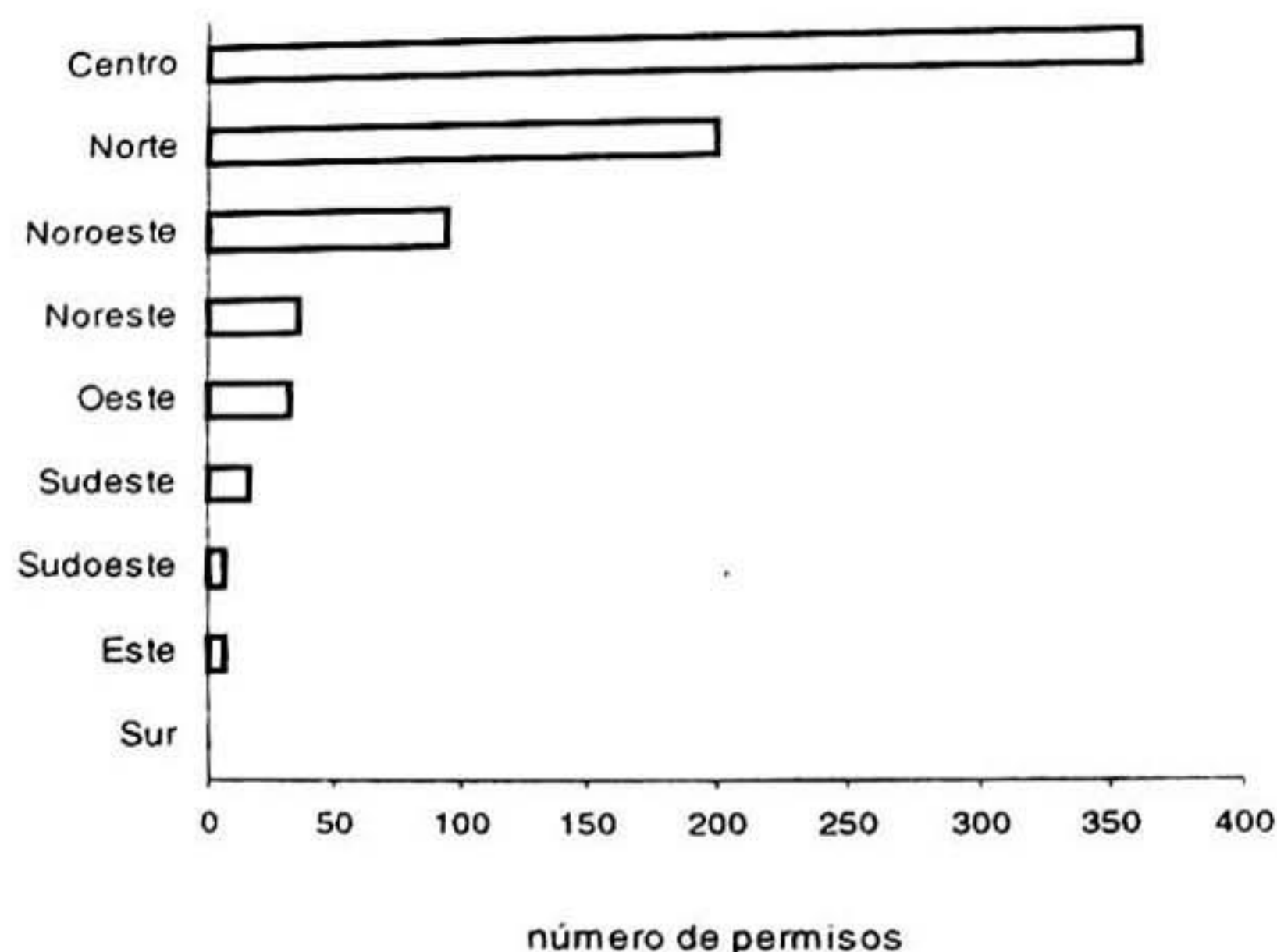
sectores: el Centro participó del 49% de los metros cuadrados autorizados y el Norte y Noroeste, del 18%.

Es interesante destacar que, en los últimos dos años, ha avanzado notoriamente el sector Noreste en la construcción de departamentos nuevos. Cabe suponer que, a medida que las zonas en las que típicamente se ubican los horizontales comienzan a saturar sus espacios, empiezan a cobrar dinamismo nuevos sectores, próximos a dichas zonas. Este es el caso del Noreste que, desde 1997, registra cifras de permisos tramitados y de superficie autorizada sin precedentes.

En el otro extremo se encuentra el sector Sur, que no solicitó ningún permiso para la

edificación de departamentos en todo el período considerado. Se recuerda que en esta región tienen mayor peso los locales destinados a actividades comerciales e industriales. Otras zonas con ínfima participación en la construcción de departamentos son el Este, el Sudoeste y el Sudeste, con tan sólo el 1% de participación, tanto en cantidad de permisos como en metros cuadrados.

Posición relativa de los sectores, según cantidad de permisos otorgados en 1989 - 1998



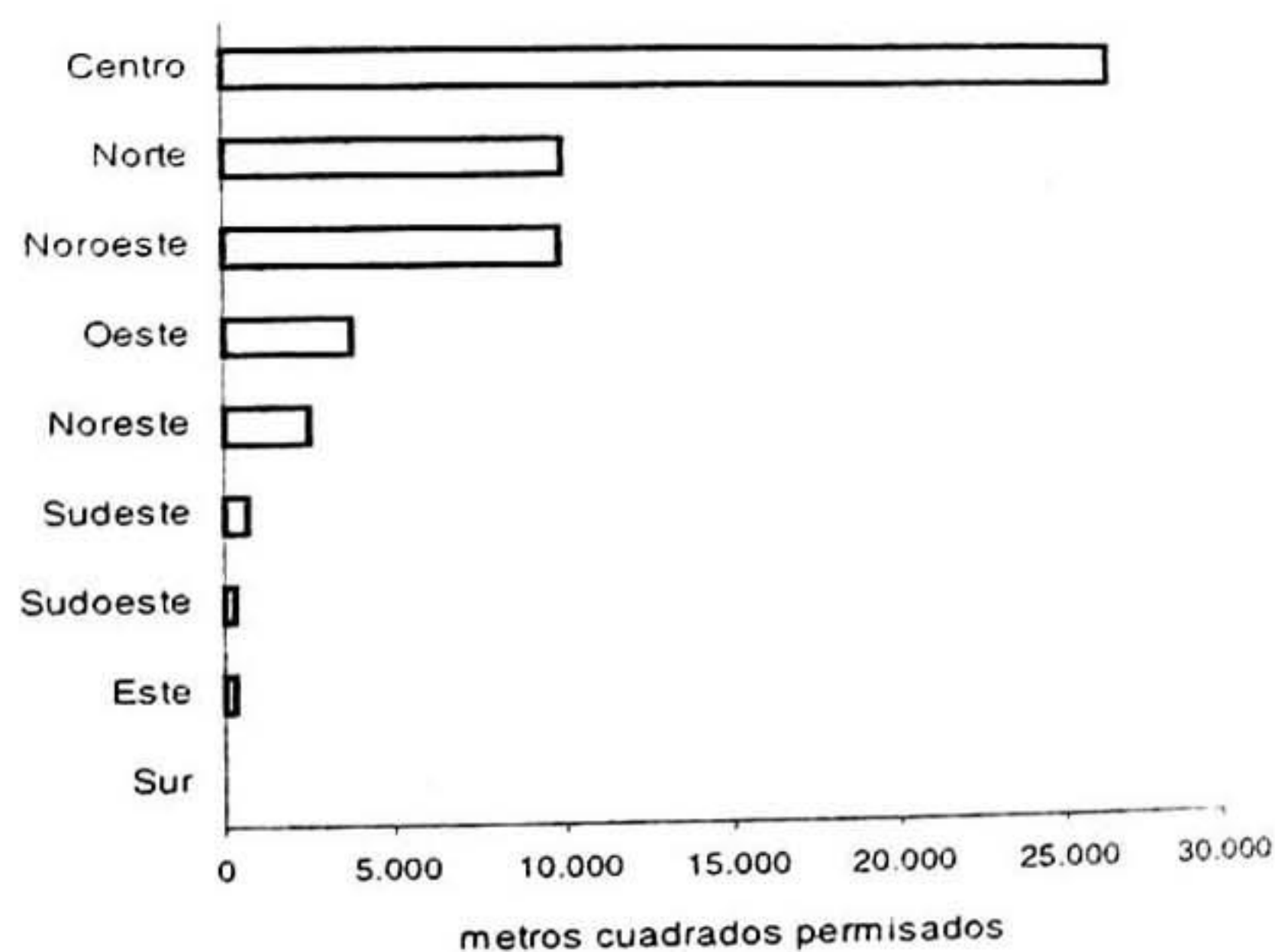
Resultados del relevamiento de edificios en construcción

Para arribar a una descripción más detallada de la edificación actual de departamentos, se realizó un relevamiento en un amplio sector de la ciudad. Esta área concentra una elevada proporción de los edificios en construcción hoy en Bahía Blanca. Se identificaron más de 40 obras. Una parte importante de los edificios relevados se encuentra en la etapa final de la obra. Otros ya están concluidos y sólo requieren una terminación de detalles finos. También se han detectado varios edificios de diversa antigüedad y distintos porcentajes de culminación con obra abandonada. Estos conforman aproximadamente el 10% del total.

La mayor parte de los edificios en

ejecución (50%) se localiza en el Centro de la ciudad. Otras zonas dinámicas en este tipo de edificación son el Norte y el Noroeste, en donde se detectó, respectivamente, el 35% y 13% de las obras. El 3% restante corresponde al sector Sudeste de Bahía Blanca. A fin de brindar información más específica de cada sector, se procedió a subdividir cada uno en áreas más pequeñas. Al final de la nota se presenta el detalle

Posición relativa de los sectores, según superficie permitada en 1989 - 1998



de la delimitación de las mismas, un mapa en el que se señalan los subsectores obtenidos y un cuadro en el que se sintetizan las principales características de cada uno de ellos. En dicho cuadro se hace referencia al total de departamentos en obra, la participación de las diferentes categorías en el total y los precios promedio de las mismas.

La modalidad más habitual de construcción es la de consorcio, en tanto que la ejecución de obras con fondos propios de los inversores conforma el 35% de los casos.

En cuanto a las características habitacionales de los edificios iniciados, se observa un porcentaje superior al 50% en departamentos de dos ambientes. Le siguen en importancia los departamentos de más de dos ambientes, que participan con el 40%. El peso relativo de los funcionales (departamentos de un ambiente) coincide con el correspondiente a pisos: 3%. Por último se encuentran los semipisos, que

representan el 2% de los departamentos en construcción.

El valor de los departamentos va desde los 35 mil hasta los 165 mil dólares y depende de la cantidad de ambientes, de la ubicación del edificio y de la calidad de la construcción, entre otros factores. El detalle de las cotizaciones, para cada tipo de departamento se detalla en el cuadro que se ofrece al final de la nota.

La mayor parte de los edificios en obra (57%) se inició en los años 1994 y 1995. Este segmento está compuesto básicamente por departamentos de dos ambientes o más. Un 21% comenzó a edificarse antes de 1994. Una buena porción de este grupo está conformada por pisos. Es lógico esperar que la construcción de pisos demore más años, ya que, como se trata de un tipo de edificación de mayor calidad y requiere de mayores gastos, resulta propensa a suspensiones y demoras en los plazos cuando éstas son encaradas por consorcios. Por último, un 21% de los edificios se inició en el presente año.

Con respecto a la fecha prevista de finalización de obras, puede decirse que la mitad de los edificios relevados espera concluirse el año próximo. Un 25%, planea terminarse a fines de 1998 y otro 25% luego de 1999. Si los plazos se cumplen, entre fines este año y mediados de 1999, habrá en la ciudad una importante oferta de departamentos de dos y más ambientes. Asimismo, a partir del 2000, se lanzarán a la venta más unidades de pisos y semipisos.

Según los datos suministrados por las empresas constructoras y las entidades comercializadoras, el promedio de tiempo de ejecución de las obras es de 4 años. Sin embargo, y seguramente a raíz del impulso conferido por la mayor dinámica y exigencias del mercado inmobiliario, las obras iniciadas en el último año poseen plazos de ejecución que van de los 12 a los 24 meses. Vale decir que, a fin de responder más competitivamente a los requerimientos del mercado, los plazos se han acortado, al menos en los planes. De todos modos, el fin de obra siempre queda sujeto, en el caso de que la misma sea llevada adelante por un consorcio, a la disponibilidad de fondos de los consorcistas.

Como es sabido, la interrupción en el flujo de fondos de los consorcios constituye el principal motivo de suspensión de obras. El panorama cambia cuando existe financiación bancaria. En ese caso, los plazos tienden a cumplirse sin extenderse más allá de la fecha de culminación prevista.

Ultimamente, se ha extendido la modalidad de ofrecer a la venta departamentos contruidos, por ejemplo, al 70% u 80%, con lo que la terminación fina queda a cargo del propietario. Este tipo de operación tiene múltiples propósitos. En primer lugar, dejar a criterio del comprador, según sus preferencias, el completamiento de los detalles. Esto incrementa las posibilidades de venta de las unidades. En segunda instancia se pretende disminuir el costo de la construcción, con lo cual, se acortan plazos, se reducen riesgos y se puede ofrecer un precio final más bajo, y por tanto, más competitivo.

Otra modalidad frecuente, aunque menos que la anterior, es la que consiste en entregar el departamento "en ruinas". Un departamento se considera "en ruinas" cuando aún le faltan algunas etapas de la terminación gruesa, tales como la terminación de pisos y cielorrasos o el acabado de paredes (pintura). Es decir que cuando se opta por esta alternativa, la unidad se entrega de manera mucho más precaria que en el caso anterior. Esto no sólo posibilita acortar el tiempo de obra y ofrecer un precio más bajo sino que permite al comprador conferir al departamento la configuración arquitectónica y la ambientación que desee. Sin dudas, esta opción mejora el rendimiento de la comercialización de este tipo de inmueble. Algunas constructoras optan por dejar uno o dos pisos en ruinas para que futuros propietarios tengan la oportunidad de amoldarlos a sus necesidades. Es así como en ciertos edificios, caracterizados por la presencia de departamentos tres ambientes, por ejemplo, puede haber uno o dos pisos ocupados por pisos, semipisos o, en algunos casos, oficinas.

Con respecto a la financiación ofrecida a los potenciales interesados, es difícil hablar en términos generales ya que no hay condiciones preestablecidas, a no ser que sea un banco el que

financie. Cuando no hay un banco de por medio, la forma de pago, el monto del anticipo, el número de cuotas y el interés se pactan en forma personalizada con cada cliente. En cambio, cuando interviene la financiación de una entidad bancaria, las condiciones son más uniformes: tasa variable del 10.5% al 11.5% en dólares; financiación del 75% al 85% del valor del inmueble;

plazos de 10 a 15 años; ingresos mínimos exigidos que van de los 1.000 a los 1.300 pesos mensuales y un valor de cuota que oscila entre los 140 y 160 dólares cada 10.000 dólares solicitados, entre otras.

*Nota: los datos de 1998 llegan hasta el mes de junio.

Evolución del número de permisos de construcción para viviendas, por sector

Año	Centro	Este	Norte	Noreste	Noroeste	Oeste	Sur	Sudeste	Sudoeste	n/e	TOTAL
1989	-	-	48	-	-	-	-	-	-	-	48
1990	10	-	-	-	-	-	-	11	-	293	314
1991	61	-	-	7	-	-	-	-	-	101	169
1992	56	-	6	-	-	22	-	-	-	517	601
1993	148	-	38	-	47	-	-	5	-	174	412
1994	14	6	31	9	48	5	-	-	6	331	450
1995	6	-	30	-	-	-	-	-	-	603	639
1996	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194	194
1997	52	-	27	8	-	-	-	-	-	625	712
1998*	15	-	21	12	-	6	-	-	-	-	54
Totales	362	6	201	36	95	33	0	16	6	2.838	3.593

* hasta el mes de junio
 Nota: n/e significa "No especificado" y se debe a la falta del dato que consigna la ubicación del permiso solicitado en cuestión.
 Fuente: Departamento de Contralor de Obras Particulares – Municipalidad de Bahía Blanca – Estadística de edificación – Sector Privado

Evolución de la cantidad de m² permisados para la construcción de departamentos, por sector

Año	Centro	Este	Norte	Noreste	Noroeste	Oeste	Sur	Sudeste	Sudoeste	n/e	TOTAL
1989	-	-	1.343	-	-	-	-	-	-	-	1.343
1990	247	-	-	-	-	-	-	527	-	13.710	14.484
1991	4.405	-	-	525	-	-	-	-	-	7.247	12.177
1992	3.480	-	325	-	-	1.855	-	-	-	31.471	37.131
1993	10.268	-	2.222	-	2.076	-	-	178	-	15.170	29.914
1994	919	276	2.121	796	7.726	1.333	-	-	312	18.798	32.281
1995	288	-	1.579	-	-	-	-	-	-	30.511	32.378
1996	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.194	13.194
1997	5.820	-	1.314	383	-	-	-	-	-	40.015	47.532
1998*	1.082	-	985	743	-	-	-	-	-	-	3.331
Totales	26.509	276	9.889	2.447	9.802	3.709	0	705	312	170.116	223.765

* hasta el mes de junio
 Nota: n/e significa "No especificado" y se debe a la falta del dato que consigna la ubicación del permiso solicitado en cuestión.
 Fuente: Departamento de Contralor de Obras Particulares – Municipalidad de Bahía Blanca – Estadística de edificación – Sector Privado

Resultados del relevamiento de edificios en construcción en Bahía Blanca

Ubicación de los edificios relevados

TOTAL	40	100%
Centro	20	50%
Norte	14	35%
Noroeste	5	13%
Sudeste	1	3%

Características de la construcción

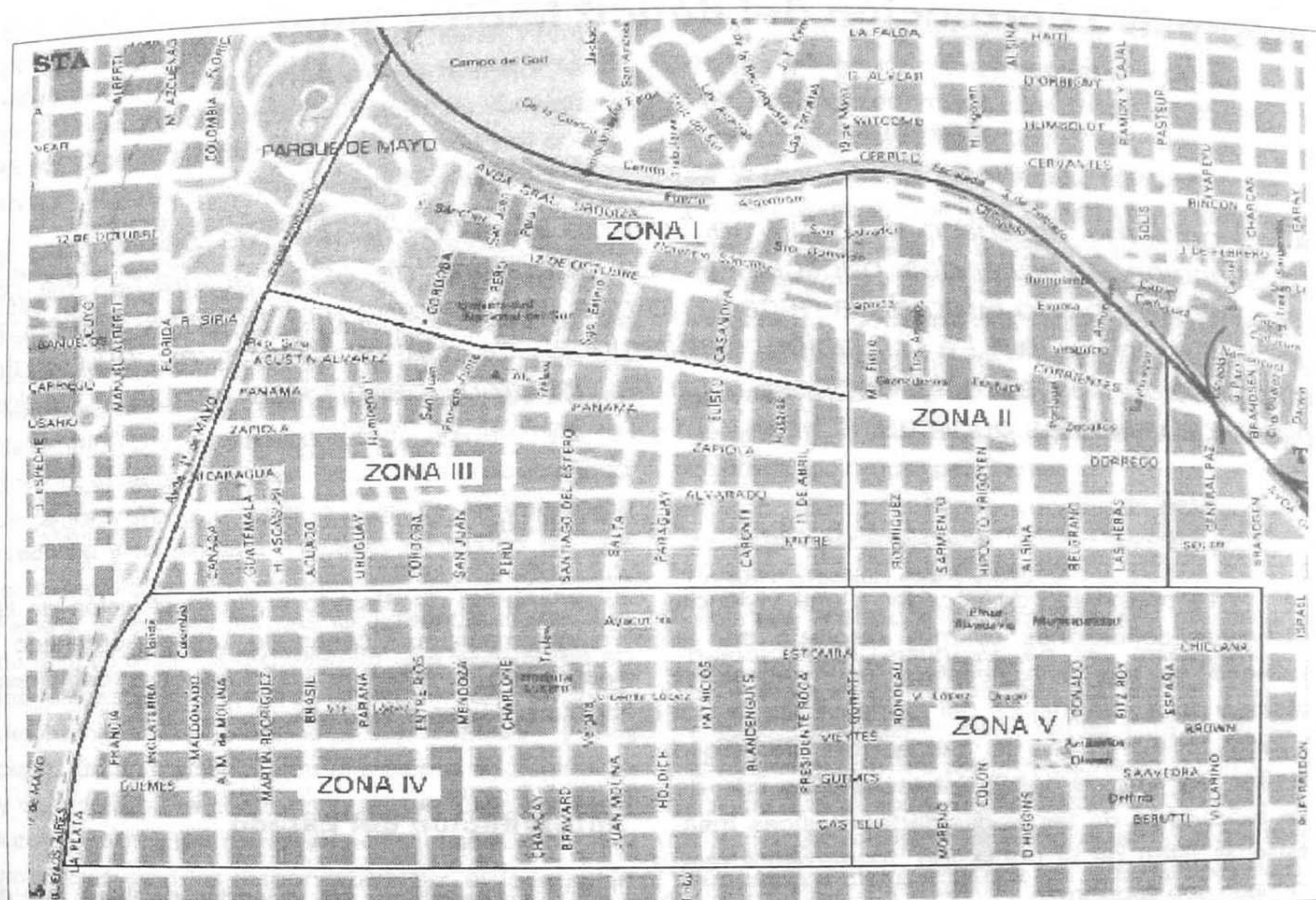
Concepto	Cantidad	%
Nº de respuestas obtenidas (edificios de los cuales pudo obtenerse información)	20	100%
Cantidad total de departamentos	519	100%
Cantidad de departamentos de un ambiente	18	3%
Cantidad de departamentos de dos ambientes	266	51%
Cantidad de departamentos de más de dos ambientes	209	40%
Cantidad de semipisos	8	2%
Cantidad de pisos	18	3%
Valor promedio de los departamentos de un ambiente (\$)	35.700	-
Valor promedio de los departamentos de dos ambientes (\$)	44.000	-
Valor promedio de los departamentos de dos o más ambientes (\$)	85.000	-
Valor promedio de los semipisos (\$)	115.000	-
Valor promedio de los pisos (\$)	165.000	-

Modalidad de construcción

Consorcio	40%
Consorcio al costo estricto	25%
Ejecución de obra con fondos propios	35%

Plazos de obra

Cantidad de edificios con fecha de inicio de obra anterior a 1994	21%
Cantidad de edificios con fecha de inicio de obra entre 1994 o 1995	57%
Cantidad de edificios con fecha de inicio de obra en 1998	21%
Cantidad de edificios con fecha prevista de finalización en 1998	25%
Cantidad de edificios con fecha prevista de finalización en 1999	50%
Cantidad de edificios con fecha prevista de finalización en después de 1999	25%
Duración promedio de las obras en años	4



Delimitación de las zonas

ZONA I:	19 DE Mayo, Urquiza, Canal Maldonado, Avenida Alem
ZONA II:	Zelarrayán, San Martín, Lavalle, Vías del Ferrocarril
ZONA III:	19 de Mayo, Avenida Alem, Canal maldonado, Zelarrayán
ZONA IV:	Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, Canal Maldonado, Viamonte
ZONA V:	Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, San Martín, Brandsen, Undiano, Darregueira, Viamonte

	ZONA I	ZONA II	ZONA III	ZONA IV	ZONA V
Cantidad total de departamentos	18	190	180	41	90
Funcionales	-	2%	6%	-	4%
Departamentos de dos ambientes	50%	31%	65%	100%	45%
Departamentos de más de dos ambientes	17%	57%	25%	-	51%
Semipisos	-	4%	-	-	-
Pisos	33%	6%	-	-	-
Precios promedio en pesos					
Funcionales	-	37.000	30.000	-	40.000
Departamentos de dos ambientes	36.000	47.600	42.000	42.500	45.000
Departamentos de más de dos ambientes	55.000	102.500	68.000	-	66.500
Semipisos	-	100.000	-	-	-
Pisos	137.500	185.000	-	-	-

Planes de vivienda en Bahía Blanca: progresiva corrección del déficit habitacional

■ El gobierno argentino dispone anualmente de 900 millones de pesos para la construcción de viviendas públicas. ■ La operatoria de estos programas se ha descentralizado a lo largo de la década, lo que ha generado mejoras en la eficiencia de los mismos. ■ La situación habitacional de Bahía Blanca es buena en comparación con el resto del país, y se ha visto muy beneficiada también con los planes de viviendas públicas.

La posibilidad de acceder a una vivienda en buenas condiciones es muy valorado por la sociedad, ya que ésta satisface una necesidad básica y hace a la mejora del bienestar de la población, incidiendo en la calidad del desarrollo familiar. Por esto, el déficit habitacional es uno de los indicadores de las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) de la población, fuertemente relacionado con la pobreza.

Sin embargo, existen diversos motivos por los cuales una familia no puede acceder a tener su vivienda propia. Uno de ellos es el problema de distribución del ingreso en la sociedad, por el cual un sector de la población no puede disponer de una vivienda propia porque no le alcanza su ingreso. Otro problema corresponde a las fallas de mercado, cuando los oferentes de viviendas (empresas constructoras) no producen las viviendas adecuadas a la demanda potencial, tanto en cantidad como en calidad; cuando no existe una oferta de créditos hipotecarios, o bien cuando los requisitos para acceder a un préstamo hipotecario son excesivos.

Estas son las principales consideraciones que se esgrimen, cuando se quiere justificar la intervención del Estado en la oferta habitacional, con el objetivo de facilitar a quienes se ven excluidos del mercado, el acceso a los servicios y el desarrollo que brinda la vivienda. A esto se le suma

la injerencia del Estado en la localización de las mismas para un desarrollo urbano ordenado y viable, en función de las dotaciones de infraestructura básica existentes.

Intervención del Estado

Los planes de viviendas públicas que en general realiza el Estado, consisten en producir un gran número de unidades estándar que a lo sumo difieren en el número de habitaciones. Este tipo de construcción en serie de viviendas logra reducir los costos unitarios por vivienda y genera lo que en economía se denomina "economías de escala".

Sin embargo, el hecho de que se realicen construcciones estándar hace que el Estado no pueda atender a todas y cada una de las necesidades de las distintas familias que van a acceder a estas viviendas. Esto representa un problema ya que pese a que el individuo será subsidiado, no podrá satisfacer sus preferencias y necesidades en forma completa. Dentro de estas necesidades no satisfechas se incluye no poder elegir donde vivir y en muchos casos, por regulaciones deficientes o restrictivas, no poder vender la vivienda subsidiada para trasladarse a otro lugar más conveniente.

Evidentemente, si el Estado quisiera atender las necesidades de cada uno de los deman-

dantes, desaparecerían las economías de escala que antes se mencionaron, porque ya no sería posible realizar construcciones en serie. Frente a estas dificultades se considera que la mejor forma de intervención por parte del Estado es subsidiar la demanda, permitiendo la libre elección del consumidor y la libre disponibilidad del bien adquirido.

En el caso argentino, la política habitacional desde mediados de los 70, fecha en que se creó el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), hasta inicios de los noventa mostró importantes errores de implementación que obstaculizaron las soluciones y desaprovecharon importantes sumas de dinero. Los programas fueron rígidos, orientados por el lado de la oferta, con baja productividad de la inversión y un ínfimo nivel de recuperación crediticia y reinversión. Hasta el momento en que se descentralizó su operatoria en 1992, el Gobierno Federal establecía normas reglamentarias, evaluaba la aptitud de los organismos que intervenían en los programas, ejercía la auditoría del sistema, determinaba las prioridades de inversión y los cupos de aplicación, fijaba el sistema de selección y determinaba la comisión que percibían los Institutos Provinciales de la Vivienda y el B.H.N. Las provincias eran las responsables por el repago de los créditos, obligación que nunca fue exigida por la autoridad nacional. Esto determinó que el recupero sobre los ingresos fuera de sólo el 2,5% en promedio.

Las fuentes de financiamiento del Fondo se modificaron varias veces desde 1972 (año de su creación). En un primer momento, el financiamiento del Fondo surgía de la imposición de 2,5% de las remuneraciones a cargo del empleador y el gravamen de 1,5% sobre la venta de ganado vacuno a faenar (Ley 19.876). En Mayo de 1977 se sancionó la Ley 21.581 que modificó la anterior y que determinó que el Fondo estuviera constituido por el 5% de las remuneraciones a cargo del empleador, sea público o privado, con lo cual se amplió considerablemente. Posteriormente en 1980 hubo una nueva modificación por la cual se derivó además el 20% de los aportes de los trabajadores autónomos. A partir de 1991, poco antes de su descentralización (agosto de 1992) se introdujo una nueva modificación, por la cual el Fondo pasó

a ser integrado exclusivamente por el 33,6% del Impuestos a los Combustibles.

La descentralización del nivel de administración y ejecución del programa hacia los gobiernos provinciales mejoró de modo significativo el desempeño del FONAVI en cuanto a la eficiencia de la inversión. Las provincias, en general, restringen su participación en la distribución del crédito, concentrándose en la auditoría y asistencia técnica. Las operatorias a través de entidades intermedias (sindicatos, cooperativas, etc.) que seleccionan a los participantes tienen características que las acercan a un financiamiento "por el lado de la demanda", lo cual reduce, por otra parte, los costos de transacción del programa.

Los problemas principales que subsisten en esta operatoria son la dificultad de aplicar un criterio objetivo para asignar los fondos entre las distintas entidades intermedias y la presencia de manejos discrecionales en los mecanismos de adjudicación de viviendas. Sumado a esto, los criterios actuales suelen ocultar filtraciones en la focalización de los programas hacia población de mayores ingresos o sobrecostos de construcción.

Actualmente el Fondo cuenta con un presupuesto anual cercano a los 900 millones de pesos que se reparten entre las provincias según un cupo preestablecido. A Buenos Aires, que es la provincia que realiza el mayor aporte, le corresponde un cupo mucho más alto: 14,5 %, que representa unos 130 millones anuales. Además del FONAVI, la Provincia de Buenos Aires posee su propio Fondo, FOPROVI, compuesto por el 7% del impuesto inmobiliario. El FOPROVI entra directamente en una cuenta del Instituto, sin pasar por Rentas, y su monto estimado oscila entre los 10 y 15 millones de dólares por año.

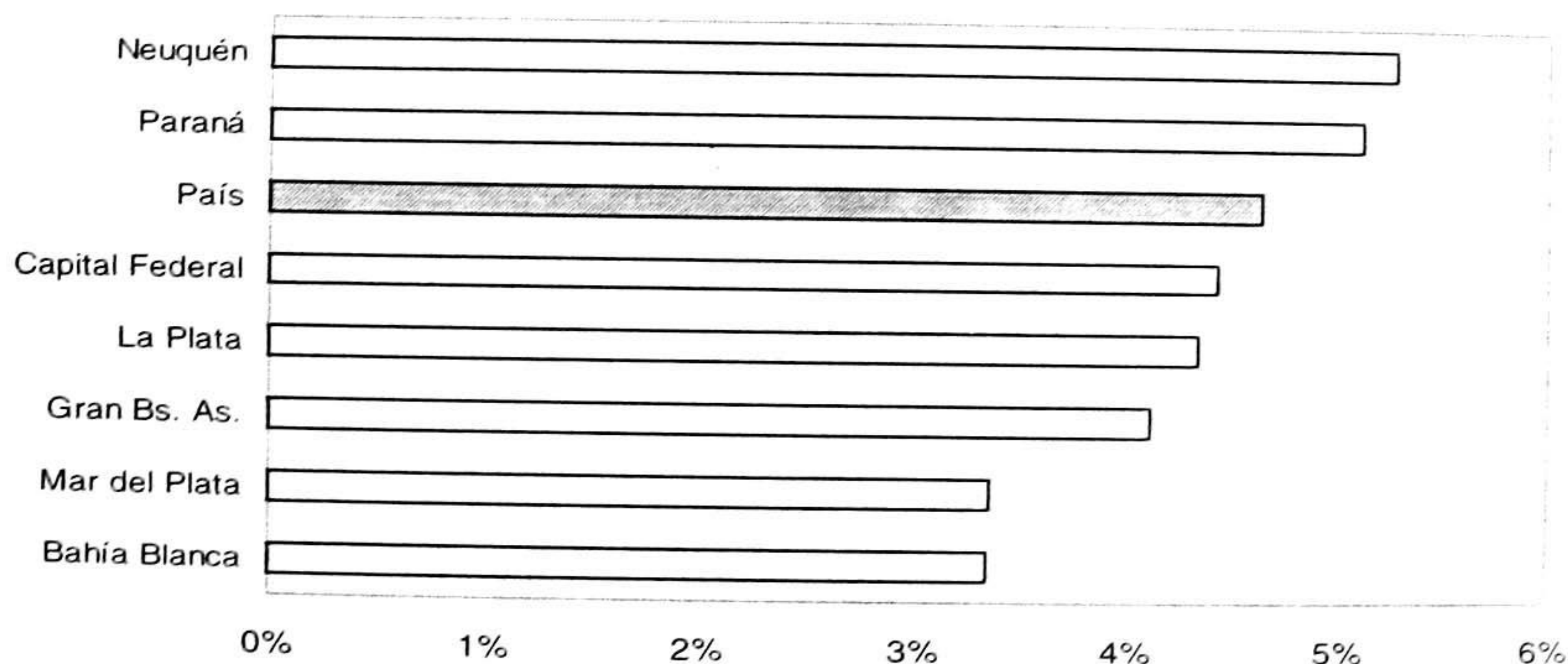
Por último, es necesario tener en cuenta que el notable abaratamiento del crédito hipotecario privado en los últimos años hace cada vez menos necesaria la intervención estatal en el financiamiento y la construcción de nuevas viviendas, pero lo compromete aún más en la oferta de una infraestructura pública adecuada. En tal sentido, los esfuerzos estatales tenderían a enfocarse en la inversión en infraestructura urbana, ámbito que está fuera del alcance de los agentes privados.

Situación en Bahía Blanca

De acuerdo al Censo de 1991 había en Bahía Blanca un total de 78.941 viviendas, ocupadas por 81.666 hogares. La diferencia entre el total de viviendas y hogares nos indica el déficit amplio de viviendas existente en un determinado momento, es decir, la cantidad de hogares que al no disponer de una vivienda tienen que compartirla con otros. De esta manera, observamos que en nuestra ciudad un 3,3% de los hogares no disponía en 1991 de una vivienda para residir. Este porcentaje es, de todas maneras, inferior al que se observaba en otras ciudades de similar tamaño, y en el total del país.

el 95% de la población bahiense contaba con inodoro o retrete con descarga de agua y el 92,5% se proveía de agua por cañería dentro de la vivienda. En el período comprendido entre el Censo de 1991 y la Encuesta Permanente de Hogares de Octubre de 1997, el número de hogares en Bahía Blanca creció un 8,6%. De acuerdo a esta fuente de información se habrían sumado alrededor de 7.000 nuevos hogares a los 81.666 ya existentes. En el mismo período, se construyeron 9.500 viviendas y departamentos nuevos, según surge de los permisos de construcción solicitados ante la Municipalidad. Esta construcción de viviendas públicas y privadas implicaría un crecimiento del 12,5% en el parque habitacional. Esto podría estar indicando

Porcentaje de hogares sin vivienda



Fuente: CNPyV 1991

Por otra parte, del total de las viviendas que se encontraban ocupadas en Bahía Blanca, un 9,2% presentaba condiciones deficitarias de habitabilidad. Excepto por Capital Federal, este porcentaje es también notablemente inferior al que se observa en el resto de las ciudades, lo que indicaría un desarrollo superior de Bahía Blanca respecto al resto del país en relación a los problemas habitacionales. Además, la infraestructura de servicios con que se cuenta es buena ya que aproximadamente un 96% de las viviendas particulares contaba en 1991 con agua por red pública, 70% con cloacas y 99% con electricidad. En ese mismo año,

que en lo que va de la presente década el déficit habitacional se ha reducido en nuestra ciudad, ya que existirían menos hogares sin viviendas, y la calidad de las mismas ha mejorado debido a las nuevas construcciones. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que el déficit no se ha reducido por el total de la diferencia entre viviendas y hogares nuevos, ya que del stock de viviendas existentes se van produciendo también salidas al demolerse construcciones para construir otras en ese mismo terreno.

Pese a tener condiciones de habitabilidad de viviendas superiores al resto de las ciudades de

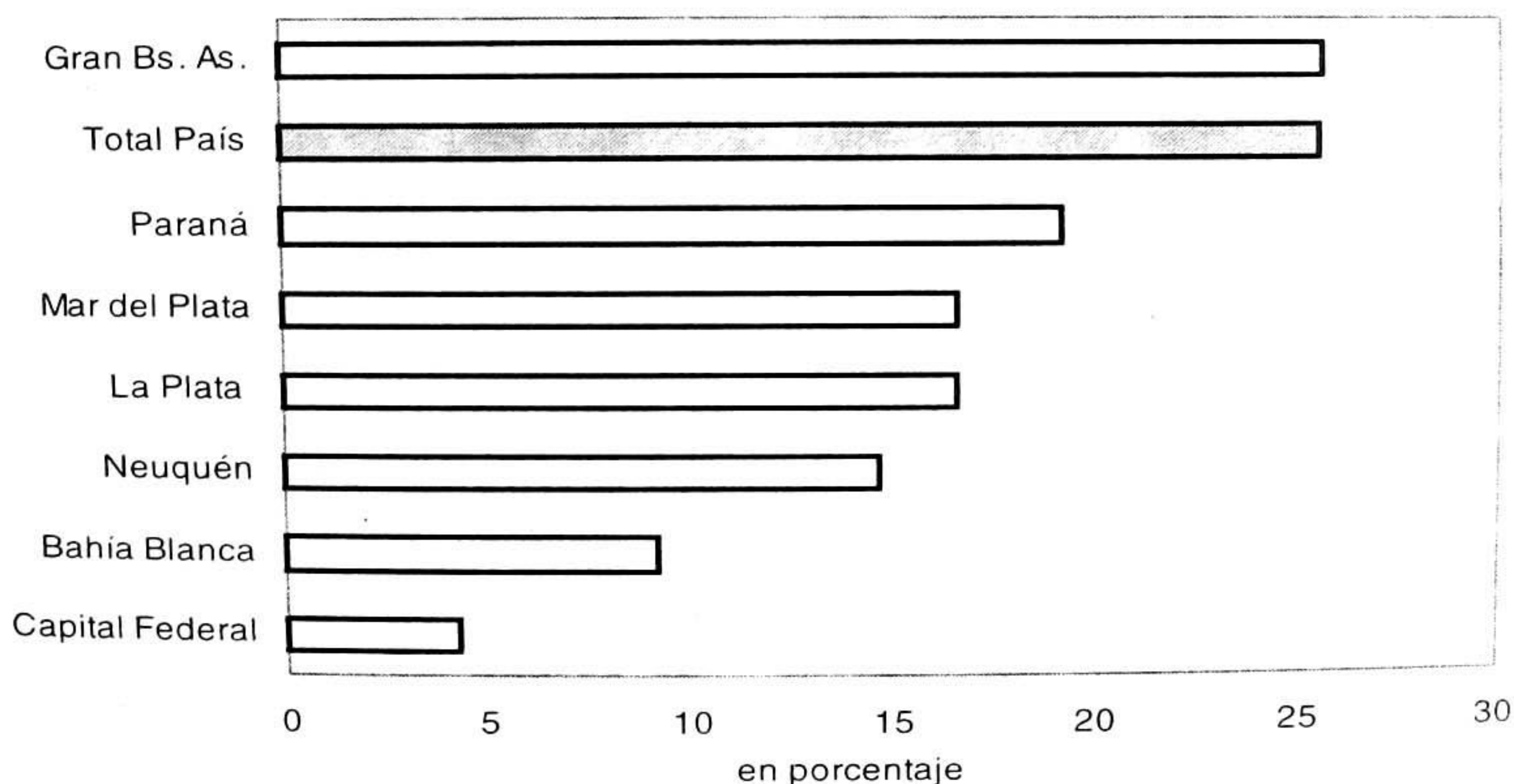
la provincia, Bahía Blanca se ha visto a lo largo de los años muy beneficiada con la construcción de viviendas por parte del Estado. Tal es así, que a lo largo del período 1976 - 1996, Bahía Blanca ha recibido cerca del doble de viviendas por habitante que el Gran Buenos Aires, y una cantidad también mayor que las restantes ciudades importantes del interior como Mar del Plata y La Plata.

De acuerdo a los datos de la Secretaría de la Vivienda, entre los años 1976 y 1996 se construyeron en Bahía Blanca un total de 2.587 viviendas a través del Plan FONAVI, de las cuales el 45% se realizó a partir de 1993. Esta situación no es casual, ya que a partir de ese año se le dio mayor impulso

Como se ha señalado anteriormente, la política de viviendas se realiza actualmente a través de entidades intermedias en el marco del denominado Programa Solidaridad. A partir de los datos del Instituto Provincial de la Vivienda se constató que por intermedio de esta operatoria se construyeron en Bahía Blanca 404 viviendas hasta el mes de Octubre de 1998, estando en la etapa de construcción otras 1100. En la construcción de estas viviendas participaron 10 sindicatos y 10 cooperativas.

En este programa las entidades intermedias son las responsables de buscar las tierras, la empresa constructora, la empresa comercializado-

Porcentaje de viviendas deficitarias



Fuente: CNPyV 1991

a la construcción de viviendas en el interior de la provincia, que recibió cerca del 70% del total de las construcciones. La justificación de darle más énfasis al interior fue arraigar a la población y generar más fuentes de trabajo, para evitar que se produzca una migración sostenida hacia el Gran Buenos Aires de personas sin empleo, y se empeoren lógicamente las condiciones de vivienda. Por otra parte, se contaba con los 600 millones de dólares anuales del Ente de Reparación Histórica del Conurbano que le permitió realizar una fuerte inversión en infraestructura de servicios en el Gran Buenos Aires.

ra, realiza la suscripción y se hacen responsables ante los solicitantes. Luego se presentan al Instituto Provincial de la Vivienda como candidatas a recibir su apoyo financiero presentando planos de infraestructura aprobados, libre deuda de terreno, proyecto aprobado por el Municipio, y datos de los grupos familiares.

Se firma un convenio de intención entre el IPV y la entidad, en cuyo marco se produce una cesión de tierras a la Provincia, mediante escritura. El IPV financia una parte del emprendimiento, equivalente en promedio a unas 25/26 viviendas, por montos unitarios de \$11.500 a \$13.000, que pue-

den extenderse a un máximo de \$18.000 (sobre la base de un precio de construcción de \$500 por m²). Sobre el monto total convenido el IPV adelanta el 25%. Luego controla mes a mes el estado de la obra (porcentaje de avance), y en base a eso va integrando su aporte financiero.

A partir de la toma de posesión los propietarios realizan una escritura con hipoteca, como hace normalmente el BHN, quien se encarga a partir de ese momento de cobrarle mensualmente a los particulares.

El IPV no habilita planes de más de 25 a 40 viviendas, porque su política es que haya muchos planes de diferentes entidades construyendo de a pocas viviendas, contrariamente a lo que sucedía antes, cuando los planes eran muchas casas, y había que esperar mucho tiempo para entregarlas. Una vez finalizadas (o a punto de hacerlo), la entidad intermedia puede pedir la ampliación del plan, y se la habilita para construir más.

De acuerdo al relevamiento realizado en los planes de vivienda que actualmente se están llevando a cabo a través del Programa Solidaridad en la ciudad de Bahía Blanca, se observa que la superficie de las viviendas es en promedio de unos 65 m², y los lotes varían entre los 200 m² y los 450 m². En los precios de las viviendas se observa una gran dispersión, ya que se han registrado valores entre 13.500 y 45.000 pesos. Los plazos de financiación son en general de 15 años, aunque en algunos casos se llega a los 20 años.

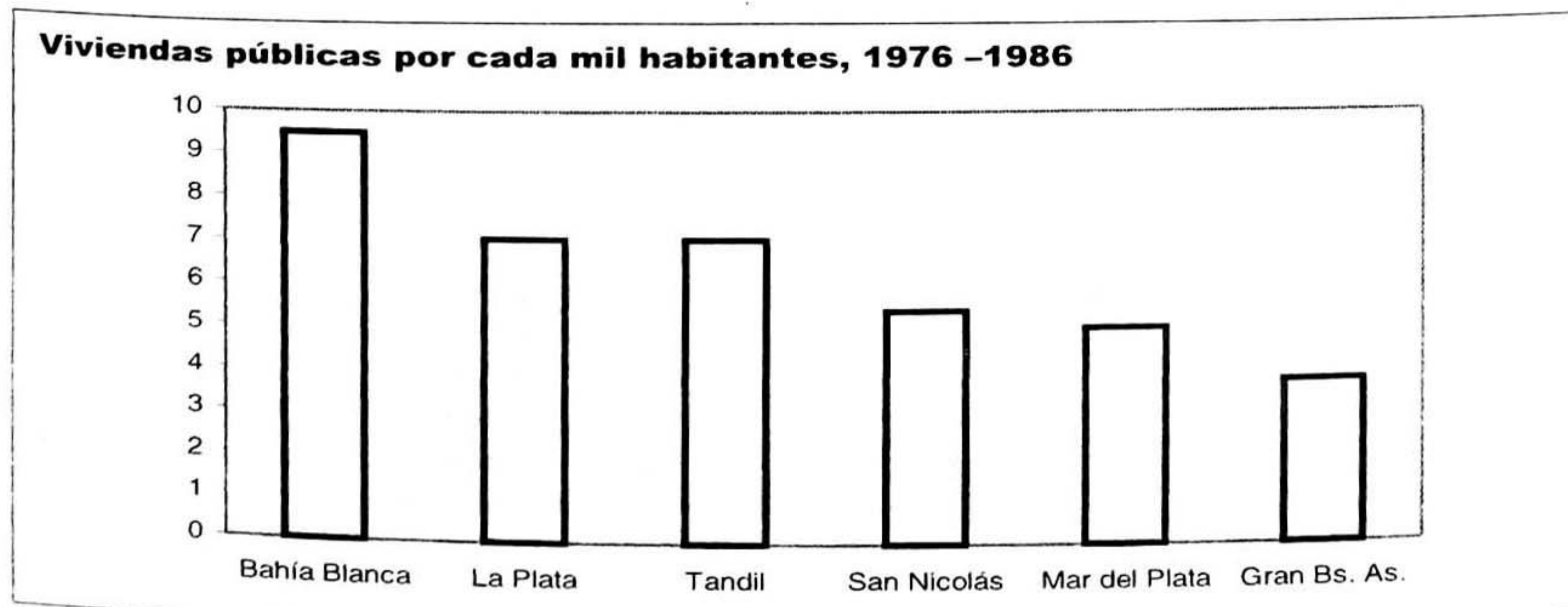
En general se observa que ninguna de las entidades intermedias realiza un proceso de selec-

ción de inscriptos demasiado elaborado, lo cual podría derivar en problemas de discrecionalidad en la adjudicación.

Comentarios finales

El gobierno argentino ha tenido una muy activa participación en la construcción pública de viviendas, con el objetivo de intentar solucionar los problemas habitacionales de una porción de su población que no tiene acceso a una vivienda en buenas condiciones. Actualmente se destinan a tal efecto alrededor de 900 millones de pesos anuales, que son repartidos a las provincias de acuerdo a un porcentaje preestablecido. El uso de estos fondos por parte de las provincias se ha descentralizado y el nivel de decisión y control se encuentra más cercano al de realización de las obras, lo que permitiría suponer que se ha producido una mejora en la eficiencia de la asignación de los fondos.

En el caso puntual de nuestra ciudad, este nuevo mecanismo ha permitido incrementar la cantidad de viviendas públicas en construcción. Por otro lado, es importante remarcar que en términos comparativos, la situación habitacional local es relativamente buena, tanto en el nivel de acceso a viviendas, como en la calidad de las mismas. Sumado esto a su bajo crecimiento poblacional, cabría esperar una progresiva corrección del déficit habitacional, prolongando la tendencia registrada en los últimos años.



El problema del PAMI

■ *La situación actual de la cobertura sanitaria de los jubilados obliga a un análisis más detallado de los hechos.* ■ *El problema de financiación tiene raíces internas al mismo sistema que son de difícil resolución.* ■ *En la ciudad existen aproximadamente 36.000 afiliados directamente afectados.*

Actualmente en Argentina la cobertura médico social de los jubilados, pensionados y su núcleo familiar dependientes del Sistema Nacional de Previsión Social, se encuentra a cargo de un ente público no estatal conocido como PAMI, creado en el año 1971 a tal efecto.

En términos muy generales, existen dos clases de regímenes previsionales: los sistemas de capitalización y los de reparto.

La característica principal de los primeros, es que los aportes de cada uno de los trabajadores conforman una cuenta individual y se van acumulando a lo largo de los años de vida activa de los mismos, rindiendo además una ganancia por capitalización. De ese modo, al momento del retiro la remuneración de las personas estará en función de la renta generada por los propios fondos, independientemente de la conducta de los demás individuos de la sociedad.

Sin embargo, en el caso de los regímenes de reparto, los aportes de cada afiliado actual se utilizan para pagar los beneficios de los retirados del momento, es decir que existe una especie de acuerdo o contrato entre las generaciones donde la población activa financia a la pasiva recibiendo a cambio una promesa de beneficios futuros.

Luego de esta breve explicación de cada uno de los casos, se puede introducir el planteo de la situación de los jubilados que aún están bajo el régimen de reparto: dado que la generación de pasivos beneficiada en el momento actual, no es quien va a retribuir a los que aportaron los recursos necesarios para su subsistencia, ¿cuál es la garantía que tienen los trabajadores activos actuales de cobrar sus beneficios al momento de jubilarse y de asegurar su cobertura de salud? Dicho en otras palabras, ¿quién puede asegurar

que el sistema pueda financiarse? En última instancia, el responsable es el gobierno de turno que deberá procurar los fondos para hacer frente a los compromisos, tanto salariales como de cobertura en salud de sus afiliados.

Las características de los seguros de salud

Podría decirse que la obra social de los jubilados es un seguro de salud donde no hay diferentes opciones de cobertura, mientras que existe variabilidad en la cantidad de atención médica que cada asegurado requiere.

Los seguros de salud, tanto públicos como privados, poseen características particulares relacionadas con problemas de información que generan algunas dificultades de provisión.

En primer lugar, hay ocasiones en que el paciente puede influir sobre su propia necesidad de atención, sin conocimiento de su obra social¹. A modo de ejemplo puede señalarse el caso en que los individuos pueden tomar pocas o inadecuadas medidas de prevención deteriorando así su salud como consecuencia de la posesión de una obra social, lo que en definitiva determina una necesidad posterior de mayor atención sanitaria. La situación inversa puede llevar a los pacientes a sobreconsumir prestaciones innecesarias. En estas circunstancias, como es la obra social la que financia los tratamientos, ni el paciente ni los médicos (que son también actores activos de la situación, al realizar las prescripciones necesarias) asumen ningún costo privado de los tratamientos. Este es el problema de la existencia de "terceros pagadores", ya sea que se trate del sector público como es el caso de PAMI, o de los seguros

privados. Si bien, existen diversos mecanismos que pretenden eliminar esta dificultad, como la franquicia (donde los pacientes pagan los primeros X pesos) o el coseguro (donde los pacientes se hacen cargo de un porcentaje del tratamiento), ninguno de ellos resuelve completamente el problema ni enfrenta a los pacientes al verdadero costo de la atención de su salud. El riesgo moral tiene entonces importantes consecuencias ya que al aumentar la demanda de los pacientes, es probable que se incrementen los precios de los seguros porque la cantidad necesaria para financiar el seguro de salud aumentará, con lo cual también aumentará lo que deberá pagar cada afiliado².

La segunda característica³ a la que no escapan los seguros de salud en general, es la existencia de distintos niveles de riesgo entre los asegurados. En otras palabras, no todos los individuos tienen la misma probabilidad de enfermarse. Como el costo del seguro está relacionado con el riesgo de los individuos, si se establece de acuerdo al riesgo promedio resultará elevado para las personas que tienen bajas probabilidades de sufrir enfermedades y se verán incentivados a no asegurarse, pero si la adhesión a una obra social es obligatoria, deberán pagar el precio establecido rompiéndose de ese modo la vinculación entre el costo del seguro y el riesgo asociado.

En el caso de PAMI, como los aportes se hacen en función de los salarios y rentas de los individuos, de todos modos dicho vínculo no existe. Los fondos para su financiación provienen de los aportes patronales y personales de los trabajadores en relación de dependencia, los aportes de los trabajadores autónomos, los aportes de los mismos jubilados y pensionados, y también de contribuciones del estado nacional.

Es así entonces que, ante dificultades de financiación del sistema, no se aumenta el costo que asume cada individuo sino que comúnmente se incrementan los aportes del estado provenientes de rentas generales (es decir, no recaudados específicamente para la financiación del sistema de seguridad social), o se incurre en otros mecanismos como la cesación o postergación de

pagos a proveedores. Este es el principal problema que actualmente afecta a la obra social de la población pasiva.

La respuesta de los prestadores

Ante incumplimientos por parte de PAMI, los prestadores, a pesar de estar interesados en mantener la atención de los jubilados que representan una importante porción de la población, pueden reaccionar de modo diferente según sean entes públicos o privados.

En el primero de los casos, los hospitales públicos, tienen en última instancia la posibilidad de recibir fondos adicionales del estado para cubrir las deficiencias presupuestarias originadas en la falta o postergación de pagos. Por otra parte, el espíritu público de los mismos sumado a las características de los pacientes que atienden los centros de salud estatales, evita o atenúa la discriminación entre los pacientes PAMI, los de otras obras sociales y aquellos que no cuentan con ningún tipo de cobertura y que en general no pagan por los servicios recibidos. En síntesis, los pacientes no se verían directamente afectados excepto en los casos en que los servicios fueran completamente suspendidos. Por supuesto no hay que perder de vista que el hecho de tener que recurrir a un hospital público para atenderse origina otra serie de circunstancias (largas colas y turnos alejados en el tiempo, entre otras) asociadas al precio cero de la salud en los mismos y al exceso de demanda⁴.

A diferencia de comentado anteriormente, cuando se trata de prestadores privados, los incumplimientos pueden llegar a poner en serias dificultades la situación financiera de los mismos. La necesidad de asegurar su propia viabilidad de servicio, y la imposibilidad de acumular déficits permanentes que los conducirían a la quiebra, puede hacer que en algunos casos se limite el cupo de pacientes PAMI atendidos. Debido a las probabilidades de demoras o falta de pago, los prestadores también pueden llegar a incorporar una "prima de riesgo" al precio de las prestaciones facturadas a PAMI para cubrirse, con lo cual se incrementa el costo total que debe asumir el

sistema nacional de seguridad social, es decir debe pagar más por iguales prestaciones lo que complica aún más el panorama del financiamiento. En el caso extremo pueden llegar a suspenderse algunas o todas las prácticas sanitarias, atendiéndose probablemente sólo las de extrema urgencia lo que deteriora sustancialmente el bienestar de la población "cubierta" por el sistema de seguridad social. Un ejemplo claro está dado por la situación actual por la que atraviesan los jubilados locales.

¿Qué pasa en Bahía Blanca?

El problema local no es menor, por el contrario, puede asumirse que tiene una magnitud muy importante que afecta a parte de la población de Bahía Blanca, y también de una amplia zona.

Los directamente perjudicados son principalmente, los jubilados y su grupo familiar a cargo, que representan en la ciudad aproximadamente 36.000 personas (cerca de un 12% de la población total). Según un estudio de FIEL⁵, en el año 1994 el gasto mensual por beneficiario de PAMI en Bahía Blanca rondaba los \$43, lo que puede dar una idea de la magnitud en juego si se multiplica dicha cifra por la cantidad de afiliados locales.

Por otra parte, existen también perjudicados indirectos. Tal es el caso de las farmacias y droguerías en el sector comercial, ante la suspensión de los servicios. Los hospitales públicos ven incrementada su demanda contando con las mismas dotaciones de recursos, lo que complica la atención y disminuye la calidad de los servicios aumentando las presiones presupuestarias. Los hospitales privados ven disminuida su demanda, y también pueden enfrentar problemas presupuestarios. Asimismo, puede verse alterada la actividad de los laboratorios e institutos de prestaciones sanitarias (radiografías, ecografías, entre otras), así como los profesionales médicos dedicados a la atención de este segmento de población.

Comentarios finales

Como puede verse el problema de la financiación PAMI y la atención de la población pasiva tiene matices de gravedad a nivel nacional, situación que no escapa a la realidad local.

Las características propias de funcionamiento del sistema hacen que se trate de una cuestión de difícil solución.

En primer lugar PAMI posee todas las complicaciones de los sistemas de reparto, donde el hecho de haber contribuido a financiar la salud de los jubilados del pasado, no asegura en lo más mínimo a los actuales la recepción de beneficios.

En segundo término, no escapa a las dificultades generales de los seguros de salud que generan ineficiencias y problemas de incentivos para su funcionamiento.

Asimismo, debe sumarse que la población a la que debe asistir el sistema es gran demandante de salud por definición originando importantes erogaciones presupuestarias, al mismo tiempo que no existe relación entre el costo del seguro y el riesgo de cada paciente.

Todos estos aspectos concluyen indefectiblemente en una disminución importante en el bienestar de la población afectada, en una cuestión impostergable como es la salud.

¹ Fenómeno que en teoría se denomina riesgo o azar moral, cuando el asegurado puede influir sobre su propio riesgo a espaldas de su asegurador.

² Aquí puede señalarse una diferencia. Si el seguro es privado, el aumento en el costo del mismo puede hacer que ya no resulte atractivo para algunos individuos. Si el seguro es obligatorio, como por ejemplo cuando las obras sociales se financian a través de descuentos en los salarios de los individuos, no hay alternativa de elección.

³ Denominada selección adversa en la bibliografía.

⁴ Sin ser el tema que ocupa específicamente el objetivo de este estudio, puede hallarse un mayor desarrollo del mismo en "Algunas consideraciones sobre la salud pública en Bahía Blanca", IAE 39.

⁵ FIEL, "El sistema de seguridad social, una propuesta de reforma", pág. 61.

Índice de precios al consumidor

■ *La variación del índice de precios al consumidor local del mes de septiembre fue del 0.1% mientras que en octubre resultó nula. ■ Las mediciones respectivas del INDEC fueron del 0% y -0.4%. ■ El resultado acumulado anual para Bahía Blanca asciende, hasta el momento, a 0.9% y para Capital Federal y Gran Buenos Aires a 0.8%. ■ Las principales variaciones del bimestre fueron bajas y se produjeron en el rubro Carnes, como consecuencia de la sobreoferta de vacunos y en Indumentaria, por el no cumplimiento de las expectativas empresariales asociadas al cambio de temporada.*

Panorama general

En Bahía Blanca, el índice de precios al consumidor cerró con una variación del 0.1% para el mes de septiembre y del 0% para octubre. Con estos resultados, la variación acumulada anual asciende a 0.9%. En tanto, la medición llevada a cabo por el INDEC para el ámbito de la Capital Federal y el Gran Buenos Aires, arrojó cambios del 0% y -0.4% para ambos meses, respectivamente. El resultado acumulado anual correspondiente a las estimaciones del INDEC es de 0.8%, es decir, un 0.1% menor al registrado a nivel local.

Las variaciones registradas durante el último bimestre a nivel de capítulos y de rubros fueron prácticamente las mismas en Bahía Blanca y en Buenos Aires y respondieron a los mismos factores. Concretamente cabe destacar la baja operada en las carnes, como consecuencia de la sobreoferta de vacunos y los descensos en los precios de la indumentaria, por el no cumplimiento de las expectativas empresariales asociadas al cambio de temporada.

Panorama local

Mes de septiembre

Un aumento del 0.1% presentó el índice de precios al consumidor local en el mes de septiembre. Las variaciones de mayor incidencia en el

resultado general fueron las registradas en los capítulos "Alimentos y Bebidas" (0.1%) e "Indumentaria" (-1.2%). En el primer caso, se produjeron aumentos de relativa importancia en las verduras, las bebidas alcohólicas y los productos lácteos, y bajas en las frutas frescas, las carnes y las infusiones. Todos los cambios operados respondieron más bien a comportamientos competitivos de los hipermercados, básicamente, y, en mínima medida, a las condiciones coyunturales o estacionales de oferta. En cuanto a la indumentaria, las bajas observadas en el capítulo se atribuyen a las aún vigentes liquidaciones de fin de temporada, a pesar de haberse ya lanzado los artículos de nueva estación. Los descensos de precios alcanzaron a la mayoría de los rubros del grupo: ropa interior y exterior, calzado, telas, artículos de mercería y accesorios.

Más específicamente, en "Alimentos y Bebidas" se produjeron aumentos y también algunas bajas que generaron un efecto neto general positivo. Entre las alzas operadas se destacaron las correspondientes a Verduras (7%), Bebidas alcohólicas (1.6%) y Lácteos (1.1%). A nivel productos, los aumentos más significativos se registraron en las verduras, específicamente en el zapallo, el zapallito, la cebolla, el tomate y el morrón. Las bajas de precios, en tanto, se verificaron en los rubros Frutas, Infusiones y Carnes. Dichas categorías presentaron variaciones del -4.3%, -1% y -0.8% res-

pectivamente. Entre las frutas, las variedades que exhibieron los descensos más notorios fueron la manzana, la naranja y el limón. En el caso de las carnes hubo bajas en la carne vacuna fresca (-1.5%) y también, aunque más leve, en la carne de ave (-0.4%).

Los cambios operados dentro de "Alimentos y Bebidas" obedecen, cada vez más, a la estrategia competitiva de los comercios locales y menos a las condiciones coyunturales y estacionales de oferta. En general, cada semana, alguno de los *super* o *hipermercados* del medio encara alguna campaña de precios asociada a un grupo de productos en particular. Luego, esta iniciativa es seguida por el resto, inclusive por los comercios menores, quienes responden con ofertas de otra clase o similares. Este comportamiento competitivo es sólidamente respaldado con campañas publicitarias de todo tipo. En efecto, es notorio en Bahía Blanca el incremento en el uso de recursos publicitarios tales como anuncios en el diario y en la radio y folletos, entre otros. La extensión de los mismos es cada vez mayor y la presentación, más cuidada.

Por tercer mes consecutivo "Indumentaria" presentó una baja de precios que, en esta oportunidad, se extendió a todos los rubros que componen el capítulo. Concretamente, la ropa exterior disminuyó un 3%, el calzado un 2%, los accesorios un 2.5%, la ropa interior un 0.4% y las telas y artículos de mercería un 0.2%. A pesar de que ya se exhiben los productos de nueva temporada, continúan las liquidaciones de artículos de invierno. Es probable que en octubre se opere algún aumento en el índice del capítulo, una vez que se intensifique la demanda por artículos de nueva estación.

Durante septiembre, prácticamente no se produjeron variaciones en el capítulo "Vivienda" (0.04%). Luego del ajuste en los cuadros tarifarios de la electricidad y del gas, operado en el mes anterior, los rubros se mantuvieron estables. La única modificación, aunque de incidencia muy pequeña en el resultado general, ocurrió en la categoría "Alquiler", que varió un 0.2% en relación a agosto.

"Equipamiento y funcionamiento del hogar" bajó un 0.04%. Esta nueva baja en los pro-

ductos y servicios relacionados con el funcionamiento del hogar se concentró fundamentalmente en los electrodomésticos, que disminuyeron un 1% en relación a agosto, y en el rubro *Artículos de limpieza*, cuyo índice se redujo un 0.8%. En el caso de los electrodomésticos, las oscilaciones en los precios responden, al igual que ocurre en "Alimentos y Bebidas", a las iniciativas competitivas de los centros comerciales por acaparar la mayor parte de la demanda. También en este caso intervienen activamente los hipermercados.

El índice de "Transporte y Comunicaciones" se redujo un 0.1%. El mes anterior se había producido un leve descenso en el rubro *Automóviles*. Es esta oportunidad el cambio del capítulo estuvo dado por la baja operada en Funcionamiento y mantenimiento de los vehículos, más precisamente en el ítem *Combustible y Lubricantes*, que disminuyó un 0.4% con respecto al relevamiento anterior.

Dentro de "Educación", que presentó un alza del 0.2%, los útiles escolares aumentaron un 0.4%. En cambio, los precios de la educación formal y de otros servicios educativos (idiomas, cursos de computación, etc.) no observaron cambios en todo el año.

El capítulo "Bienes y servicios varios" tuvo una variación del 0.1%. Concretamente los productos de tocador presentaron un descenso del 0.6%. En tanto, los artículos de tocador descartables aumentaron un 1.1% en relación a agosto. Estos cambios generaron un aumento del 0.2% en el rubro *Artículos para la higiene y el cuidado personal*, que fue el único que explicó la variación general del capítulo. Los rubros *Tabaco* y *Servicios para el cuidado personal* permanecieron estables.

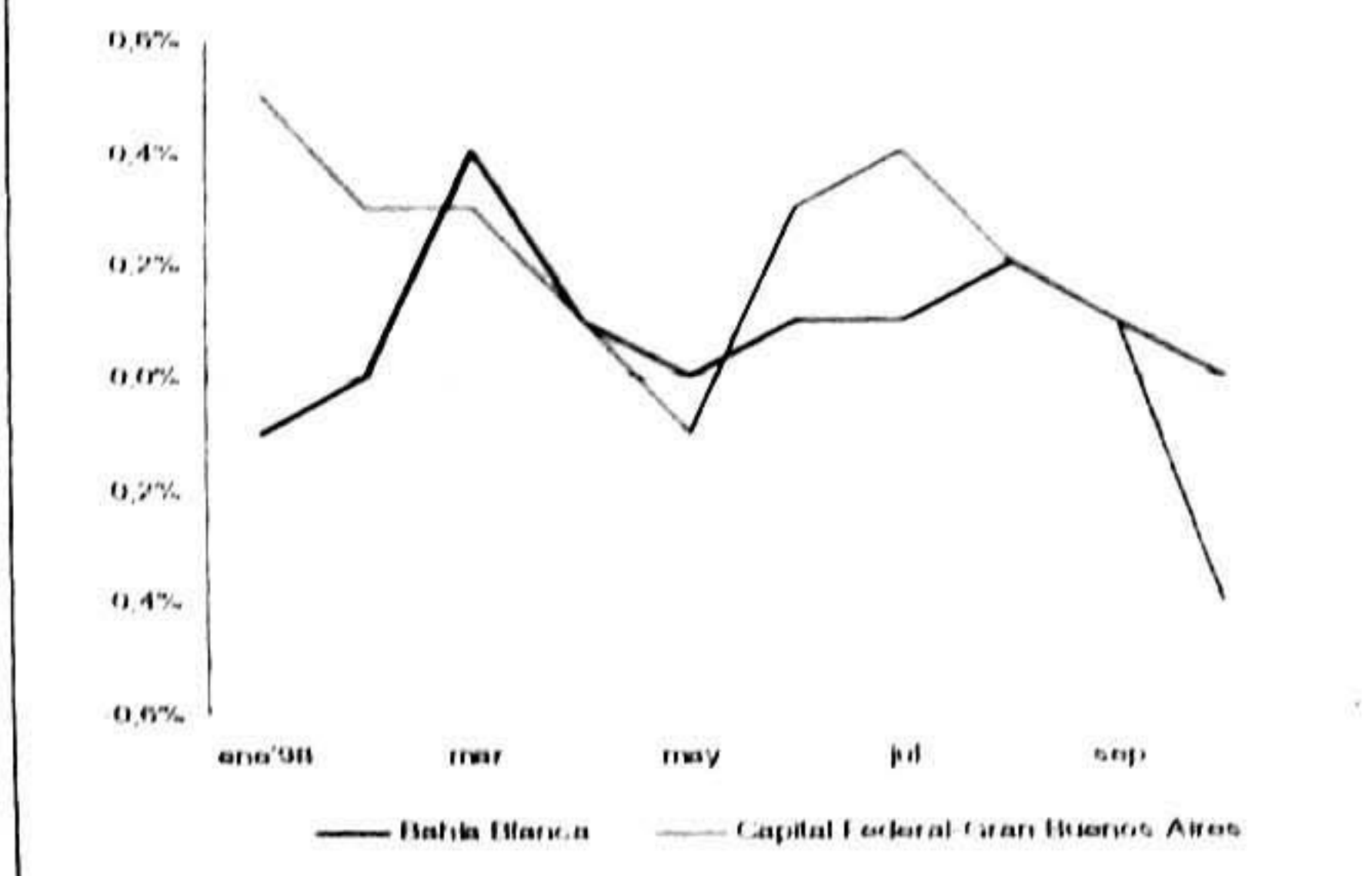
Los capítulos sin cambios durante septiembre fueron "Salud" y "Esparcimiento".

Mes de octubre

El índice de precios al consumidor local registró una variación nula durante el mes de octubre. Esto no implica la ausencia de cambios, sino una serie de aumentos y bajas que se contrarrestaron, determinando un resultado general nulo. El

principal cambio se produjo en el capítulo "Alimentos y Bebidas", más precisamente en el rubro carnes, que bajó un 2.5% como consecuencia de la sobreoferta actual de vacunos. Al respecto cabe esperar que, en las próximas semanas, una vez que las condiciones se normalicen, el precio de las

Variación del IPC en Bahía Blanca y Buenos Aires



carnes aumente. Otra variación de incidencia significativa fue la registrada en "Indumentaria". A pesar de que era previsible un aumento, por el cambio de temporada, la merma en las ventas obligó a los comercios a ofrecer precios más bajos. Por otro lado, la caída en el precio internacional de los textiles, influyó en el mismo sentido en los valores locales del rubro *Telas e hilados*.

El capítulo "Alimentos y Bebidas" prácticamente no registró variaciones con respecto al mes de septiembre. Sin embargo, se produjeron algunos cambios significativos a nivel de rubros. Concretamente, cabe destacar el caso de la carne, que bajó un 2.5% durante el mes de octubre. Ya, entre mediados de agosto y la primera mitad de septiembre se había producido una importante baja. En los mercados de vacunos el kilo de hacienda descendió a menos de 90 centavos, cuando el pico alcanzado en el año había sido de 1.3 pesos. Esta caída se explica por la sobreoferta actual de vacunos. A su vez, el exceso de oferta se debe a varios factores tales como: la liquidación de hacienda adquirida por los establecimientos durante los meses de otoño; la necesidad de ventas debida a la reducción y el encarecimiento del crédito y a necesidades de liquidez impostergables; la mayor

disponibilidad de pasturas derivada de las altas temperaturas registradas en el invierno y de granos, por los bajos precios de los mismos, etc. Todo esto hizo que la oferta, que normalmente se reduce durante la primavera, aumentara. Se espera que, en algunas semanas o meses, se recupere el stock de hacienda y la oferta se normalice, con lo cual, el precio de vacunos aumentaría (se estima que a un peso el kilogramo, en promedio). Esto, por supuesto, se reflejará de inmediato en las bocas minoristas.

Un leve aumento producido en la leche, la manteca y la crema, (1.4% en conjunto) aunque de escasa magnitud, reflejó la caída en la producción de leche, debida a las sequías y problemas de rentabilidad del sector, que originó el cierre de algunos establecimientos tamberos. Otros cambios de relativa importancia producidos en octubre fueron: 2.3% en *Aceites y grasas*, 2% en *Verduras frescas*, 1% en *Bebidas alcohólicas* y una baja del 1% en *Frutas frescas*.

Por cuarto mes consecutivo "Indumentaria" presentó una baja de precios aunque, en esta oportunidad, fue más leve que las veces anteriores (-0.22%). Sólo la ropa exterior de mujer observó un aumento del 2%, que respondió a la colocación de artículos de nueva temporada. Sin embargo, esta elevación fue inferior a la esperada, por dos factores: en primer lugar, la caída en las ventas operada durante los tres últimos meses, aún en el cambio de temporada. En segundo término, las ventas por el día de la madre resultaron sensiblemente inferiores a las registradas en años anteriores. A nivel nacional, la merma fue del orden del 15%. La ropa exterior para hombre, en tanto, bajó de precio (-1%), en un intento de los comercios por compensar y recuperar las caídas en las ventas. La principal baja en el capítulo "Indumentaria", sin embargo, se produjo en el rubro *Telas e hilados*, que disminuyó un 2% en relación a septiembre. Este comportamiento se debe, en buena parte, a la caída en el precio internacional del algodón y de los textiles, como consecuencia de las importantes exportaciones de China, que generaron un abundante stock mundial.

La pequeña variación registrada en el capítulo "Equipamiento y funcionamiento del hogar"

(0.26%) se debió al aumento observado por los artículos de decoración (3%). En contrapartida, los rubros *Menaje* y *Artículos de limpieza* presentaron bajas del 1.1% y 0.8% respectivamente. El efecto combinado de dichos cambios explica el resultado general del mes para esta categoría.

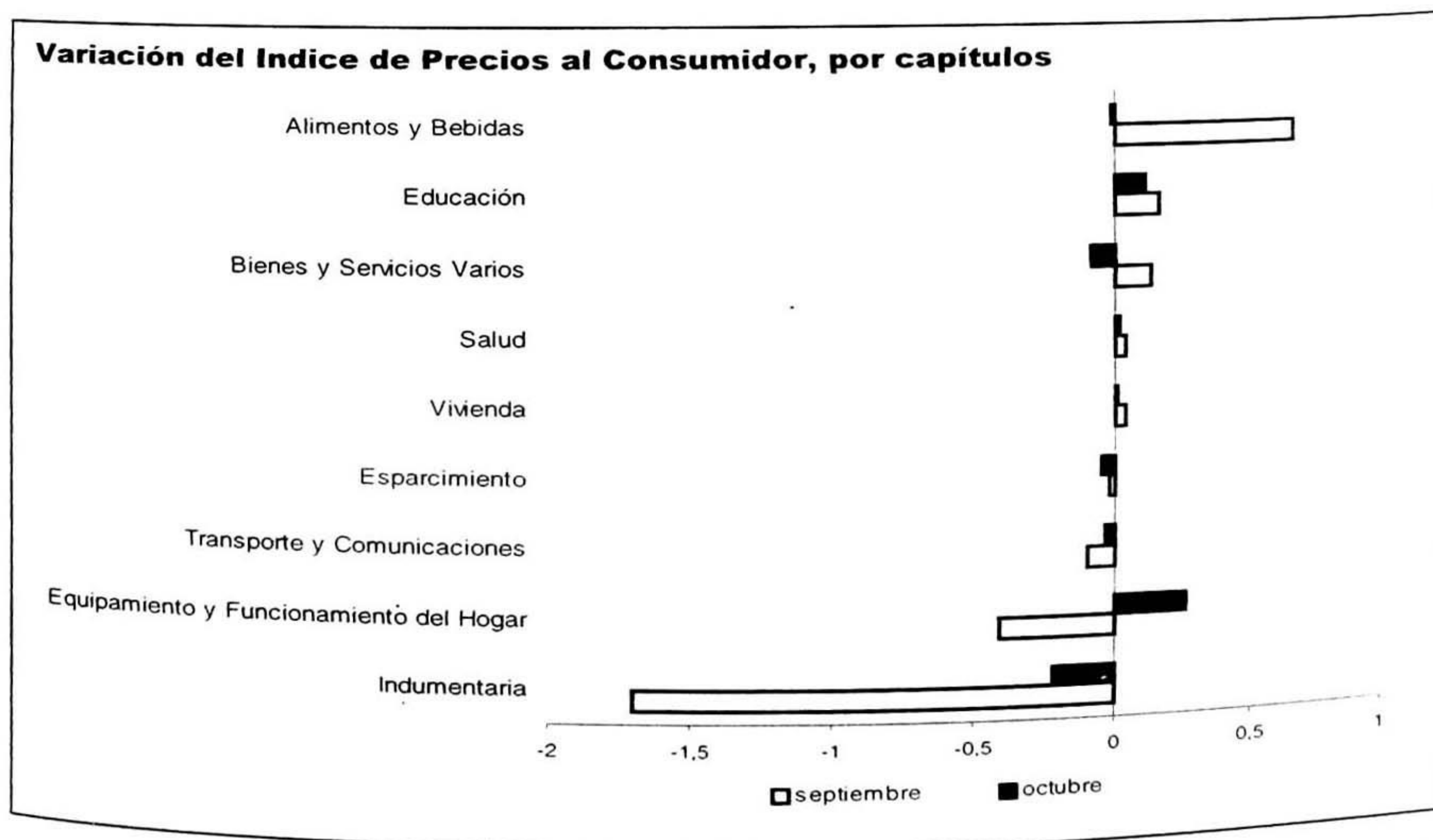
Dentro de "Transporte y Comunicaciones" (-0.03%), una pequeña baja, de escasa incidencia en la variación del índice de precios, tuvo lugar en el rubro *Automóviles* (-0.03%). Un cambio similar se había producido en el mes de agosto. En dicha oportunidad la disminución había respondido al lanzamiento de promociones y planes por parte de las diversas concesionarias. En octubre, la baja de precios tuvo por objetivo alentar las ventas que, durante las últimas semanas, se retrajeron sensiblemente. Esta tendencia también se ha corroborado a nivel nacional, en donde, en el último mes, el volumen de operaciones se redujo un 20%. Cabe aclarar que la gama de vehículos más afectada es aquella cuyos montos superan los 30.000 dólares. Esto es así porque, ante la incertidumbre por los posibles efectos de la crisis, los clientes que resultan más cautelosos son aquellos que disponen de mayor información y que no tienen una necesidad inmediata de cambiar el auto, por lo que postergan la compra. Este segmento de público es precisa-

mente, el que, en general, demanda las unidades de mayor valor. Si la situación se mantiene, es probable que, en los próximos meses, las concesionarias vendan sus stocks con importantes liquidaciones, con lo que no se descarta un nuevo y más contundente descenso de precios.

En el capítulo "Educación", que tuvo un alza del 0.1%, un nuevo aumento registraron en octubre los útiles y textos escolares. Con esta variación, el resultado anual acumulado asciende al 5.2%. En tanto, los importes de la educación formal y de otros servicios educativos (idiomas, cursos de computación, etc.) se mantuvieron estables, tal como ocurrió en el resto del año.

"Bienes y servicios varios" exhibió un leve descenso durante el mes de octubre (-0.1%). El cambio estuvo explicado por la categoría *Artículos de tocador*, que bajó un 0.5% durante octubre. Este cambio respondió básicamente a las ofertas lanzadas por los super e hipermercados del medio. En contraposición, los artículos de tocador descartables aumentaron un 0.2%, contrarrestando parcialmente al aumento antes mencionado.

Por último, cabe mencionar que, en el mes de octubre, no observaron cambios los capítulos "Vivienda", "Salud" y "Esparcimiento".



SU ALTERNATIVA DE INVERSION...

POR SU

MERCADO DE CAPITALES

**Autorizada por la Comisión Nacional de Valores
de la República Argentina por resolución N° 6428
de fecha 6 de Octubre de 1983.**

Y SU

TRIBUNAL DE ARBITRAJE PERMANENTE

**Integrado por destacados juristas del país,
permite a través de un proceso idóneo, rápido y efectivo
la solución de conflictos que emerjan de todo tipo de contrato**

**Autorizada por la Dirección de Rentas
de las Provincias de Buenos Aires, Neuquén y Corrientes
como Agente de percepción del Impuesto de Sellos.**

LA MEJOR OPCION.

Bolsa de Comercio de Bahía Blanca



Sector industrial: evolución EMI – CREEBBA

Resultados a nivel local

De acuerdo a los datos del **Estimador Mensual Industrial (EMI-CREEBBA)**, la producción manufacturera del mes de Septiembre en la ciudad de Bahía Blanca ha disminuido un 9,8% con respecto al mes anterior. La actividad del mes bajo análisis

Evolución EMI Nivel General Bahía Blanca y Total del País (con estacionalidad)

Periodo	Nivel General de la Industria		Variación con mes anterior	
	B. Blanca	País	B. Blanca	País
1997	100	100		
ene-98	105,0	90,7		
feb-98	97,8	89,4	-6,9%	-1,4%
mar-98	105,2	104,1	7,6%	16,4%
abr-98	105,1	103,9	-0,1%	-0,2%
may-98	110,6	102,0	5,2%	-1,8%
jun-98	103,5	104,7	-6,4%	2,6%
jul-98	104,4	109,7	0,8%	4,7%
ago-98	85,7	108,4	-17,9%	-1,2%
sep-98	77,4	108,1	-9,8%	-0,3%

disminuyó un 21% respecto al promedio de los últimos tres meses, y se situó un 22,7% por debajo del período base, que es el promedio mensual del año 1997.

Resultados sectoriales

La explicación de esta notable caída en el índice del **Estimador Mensual Industrial (EMI)** es que durante septiembre continuaron las paradas de planta en el Polo Petroquímico, que se habían iniciado a mediados del mes anterior. Estas paradas tuvieron inicio en el sector de Refinación de Petróleo y Gas, pero afectaron posteriormente a los

rubros Materias Químicas Básicas y Plásticos Primarios, que utilizan como insumos a la producción del primer sector. Es importante resaltar que si consideramos el nivel de producción anterior a las paradas para estos sectores, el índice general estaría un 0,5% por encima del observado en el mes pasado, lo cual implica que no ha habido grandes variaciones en el resto de los sectores, y que en general han tenido un desempeño positivo.

Los sectores que han registrado incrementos respecto al mes anterior han sido *Agua y Soda, Lácteos, Faena Vacuna y Fiambres y Embutidos*. Al igual que en los meses anteriores, el sector que mejor desempeño presenta es el de "Lácteos", que ha crecido un 14,9% en el mes de Septiembre y se encuentra en un volumen de producción un 98,7% por encima del año anterior. Es muy importante también el crecimiento que ha tenido en Septiembre el sector de "Faena Vacuna", que aumentó su producción un 19,8% respecto a agosto, y se encuentra ahora sólo un 5% por debajo de los valores del año pasado. La producción de este mes ha sido la más alta en lo que va del año, pero este crecimiento se ha observado en general en los frigoríficos más grandes. En los próximos meses se espera un comportamiento similar ya que el precio de la carne continúa bajando, y esto motiva una mayor oferta de productores ganaderos, que deben enviar más animales a faena para poder hacer frente a sus compromisos financieros.

El sector de "Pastas Secas" se ha incrementado un 9,3% en relación a agosto, luego de dos meses consecutivos con caídas que sumaron un 13%. Este cambio de tendencia se ha producido, sin embargo, en un clima de precios descendentes, debido a la incorporación de marcas propias por parte de las grandes cadenas de comercialización. Ha sido importante también el crecimiento registrado en el sector "Agua y Soda" que creció un 22% respecto a agosto, esperándose un

crecimiento aún mayor para el último trimestre debido a la cercanía al período estival. Por último, el sector de "Fiambres y Embutidos" ha crecido un 6% y revirtió la tendencia decreciente del mes anterior.

Además de las reducciones observadas en el Polo Petroquímico, sólo el sector de Edición e Impresión de Publicaciones Periódicas ha registrado disminuciones respecto a Agosto. Este sector ha caído por segundo mes consecutivo, y durante septiembre ha disminuido su producción un 16,1%. Es de destacar que por primera vez desde el mes de Febrero el sector está en niveles de producción inferiores a los del año pasado. En los sectores del Polo Petroquímico se han producido caídas importantes, de un 46,7% en el sector de Materias Químicas Básicas, un 11% en el de Plásticos Primarios, y un 6,6% en el de Refinación de Petróleo y Gas. A partir del 20 de septiembre aproximadamente se ha vuelto a operar a plena capacidad en los sectores iniciales de esta cadena productiva, por lo que en las semanas sucesivas se espera que todas las empresas retornen a sus niveles normales.

La información presentada es el resultado del cálculo del **Estimador Mensual Industrial (EMI - CREEBBA)**, indicador que, desde Enero de 1998, el Centro Regional de Estudios Económicos de Bahía Blanca emplea para medir la evolución de la producción del sector manufacturero.

Los datos utilizados en el cálculo del **EMI - CREEBBA** provienen de un conjunto de informantes que pertenecen a empresas manufactureras líderes. Los informantes proporcionan mensualmente datos de producción, expresados en unidades físicas.

Resultados a nivel del país¹

De acuerdo al Estimador Mensual Industrial desarrollado por el INDEC, la producción industrial del mes de Septiembre en el total del país disminuyó un 0,1% respecto a igual mes del año anterior, y tuvo una caída del 0,3% respecto a Agosto, sin tener en cuenta la estacionalidad.

En el mes de septiembre de 1998 respecto a igual mes del año anterior, predominaron las

evoluciones desfavorables en los distintos rubros que componen el EMI. Los mayores crecimientos correspondieron a agroquímicos (62,6%), aceites y subproductos (23,4%), fibras sintéticas y artificiales (16,8%), neumáticos (13,1%) y lácteos (11,6%). Por su parte, las principales caídas se observaron en hilados de algodón (-16,6%), carnes rojas (-14,6%) y productos químicos básicos (-14,2%).

Análisis Sectorial

La producción de **aceites y subproductos oleaginosos** registra un importante incremento tanto en septiembre como en el acumulado de los nueve meses. La mayor disponibilidad de materia prima y la significativa ampliación de capacidad de procesamiento de granos oleaginosos de firmas líderes han permitido incrementar sostenidamente las exportaciones a pesar de la caída de los precios internacionales.

La producción de **carnes blancas** muestra un crecimiento sostenido favorecida por la caída en el precio relativo con respecto a las carnes rojas. Cabe recordar que por motivos estacionales los volúmenes comienzan a incrementarse hasta el mes de diciembre. Es importante destacar que se está negociando entre empresarios brasileños y argentinos la determinación de un cupo para el ingreso de pollos desde Brasil. Esto surge como consecuencia de que el país vecino está colocando en el mercado argentino excedentes de producción a bajos precios.

La **industria láctea** continúa con la evolución positiva observada durante los meses anteriores. Los mayores niveles de producción registrados en septiembre se asocian, por una parte, con la ampliación de la oferta láctea vinculada con inversiones realizadas por parte de ciertas empresas líderes del sector, y por otra, con los altos niveles de exportación de leche en polvo hacia Brasil. La importancia de este último producto colocado principalmente en la plaza brasileña ha originado importantes inversiones nacionales vinculadas con el proceso de secado de leche en polvo. Una serie de proyectos de inversión y de comercialización

han comenzado a realizarse en Brasil por parte de ciertas empresas líderes.

Entre las principales caídas tanto en la comparación de septiembre de 1998 con respecto al mismo mes del año anterior como en el acumulado de los nueve meses se destacan las **carnes rojas**, profundamente afectadas por el incremento del precio de la hacienda. La variación mensual positiva de septiembre con respecto a agosto indica una pequeña recuperación en el nivel de actividad beneficiada por la baja en los precios.

Los **agroquímicos** tuvieron un fuerte crecimiento en el mes de septiembre, ratificando la tendencia del acumulado de los primeros nueve meses. Debido al retraso de la siembra de trigo en las zonas afectadas por la sequía de los últimos meses, se sumaron en septiembre parte de las ventas de productos que usualmente corresponden a los meses de junio, julio y agosto. La expansión de la actividad agrícola promueve una creciente producción de herbicidas. En este rubro se vienen realizando inversiones que amplían la capacidad de planta para abastecer la creciente demanda local y las exportaciones. En algunos casos, la aplicación de herbicidas acompaña el uso de nuevas variedades de semillas, obtenidas mediante recientes desarrollos biotecnológicos, que poseen mayores niveles de resistencia. A título informativo se informa que la semilla y el herbicida se comercializan conjuntamente y forman parte del mismo bloque de operaciones comerciales de algunas empresas líderes. También se observa el desarrollo de nuevas presentaciones y, consecuentemente, surgieron plazas de exportación en países del Mercosur, China y Turquía.

Los **gases industriales** tuvieron un importante crecimiento durante el mes de agosto de 1998 debido principalmente a su utilización en las ampliaciones de capacidad productiva del área petroquímica. Además, se están aplicando nuevas técnicas que demandan gases industriales como el caso de los hornos de combustión utilizados para el tratamiento de desechos, requerido por las normas internacionales de preservación ambiental.

Con relación a las **materias primas plásticas**, en el mes de septiembre y en el acumulado de 1998 se registraron incrementos en compara-

ción con los mismos períodos del año pasado. Se trata de un desempeño llamativo ya que coincide, en el caso de varias empresas del sector, con bajos niveles de rentabilidad debido al descenso de precios internacionales. Se trata de grandes plantas de procesos de producción continua cuya oferta no es inmediatamente elástica frente a los vaivenes de la tasa de rentabilidad. A esto se añade el hecho de que en los últimos dos años algunas compañías aumentaron su capacidad de planta como resultado de los pronósticos auspiciosos prevalecientes en ese momento. Así, una momentánea interrupción de las actividades, sería aun más costosa que continuar operando a pérdida. Además, como la actividad se destaca por sus grandes inversiones, desde el inicio de los proyectos se contemplan las fluctuaciones cíclicas de la economía y el sector. De todos modos, la crisis internacional tuvo un impacto mayor de lo previsto. En otros países de Latinoamérica se hallan demorados algunos proyectos de inversión que se encontraban en ejecución, circunstancia parcialmente positiva para los precios de la región en los próximos meses. El retroceso de las ventas el mercado interno se explica por el la desaceleración de la producción de las **manufacturas de plástico**, que también sufren las consecuencias de la creciente competencia externa y del descenso de los precios internacionales. En esta rama se acentúa el impacto de las restricciones crediticias y la suba de las tasas de interés ya que el sector se caracteriza por un bajo grado de concentración.

El **procesamiento de petróleo** en el mes de septiembre registró un leve incremento en comparación con el mismo mes del año pasado. Mientras las naftas tuvieron un aumento del 7,3%, el gas-oil, el gas licuado de petróleo y los lubricantes no experimentaron variaciones significativas. Las bajas se produjeron en fuel-oil y en diesel-oil. En los últimos meses se advierte una desaceleración del sector que se refleja en una disminución de las ventas de naftas del 6 al 8%, motivada por el incremento de la importación, las paradas técnicas de plantas de proceso continuo, y el mayor consumo de combustibles sustitutos. El gas-oil también tuvo un menor nivel de crecimiento, debido a que la fuerte sequía sufrida al norte del Río Colora-

do (zona pampeana) provocó una reducción del área sembrada. La demanda de gas licuado de petróleo creció a un ritmo menor que en los meses recientes, ya que el clima benigno redujo el consumo para calefacción sobre todo en las zonas rurales.

La menor fabricación de **productos químicos básicos** en el mes de septiembre encuentra su causa principal en la disminución sufrida por la fabricación de etileno que fue sumamente perjudi-

cada por la falta de materia prima (etano). Esta situación se debe a la parada de planta efectuada por una empresa proveedora en el marco de una ampliación programada para los próximos meses.

¹ Esta sección se realiza en base a la información mensual del INDEC

SECTOR INDUSTRIAL	mar 98	abr	may	jun	jul	ago	sept
Refinación de Petróleo y Gas	103,3	102,6	109,3	100,7	103,0	82,9	77,5
Variación mensual %	6,2	-0,7	6,6	-7,9	2,2	-19,5	-6,6
Variación mensual sector a nivel del país % ***	8,4	-2,3	3,5	-2,3	5,0	0,9	5,5
Variación acumulada EMI - CREEBBA	3,7	3,0	9,6	1,7	4,0	-15,6	-22,1
Variación acumulada EMI - INDEC	2,8	0,5	4,0	1,7	6,7	7,6	13,1
Materias Químicas Básicas	121,8	116,2	123,8	118,3	112,4	68,6	36,6
Variación mensual %	16,2	-4,5	6,6	-4,5	-5,0	-39,0	-46,7
Variación mensual sector a nivel del país % ***	6,0	9,0	1,0	-5,0	-0,1	-18,0	-2,0
Variación acumulada EMI - CREEBBA	22,3	17,8	24,3	19,8	14,9	-24,1	-70,8
Variación acumulada EMI - INDEC	-1,9	7,1	8,1	3,1	3,0	-15,0	-17,0
Plásticos Primarios	104,3	111,1	110,3	102,9	103,0	102,1	91,0
Variación mensual %	5,7	6,5	-0,7	-6,7	0,1	-0,9	-10,9
Variación mensual sector a nivel del país % ***	12,0	-1,3	-0,8	0,8	-6,9	-0,3	-6,8
Variación acumulada EMI - CREEBBA	5,1	11,7	11,0	4,3	4,3	3,5	-7,5
Variación acumulada EMI - INDEC	2,9	1,6	0,8	1,6	-5,3	-5,6	-12,4
Pastas Secas **	107,6	111,8	112,9	116,3	108,2	101,1	110,5
Variación mensual %	3,9	3,9	1,0	2,9	-7,0	-6,6	10,5
Variación acumulada EMI - CREEBBA	7,7	11,6	12,6	15,5	8,6	2,0	11,3
Edición e Impresión de Publicaciones Periódicas **	105,2	107,7	115,1	126,7	130,1	117,7	98,7
Variación mensual %	20,8	2,4	6,8	10,0	2,7	-9,5	-16,2
Variación acumulada EMI - CREEBBA	7,5	9,9	16,7	26,8	29,5	19,9	3,8
Faena Vacuna	69,6	66,5	71,9	73,5	79,1	79,3	95,0
Variación mensual %	17,2	-4,5	8,1	2,3	7,6	0,2	19,9
Variación mensual sector a nivel del país % ***	12,7	-6,0	-6,3	0,3	-1,8	-2,0	4,9
Variación acumulada EMI - CREEBBA	-27,4	-31,9	-23,7	-21,4	-13,8	-13,6	6,2
Variación acumulada EMI - INDEC	-8,5	-14,5	-20,8	-20,5	-22,3	-24,3	-19,4
Fiambres y Embutidos **	111,3	111,9	110,7	117,0	118,6	94,9	101,6
Variación mensual %	5,2	0,5	-1,0	5,6	1,4	-20,0	7,1
Variación acumulada EMI - CREEBBA	11,2	11,8	10,8	16,4	17,8	-2,3	4,9
Agua y Soda **	105,1	103,1	92,2	122,5	54,7	99,1	120,5
Variación mensual %	8,8	-1,9	-10,5	32,8	-55,3	81,0	22,1
Variación acumulada EMI - CREEBBA	5,4	3,5	-7,0	25,8	-29,5	51,5	73,5
Lácteos	125,2	105,6	98,4	89,7	125,7	173,0	198,7
Variación mensual %	-0,5	-15,7	-6,8	-8,9	40,2	37,6	14,9
Variación mensual sector a nivel del país % ***	4,7	-3,7	2,2	3,8	11,3	8,7	4,6
Variación acumulada EMI - CREEBBA	34,0	18,3	11,5	2,7	42,8	80,4	95,3
Variación acumulada EMI - INDEC	-17,1	-20,8	-18,6	-14,8	-3,5	5,2	9,8

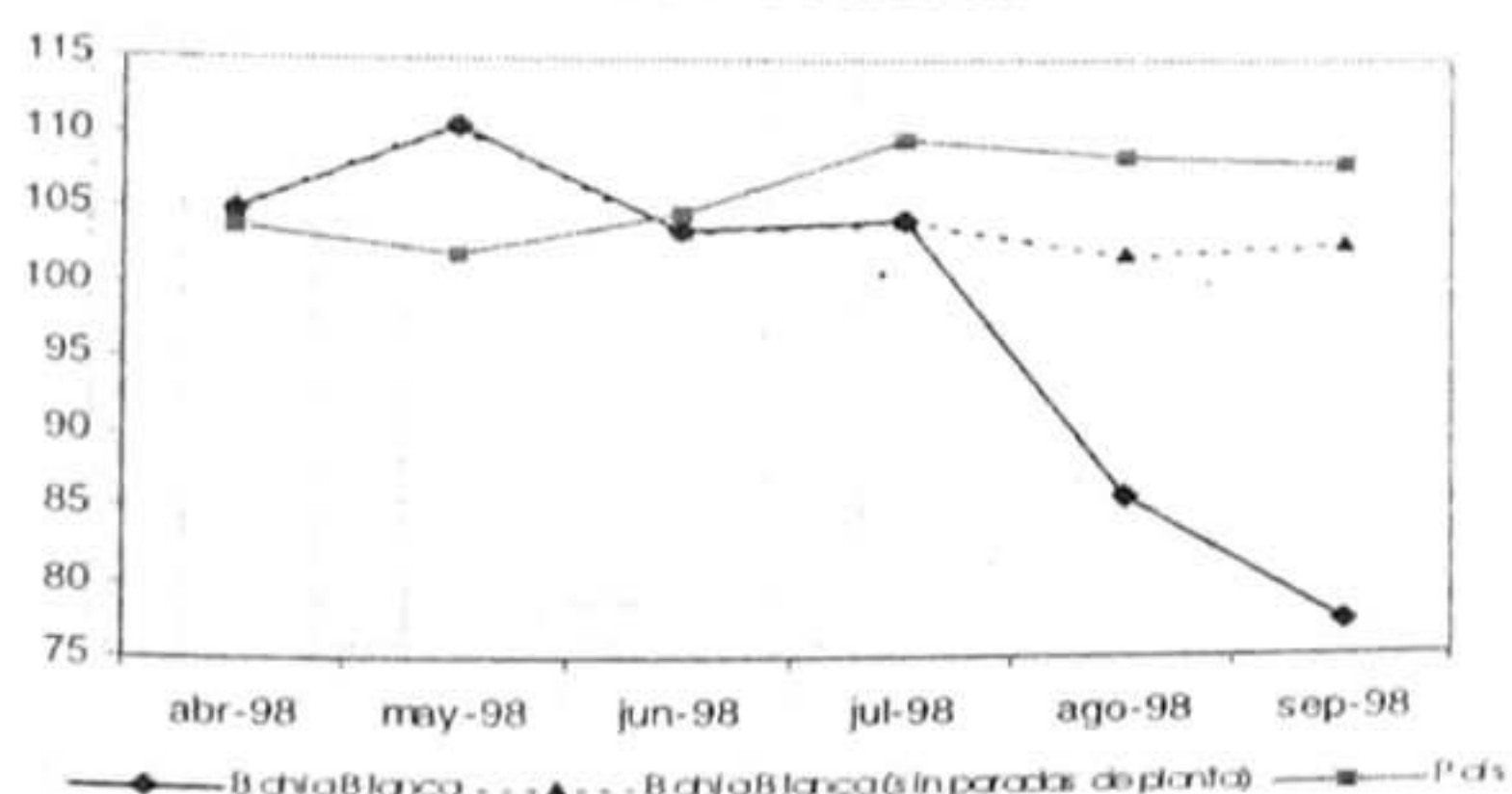
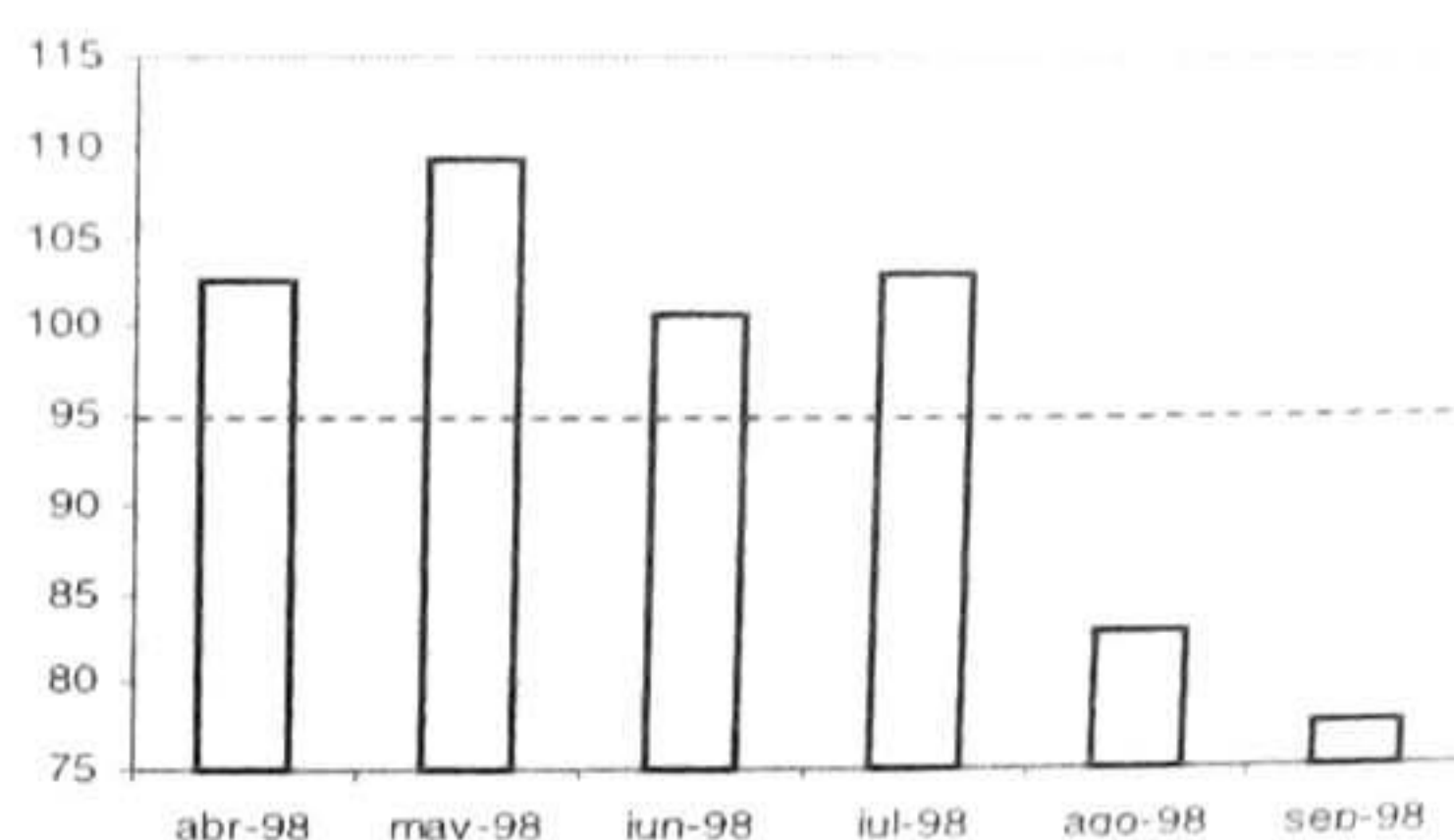
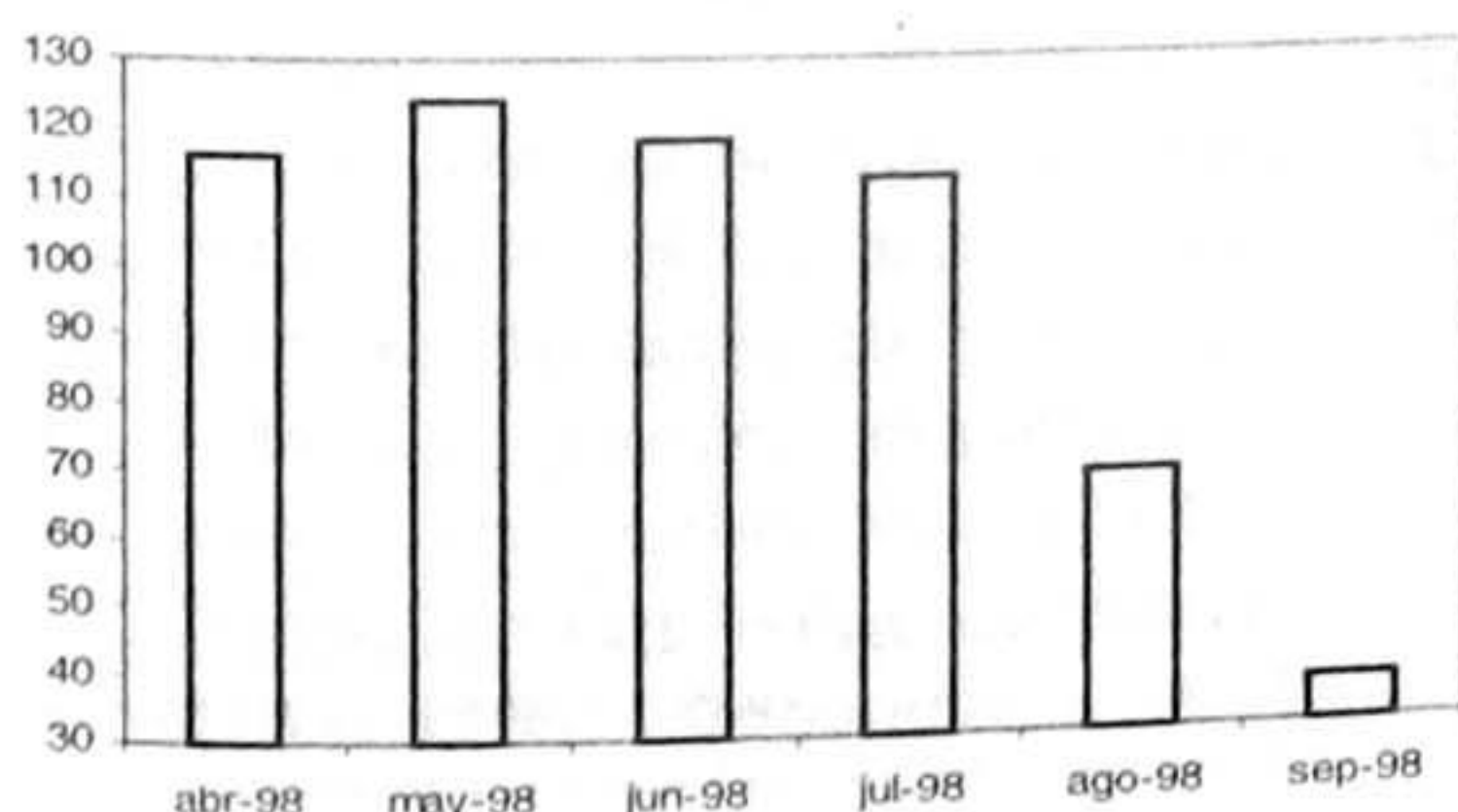
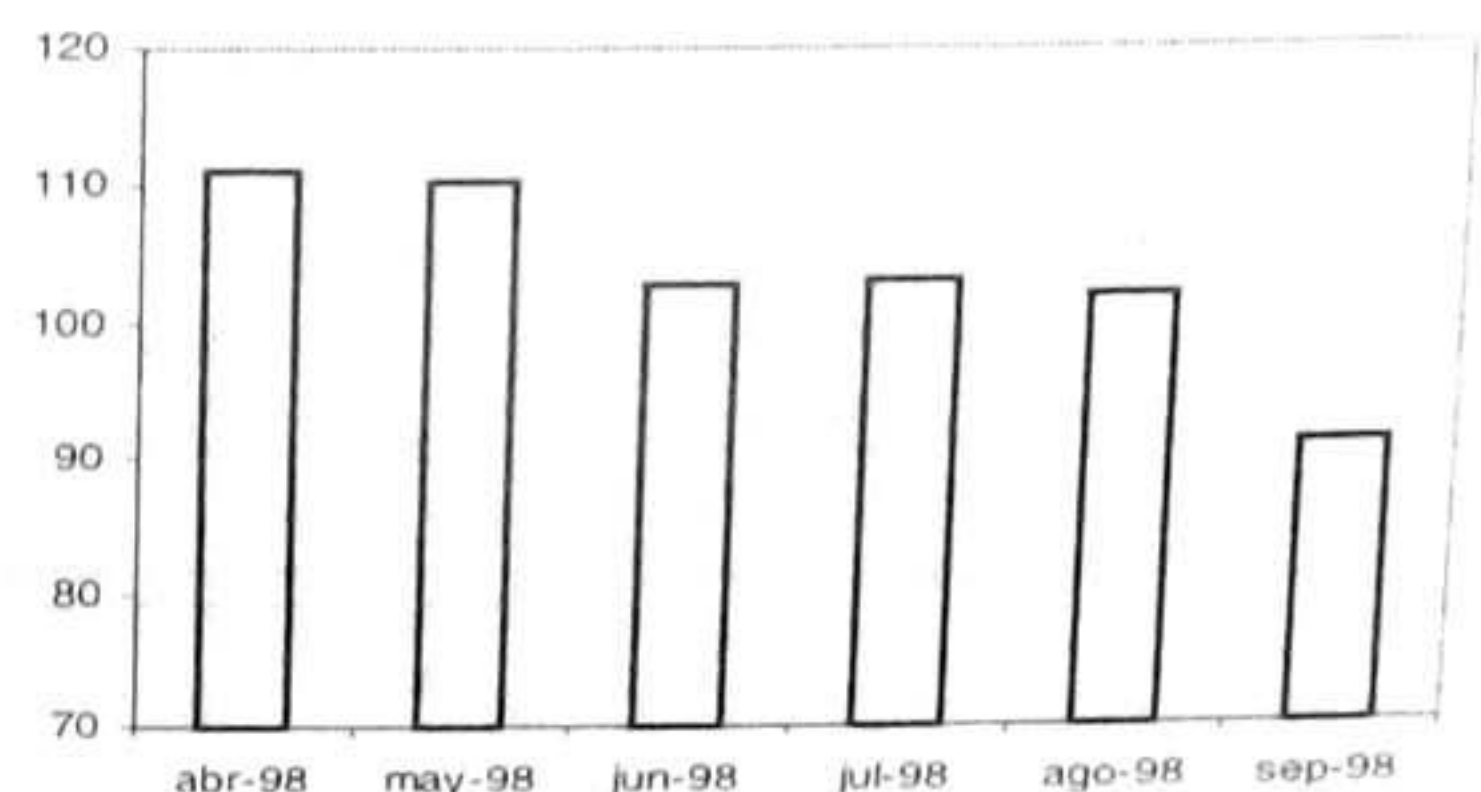
* Datos provisorios sujetos a reajustes

** No existe una desagregación sectorial equivalente a nivel nacional

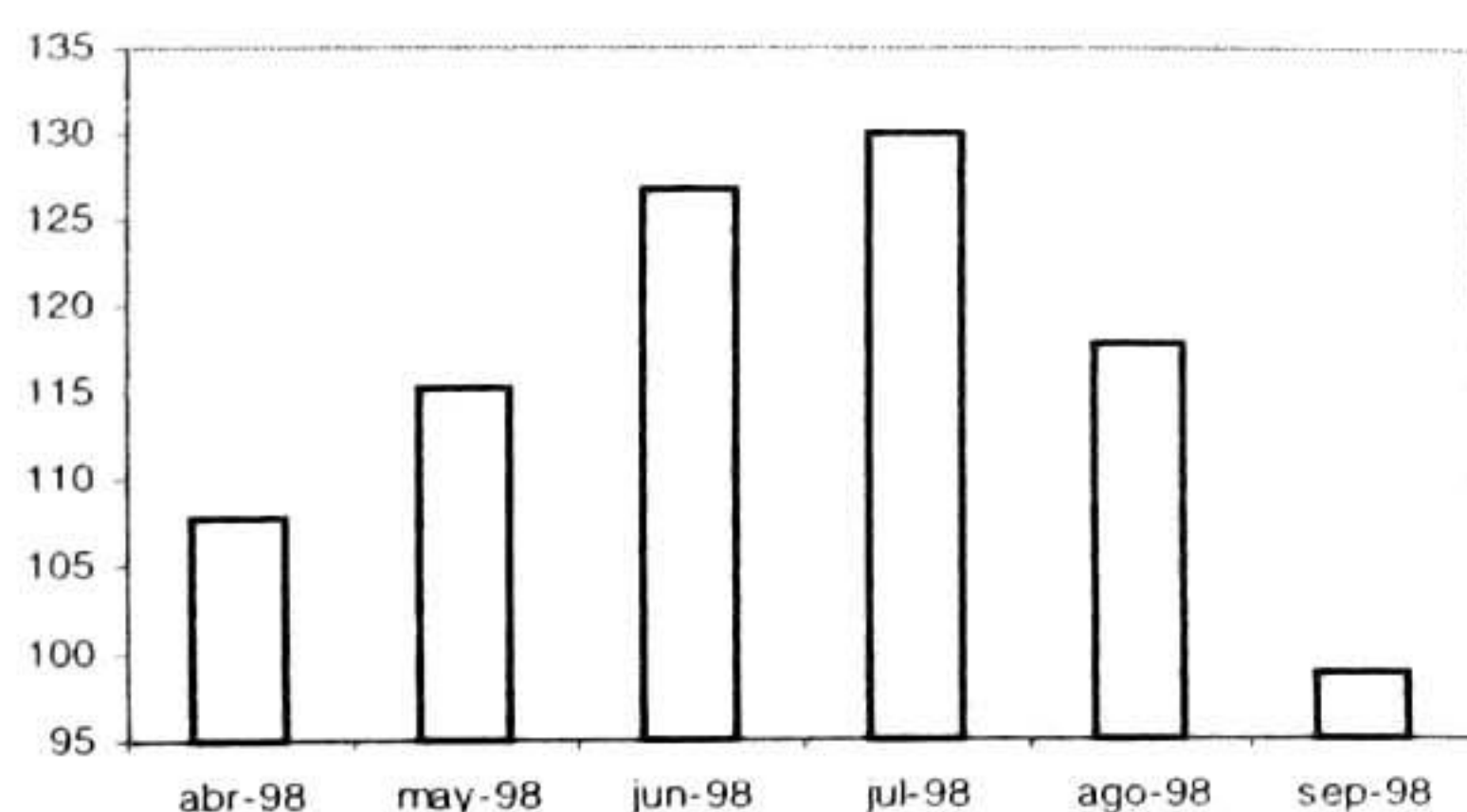
*** Los datos sectoriales a nivel país se elaboran en base al estimador mensual industrial elaborado por INDEC

Estimador Mensual Industrial (EMI) - INDEC, Septiembre 1998**Variaciones Porcentuales - Septiembre 1998**

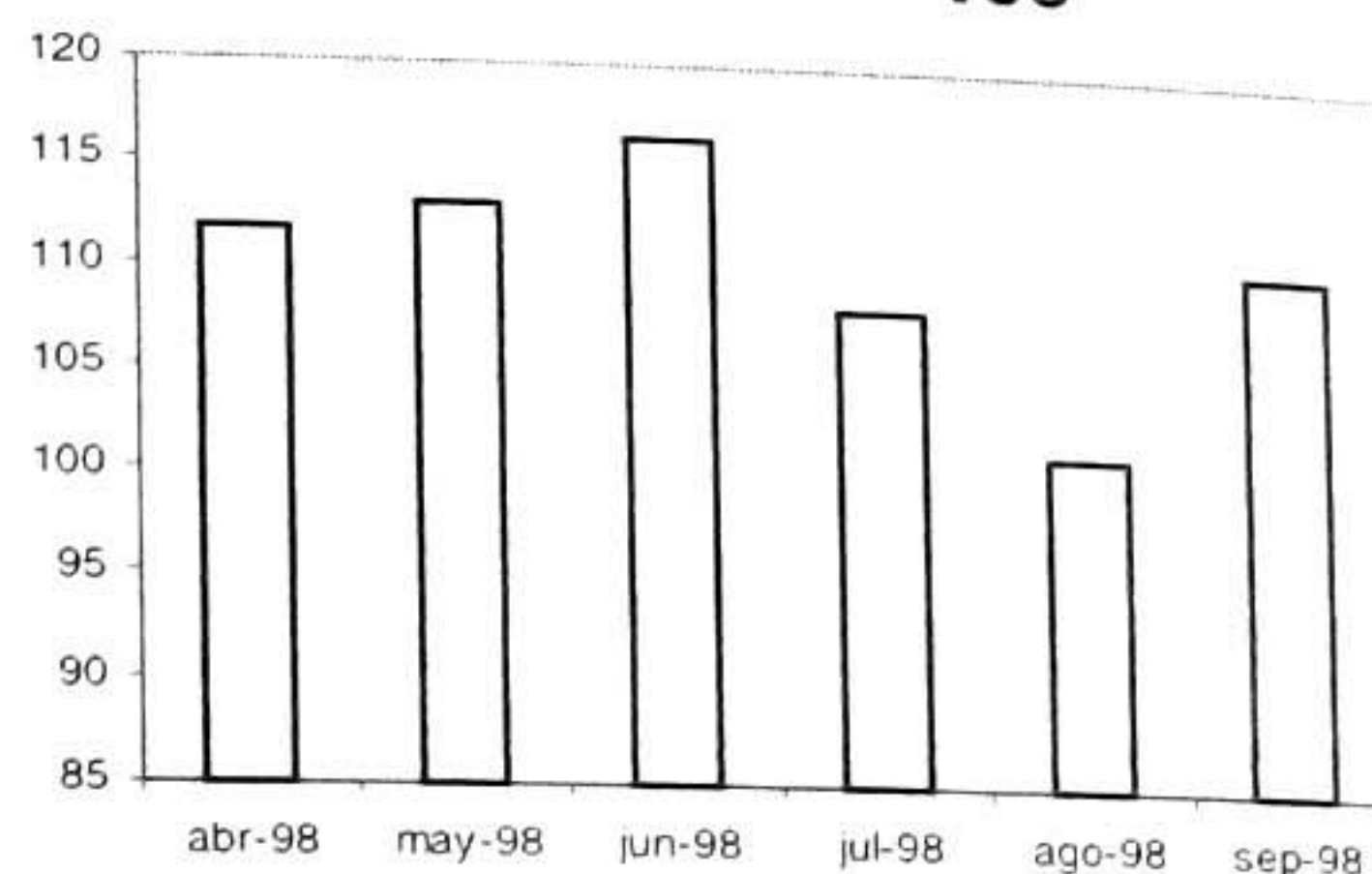
	Respecto al año anterior	Respecto a igual mes del año anterior	Del acumulado Ene-Ago 1998 respecto a igual periodo del año anterior
Carnes Rojas	4,9	-14,6	-14,9
Carnes Blancas	5,5	9,9	12,6
Lácteos	4,6	11,6	13,8
Aceites y Subproductos	-4,5	23,4	18,9
Harina de Trigo	-6	-8,2	2,1
Panadería y Pastas	-6,6	-4,7	4,8
Yerba Mate elaborada	2,9	-16	-8,4
Azúcar	3,1	3	-9,1
Gaseosas	-7,1	14,1	7,1
Cerveza	6,7	-13,3	-7,5
Cigarrillos	1,0	-1,6	1,0
Hilados de Algodón	-8,6	-16,6	-10,9
Fibras sintéticas y artificiales	6,3	16,8	4,4
Tejidos	-5,4	-14,1	-6,2
Papel y Cartón	-11,6	-5	2,5
Manufacturas de Plástico	16,1	-0,8	0,3
Petróleo procesado	5,5	2,7	4,1
Productos químicos básicos	-2,0	-14,2	4,8
Gases industriales	-4,7	3,7	14,9
Neumáticos	4,7	13,1	16,1
Negro de Humo	-23,6	-10,7	6,7
Agroquímicos	17,4	62,6	46,2
Materias primas plásticas	-6,8	4,9	12,4
Cemento	-2,2	-5,8	7,2
Otros materiales de construcción	3,3	-5,7	6,3
Hierro primario	-2,4	-5,1	10,8
Acero crudo	-9,2	-2,1	4,4
Laminados en caliente	-11,2	-10,5	3,3
Aluminio primario	-3,6	-1,1	0
Automotores	-2,1	0,3	16,3
Metalmecánica exc. automotriz	0,7	-9,3	-1,4

**Evolución EMI
Nivel General****Refinación de Petróleo y Gas
Base 1997 = 100****Materias Químicas Básicas
Base 1997 = 100****Plásticos Primarios
Base 1997 = 100**

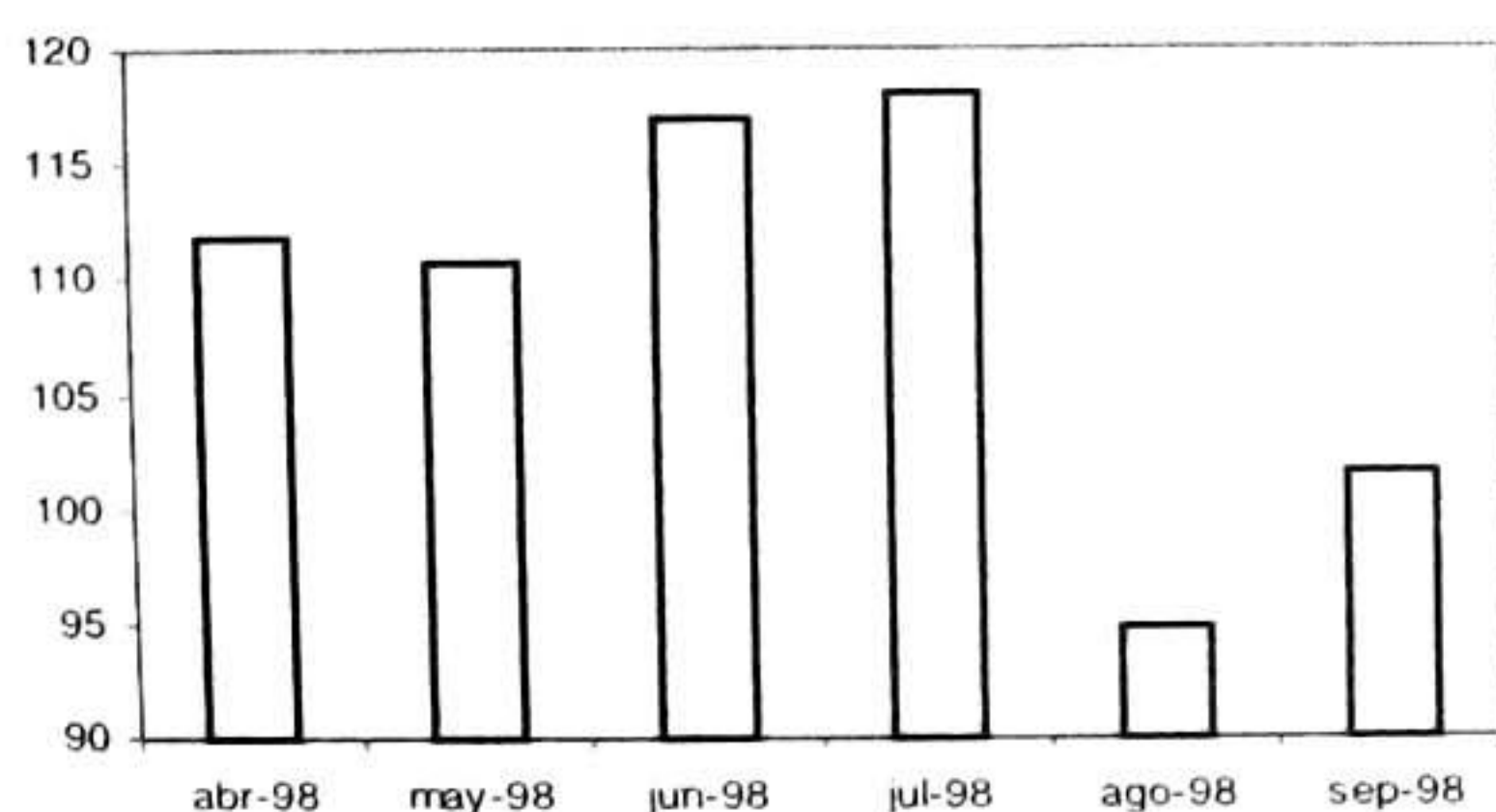
Edición e Impresión de Publicaciones Periódicas - Base 1997 = 100



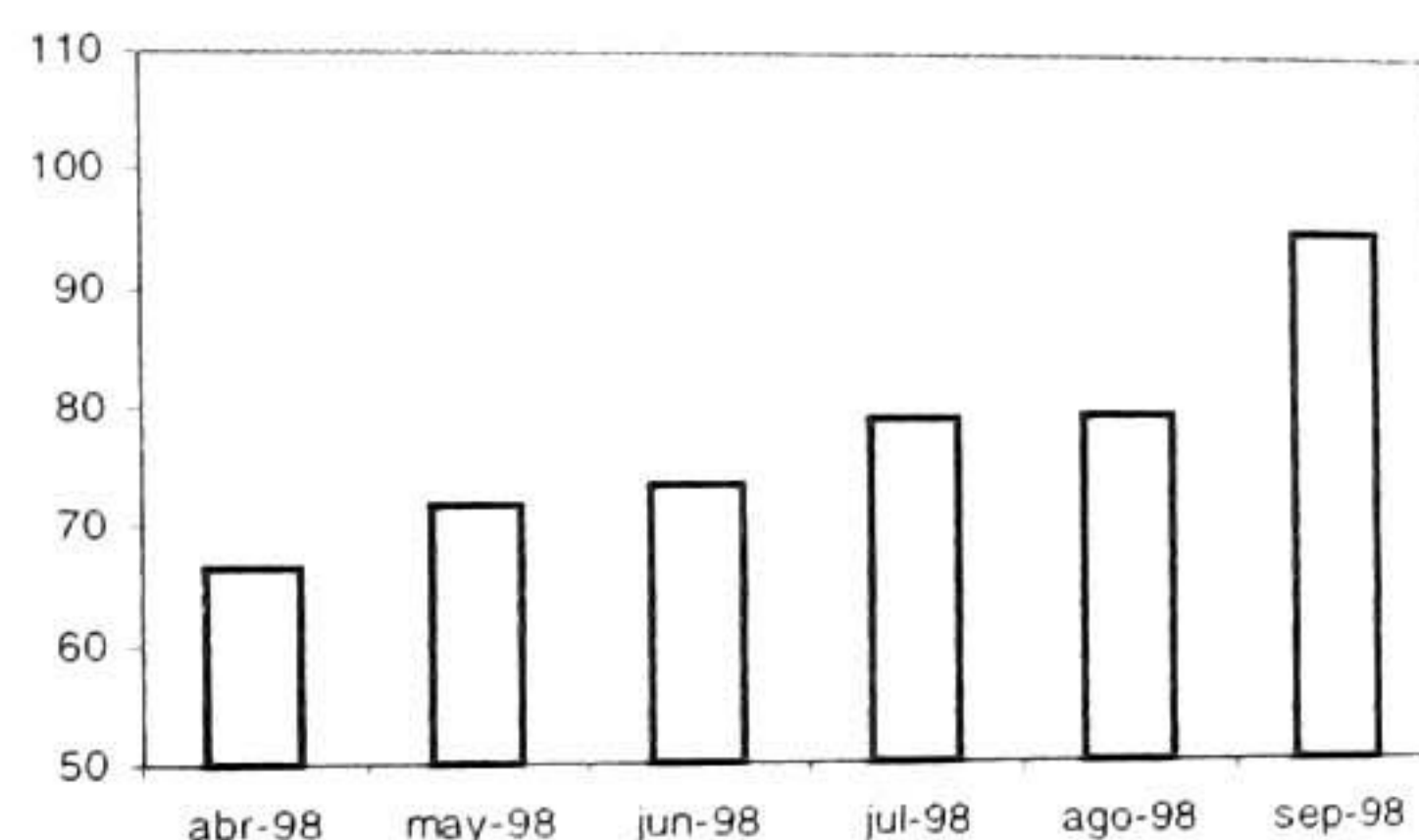
Pastas Secas Base 1997 = 100



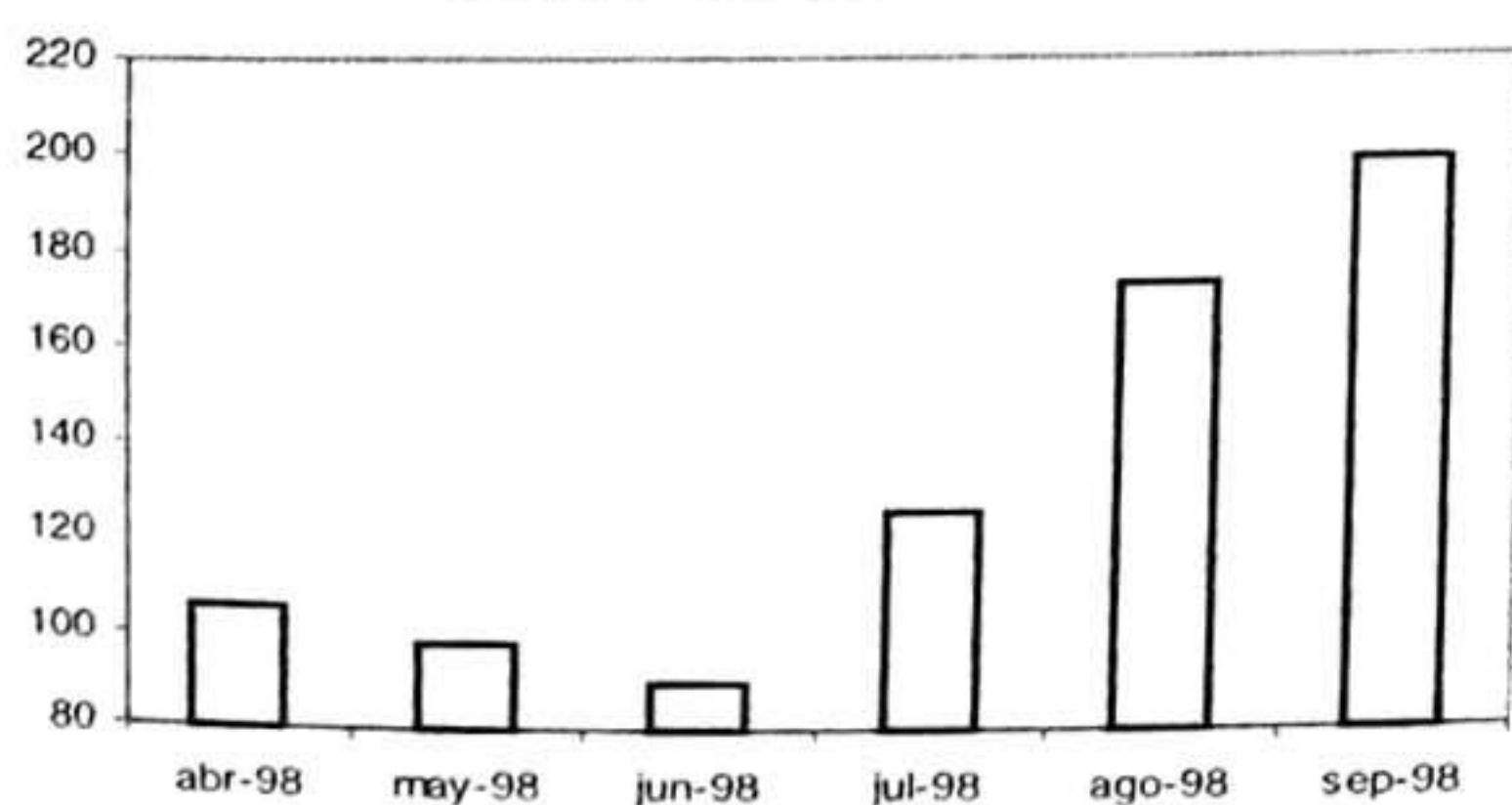
Fiambres y Embutidos Base 1997 = 100



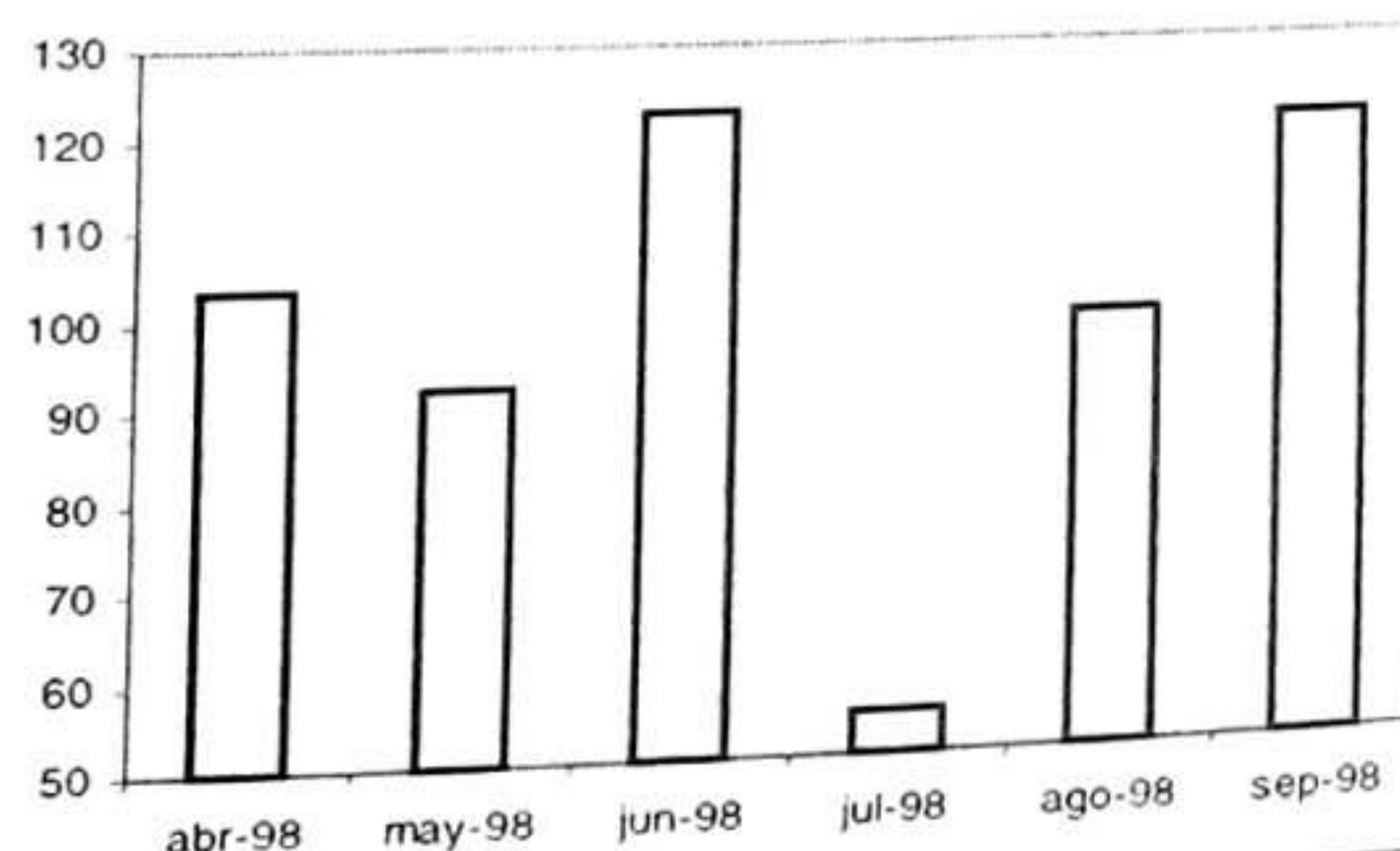
Faena Vacuna Base 1997 = 100



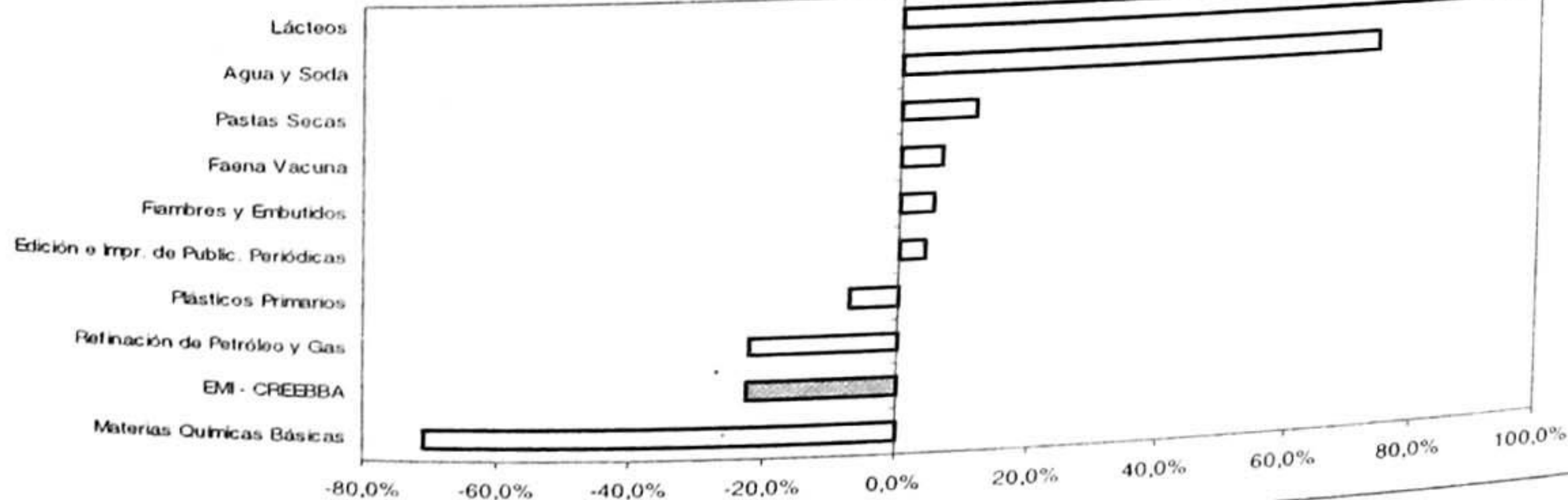
Lácteos Base 1997 = 100



Agua y Soda Base 1997 = 100



Variación acumulada enero - septiembre 1998



Sector financiero

■ *El impacto de la crisis mundial se tradujo en mayores tasas de interés tanto activas como pasivas. ■ El nivel de préstamos y el de depósitos disminuyeron su tasa de crecimiento, notándose para estos últimos un marcado transpaso de los realizados en pesos hacia los efectuados en dólares. ■ En la ciudad se registraron subas en las tasas de los depósitos a plazo fijo, como así también en las exigidas para créditos a empresas de segunda línea. ■ Para los inversores, el mes de Octubre presentó muy buenos rendimientos en la mayoría de las opciones de inversión.*

En el bimestre septiembre - octubre se hicieron presente los mayores impactos de la crisis financiera mundial. A nivel país este hecho se tradujo en un fuerte aumento de las tasas activas, que pasaron, en el caso específico de los préstamos a empresas de primera línea, de 9,5% en promedio en el mes de agosto, a 17% para septiembre y 18,5% en octubre, en tanto que los inversores en plazo fijo a 30 días, llegaron a obtener rendimientos de 11,5% para los depósitos en pesos y de 8,45% para los realizados en dólares.

En cuanto a los depósitos del sistema financiero general, los mismos se encuentran casi en el mismo nivel que los verificados a mediados de agosto, pero con una marcada tendencia al cambio de depósitos en pesos por los realizados en dólares (la caída en la participación relativa de los depósitos en pesos frente a los realizados en dólares fue de aproximadamente el 3% en el mes de Septiembre).

En lo referido al nivel de préstamos, su tasa de crecimiento se vio afectada por las alzas mencionadas en las tasas de interés activas, pero el hecho de que grandes empresas e incluso el estado vieran recortadas sus posibilidades de endeudamiento en el exterior, colaboraron para la caída no fuera tan pronunciada, al tener que

recurrir estos sectores al financiamiento en el mercado interno. El costo financiero total de los créditos hipotecarios subió entre Julio y septiembre un 7% en promedio con máximos de casi el 40%, según un informe de la Secretaría de Industria, Comercio y Minería. El hecho a destacar es que algunos de los bancos optaron por mantener sin cambios la tasa de interés de sus préstamos, trasladando el aumento a los demás costos asociados a la operatoria crediticia (gastos de hipoteca, escritura, seguros, etc.).

Para los inversores, octubre fue un mes muy positivo. A las subas mencionadas en las tasas de interés de plazo fijo, se sumaron los rendimientos altamente positivos que obtuvieron quienes decidieron invertir en el índice de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (Merval) que subió más del 20%, al igual que los bonos de deuda, que obtuvieron en algunos casos rendimientos cercanos al 10%.

Para la plaza local, se observó una caída de casi medio punto porcentual con respecto al bimestre anterior para las tasas ofrecidas por los depósitos en caja de ahorro, tanto para los nominados en pesos como en dólares. El comportamiento de las tasas que recompensaban a los depósitos en plazo fijo, fue similar al observado en el resto del país. Las subas

promediaron un 5% para los depósitos en pesos y un 9% para los realizados en dólares a treinta días, con respecto al bimestre anterior, llegándose a pagar tasas de hasta 10% anual por depósitos a treinta días en pesos y 9,20% anual por los realizados en dólares.

En cuanto a las tasas de los préstamos, observan subas promedio de tres puntos porcentuales respecto al bimestre pasado en los préstamos comerciales a empresas de 2da. línea en pesos, llegando a ubicarse en 27,5% nominal anual, mientras que la tasa promedio por créditos hipotecarios en dólares (plazo de 7 años) subió un 14%, ubicándose en 13,5% nominal anual, con tasas máximas exigidas que llegan al 19% anual.

Los rendimientos de los fondos comunes de inversión resultaron positivos para todas las categorías, con una notable mejora en los denominados mixtos y los de acciones, que revirtieron en el bimestre los malos rendimientos evidenciados desde principios de año. La rentabilidad promedio de los meses Septiembre -

octubre para los primeros fue de 5,5%, con un resultado acumulado desde enero de este año a octubre de casi -9%, mientras que los fondos que

"Los rendimientos de los Fondos Comunes de Inversión aún son positivos."

operan con acciones tuvieron en el bimestre un resultado promedio de casi 10%, pero el resultado para lo que va del año es marcadamente negativo (-30,5%). Los fondos comunes de plazo fijo, tanto en pesos como en dólares, siguen siendo una de las opciones preferidas por los inversores, hecho que queda demostrado por el importante aumento verificado en el mes de octubre en la cartera total de los mismos (mas del 25 por ciento con respecto al mes anterior). Los rendimientos promedio para el bimestre pasado fueron de 0,74% para los confeccionados en pesos y de 0,61% para los nominados en dólares.

Tabla 1. Tasa nominal anual depósitos por tipo de entidad *

		PESOS			DOLARES		
		Caja de Ahorro 30 días		90 días	Caja de Ahorro 30 días		90 días
Total del Sistema							
Bahía Blanca	promedio	2,76	6,55	7,03	2,22	5,77	6,07
	tasa máxima	5,00	10,00	11,00	4,50	9,20	8,80
Capital Federal	promedio	3,41	6,35	6,58	3,02	5,58	5,86
	tasa máxima	4,08	7,00	7,38	3,63	7,50	6,63
Bancos Cooperativos							
Bahía Blanca	promedio	2,25	8,75	9,50	1,85	8,20	8,20
	tasa máxima	3,00	10,00	11,00	2,20	9,20	8,80
Bancos Oficiales							
Bahía Blanca	promedio	2,86	6,08	6,64	2,50	5,40	5,70
	tasa máxima	3,28	6,44	6,73	3,00	5,80	5,90
Capital Federal	promedio	3,11	6,20	6,28	2,60	5,65	5,95
	tasa máxima	3,52	6,40	6,48	2,70	5,80	6,00
Bancos Privados							
Bahía Blanca	promedio	2,82	6,29	6,72	2,24	5,45	5,80
	tasa máxima	5,00	7,40	7,65	4,50	7,00	7,00
Capital Federal	promedio	3,70	6,50	6,88	3,44	5,50	5,78
	tasa máxima	4,08	7,00	7,38	3,63	7,50	6,63

Tabla 2. Tasa nominal anual sobre préstamos por tipo de entidad *

		EN PESOS			
		Descubierto	Personales 12 meses	Comerciales 30 días empresas 2da. línea	
Total del Sistema					
Bahía Blanca	promedio	44,66	27,01		27,48
	tasa máxima	66,92	36,50		36,50
Capital Federal	promedio	32,55	19,20		18,00
Bancos Cooperativos					
Bahía Blanca	promedio	39,75	29,00		30,00
	tasa máxima	60,00	29,00		36,00
Bancos Oficiales					
Bahía Blanca	promedio	36,03	20,95		16,00
	tasa máxima	48,06	21,90		16,00
Capital Federal	promedio	30,41	22,00		16,00
Bancos Privados					
Bahía Blanca	promedio	46,92	27,93		28,29
	tasa máxima	66,92	36,50		36,50
Capital Federal	promedio	34,00	24,00		18,00
		EN DOLARES			
		Descubierto	Personales 12 meses	Automotores 24 meses	Vivienda 84 meses
Total del Sistema					
Bahía Blanca	promedio	33,50	21,71	18,01	13,44
	tasa máxima	60,71	25,00	21,50	19,00
Capital Federal	promedio	29,25	20,00	18,25	12,60
Bancos Cooperativos					
Bahía Blanca	promedio	15,00	21,00	18,00	12,50
	tasa máxima	15,00	21,00	18,00	12,50
Bancos Oficiales					
Bahía Blanca	promedio	-----	17,50	15,00	10,88
	tasa máxima	-----	18,00	15,00	12,00
Capital Federal	promedio	27,00	18,50	18,00	12,25
Bancos Privados					
Bahía Blanca	promedio	37,20	22,54	18,45	14,05
	tasa máxima	60,71	25,00	21,50	19,00
Capital Federal	promedio	30,00	21,00	18,00	13,00

* Datos correspondientes al día 15 de octubre

Sector inmobiliario

■ *La tendencia de las operaciones de compra-venta pasó de normal a regular durante los meses de septiembre y octubre. ■ Los alquileres conservaron un ritmo de actividad normal, si bien se detectó un número de contratos algo menor al registrado en el bimestre anterior. ■ La desaceleración de la actividad inmobiliaria era previsible luego del gran impulso producido en 1997 y los primeros meses de 1998, y más aún en el contexto actual de inestabilidad de los mercados. ■ A pesar del encarecimiento de los créditos hipotecarios de las mayores exigencias para calificar para un préstamo, la financiación bancaria continúa interviniendo en la mayoría de las operaciones concertadas.*

Situación general

El ritmo de actividad del sector inmobiliario se redujo durante septiembre y octubre. El indicador de las operaciones de compra-venta pasó de normal a regular, mientras que los alquileres mantuvieron una tendencia normal, aunque con menor número de contratos cerrados que el bimestre anterior. El comportamiento de la plaza inmobiliaria local siguió las tendencias del mercado nacional. En el actual contexto de incertidumbre y prudencia por parte del público en asumir compromisos de largo plazo, las negociaciones se prolongan y las decisiones definitivas de compra se postergan, cuando no se suprimen. Esto, sin dudas, se manifiesta bajo la forma de una demanda menos activa y dinámica que la de períodos precedentes. Por otra parte, la mayor cautela de los demandantes repercute más sensiblemente en la compra-venta que en la operatoria locativa, por las diferencias en el tipo de inversión, riesgo y compromiso que se generan en ambas. La desaceleración del ritmo de actividad no es, en realidad, tan sustancial en sí misma sino que adquiere una dimensión relativamente importante cuando se la compara con la performance exhibida por el mercado durante 1997 y principios de 1998. Luego del gran dinamismo observado en la plaza local, resulta lógico aguardar una estabilización, o incluso un leve retroceso, en

los indicadores, sobre todo en el marco de las fluctuaciones que los mercados registran actualmente en el país y en el mundo.

Análisis por rubros de las operaciones de compra-venta

La mayoría de los rubros que componen la operatoria de compra-venta evidenció bajas en el saldo de actividad. Solamente las cocheras y los lotes para horizontales y locales mantuvieron el ritmo de operaciones (en el primer caso regular y en el segundo normal). También la demanda de locales, definible como regular, permaneció estable, aunque con un volumen de operaciones algo inferior que el registrado durante julio-agosto. "Chalets y Casas" fue una de las categorías más afectadas, lo que se reflejó en la tendencia de la demanda que pasó de alentadora a regular. También "Departamentos de dos dormitorios con dependencias" y "Pisos y Departamentos de 3-4 dormitorios" exhibieron un ritmo de actividad regular, cuando en el bimestre anterior había resultado bueno y normal, respectivamente. En tanto, los departamentos pequeños y funcionales y los lotes destinados a la construcción de casas pasaron de una situación alentadora a otra normal.

A pesar de que, en los últimos meses, las

tasas de los créditos hipotecarios aumentaron, en promedio, de uno a dos puntos y de que los requisitos para calificar para la obtención de un préstamo se han vuelto más exigentes, la financiación bancaria continúa ocupando un lugar primordial. Durante el bimestre septiembre-octubre, casi un 79% de las operaciones de compra-venta fueron financiadas a través de bancos. En tanto, propietarios e inversores participaron con el 14% y 7%, respectivamente.

El nivel de actividad en relación a igual bimestre del año anterior ha resultado similar sólo para las categorías compuestas por terrenos, chalets y casas y funcionales. El resto de los rubros ha evidenciado un menor número de transacciones, lo que resulta evidente luego de la importante dinámica registrada en el '97.

Con respecto a los precios, excepto los terrenos (tanto para casas como para horizontales y locales), que presentaron valores más altos en comparación a igual período del año pasado, el resto de los grupos exhibió cotizaciones similares.

El precio promedio por metro cuadrado de una vivienda amplia, con dos o tres dormitorios, dos baños y garaje oscila, en Bahía Blanca, entre los 650 y 850 pesos. De acuerdo a la ubicación geográfica, las cotizaciones se alejan en más o en menos de este valor medio. Los mayores precios corresponden a las propiedades situadas en Palihue, el Macrocentro norte y el barrio Universitario. En contrapartida, las cotizaciones más bajas se detectan en Villa Mitre, Sánchez Elía y el barrio Noroeste. Los valores de las viviendas localizadas en Pedro Pico o Santa Margarita son los que se encuentran más cercanos al promedio general. En el cuadro que se presenta al final de la nota se detallan los precios unitarios máximo y mínimo de la propiedad referencial, según el barrio o sector de la ciudad en que la misma se emplace.

Los precios unitarios de terrenos sin mejoras y con todos los servicios incluidos, también registran diferencias significativas entre los diversos sectores de la ciudad. En la zona Macrocentro norte, que es la que exhibe las cotizaciones más altas, el metro cuadrado cuesta más de 223 pesos. En los barrios Universitario y Palihue los valores respectivos son de 166 y 118 pesos. Los lotes de

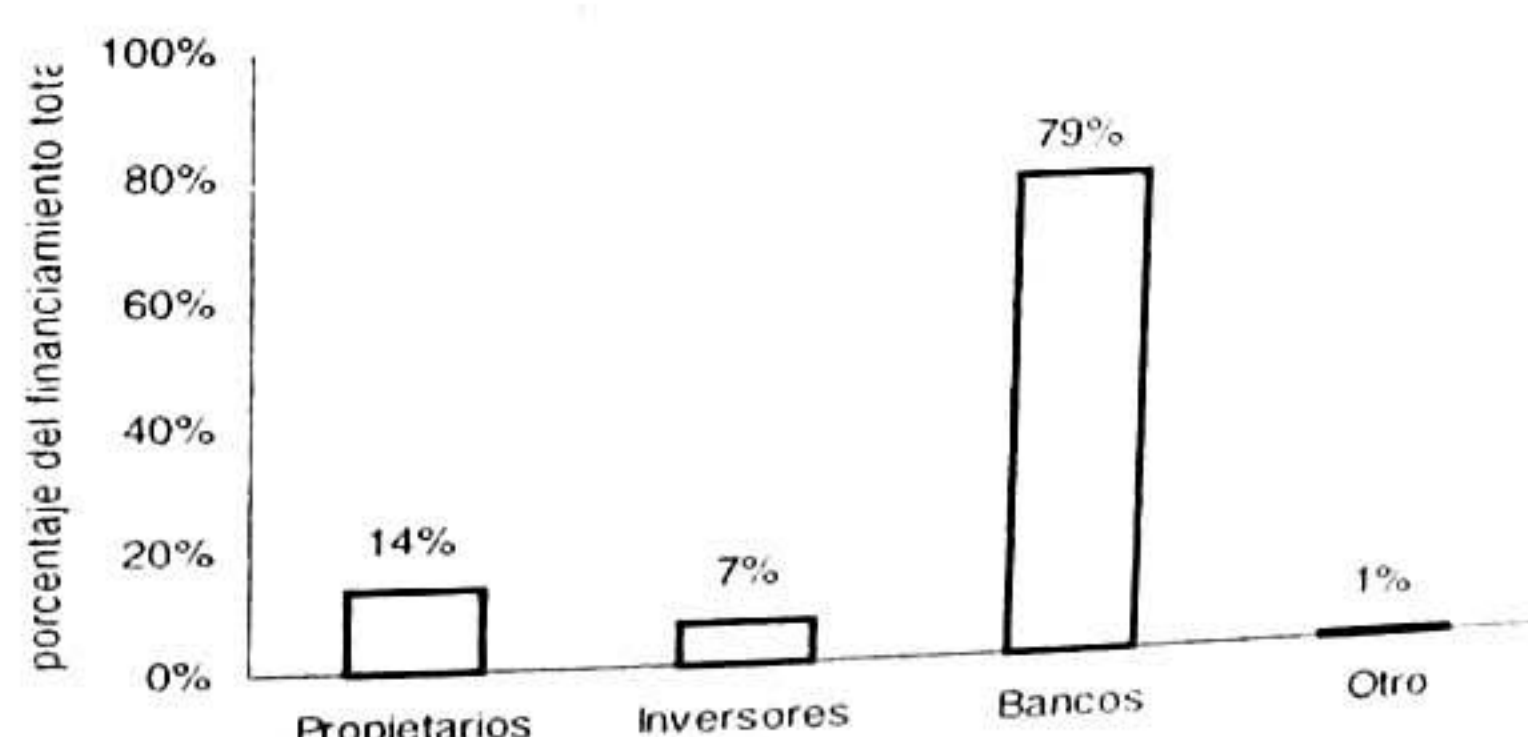
menor valor unitario se encuentran en los barrios Noroeste y Villa Mitre-Sánchez Elía, en los que el precio por metro cuadrado es del orden de los 41 y 47 pesos, respectivamente. El detalle de las cotizaciones para el resto de los sectores de Bahía Blanca se expone en el cuadro pertinente.

Análisis por rubros de las operaciones de alquiler

Si bien la tendencia general de los alquileres se mantuvo dentro del rango definido como normal, durante septiembre y octubre el número de contratos cerrados resultó menor que el registrado en el bimestre anterior.

El rubro más destacado del período fue "Cocheras", que pasó de una tendencia regular a un ritmo de actividad normal. Sin dudas, el crecimiento del parque automotor de la ciudad de Bahía Blanca y la intensificación del tránsito en la zona céntrica, están poniendo de manifiesto la escasez de lugares aptos para la ubicación automóviles, lo que refuerza la decisión de alquilar espacios por períodos más o menos prolongados por parte del público. También "Depósitos" exhibió una buena performance ya que, a pesar de que su ritmo de actividad continuó normal, registró un mayor número de locaciones que los meses precedentes.

Financiamiento de las operaciones inmobiliarias



La categoría más afectada fue, al igual que en el caso de compra-venta, "Chalets y Casas", cuya tendencia pasó de alentadora a normal. Tam-

bién los pisos y los departamentos amplios siguieron el mismo comportamiento que en el contexto de la compra-venta, en la medida en que presentaron una situación regular cuando en el relevamiento anterior había sido normal y buena, respectivamente.

Los funcionales constituyen uno de los rubros de mejor performance a lo largo del año. Durante septiembre-octubre, si bien concertaron menos locaciones que en el período anterior, exhibieron un ritmo de actividad bueno. Por último, cabe mencionar que el alquiler de locales comerciales se retrajo levemente.

¿Cuáles son las repercusiones de la crisis financiera internacional?

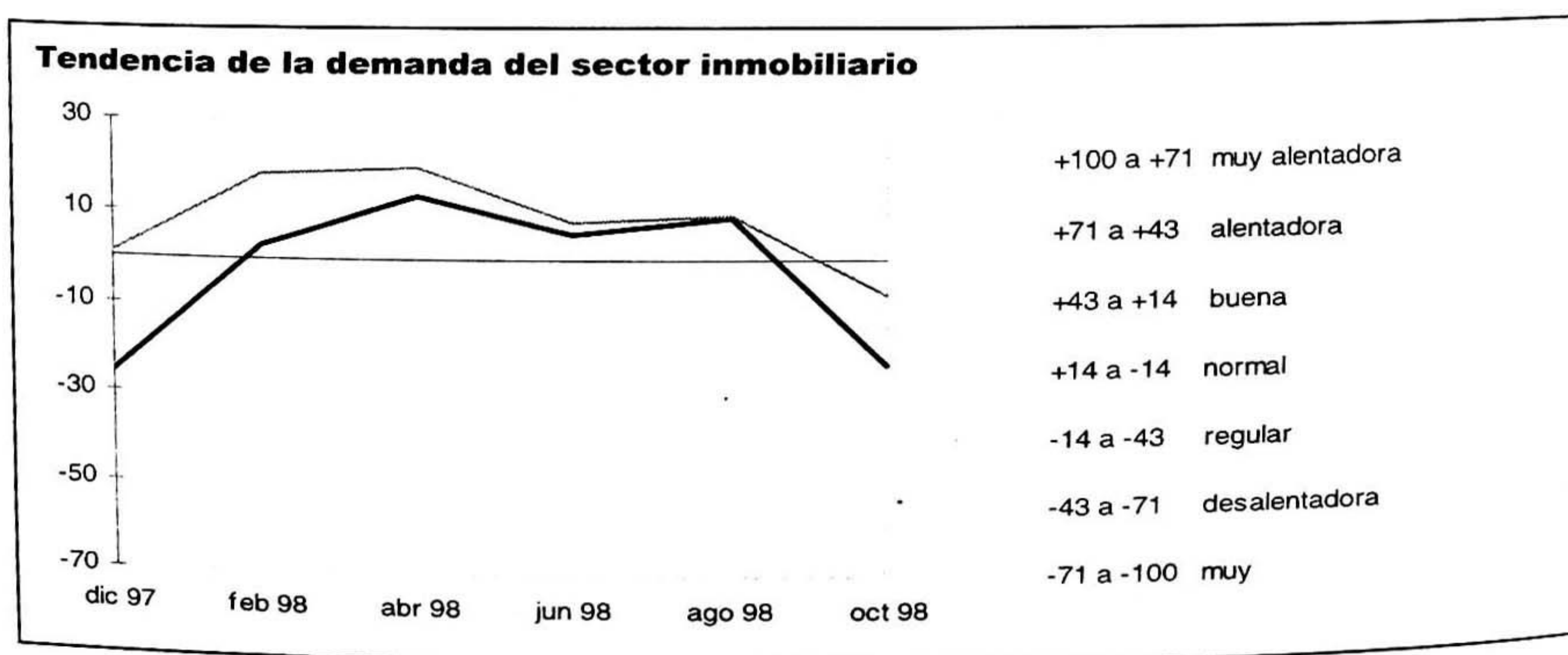
Sin dudas, el desencadenamiento de la crisis mejicana en el año 1995, dotó al mercado inmobiliario de una experiencia útil que, en la actualidad, le permite sobrellevar con mayor preparación los efectos de los cimbronazos en los mercados mundiales. No sólo el sector financiero, sostén fundamental de las operaciones inmobiliarias, se encuentra hoy mucho más sólido sino que, en el seno de la propia plaza inmobiliaria, las actitudes de los operadores se han modificado. Hoy en día,

específica y el cálculo preciso constituyen una exigencia.

Frente al estancamiento de los indicadores económicos, la reducción y el encarecimiento del crédito y los pronósticos de crecimiento nulo de la economía, cabe preguntarse cuáles son las perspectivas del mercado inmobiliario y qué consecuencias ha originado, hasta el momento, la crisis internacional.

En primer lugar puede decirse que se han intensificado la prudencia y selectividad, por parte del público, y la flexibilidad del lado de los vendedores. La demanda se ha tornado más lenta y más exigente que en los meses precedentes. Esta demora en la decisión de adquirir, superior a la habitual, ha repercutido en los indicadores de compra-venta en forma de retracción leve del ritmo de actividad. De todos modos, un importante volumen de transacciones continúa llevándose a cabo. Resulta lógico pues, que luego del gran dinamismo alcanzado por el sector inmobiliario durante 1997 y los primeros meses de 1998, la tendencia se desacelere, sobre todo teniendo en cuenta la incertidumbre por parte del público que prolonga las negociaciones y dilata el cierre de las mismas.

Los interesados en adquirir, en un intento por acotar el nivel de desembolsos, se inclinan por



no hay cabida para la improvisación. Ante una demanda que se ha vuelto más selectiva y exigente, el profesionalismo, el empleo de información

aquellas unidades que no requieren arreglos, refacciones o acondicionamiento. Por otra parte, en la medida en que los operadores ofrecen inmue-

bles con óptimas condiciones de calidad y mantenimiento, tienen la posibilidad de defender mejor su precio y de no ceder en demasía ante las contraofertas.

Los precios de los inmuebles han permanecido estables y se estima que se mantendrán en los mismos niveles. La magnitud de las contraofertas permanece dentro los parámetros normales: entre 5% y 10% sobre el precio inicial.

En cuanto a los créditos hipotecarios, ha habido una respuesta heterogénea por parte de los bancos, de acuerdo a la política inherente a cada uno de ellos. Algunos han optado por retirar sus líneas de préstamos en pesos y a tasa fija y por aumentar en uno o dos puntos sus tasas. Otros, en cambio, han destacado la decisión de no modificar sus líneas crediticias.

En términos generalés, puede decirse que el volumen total del crédito en juego se ha reducido durante el último bimestre. Este resultado ha sido causado por varios factores entre los que se encuentran el encarecimiento promedio de las tasas y la introducción de requisitos más estrictos por parte de las entidades, además de las ya operativas restricciones al otorgamiento de préstamos introducidas por el Banco Central al principio del año, en virtud de las cuales, resulta más difícil calificar para la obtención de un crédito. Por otra parte, en el contexto de incertidumbre causado por los vaivenes del mercado, se ha potenciado la prudencia de los tomadores de préstamos. Hoy en día, no sólo se medita más detenidamente la decisión de asumir o no un compromiso de largo plazo, sino que además, el monto de lo solicitado se acota a lo estrictamente necesario. A pesar de que en los últimos meses la toma de préstamos se ha desacelerado, la financiación bancaria continúa participando en la mayor parte de las operaciones inmobiliarias concertadas.

A fin de aumentar la transparencia en el mercado y de dotar al público de mayor cantidad de información explícita para llevar a cabo sus decisiones, se lanzó una resolución que obliga a las entidades financieras a informar trimestralmente el costo financiero total de los créditos, incluyendo tasas y todos los gastos.

Los especialistas en materia crediticia, que en la actualidad, y sobre todo en medio de la crisis, discuten detenidamente la manera de instrumentar nuevas herramientas financieras, sostienen que la securitización de hipotecas resulta esencial. Opinan que la titularización forma parte de un cambio en la cultura del financiamiento y que constituye la herramienta adecuada en estos tiempos para lograr la mayor eficiencia posible.

Otra reflexión que puede hacerse en torno a la crisis financiera y el sector inmobiliario reside en la elección de activos inmobiliarios como alternativa de inversión. En el marco de grandes fluctuaciones de los mercados, los inmuebles representan la posibilidad de refugiarse en un tipo de activo que resguarda el rendimiento a través de los años. Es por ello que la inversión inmobiliaria se consolida como una de las más seguras y atrae a una gran cantidad de agentes.

Un indicador que ilustra la manera en que, a largo plazo, los inmuebles responden con mayor seguridad y menor riesgo está representado por la comparación entre el precio de los inmuebles a lo largo del tiempo y el rendimiento bursátil. Según un estudio de ese tipo¹, llevado a cabo con información de precios de Capital Federal (pero cuyas conclusiones son válidas para el mercado inmobiliario en general), la evolución del valor del metro cuadrado de inmueble en relación a la trayectoria del índice Merval, inclinan la balanza a favor de la propiedad. En efecto, es posible observar las grandes oscilaciones del rendimiento accionario y la estabilidad con tendencia al alza de la cotización inmobiliaria promedio (ver Gráfico 1).

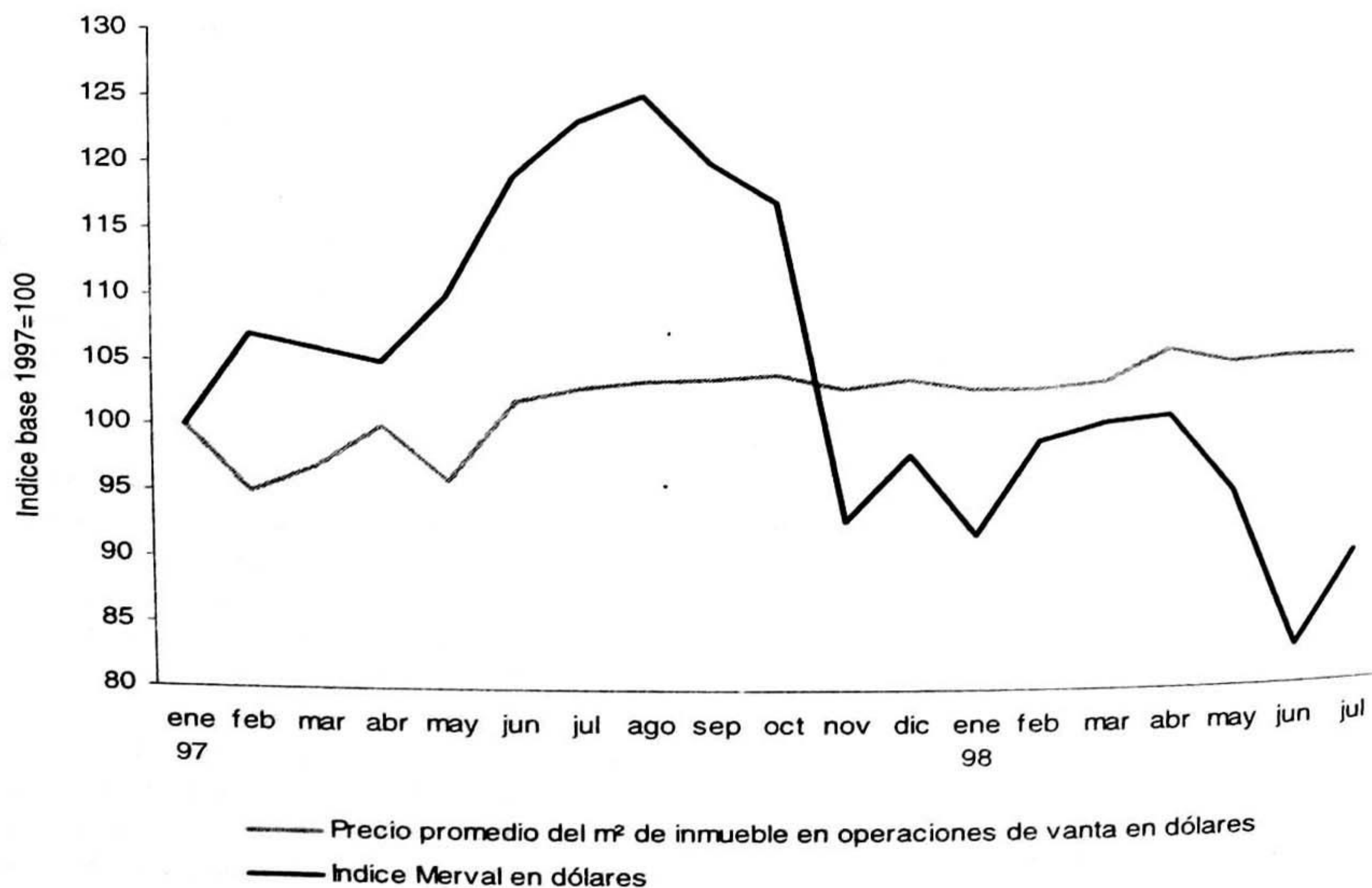
Para concluir cabe preguntarse cuáles son, en definitiva, las perspectivas existentes en torno a 1999. Quienes se ocupan de proyectar los niveles de actividad consideran que 1998 ya ha culminado. En cuanto al próximo año, se espera que el menor crecimiento de la economía no impacte sustancialmente en la performance del sector inmobiliario. En todo caso, persistirá la tendencia a mantener negociaciones más prolongadas y a rezagar las decisiones de compra, lo seguramente se traducirá en indicadores estables en los períodos del año estacionalmente más dinámicos. Aunque la tasa de crecimiento del sector inmobiliario

será más baja, lo que resulta lógico después del gran impulso de 1997 y principios de 1998, la Argentina tendrá la oportunidad de diferenciarse de otros mercados emergentes, según lo afirman los especialistas. Al respecto el grado de profesionalismo alcanzado en el área inmobiliaria en el país resulta destacado. Por otra parte, hay signos alentadores para invertir en el sector: la apertura del país, la existencia de un área financiera más internacional, el hecho de que los bancos no sean el único mecanismo para conseguir dinero, etc. También los avances producidos en el sector de la construcción han sido determinantes. Hace varios años un emprendimiento demoraba de 32 a 36 meses, mientras que en la actualidad el tiempo se redujo a 12 o 18 meses, como máximo. El acorta-

miento de plazos es fundamental para acompañar el mayor dinamismo del mercado inmobiliario. El aprendizaje realizado a partir del "efecto tequila" ha resultado muy valioso para el desenvolvimiento del sector pero, de ahora en más, se requerirá un perfeccionamiento del mismo y una mayor atención a detalles más finos. □

¹ Estudio presentado por Joaquín Ledesma y Asociados en el Salón de Emprendimientos Inmobiliarios, organizado por la Asociación de Empresarios de la Vivienda y publicado por "La Nación" el 5-9-98.

Gráfico 1. Comparación entre el precio de activos inmobiliarios y el de acciones líderes



Fuente: Joaquín Ledesma y Asociados, sobre datos de mercado y del Banco Hipotecario Nacional

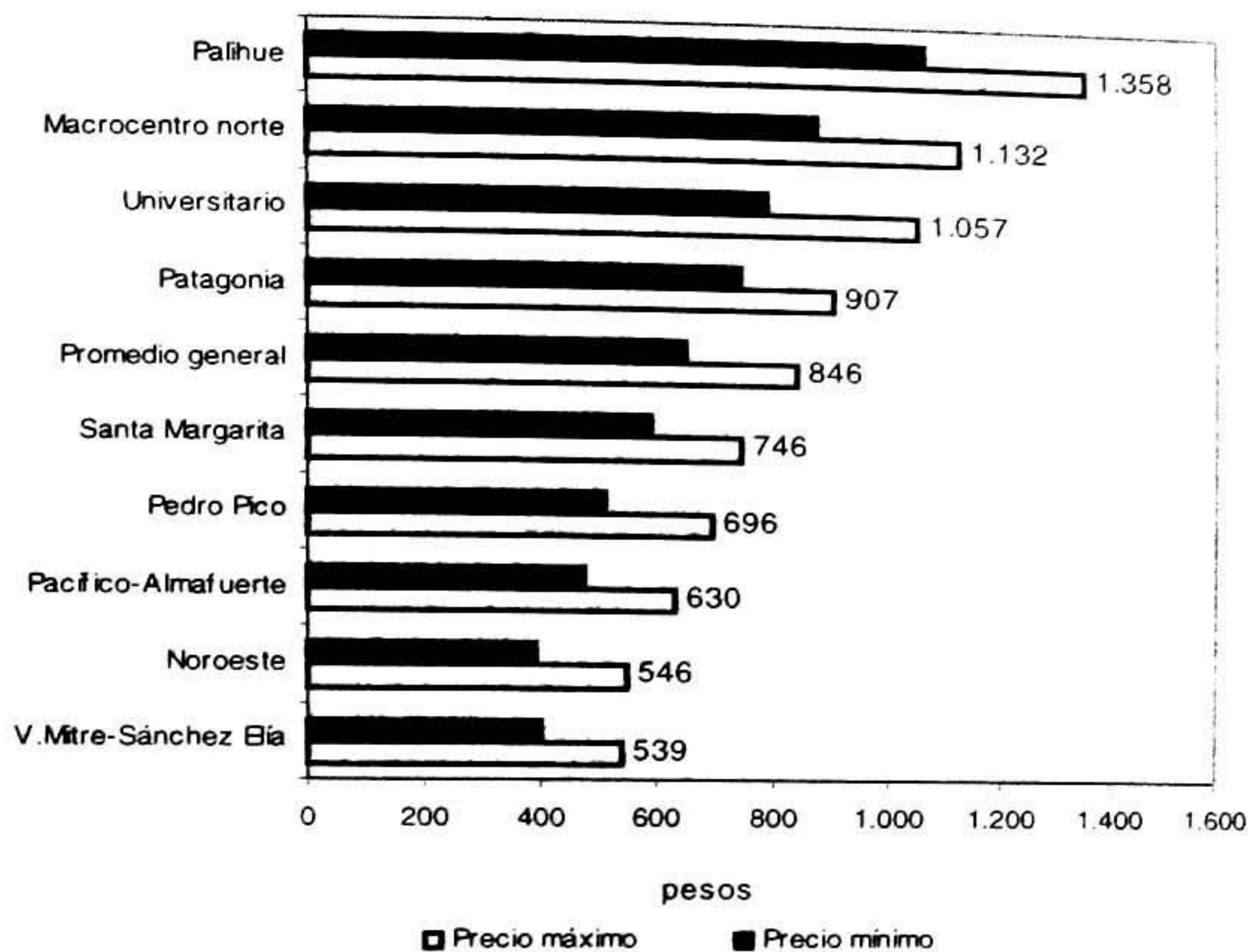
Cotización de las propiedades según zona: precio máximo y mínimo por m2

Barrio o sector	Precio máximo	Precio mínimo
V.Mitre-Sánchez Elía	539	400
Noroeste	546	392
Pacífico-Almafuerte	630	475
Pedro Pico	696	511
Santa Margarita	746	588
Promedio general	846	651
Patagonia	907	748
Universitario	1.057	795
Macrocentro norte	1.132	880
Palihue	1.358	1.073

Propiedad referencial:

casa amplia - 2 a 3 dormitorios - 2 baños

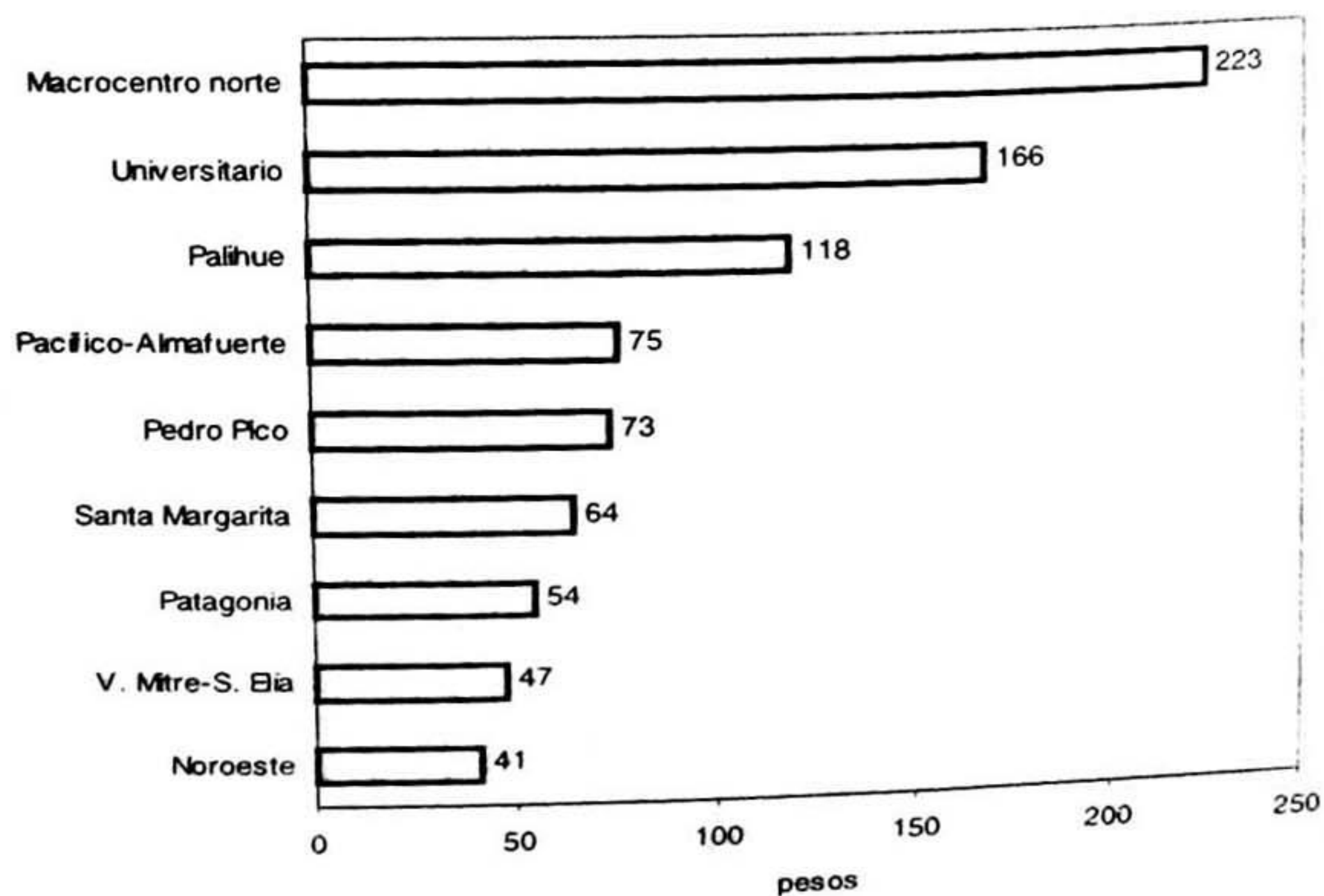
garage

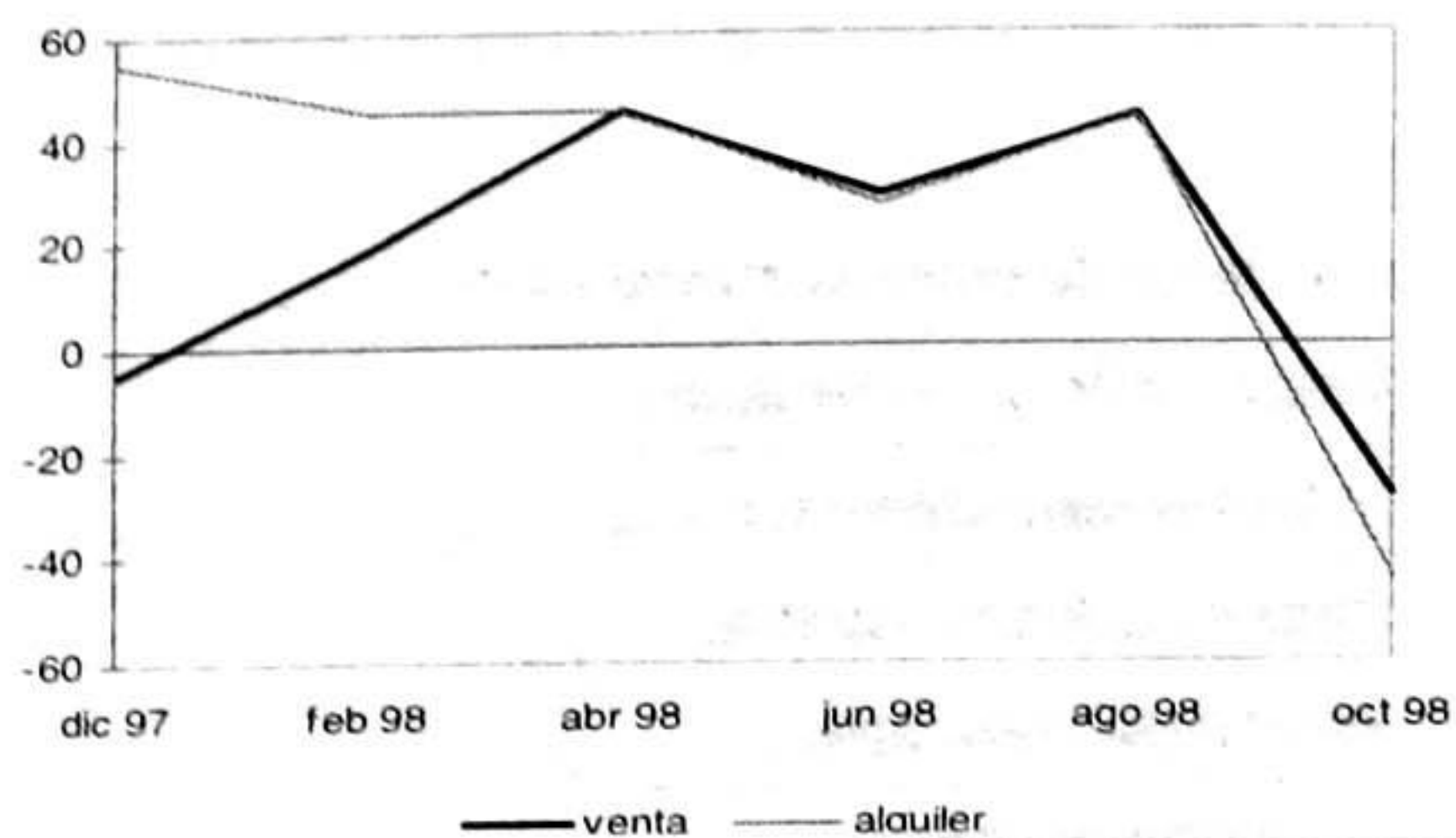
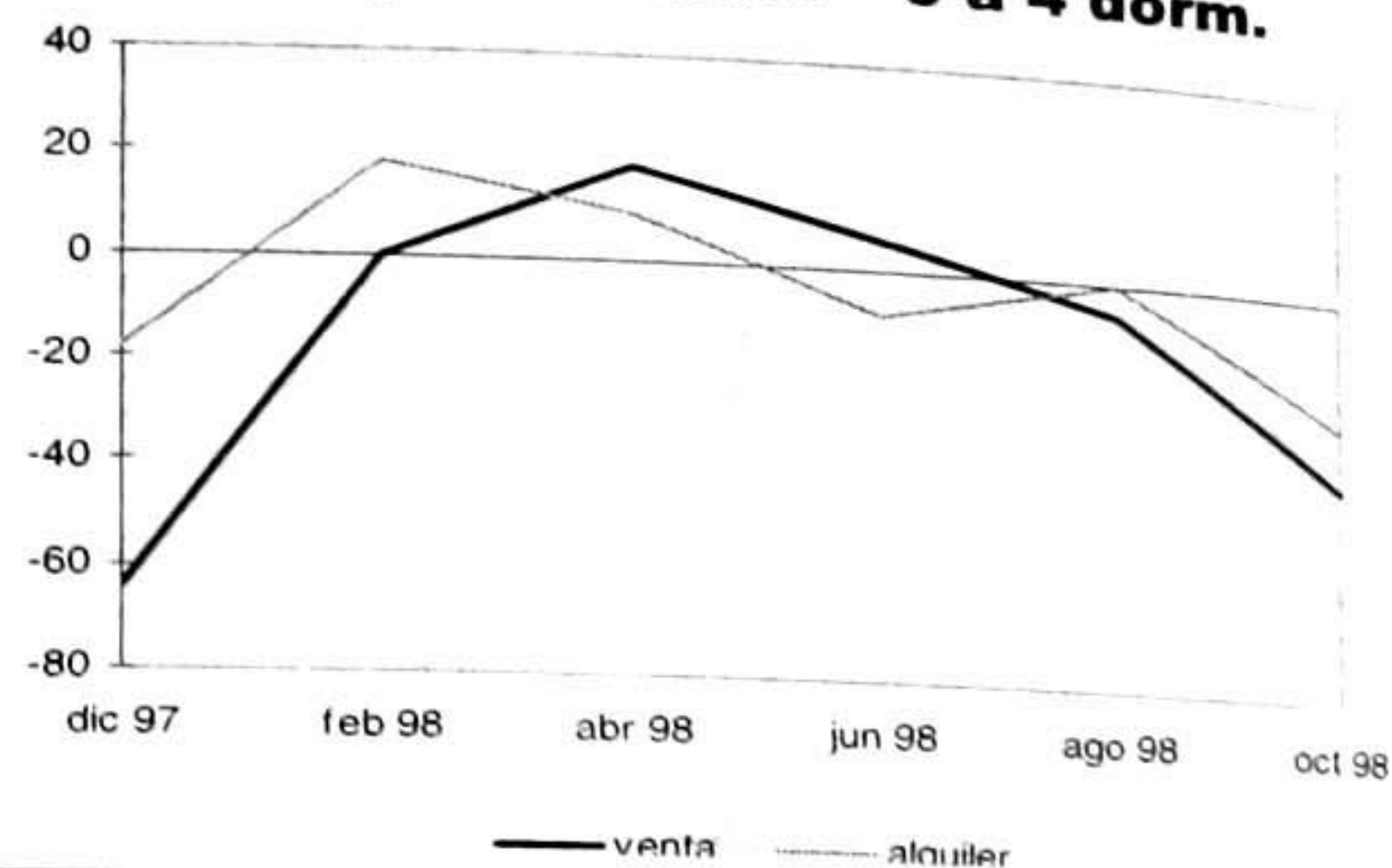
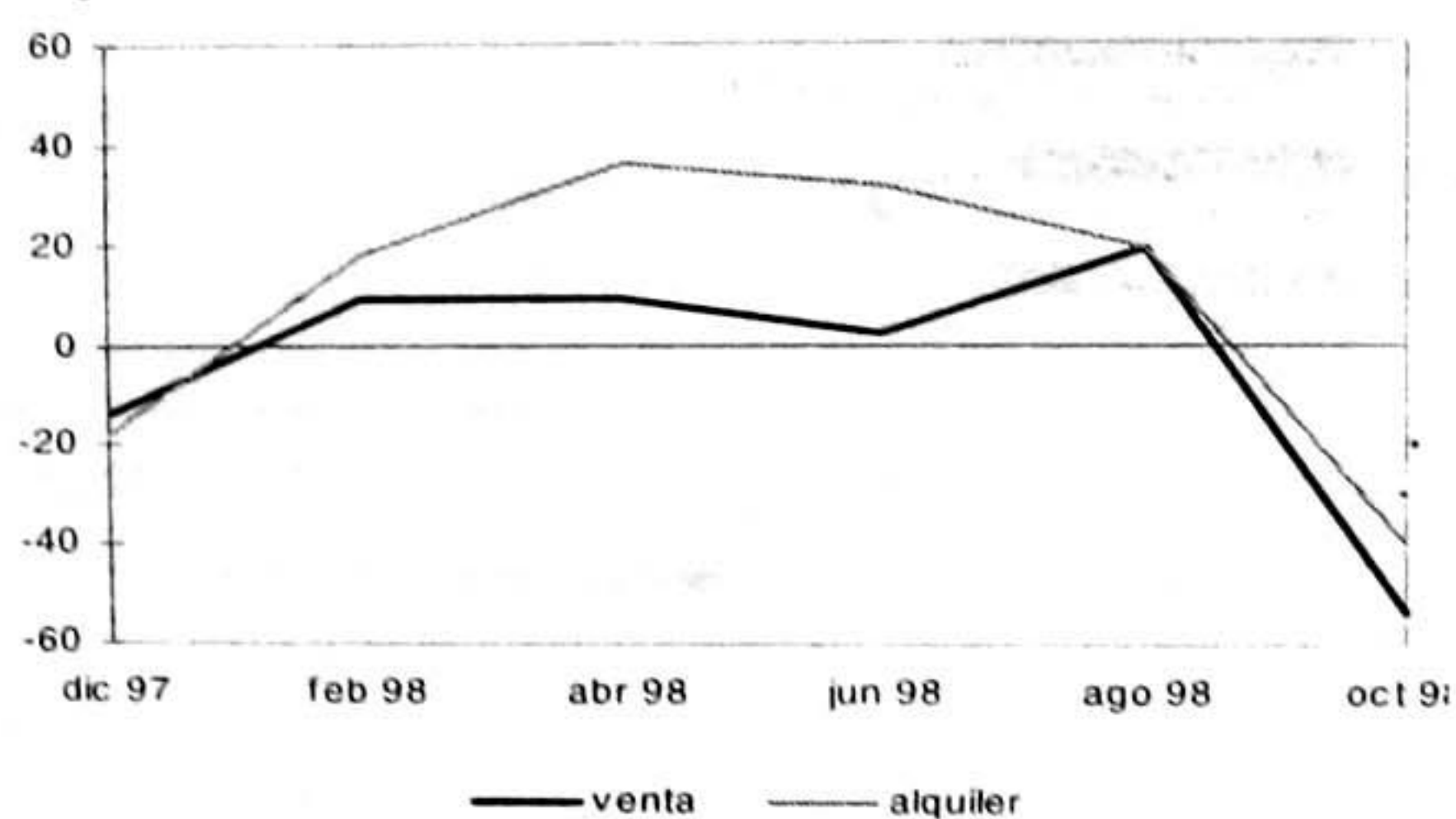
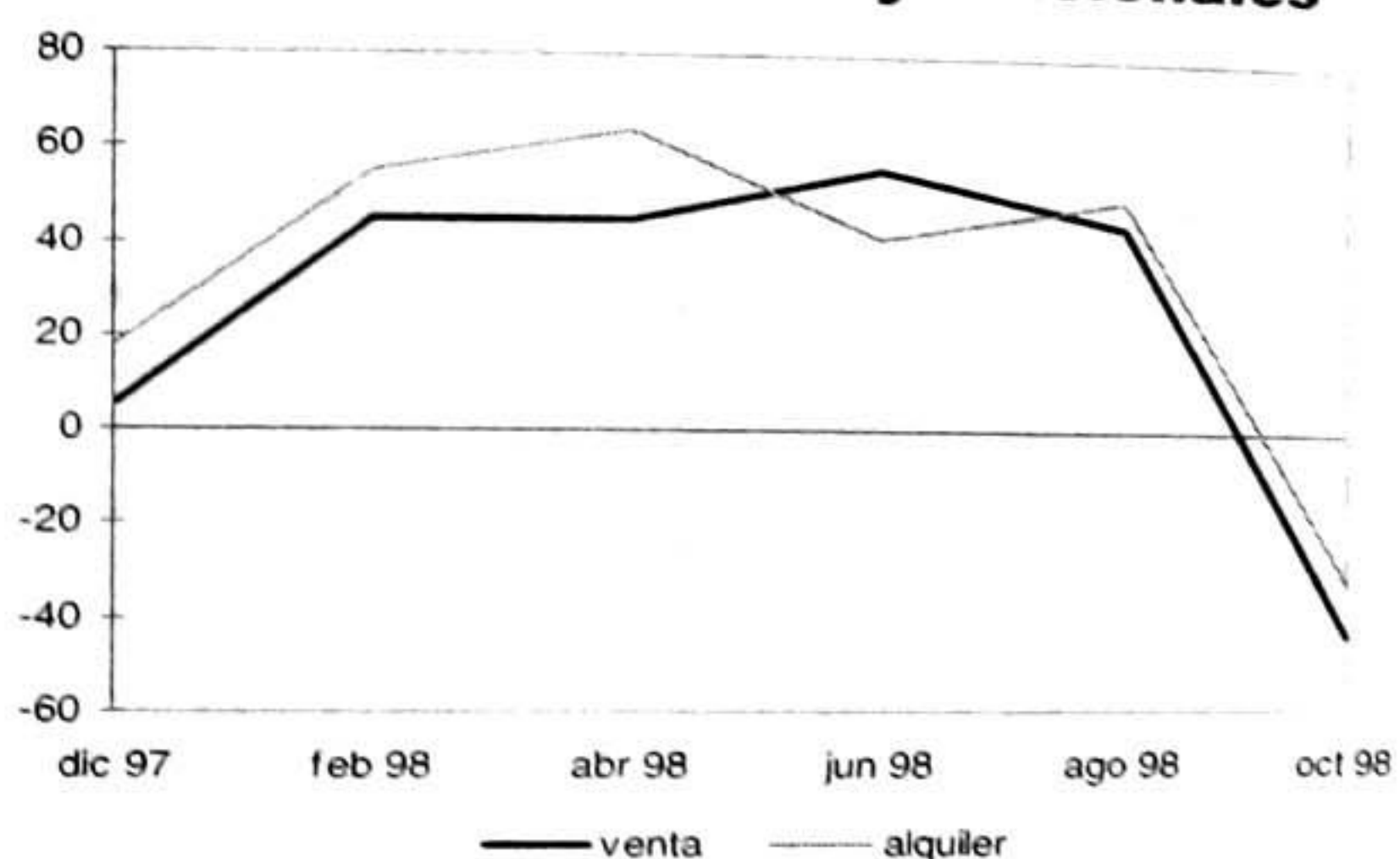
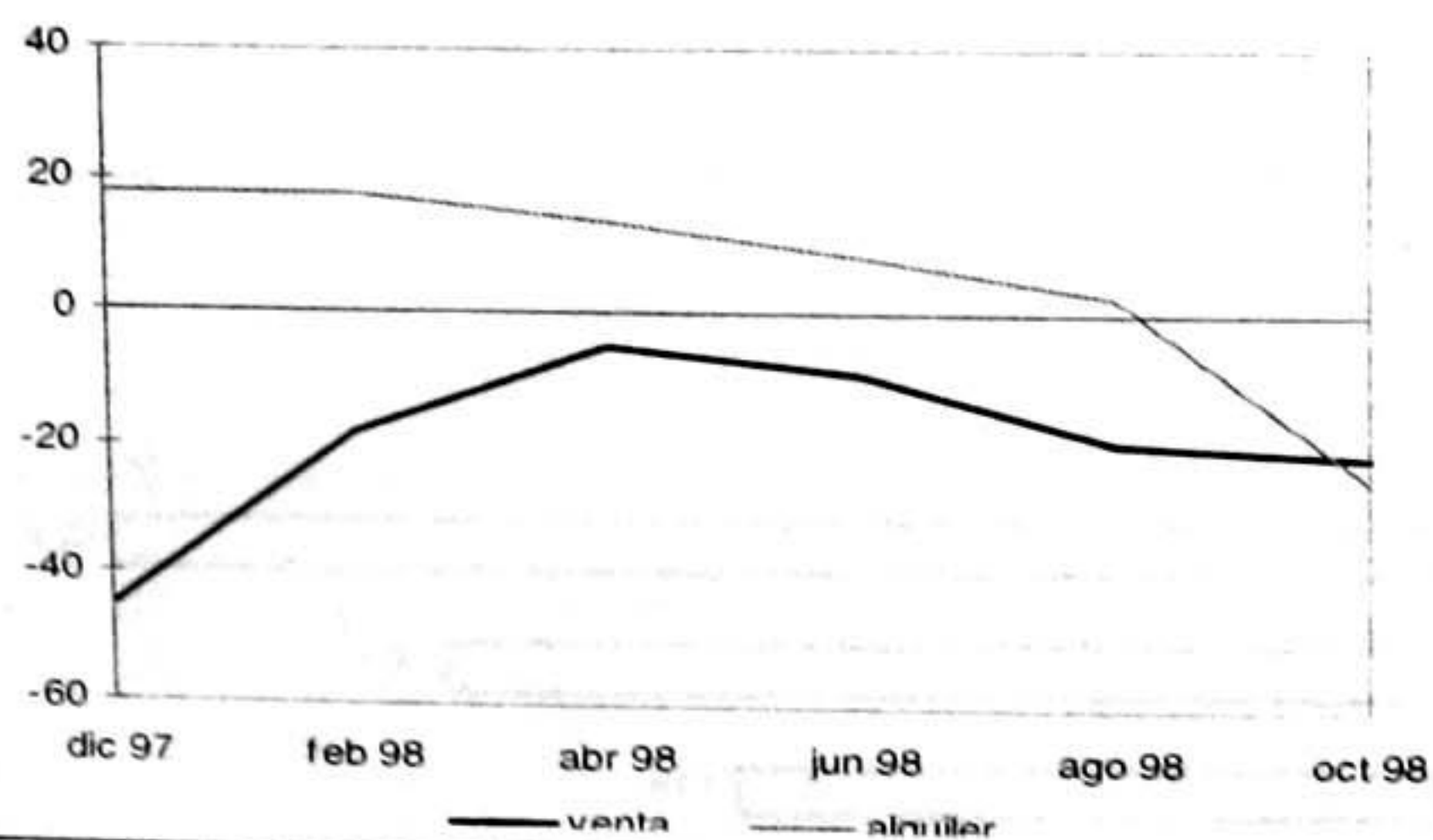
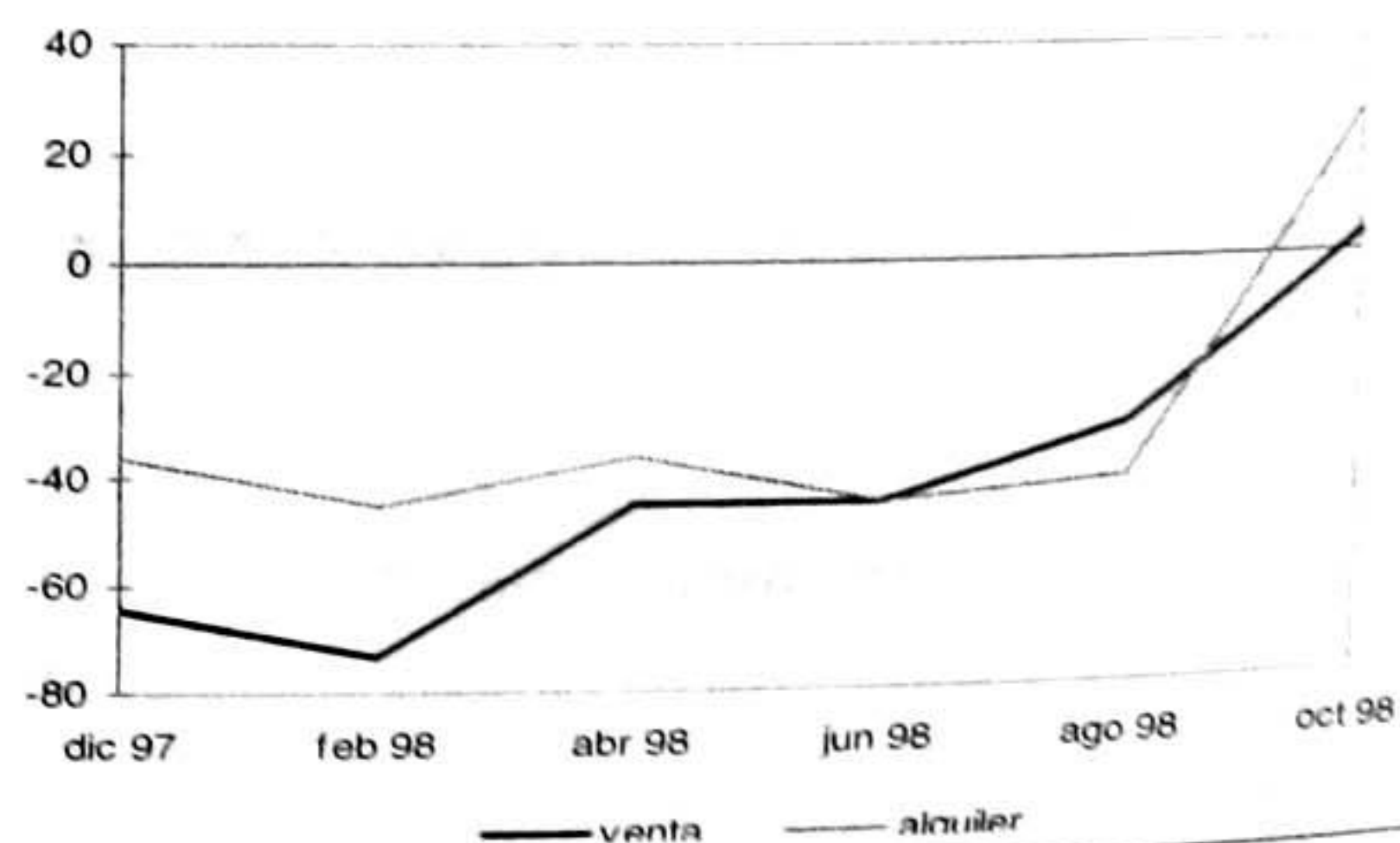
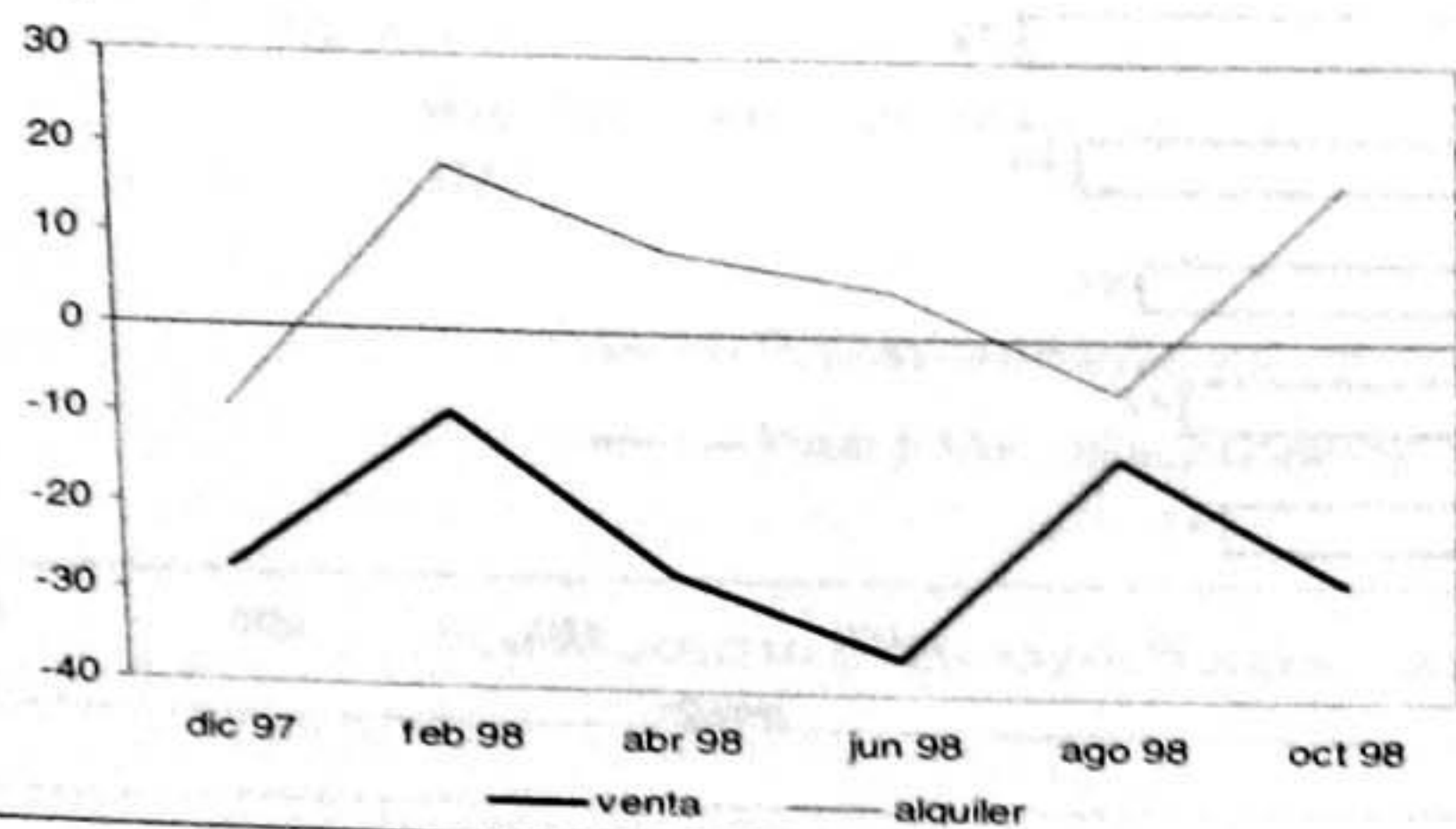
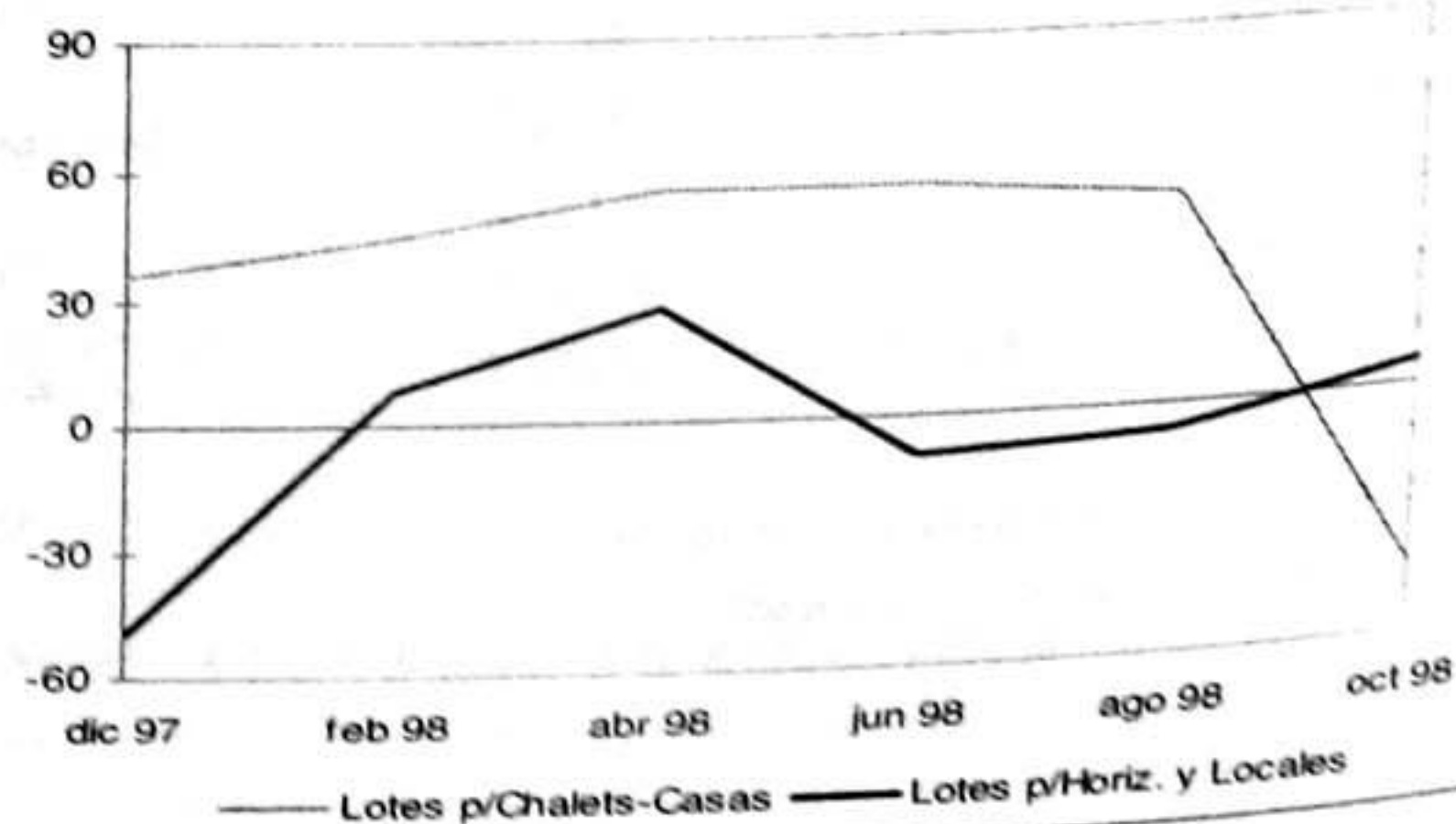


Valor de los terrenos según zona, en pesos

Barrio o sector	Precio promedio (\$/m2)
Noroeste	40,9
V. Mitre-S. Elía	47,4
Patagonia	53,9
Santa Margarita	64,4
Pedro Pico	73,1
Pacífico-Almafuerte	75,0
Palihue	117,5
Universitario	166,3
Macrocentro norte	223,1

* de un terreno sin mejoras y con todos los servicios (incluido el asfalto)



Chalets y casas**Pisos y departamentos - 3 a 4 dorm.****Departamentos 2 dorm. c/ dependencias****Departamentos 1 dorm. y funcionales****Locales****Cocheras****Depósitos****Venta de lotes**

Principales resultados agregados para el bimestre septiembre - octubre

A pesar de que algunos indicadores continuaron con su tendencia y otros la revirtieron levemente, la estabilidad es la característica más notoria de los sectores comercial e industrial de la ciudad. Esta tendencia continúa desde los dos bimestres anteriores. Dicha estabilidad se presenta también en las expectativas de corto plazo, en las que no hay signos marcados de optimismo o pesimismo.

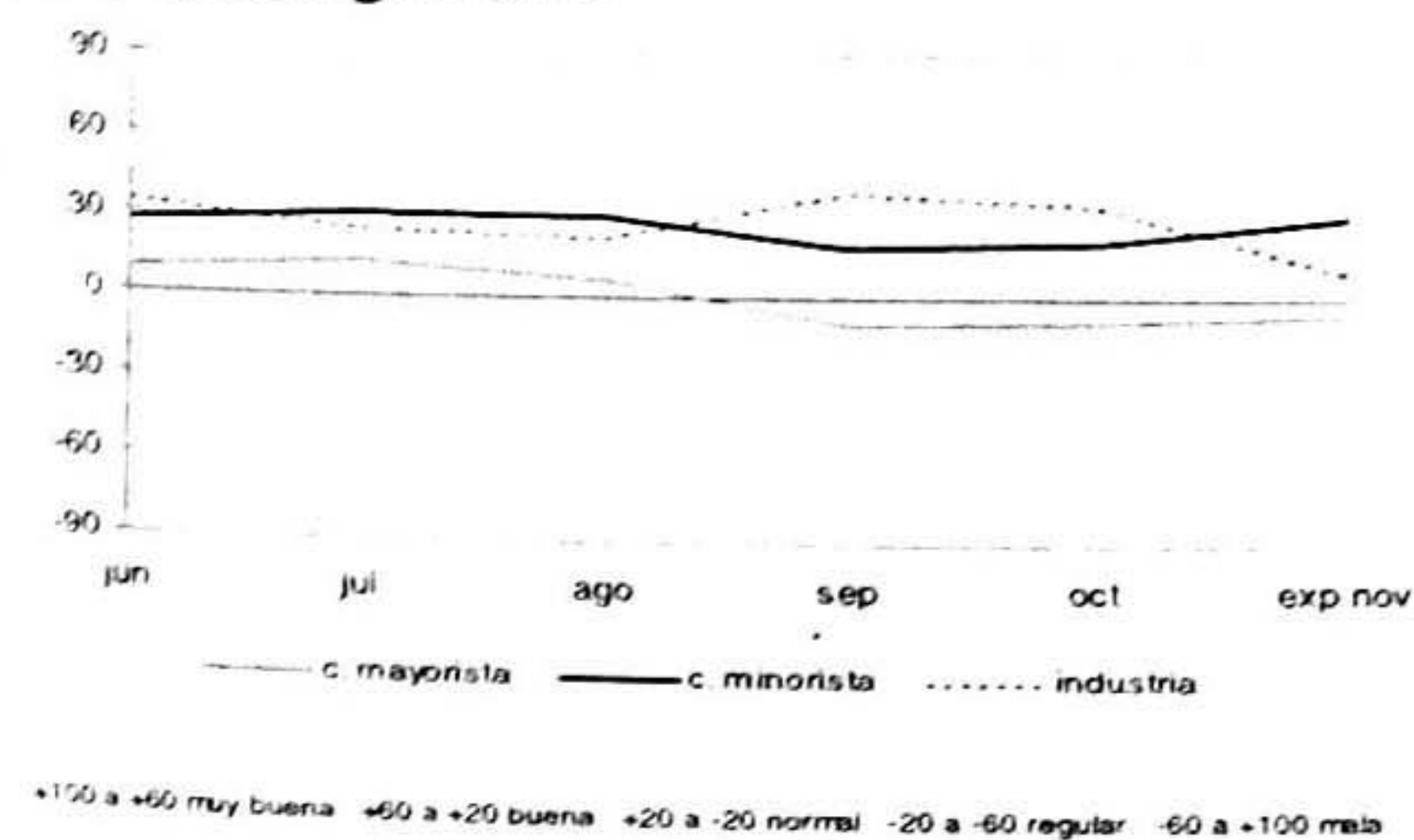
Los cambios más significativos del sector comercial minorista fueron una disminución en el nivel de ventas, que luego se estabilizó nuevamente, y un aumento considerable de los costos financieros, contrarrestando la tendencia en baja que comenzó hace algunos bimestres.

Por su parte, en el sector industrial se observa una caída en las expectativas y un alto porcentaje de empresas que informaron un monto de ventas actual superior con respecto a igual período del año anterior.

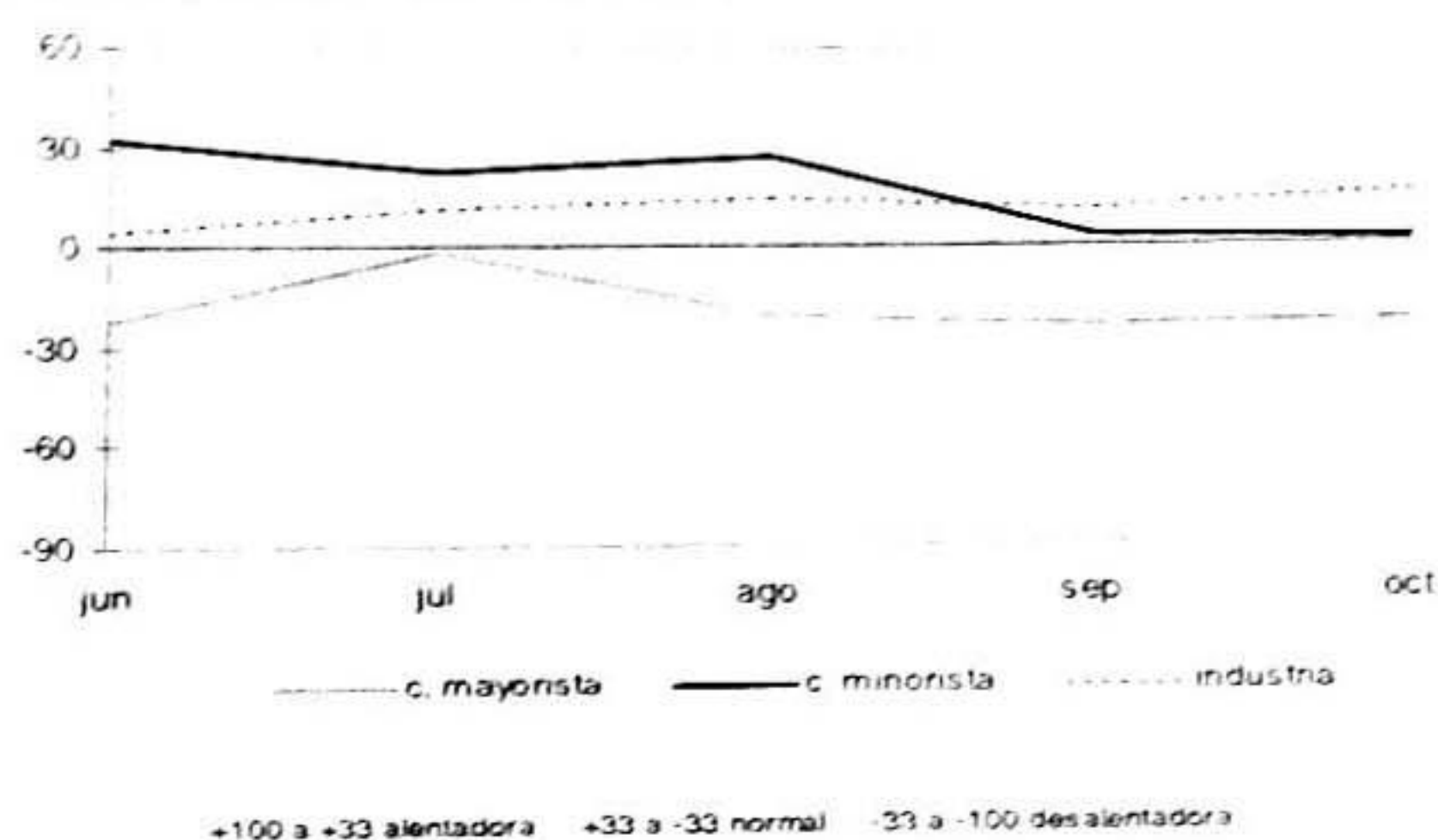
El comercio mayorista continúa siendo, de los tres sectores analizados, el que presenta los niveles más bajos en sus indicadores. Se puede destacar en él una brusca disminución de los stocks, consistente con la política de seguir disminuyéndolos.

Es importante resaltar que, tanto en la situación general como en la tendencia de las ventas, los niveles no son malos, ubicándose los tres sectores entre una situación normal y buena, y entre una tendencia de ventas normal y alentadora.

Situación general



Tendencia de ventas



Aclaración sobre la metodología empleada para el análisis de la encuesta de coyuntura

La encuesta de coyuntura del CREEBBA revela datos cualitativos acerca de la situación general, tendencia de la demanda, stock y costos financieros. Para el sector industrial se extiende a consultas sobre el nivel de producción y el porcentaje de uso sobre la capacidad instalada total.

Básicamente, el cuestionario presenta un conjunto de tres opciones sobre cada uno de los aspectos arriba mencionados. Cada una de las alternativas señala una posición "buena", otra "normal" y la restante como "mala". Por ejemplo, para tendencia de ventas respectivamente se tienen las opciones "alentadora", "normal" y "desalentadora"; para stock figurarían "elevados", "normales" y "bajos".

Las respuestas de cada empresa se ponderan según la participación de sus ventas sobre el total de ventas del conjunto de empresas de su mismo rubro que integran la muestra.

Luego de ponderar las respuestas, se obtienen los porcentajes de mercado (siempre expresado como proporción del total de ventas del sector) correspondientes a cada una de las alternativas a partir de una situación caracterizable como normal.

Para cada uno de los aspectos analizados (situación general, ventas, stocks, entre otros) se han definido intervalos para los valores netos de la variable saldo de respuesta, a cada uno de los cuales corresponde un determinado concepto. El detalle de éstos y su concepto asociado figura debajo de los gráficos generales para los sectores agregados (industria, comercio mayorista y comercio minorista), desarrollados en las secciones siguientes.

Sector industrial

■ *Situación general normal y estable, con resultados menos alentadores para las empresas de menor participación en el mercado.* ■ *Las ventas fueron mayores en relación al año anterior.* ■ *No hay intenciones de variar el nivel de producción.*

Al igual que en el bimestre anterior, los resultados que arroja la encuesta de coyuntura para el sector industrial difieren ampliamente según se tenga o no en cuenta la participación de cada empresa en el mercado. Mientras que los saldos de respuesta en el primer caso ubican al sector en una situación general calificada como normal y estable, en el caso en que no se ponderan, los resultados son menos alentadores.

Las ventas no escapan a esta característica. Mientras que los resultados ponderados indican una muy leve tendencia ascendente, los resultados sin ponderar revelan una caída a niveles desalentadores. Los rubros que más han contribuido a este descenso son "Productos Químicos y Plásticos", "Productos de Papel", "Alimentos y Bebidas" y "Productos Metálicos".

Esta diferencia también se hace notoria en cuanto a las ventas con respecto al año anterior, dado que las empresas de menor tamaño informaron ventas menores y las de mayor participación revelaron lo contrario.

Las expectativas de los empresarios industriales, si bien son levemente optimistas, no se condicen con el repunte de las ventas registrado en octubre. Esta característica se acentúa cuando no se ponderan los resultados. Por el contrario, los dos sectores que presentan las expectativas más optimistas son "Construcción" y "Productos de Papel", especialmente las firmas de mayor participación.

Dentro del sector, se produjeron leves cambios en cuanto a los subsectores líderes en

situación general y tendencia de ventas, pasando a ser "Construcción" el mejor posicionado. A su vez, "Textiles" y "Frigoríficos" siguen pasando por una difícil situación general y una contracción de sus ventas. Este último rubro evidenció una mejoría en el mes de septiembre, pero volvió a los niveles anteriores en octubre.

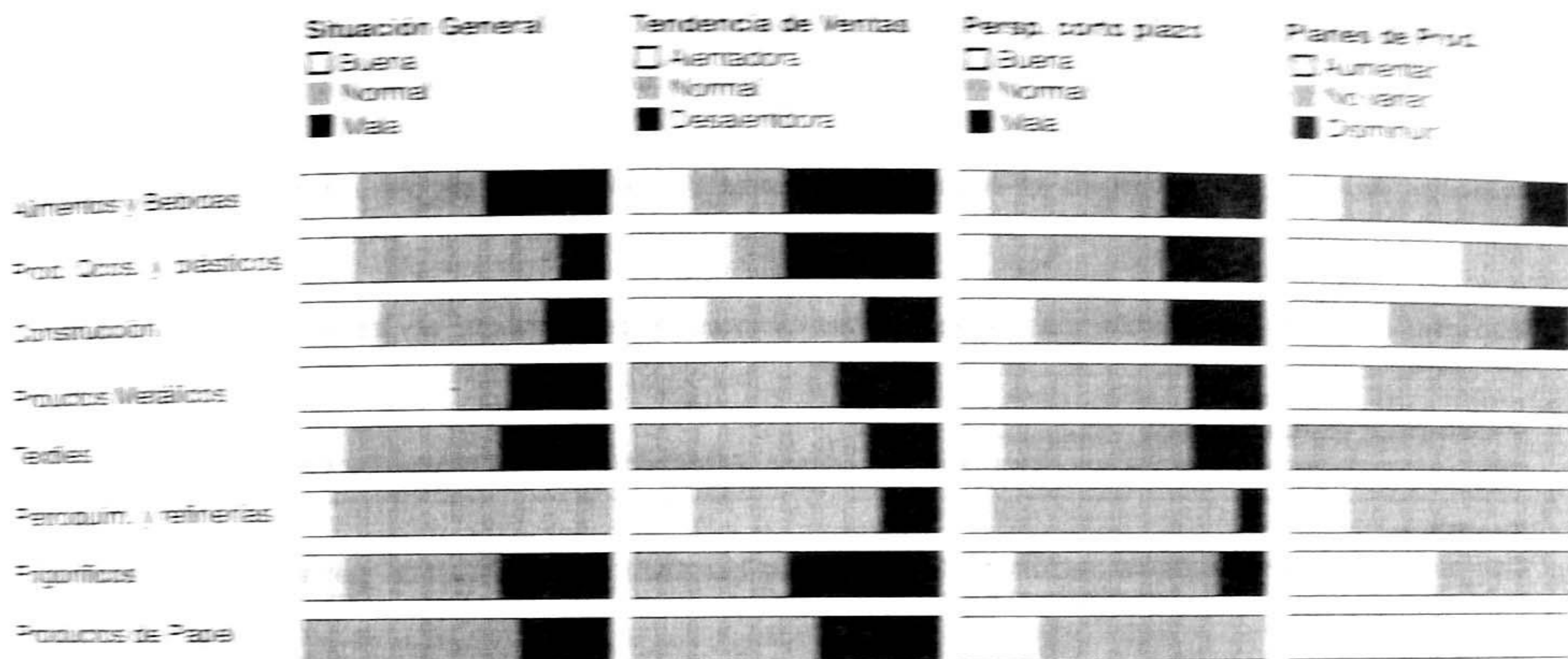
La utilización de la capacidad instalada es levemente menor cuando no se tiene en cuenta la participación de cada empresa en el mercado. Esta continúa siendo liderada por "Petroquímicas y Refinerías", pero se destaca la caída sufrida por "Productos Químicos y Plásticos", principalmente en las empresas de mayor participación, a principios de este bimestre.

Los costos financieros se establecieron en un nivel bajo, luego de la caída experimentada en el período precedente. Sin embargo, esa disminución no fue pareja en todo el sector, sino que tuvo preponderancia en las empresas de mayor tamaño. El resto de las firmas, por el contrario, ha visto incrementar dichos costos por encima de los que poseían antes de julio.

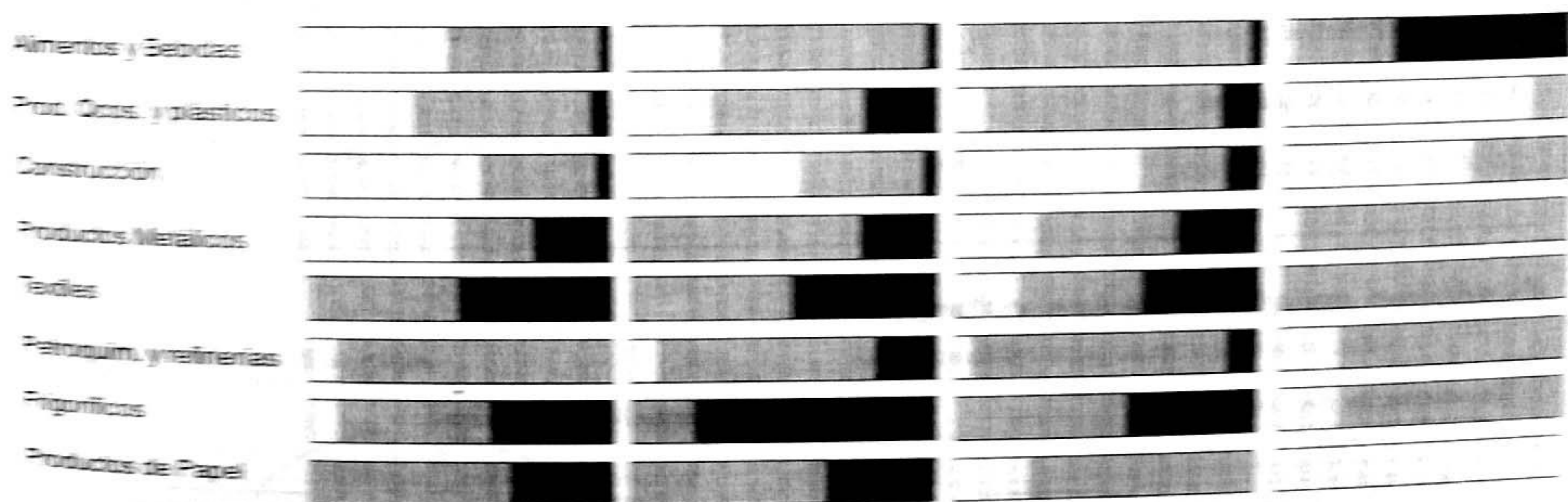
En cuanto a los stocks, continúa la tendencia a la baja de los mismos, levemente más pronunciada en el caso de los resultados ponderados. Pero las empresas no manifiestan intenciones de seguir disminuyéndolos, sino de conservarlos en esos niveles.

Finalmente, los planes de producción son relativamente homogéneos para todas las empresas del sector, y consisten fundamentalmente en no variar el nivel de producción existente.

Resultados del mes de octubre de 1998. Sin Ponderar



Resultados del mes de octubre de 1998. Ponderados*



*En la elaboración de los resultados se tiene en cuenta la participación de mercado en cada empresa.

Resumen

Alimentos, Bebidas y Tabacos

Ventas mayores con respecto al año anterior, sólo evidenciadas en las empresas de mayor facturación.

Productos químicos y plásticos

Aumento de la capacidad ociosa en septiembre, brusca disminución de stocks y aumento de los costos financieros.

Construcción

Expectativas positivas y tendencia de ventas alentadoras, especialmente en las empresas de mayor participación.

Productos metálicos

Relativa homogeneidad entre las empresas del sector. Política de stocks tendiente a aumentarlos.

Textiles

Con escaso porcentaje de utilización de la capacidad instalada y una situación general mala, el sector tiene dificultades en recuperarse.

Petroquímicas y Refinerías

Leve mejoría en la situación general y costos financieros bajos son las principales características de las empresas del sector.

Frigoríficos

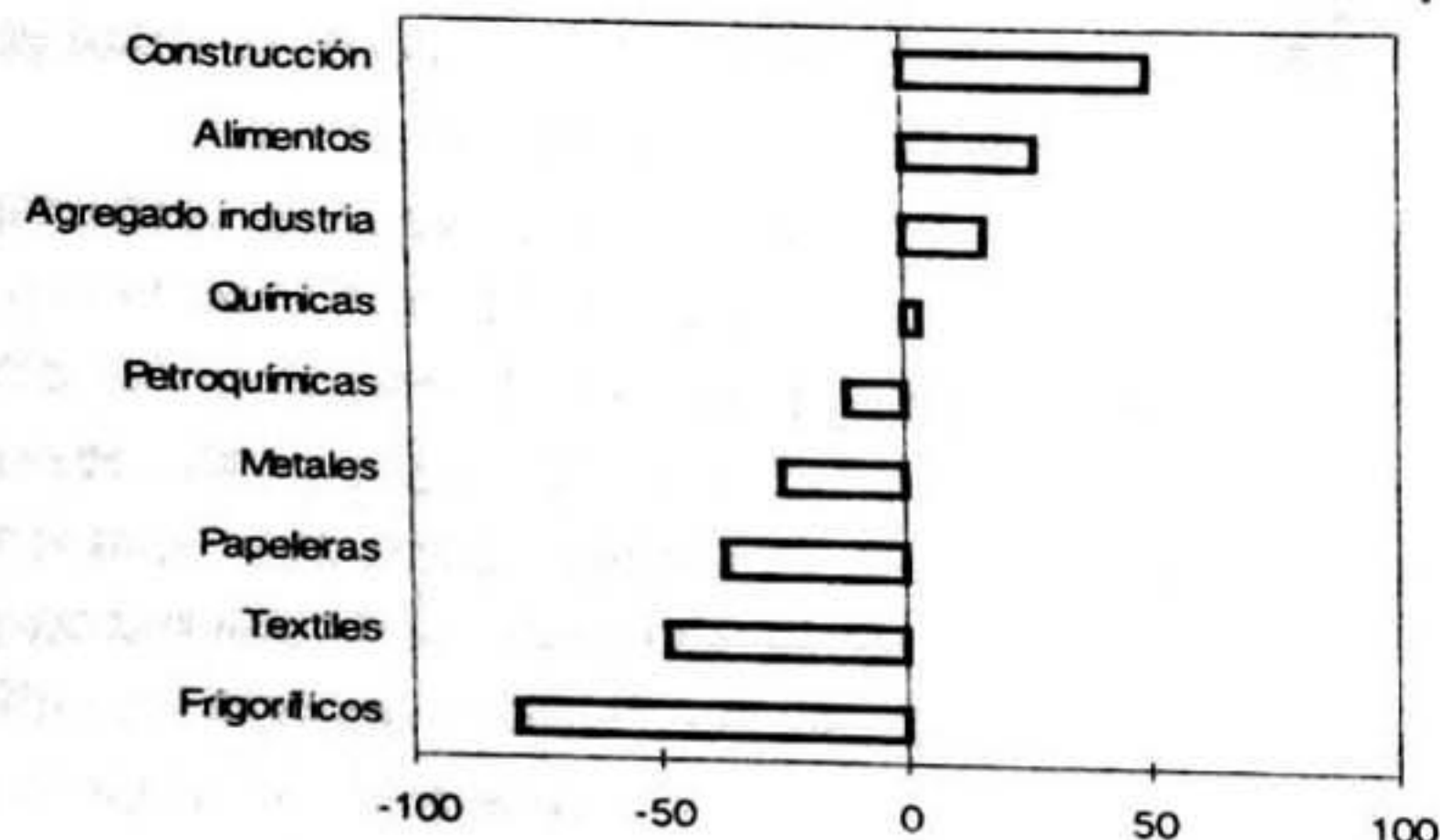
Se verifican intenciones de aumentar la producción, pero las expectativas de los empresarios siguen siendo desalentadoras.

Productos de papel

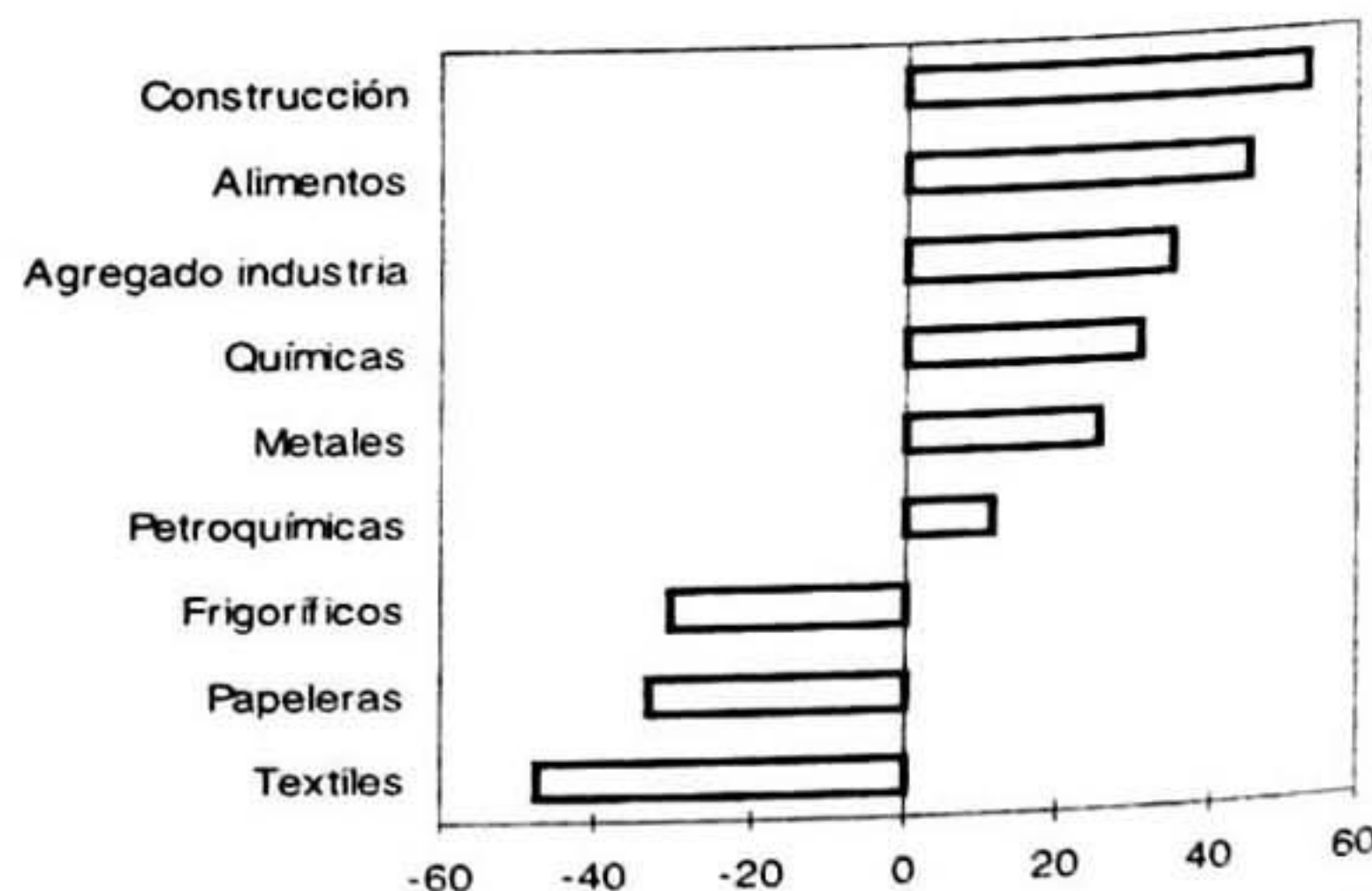
Mejoran las expectativas pero no las ventas, que continúan en bajos niveles, al igual que la utilización de la capacidad instalada.

Posición relativa de los rubros

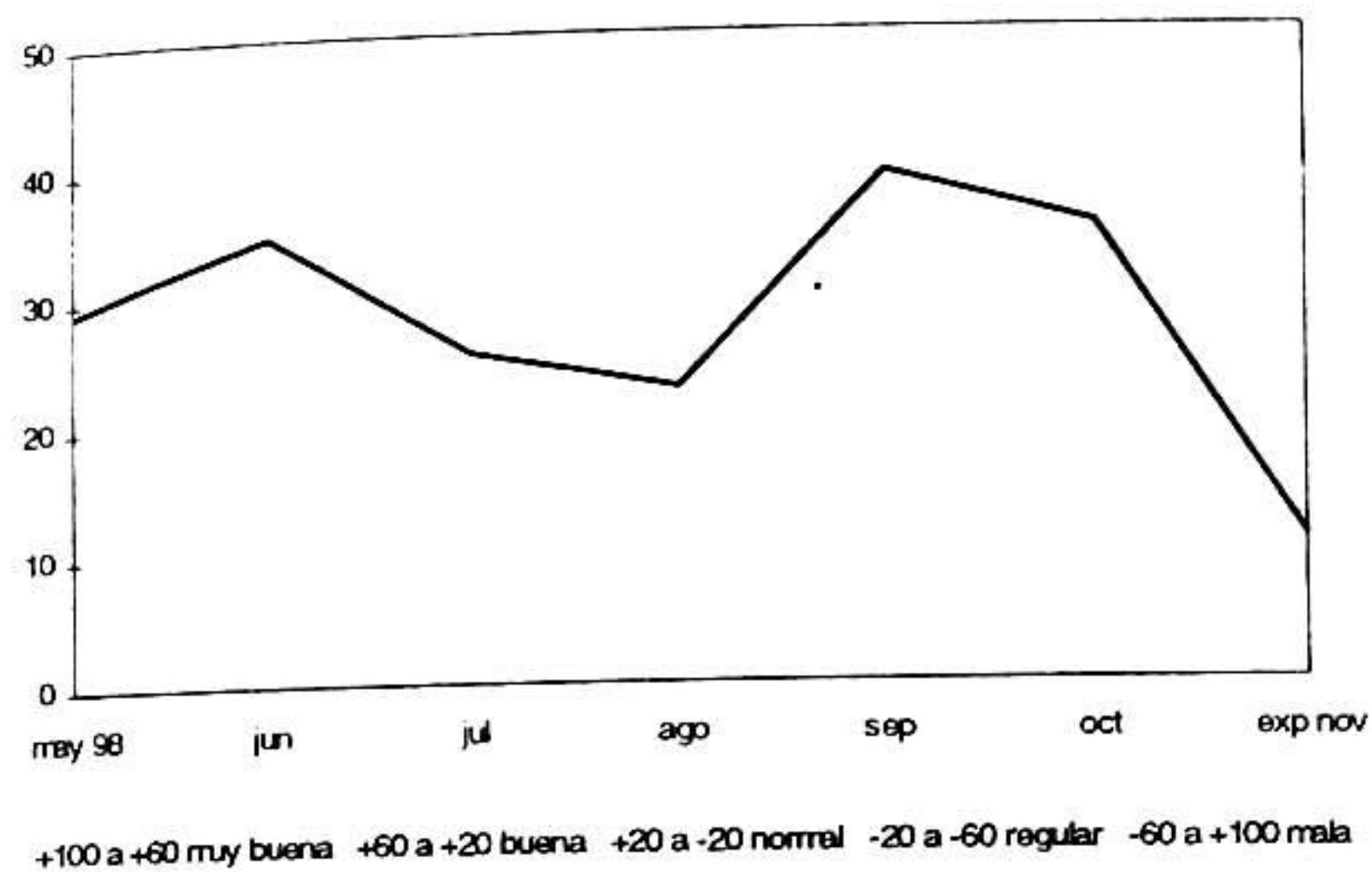
Tendencia de ventas



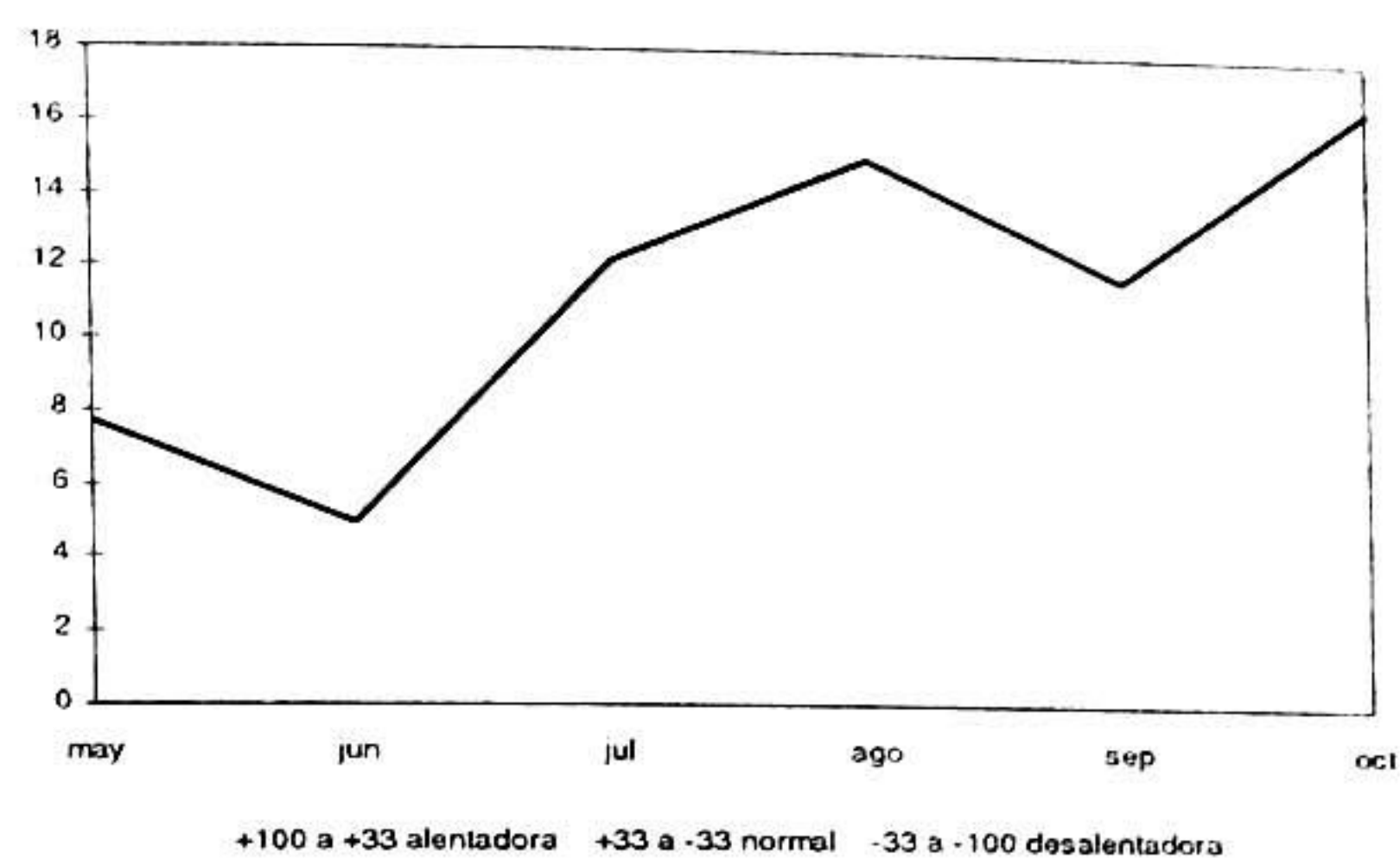
Situación general



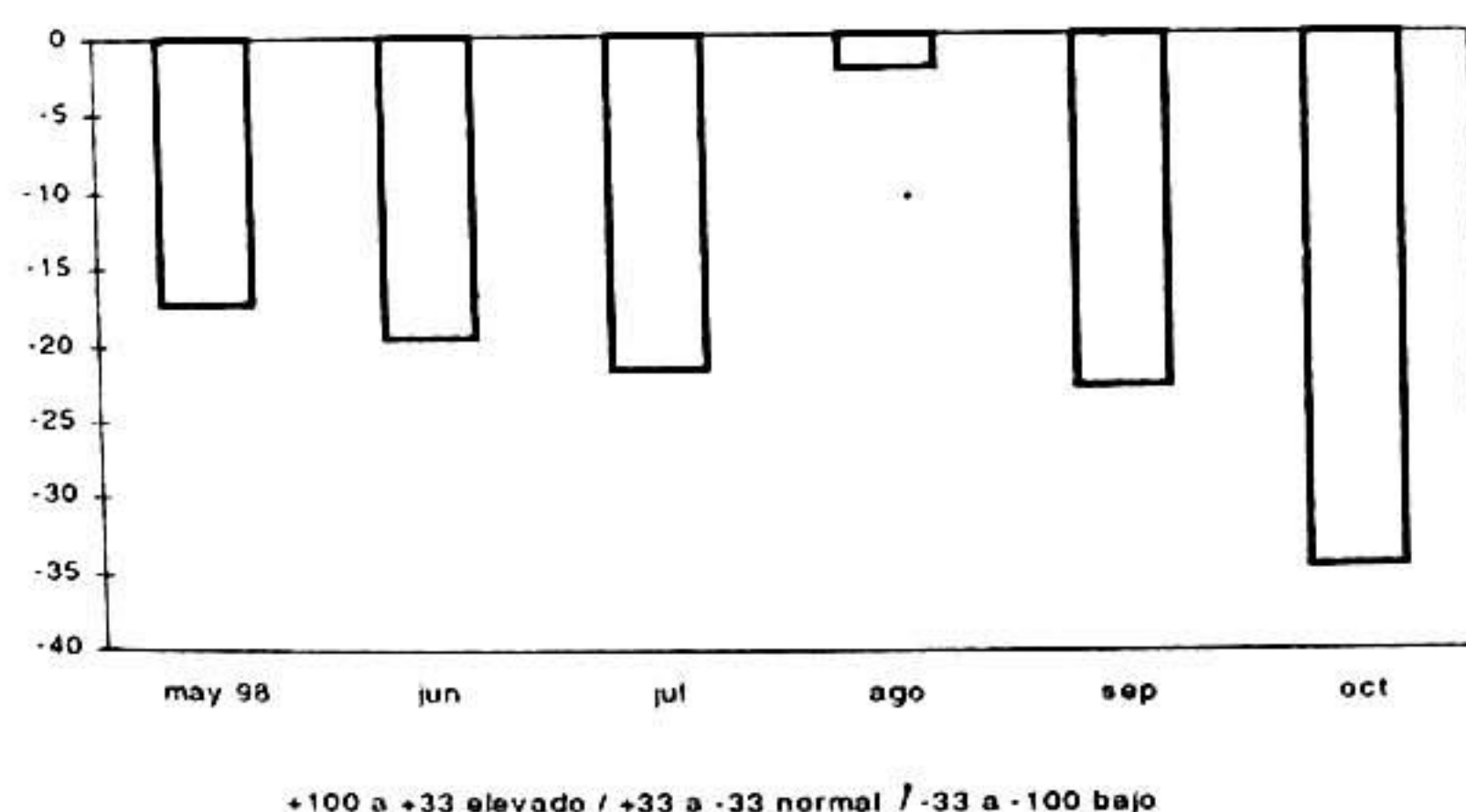
Situación general



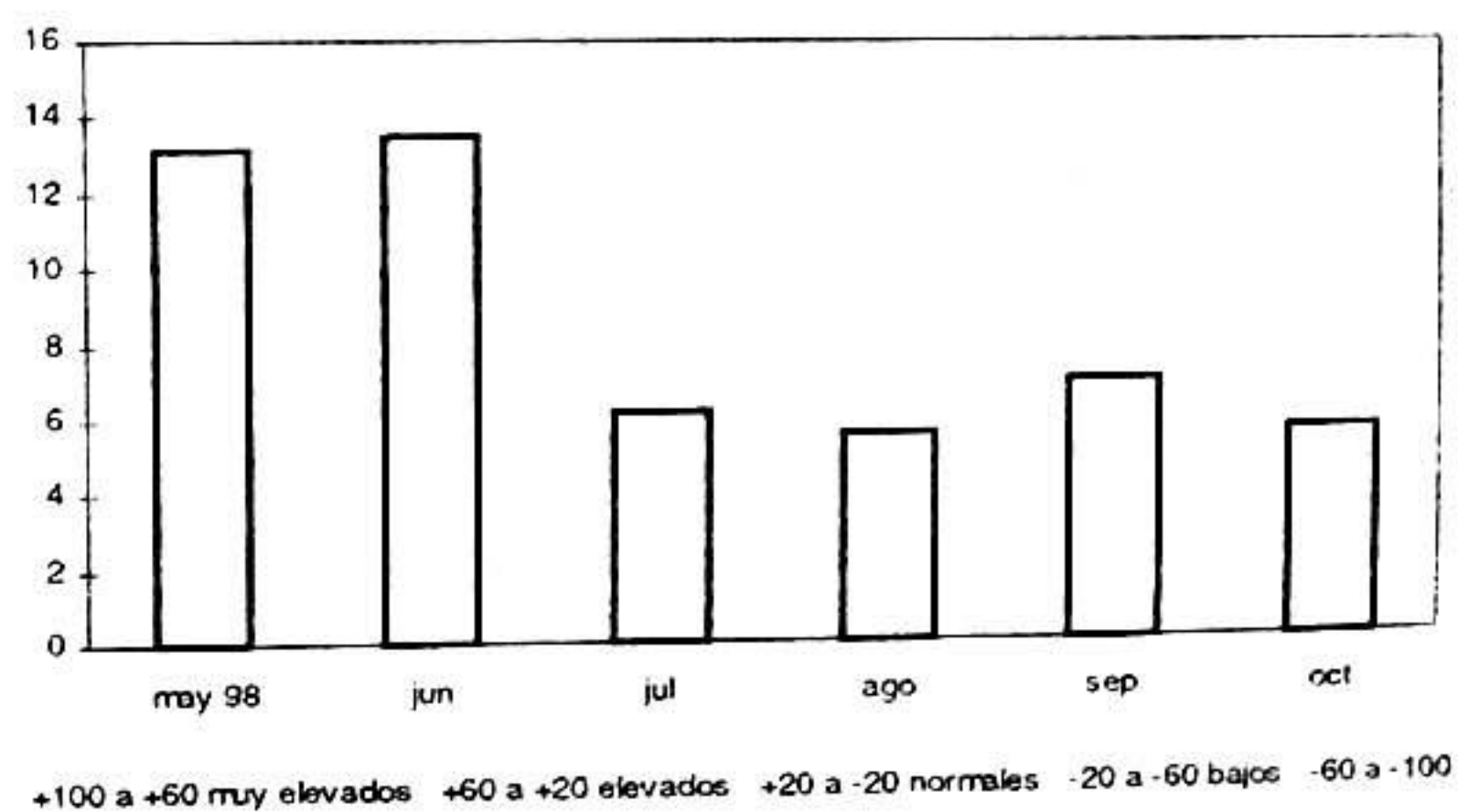
Tendencia de ventas



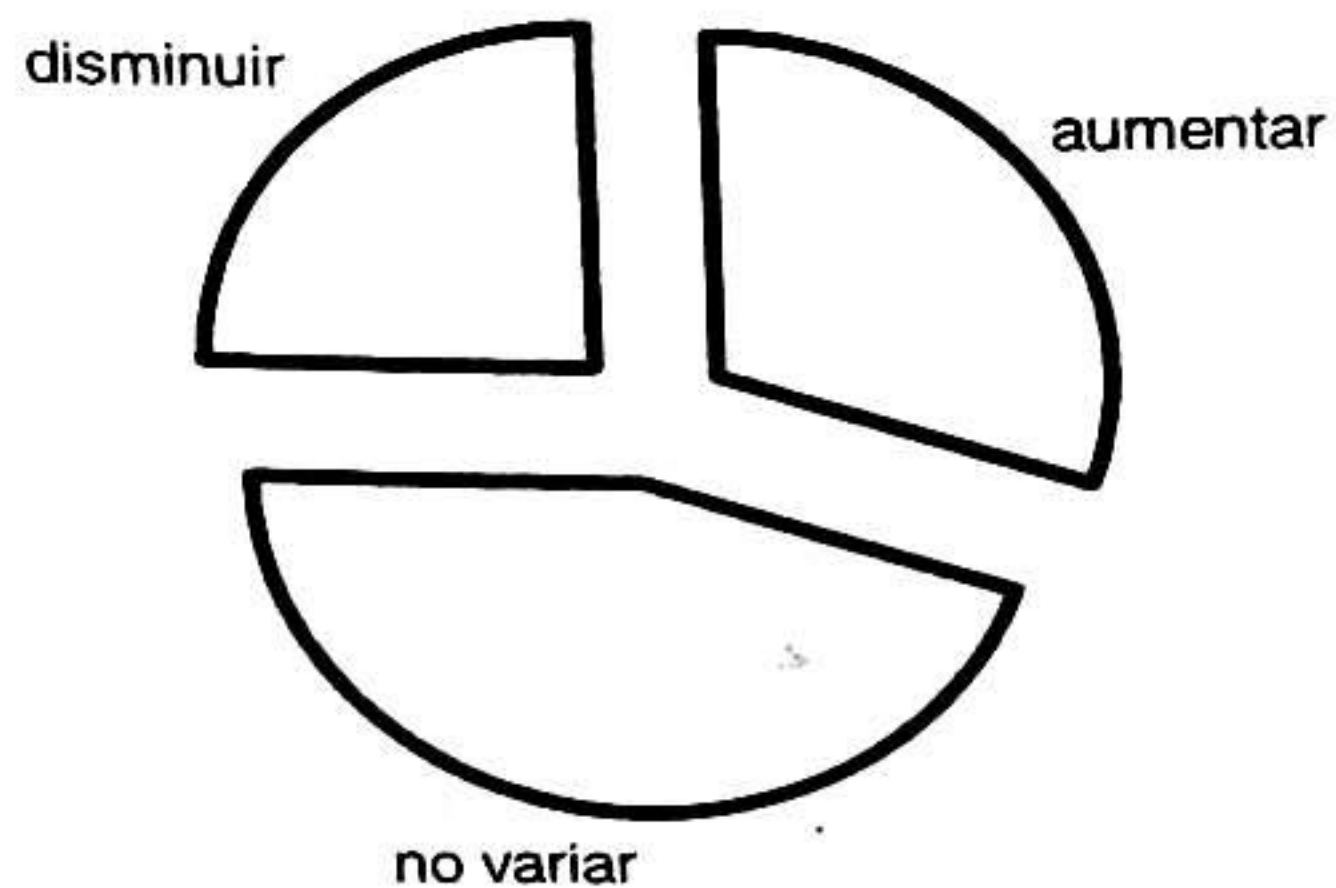
Niveles de stocks



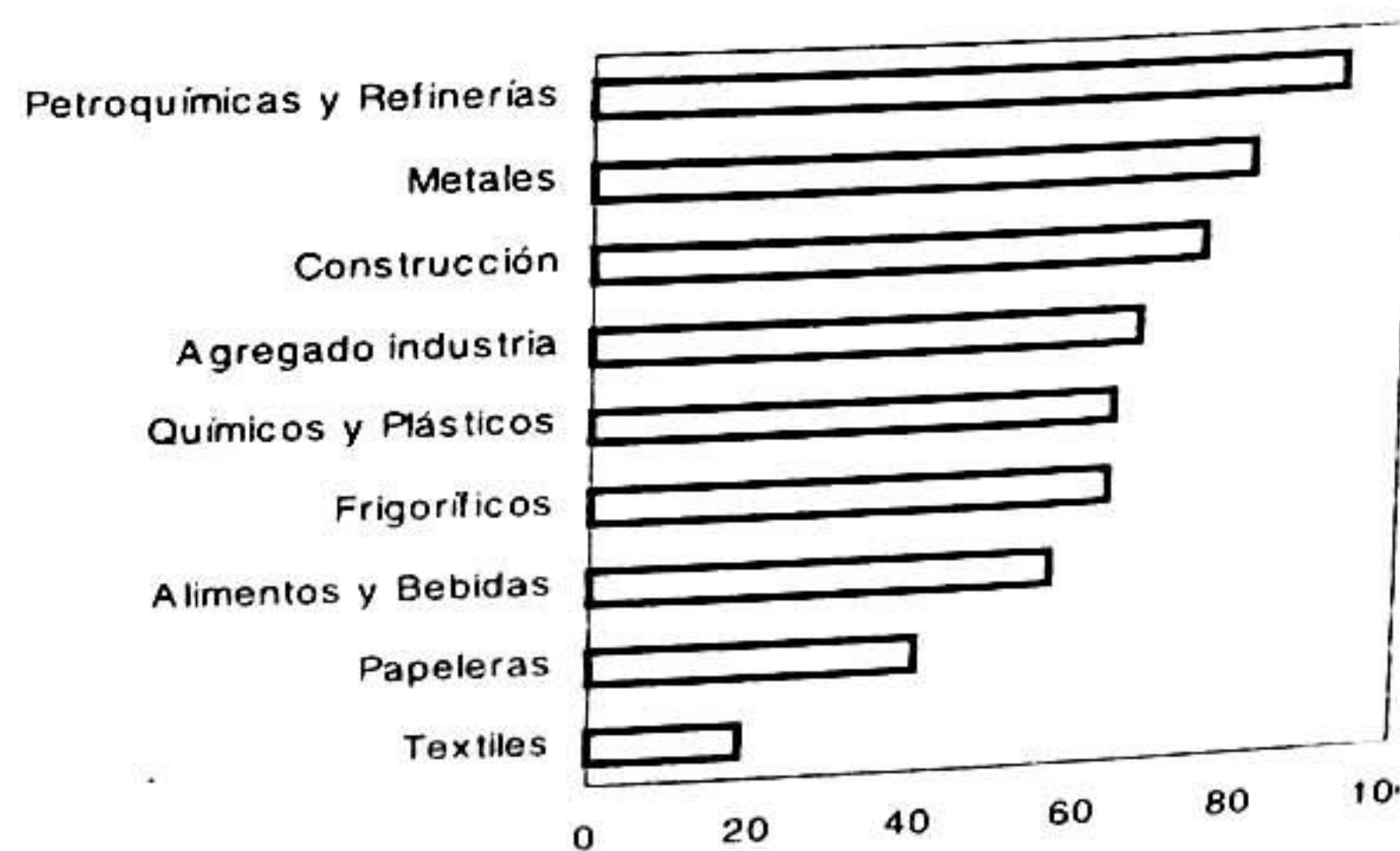
Costos financieros



Planes de producción



Utilización capacidad instalada



Sector comercial mayorista

■ *Situación general normal y estable.* ■ *Cayeron las ventas de las firmas de mayor facturación.* ■ *Las expectativas son más optimistas para las empresas pequeñas.*

Desde hace algunos bimestres, el sector comercial mayorista presenta los niveles más bajos de actividad, tal como lo reflejan los indicadores analizados. La situación general puede ser categorizada aún como normal y estable, al mismo tiempo que los indicadores menos alentadores se observan en las empresas de mayor envergadura.

Con respecto a la tendencia de ventas, al igual que lo ocurrido en situación general los niveles se mantienen en relación con el bimestre anterior, y son las mayores empresas las que ven más debilitada su demanda. Esto se observa particularmente en el rubro "Alimentos y Bebidas".

A pesar de haber sufrido una leve desaceleración en su nivel de actividad, el sector sigue liderado por "Combustibles y Lubricantes", tanto en situación general como en tendencia de ventas. Se destaca para este bimestre un repunte en la situación general de "Maquinarias y Aparatos", y un aumento significativo en las ventas de "Productos para Kioscos".

En relación a las ventas del año anterior, tanto en los resultados ponderados como sin ponderar el porcentaje que informa ventas superiores es mayor que el que las informa inferiores. Con respecto a la situación particular de cada

rubro, el indicador de "Papeleras" cayó significativamente, dejando el puesto más alto del ranking al subsector "Combustibles y Lubricantes".

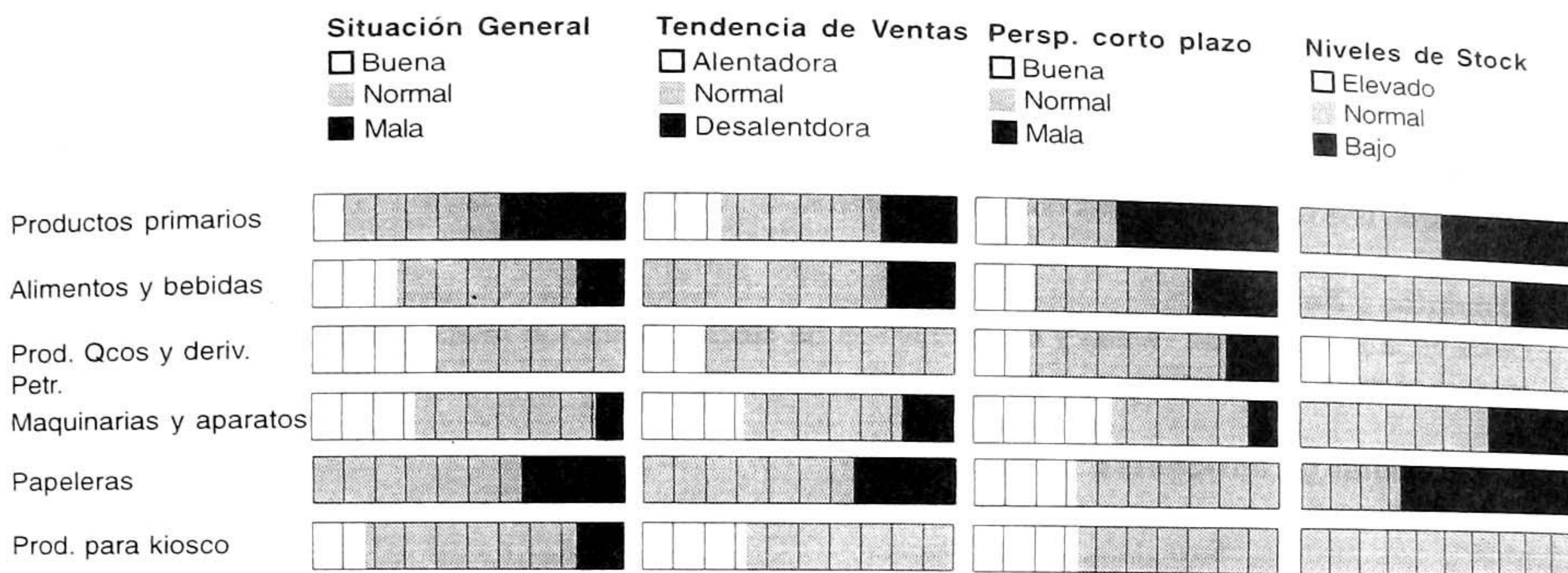
En el otro extremo, y siempre con relación a igual período del año anterior, el rubro "Productos Primarios" informa el porcentaje menor de empresas con montos de ventas superiores, especialmente evidenciado en aquellas empresas de mayor facturación. El regular desempeño de este sector se comprueba también en los rankings de ventas y situación general, donde se encuentra en el último lugar.

Con respecto a los costos financieros, son las empresas de menor participación en el mercado las que registran incrementos en la participación de los mismos en la estructura de costos totales.

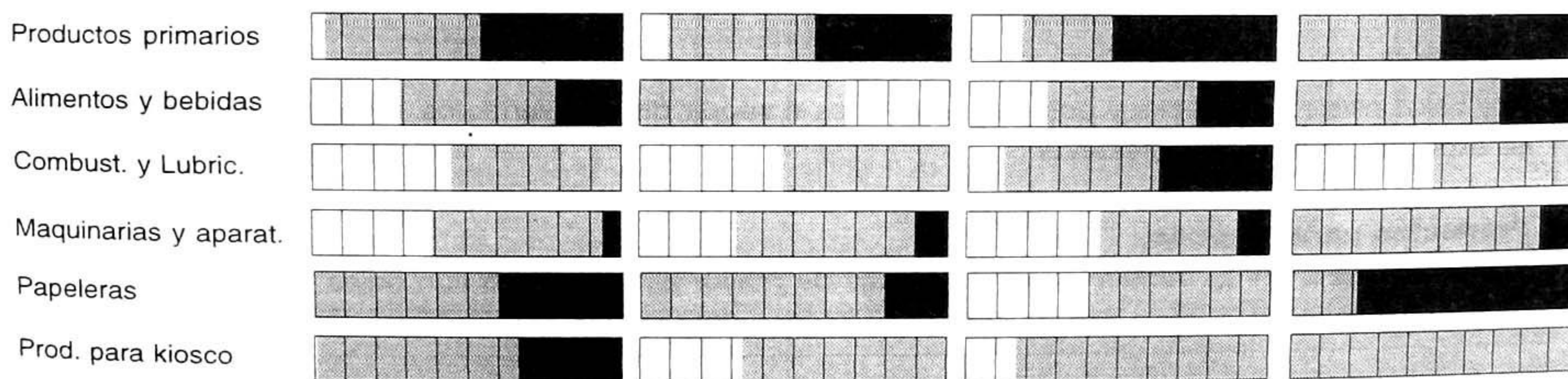
Todo el sector disminuye sus niveles de stocks, y se observa además una política tendiente mantenerlos bajos como señal de cautela.

Finalmente, se puede decir que las expectativas de los empresarios para el corto plazo son estables, inclusive con una muy leve tendencia alcista, particularmente en las empresas de menor tamaño.

Resultados del mes de octubre de 1998. Sin Ponderar



Resultados del mes de octubre de 1998. Ponderados*



* En la elaboración de los resultados se tiene en cuenta la participación de mercado en cada empresa.

Resumen

Productos Primarios

Resultados desalentadores en la mayoría de sus indicadores. Las empresas de mayor participación observaron una reducción de sus costos financieros.

Alimentos y Bebidas

Caída en la tendencia de ventas y en los niveles de stocks. Situación relativamente mejor que el año anterior en materia de ventas.

Combustibles y Lubricantes

Es el sector más dinámico, con los mejores saldos de respuesta. Sus costos financieros siguen siendo altos.

Maquinarias y Aparatos

Notable mejoría de la situación general, especialmente en las empresas de mayor facturación. Expectativas optimistas de los empresarios del sector.

Papeleras

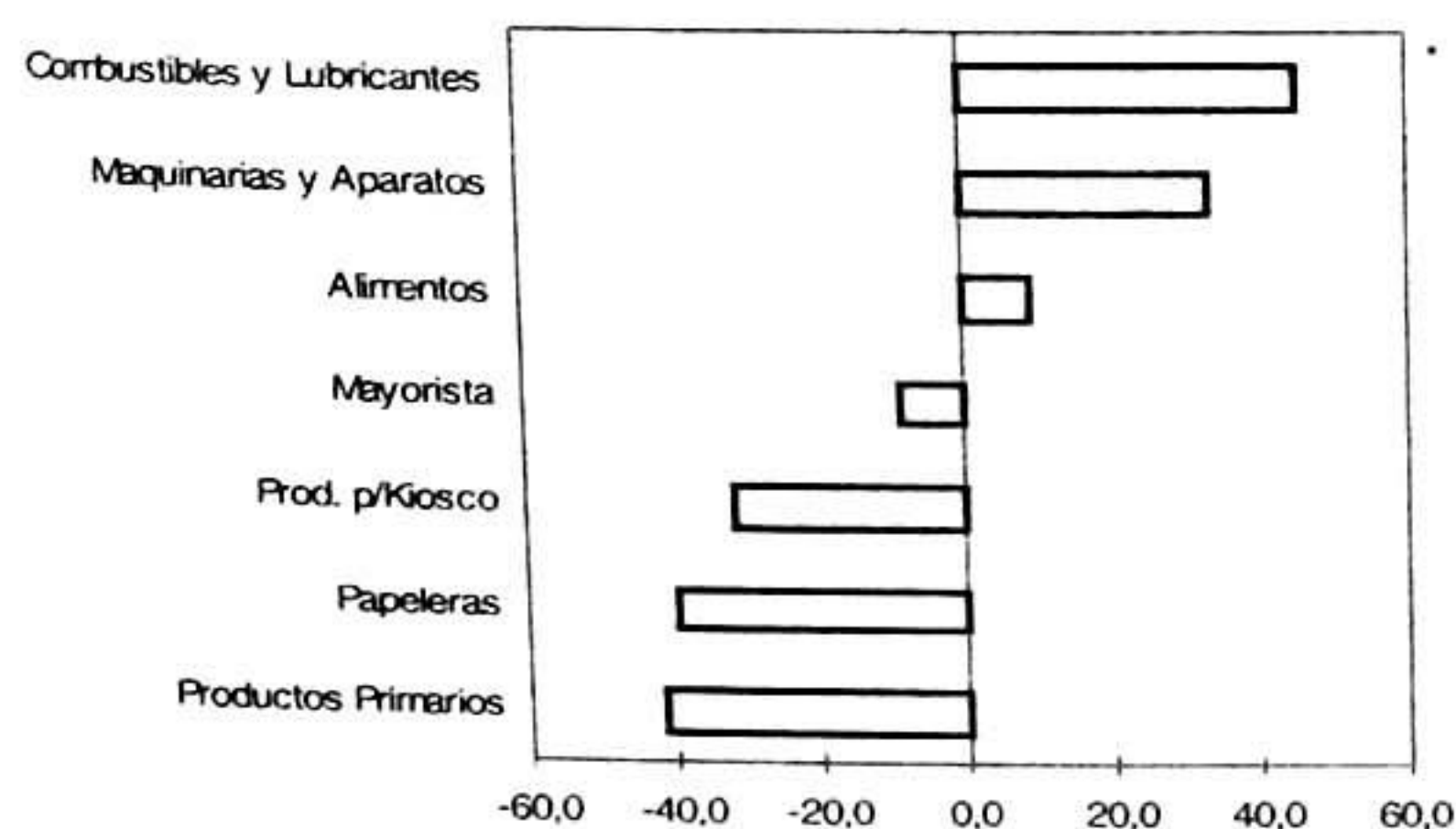
Muy bajos niveles de stocks y políticas tendientes a seguir disminuyéndolos. Considerable mejora en las expectativas de los empresarios.

Productos para Kioscos

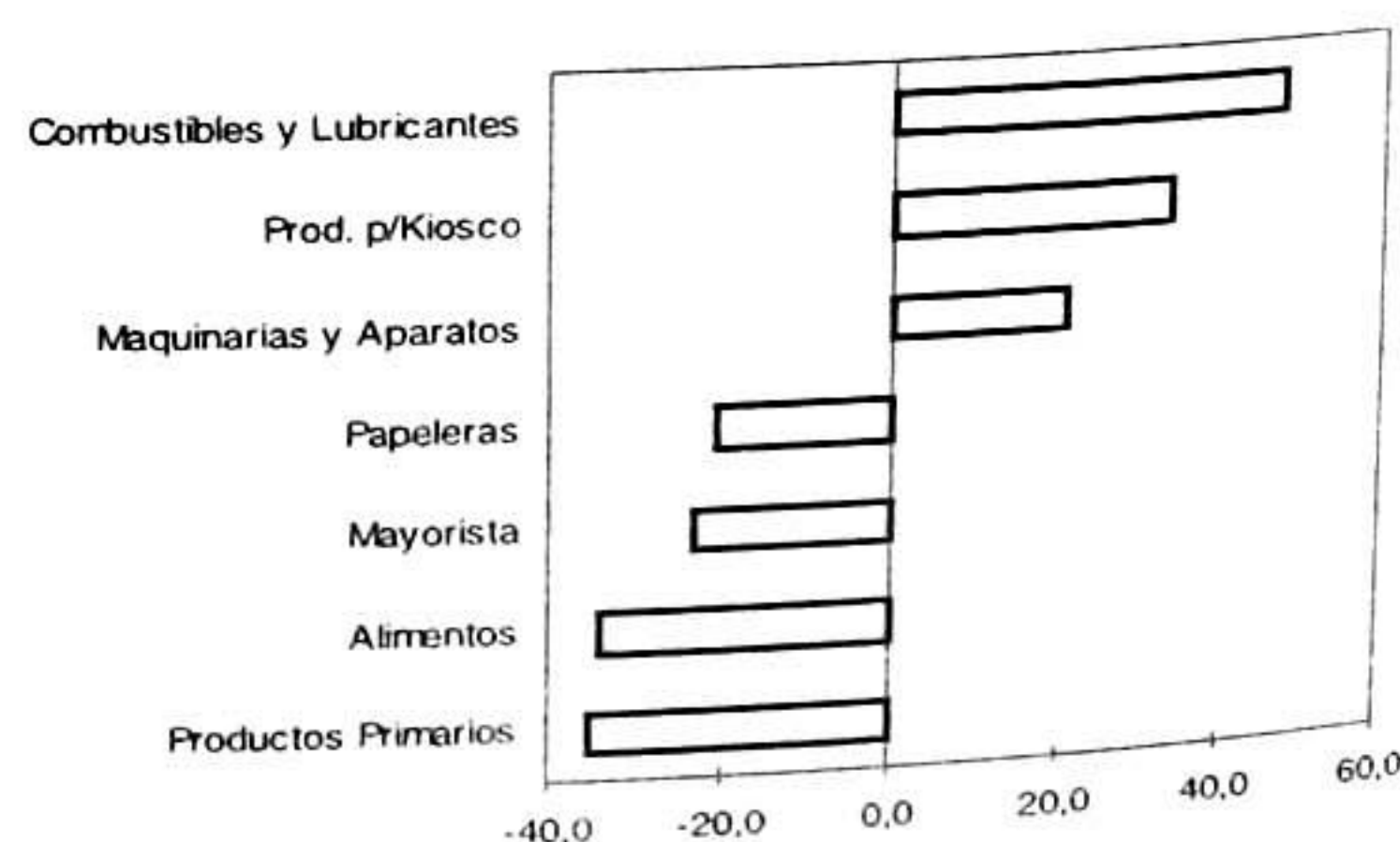
Aumento notorio en las ventas de las empresas de mayor tamaño, pero aun bajas en relación al año anterior. Lo contrario sucede con las empresas de menor participación.

Posición relativa de los rubros

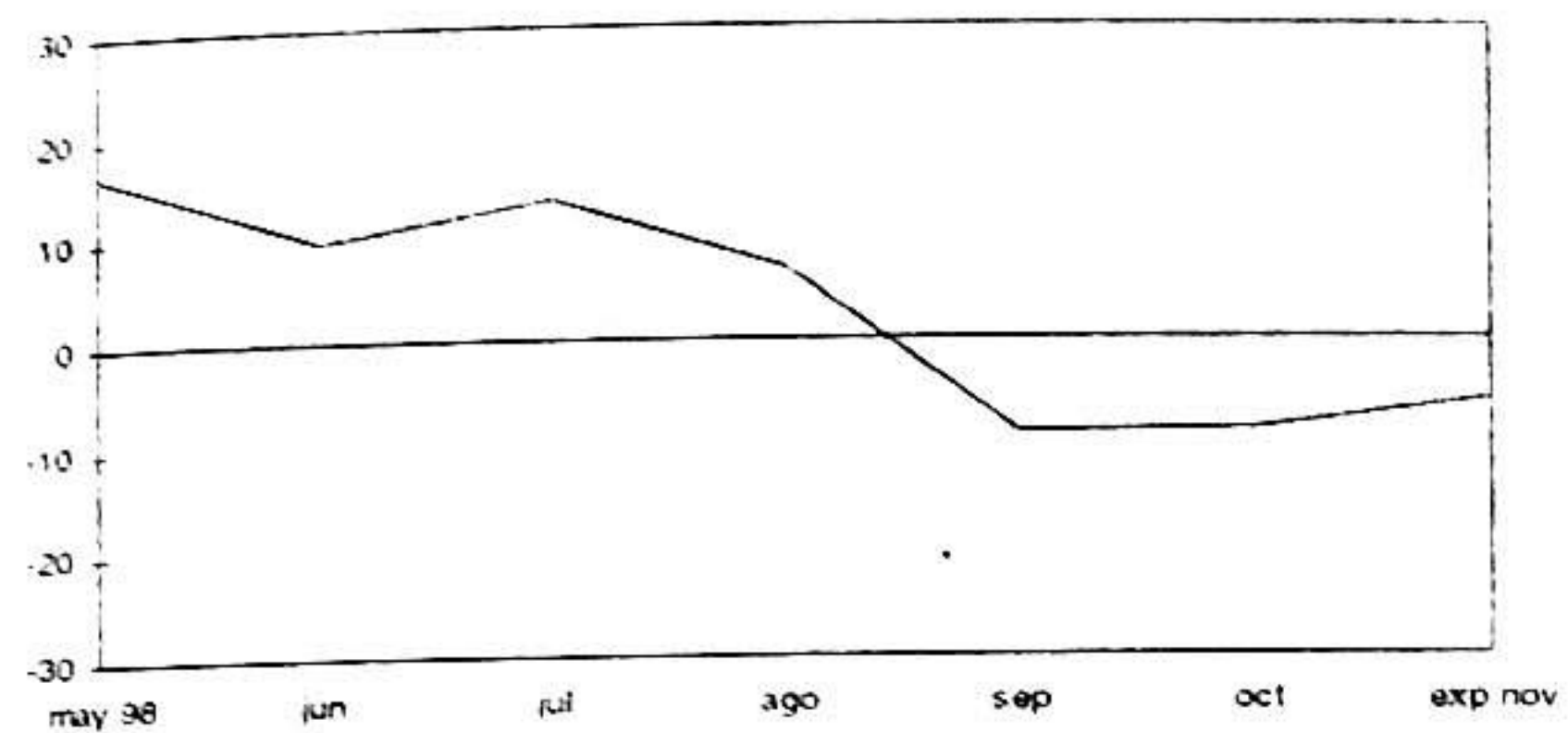
Situación general



Tendencia de ventas

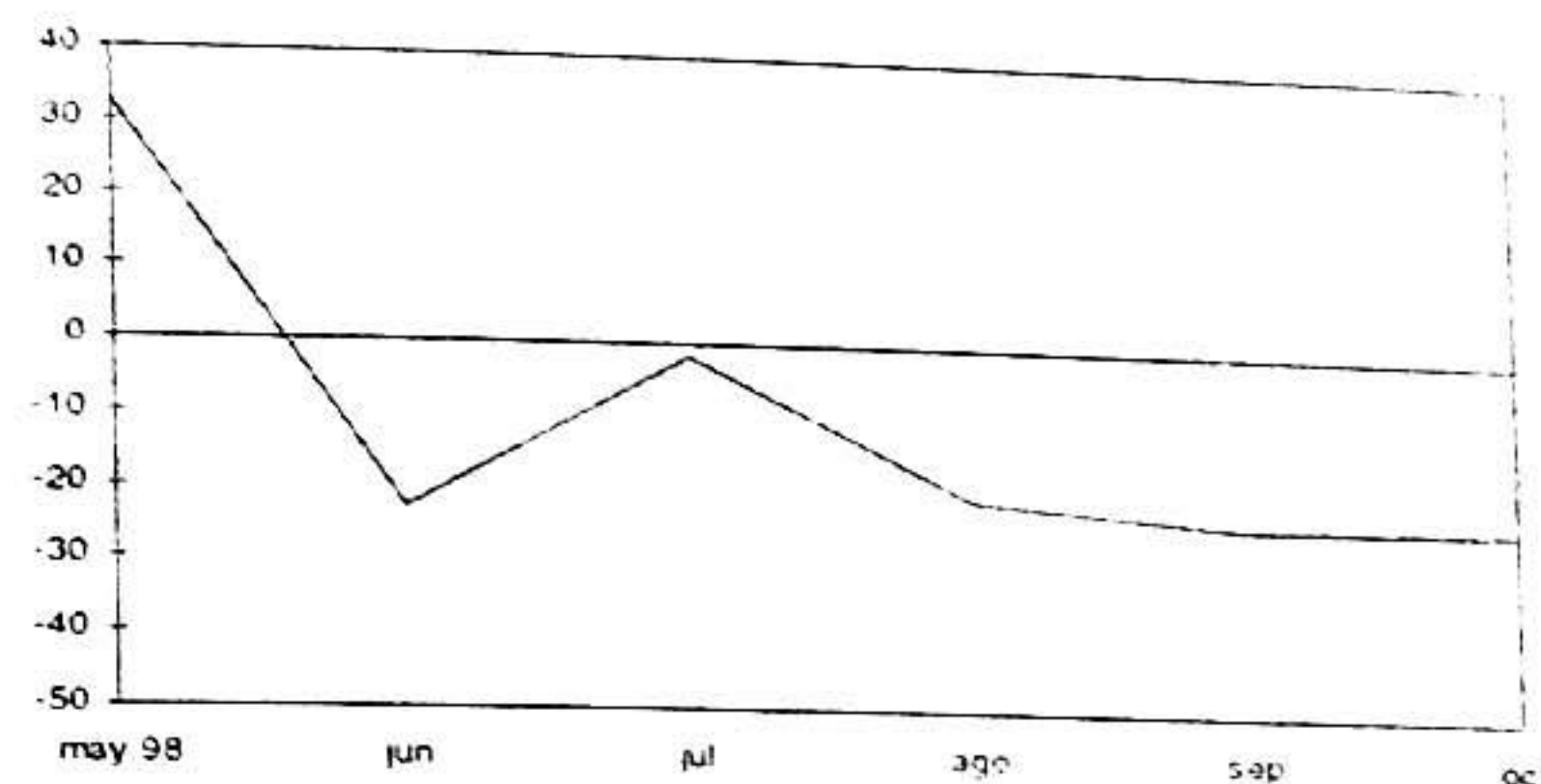


Situación general



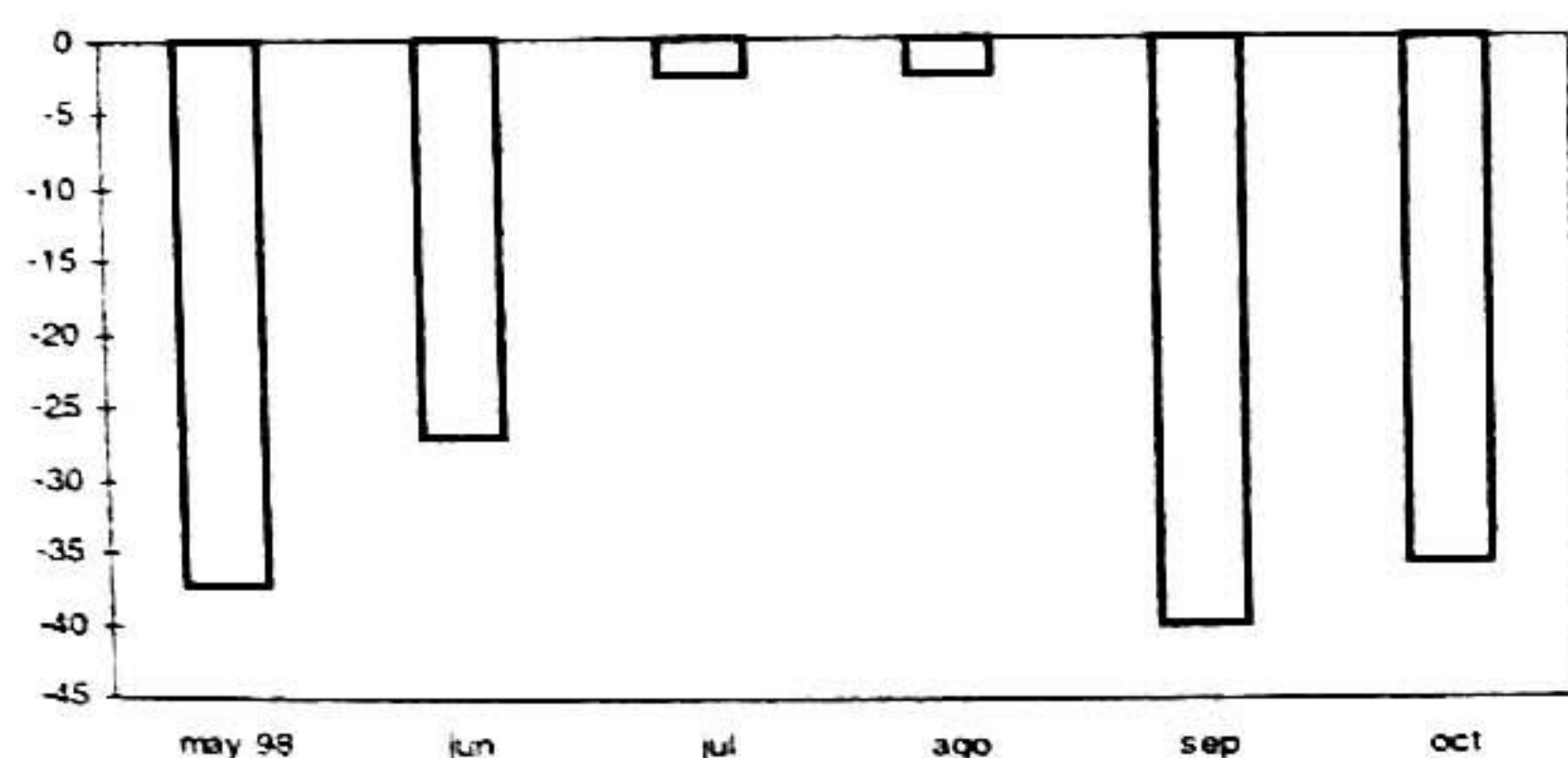
+100 a +60 muy buena / +60 a +20 buena / +20 a -20 normal / -20 a -60 regular / -60 a +100 mala

Tendencia de ventas



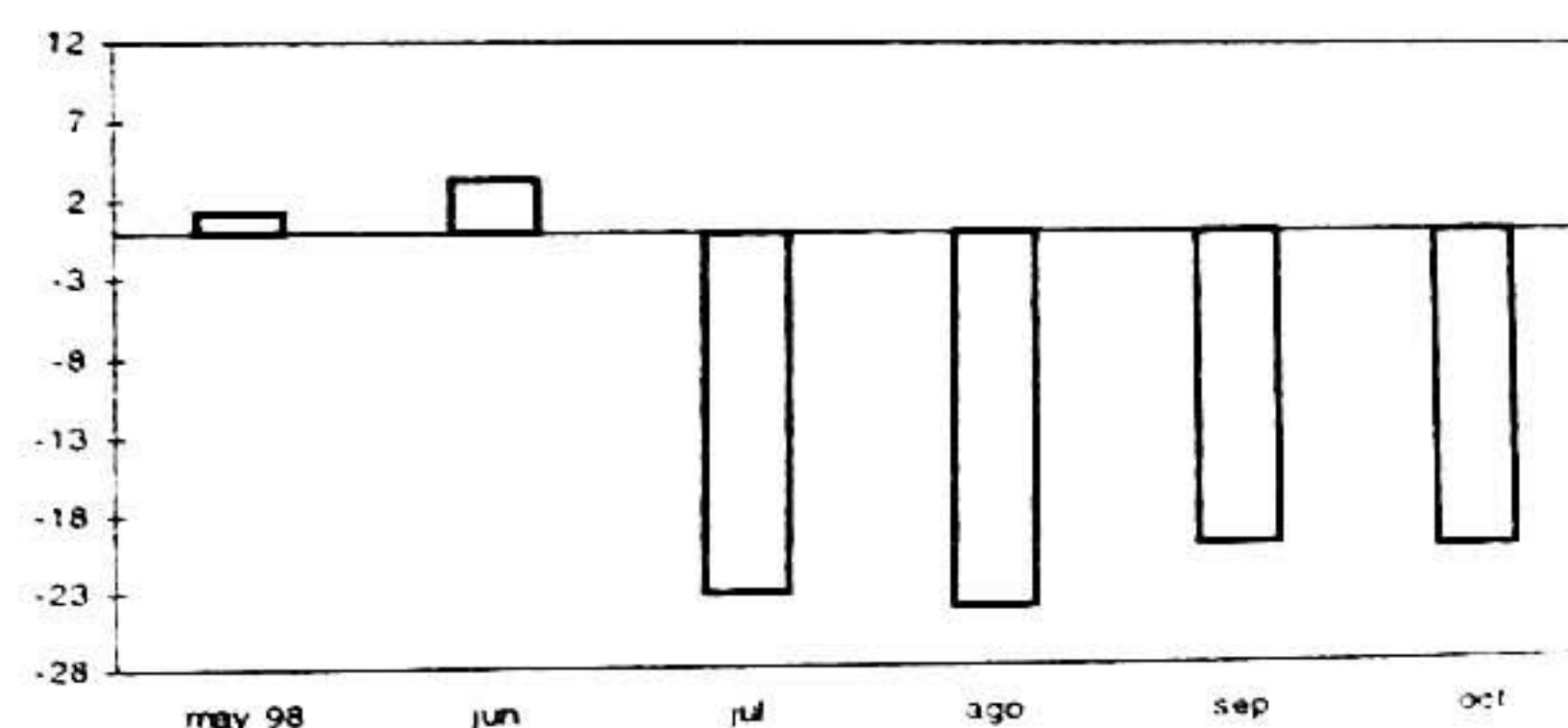
+100 a +33 alentadora / +33 a -33 normal / -33 a -100 desalentadora

Niveles de stocks



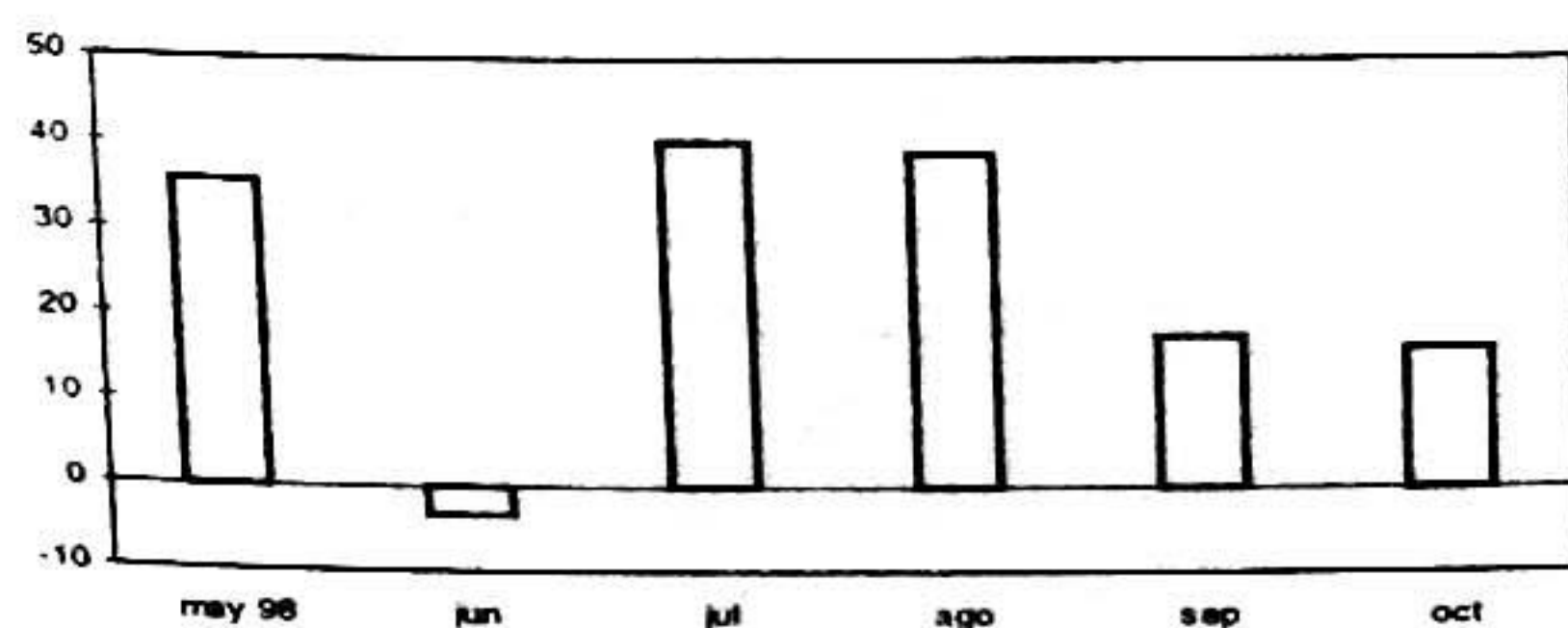
+100 a +33 elevado / +33 a -33 normal / -33 a -100 bajo

Política de stocks



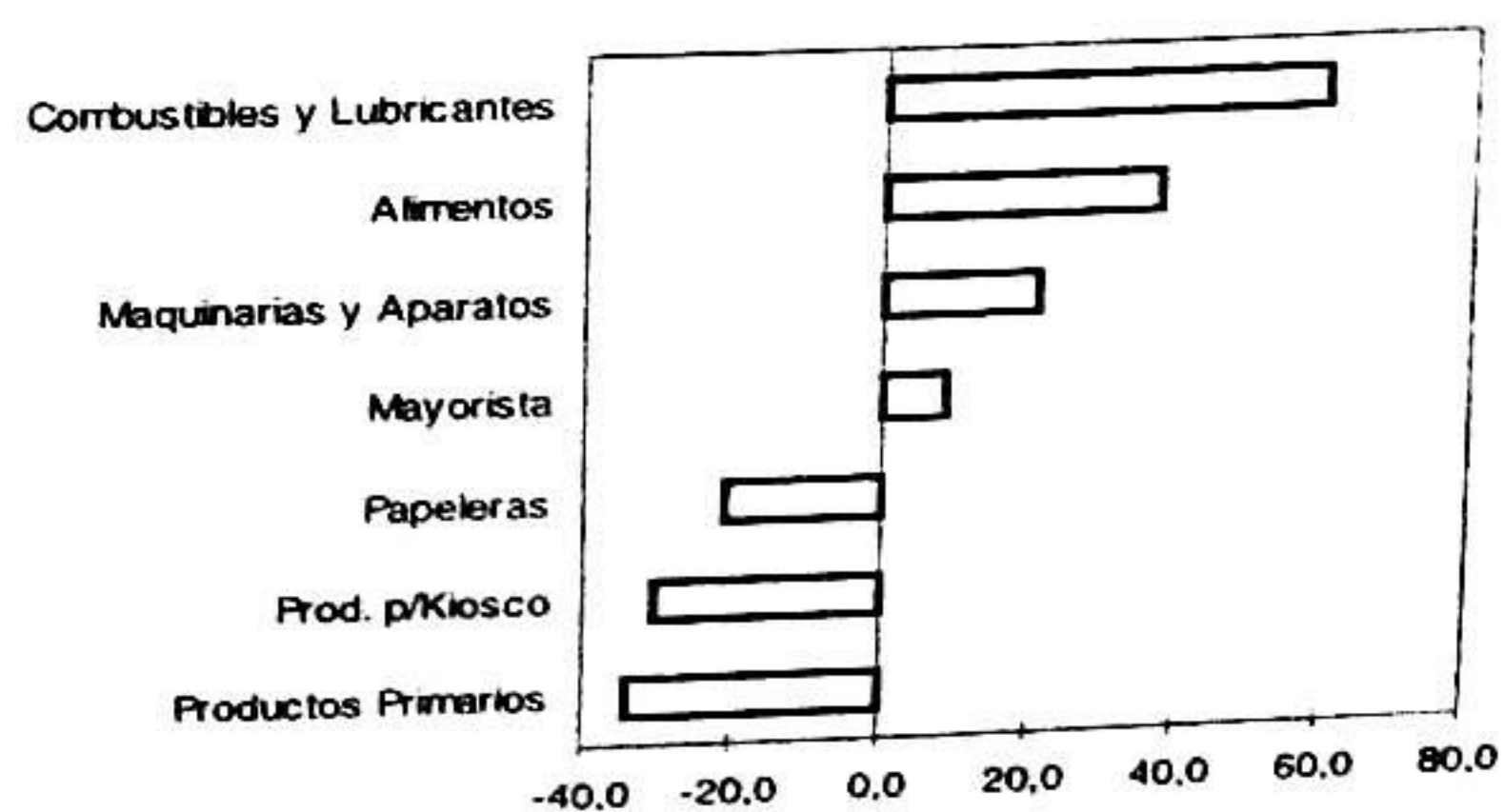
+100 a +33 aumentar / +33 a -33 no variar / -33 a -100 disminuir

Costos financieros



+100 a +60 muy elevados / +60 a +20 elevados / +20 a -20 normales / -20 a -60 bajos / -60 a -100 muy bajos

Variación de las ventas en relación al año anterior



Sector comercial minorista

- *Desaceleración en el nivel de actividad, especialmente en las firmas más pequeñas.*
- *Los costos financieros quebraron la tendencia descendente.*
- *Las expectativas de los empresarios siguen siendo levemente optimistas.*

El sector comercial minorista ha sido, en los últimos meses, el mejor posicionado de los sectores analizados a nivel agregado. Durante este bimestre, parece cerrarse la brecha entre el comercio minorista y los demás sectores, ya que sus indicadores no arrojaron resultados tan alentadores como en otros períodos.

La situación general del comercio minorista sigue siendo buena, pero se observa una desaceleración en la actividad, especialmente a nivel de las pequeñas firmas. Los rubros que más influyeron fueron "Farmacias y Perfumerías", "Artículos y Repuestos Electrónicos" y, particularmente, "Vehículos".

Si bien la preponderancia de los rubros dedicados a los bienes de consumo durables continúa ("Materiales de Construcción" y "Artículos para el Hogar" encabezan los rankings), la reducción en el ritmo de actividad de "Vehículos" la contrarresta. Dicho subsector dejó de liderar tanto la situación general y las ventas, como el nivel de operaciones en relación al año anterior. Como era de esperar, la incertidumbre generada por las crisis bursátiles limitó la adquisición de compromisos a largo plazo, y centró las decisiones de compras en los artículos de primera necesidad.

Las expectativas de los empresarios, sin embargo, son levemente optimistas, especialmente en el caso de las empresas de mayor participación en el mercado, evidentemente atraídos por la apertura de nuevos centros comerciales.

Las ventas minoristas se mantuvieron estables durante el bimestre, pero sufrieron una disminución con respecto al nivel registrado en agosto. Los rubros que más incidieron en esta caída fueron "Indumentaria y Calzado", "Vehículos" y "Repuestos", con respuestas relativamente homo-

géneas entre las empresas.

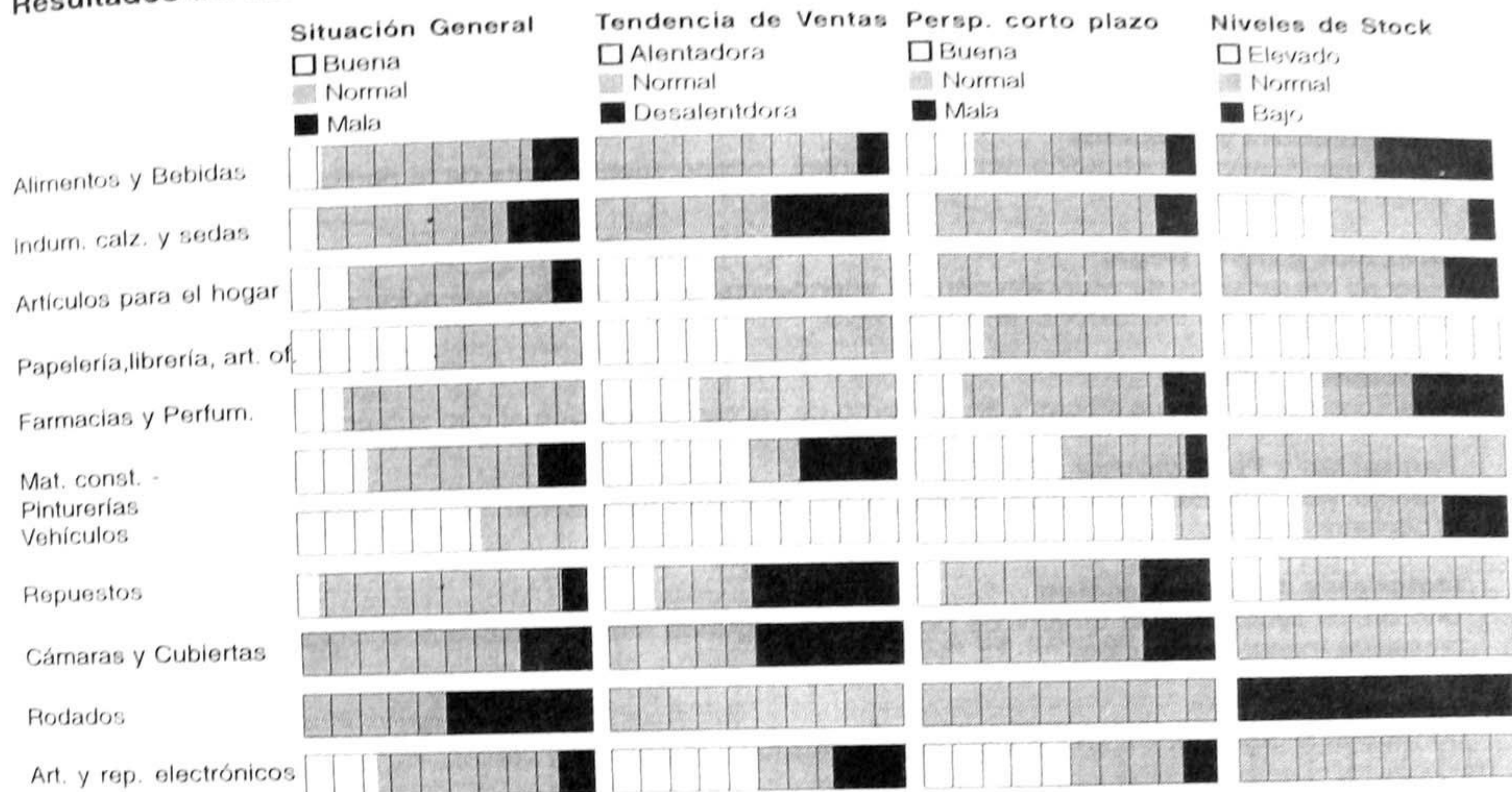
En el caso de "Indumentaria", a pesar de las ofertas y del cambio de temporada, no hubo respuesta positiva por parte del público. No sucedió lo mismo con el rubro "Artículos para el Hogar", donde las promociones para el Día de la Madre y la consecuente guerra de precios mejoraron su facturación. A esto se suma la mayor competencia generada por un número más alto de puestos de venta.

Los costos financieros quebraron la tendencia a la baja que evidenciaban desde mayo, y aumentaron por encima del nivel previo. Este impacto en la estructura de costos se notó particularmente en las empresas de mayor tamaño, ya que presentaban, en el bimestre anterior, niveles más bajos que las empresas de menor participación.

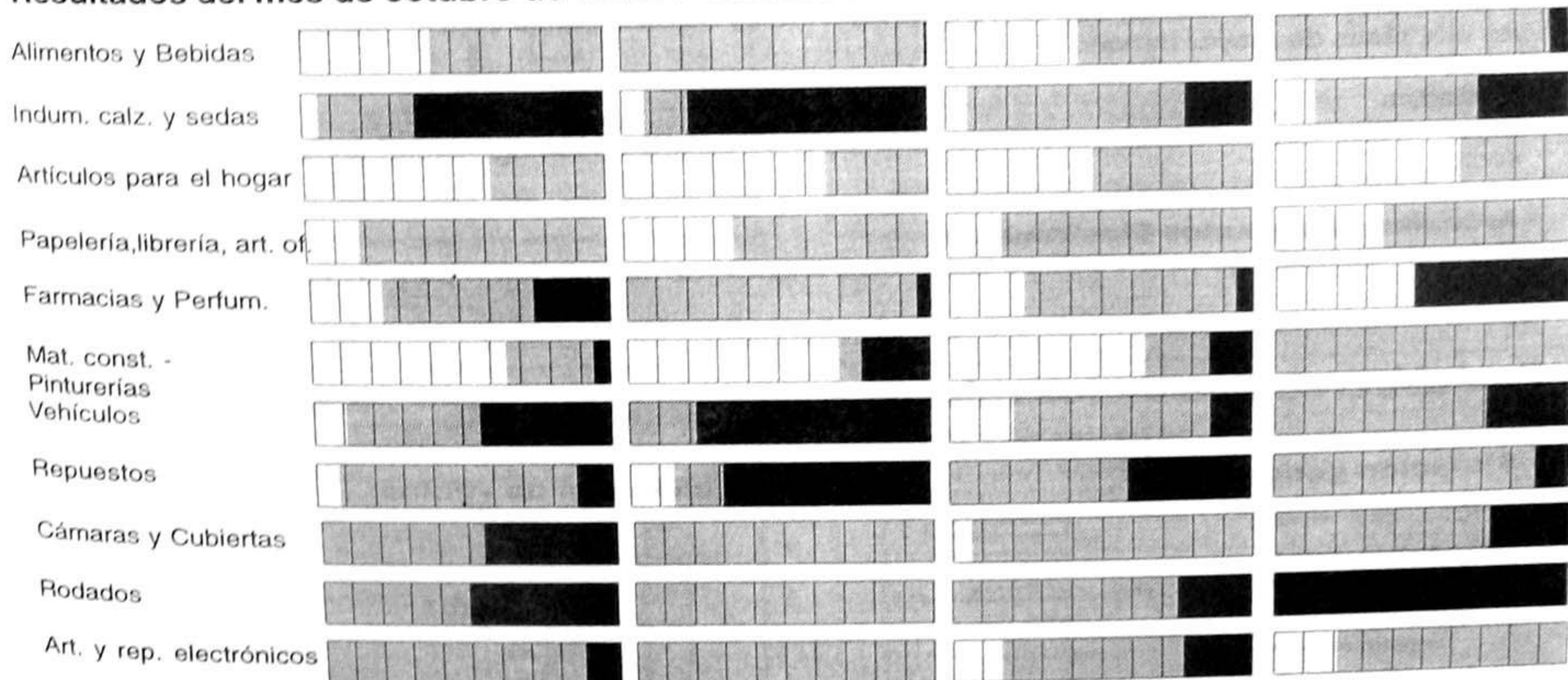
En cuanto a los stocks, éstos continúan en niveles normales, pero hay que destacar que desde hace unos meses, la política de inventarios de las empresas minoristas acentúa paulatinamente una disminución de los mismos. Esta política se hace más evidente en las empresas de mayor facturación, y dentro de ellas, en los rubros "Alimentos y Bebidas" y "Artículos para el Hogar".

El mejor desempeño en este bimestre fue observado en los rubros "Artículos para el Hogar" y "Materiales de Construcción", mientras que los sectores "Indumentaria y Calzado", "Repuestos" y "Cámaras y Cubiertas" no logran recuperarse de la situación difícil por la que atraviesan desde hace algunos meses. Es esperable, sin embargo, que el desempeño de los dos últimos mejore el próximo bimestre, como consecuencia de la puesta a punto de los vehículos para el período de vacaciones estivales.

Resultados del mes de octubre de 1998. Sin Ponderar



Resultados del mes de octubre de 1998. Ponderados*



* En la elaboración de los resultados se tiene en cuenta la participación de mercado en cada empresa.

Resumen

Alimentos y Bebidas

Situación general estable con respecto al bimestre anterior. Expectativas optimistas especialmente en las empresas de mayor facturación.

Indumentaria y Calzados

Caída significativa en situación general y ventas, independientemente de la participación de cada empresa en el mercado.

Artículos para el Hogar

Líder de los rankings de situación general y tendencia de ventas. Recuperación en octubre de un brusco descenso de los indicadores en septiembre.

Papelería y Librería

Baja considerable en los stocks y en el monto de ventas en relación al año anterior.

Farmacias y Perfumerías

Expectativas optimistas solo para las empresas de mayor facturación. No hay grandes diferencias con el bimestre anterior.

Materiales de Construcción

Uno de los sectores mas dinámicos desde hace algunos meses. Costos financieros altos en las empresas de menor facturación.

Vehículos

Considerable disminución en los indicadores de situación general y ventas.

Repuestos

Expectativas negativas para los próximos meses. Caída en las ventas con respecto a año anterior.

Cámaras y Cubiertas

Recuperación en las ventas, que aun presentan niveles bajos. Notable baja en los costos financieros de las empresas de mayor tamaño.

Rodados

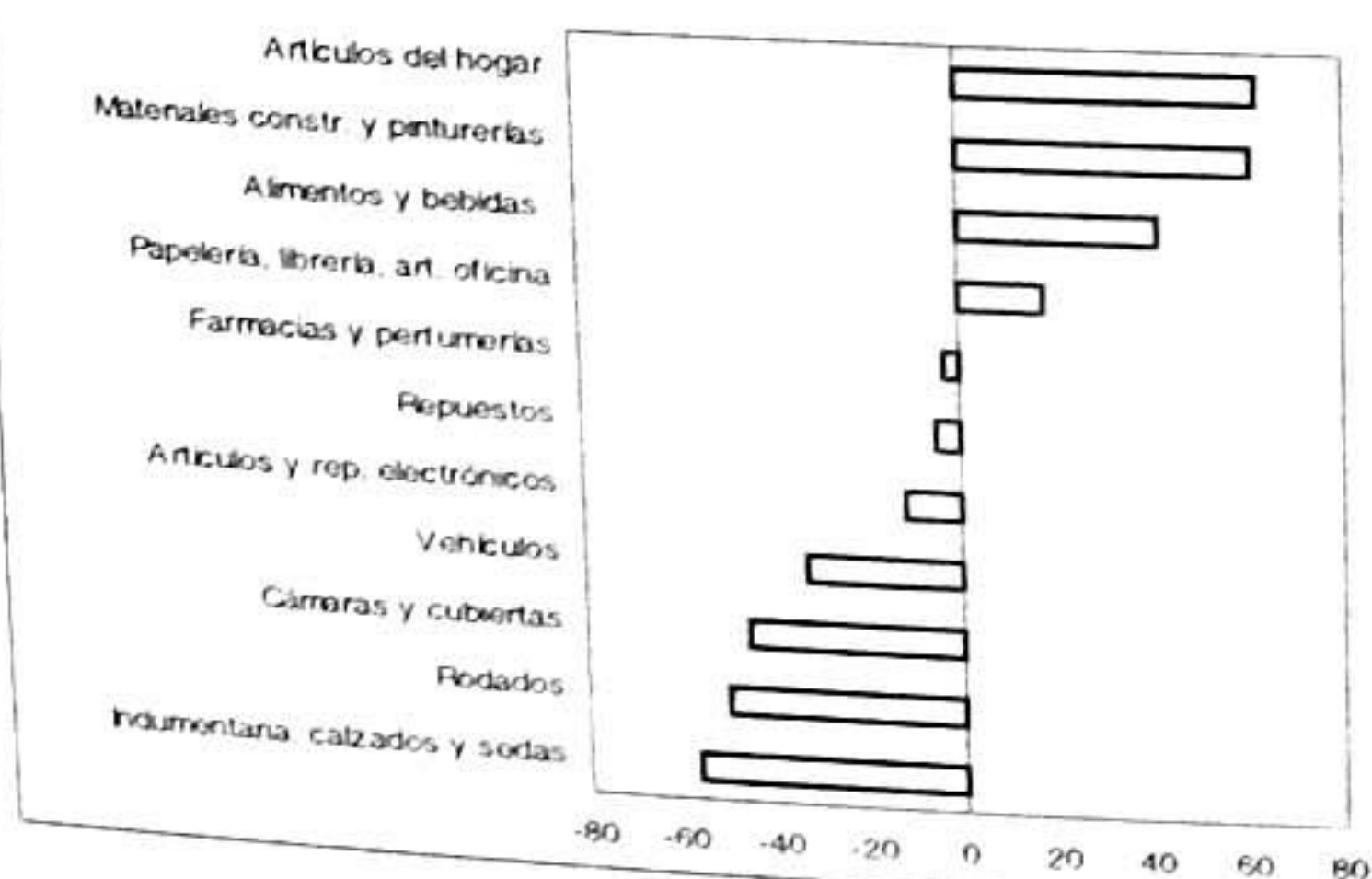
Bajos niveles de stocks, con políticas tendientes a no variarlos. Homogeneidad entre las empresas del sector.

Artículos y Repuestos Electrónicos

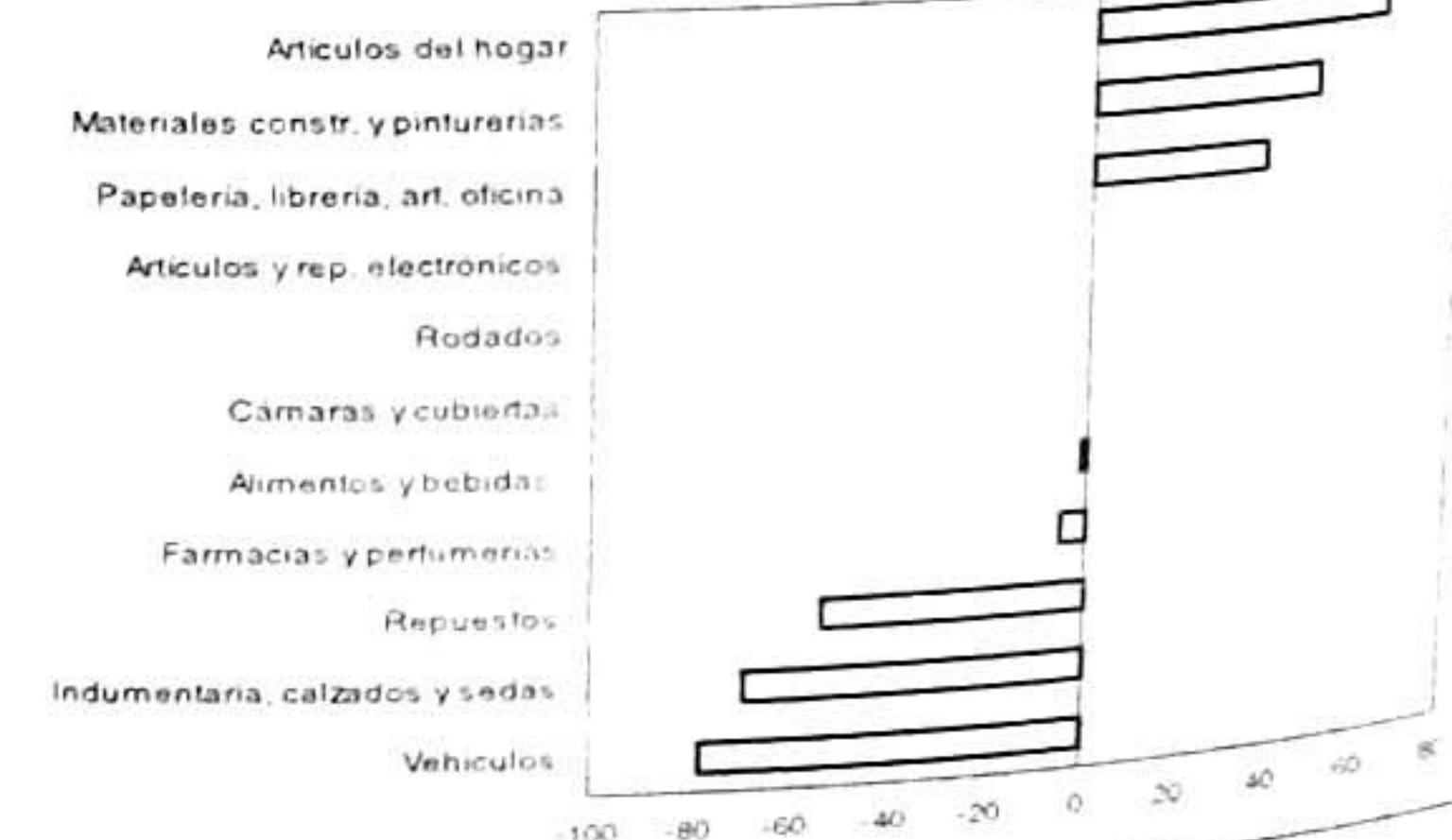
Caída en situación general y ventas. Los costos financieros descendieron para las empresas de mayor tamaño.

Posición relativa de los rubros

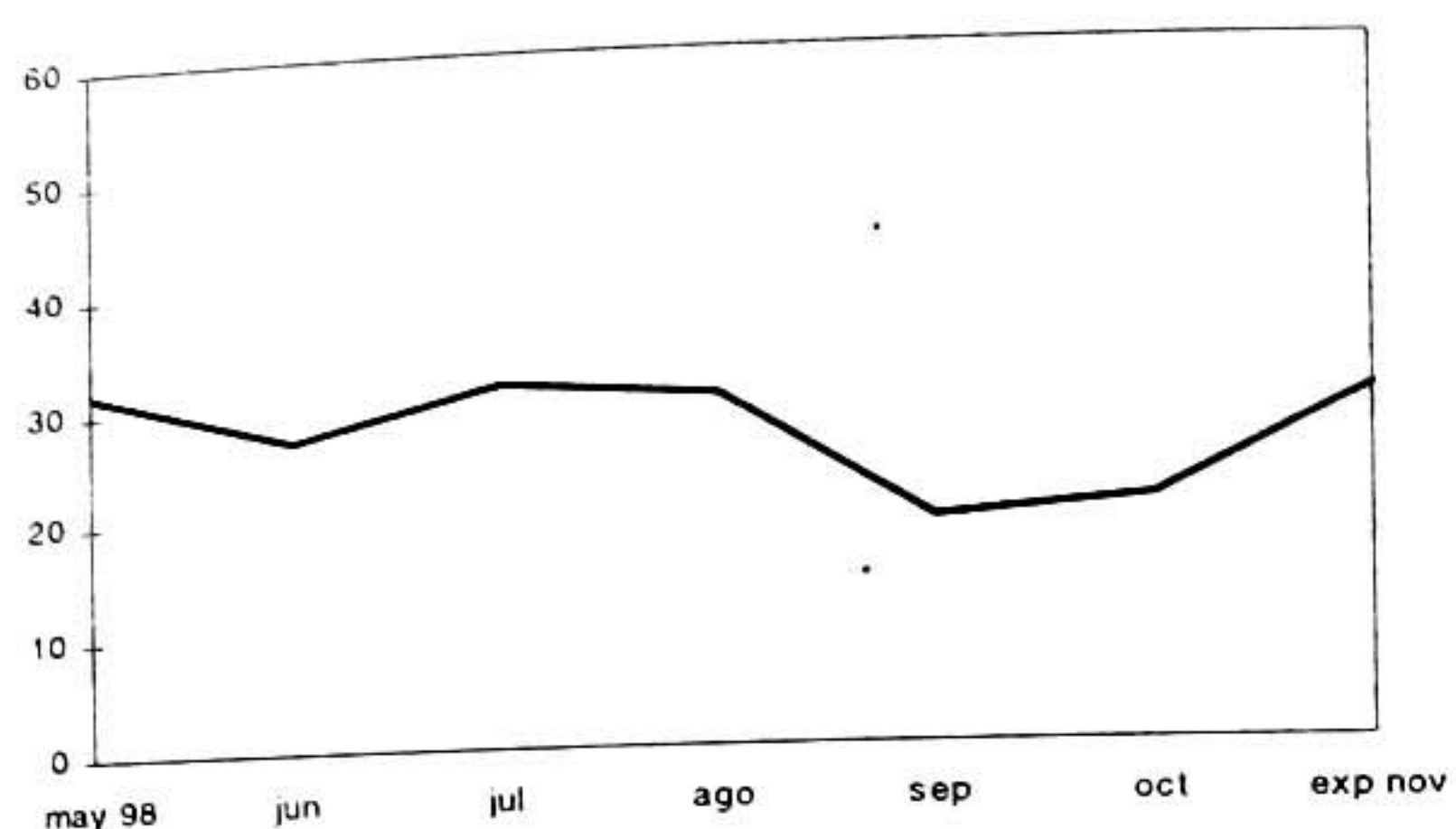
Situación general



Tendencia de ventas

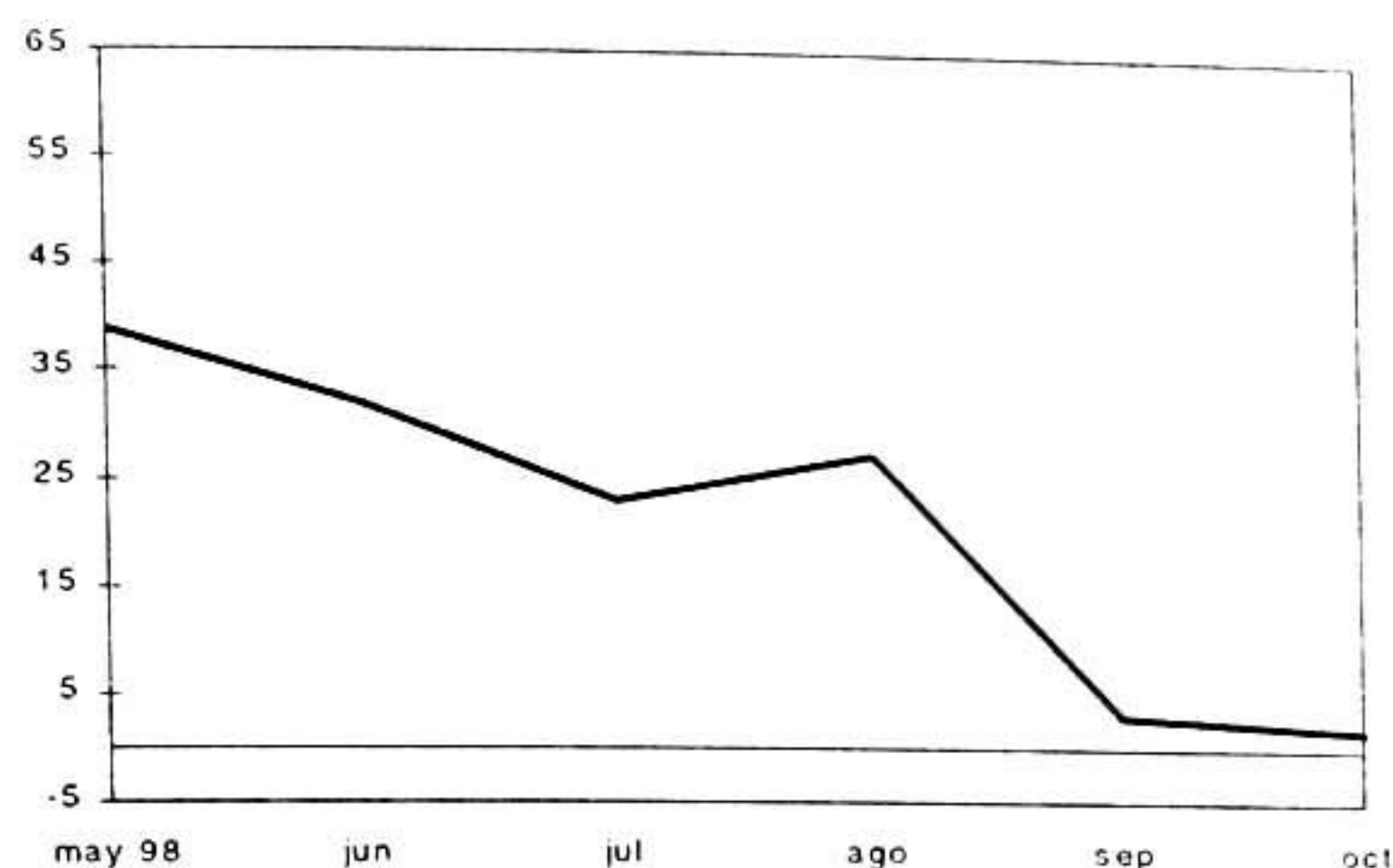


Situación general



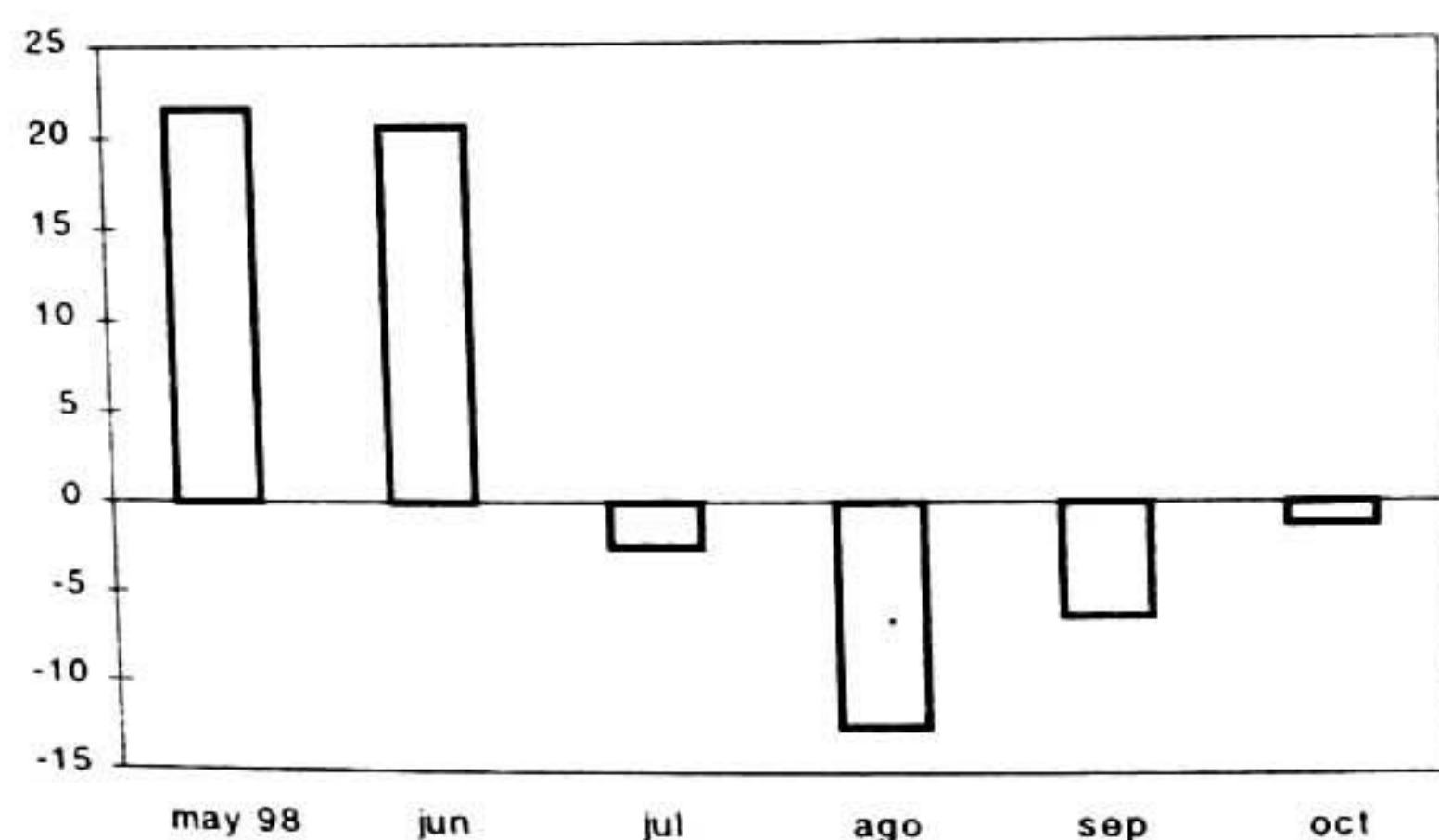
+100 a +60 muy buena +60 a +20 buena +20 a -20 normal -20 a -60 regular -60 a -100 muy mala

Tendencia de ventas



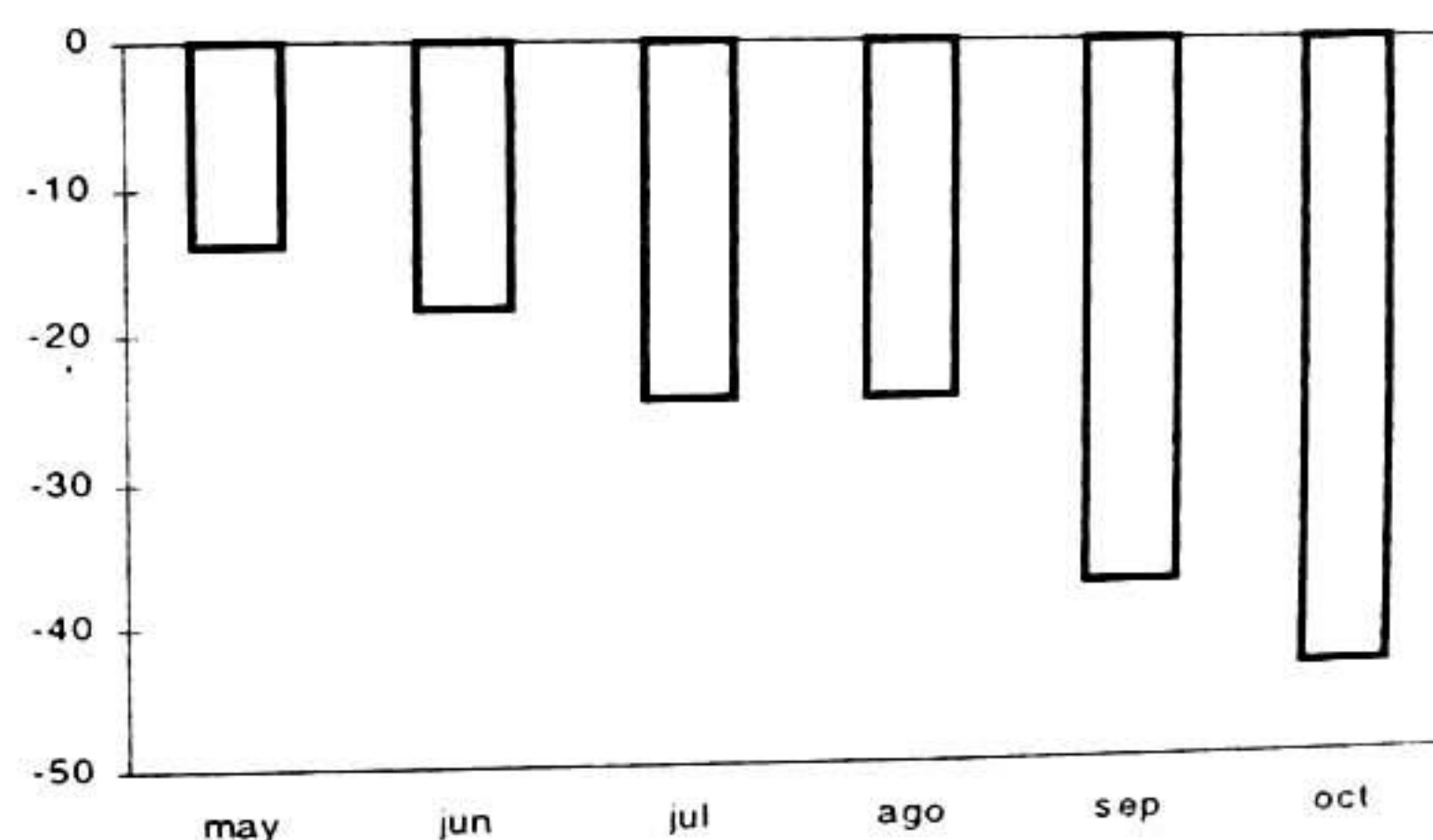
+100 a +33 alentadora +33 a -33 normal -33 a -100 desalentadora

Niveles de stocks



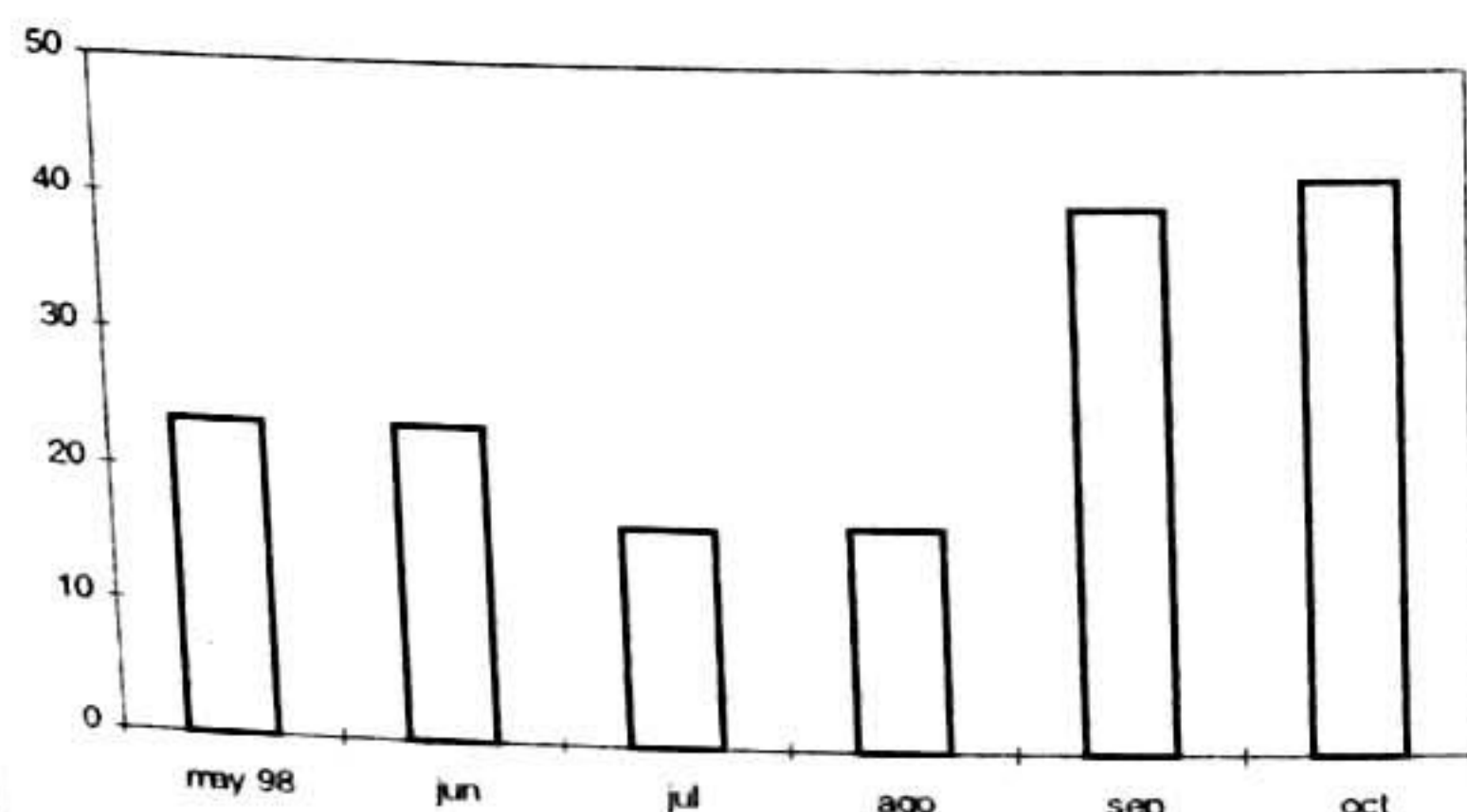
+100 a +33 elevado +33 a -33 normal -33 a -100 bajo

Política de costos



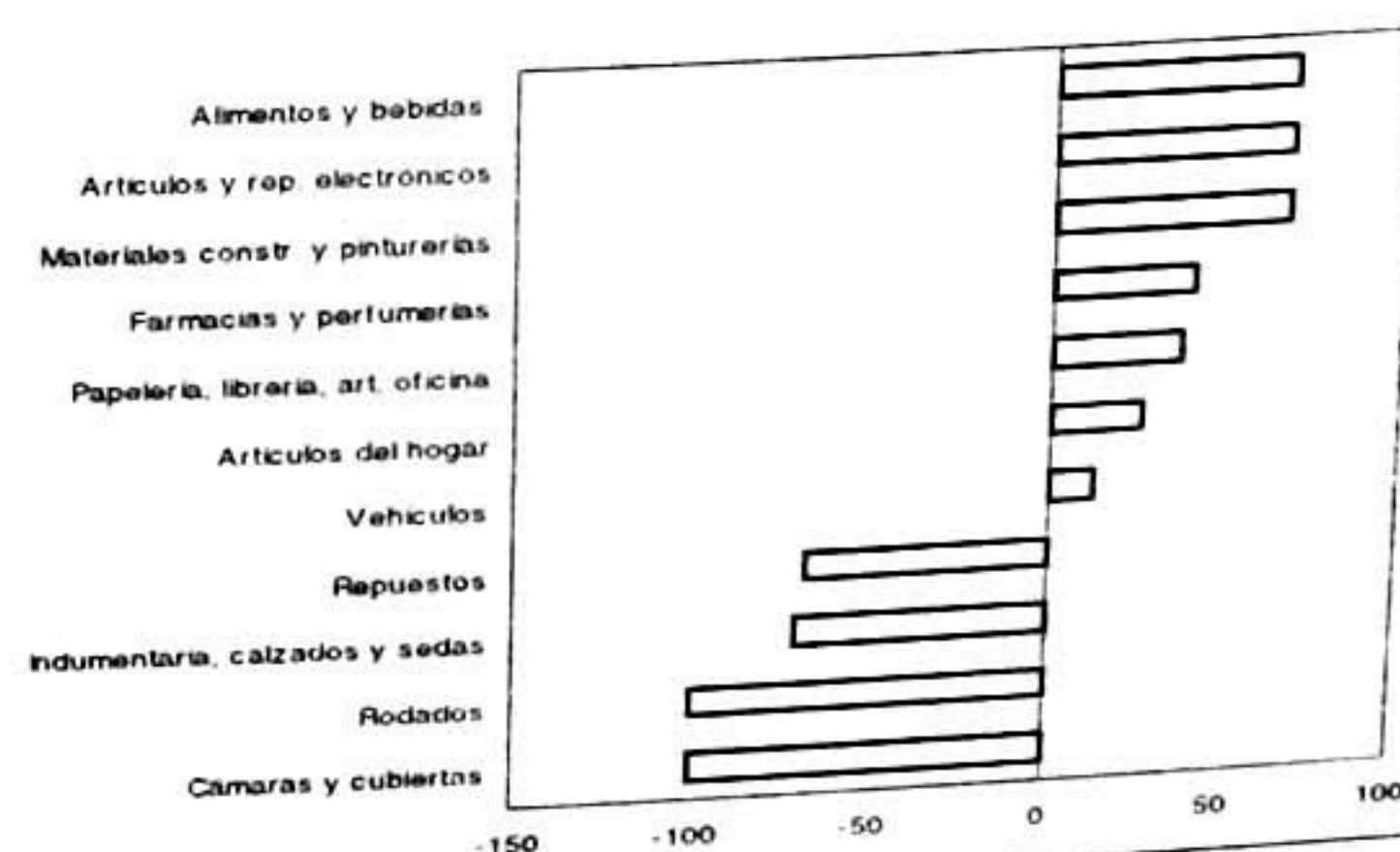
+100 a +33 aumentar +33 a -33 no variar -33 a -100 disminuir

Costos financieros



+100 a +50 muy elevados +50 a +20 elevados +20 a -20 normales -20 a -50 bajos -50 a -100 muy bajos

Variación de las ventas en relación con el año anterior



Panorama económico

Diversas señales de los mercados financieros internacionales y locales estarían indicando el fin de la crisis desatada a mediados de Agosto, en contra posición a los indicadores que empiezan a revelar una desaceleración en el crecimiento de la economía real. En cuanto a los primeros, deben destacarse las fuertes subas observadas en el mes de Octubre en los índices de las principales bolsas del mundo, como así también la vuelta del financiamiento externo para las empresas y el gobierno.

Dentro de los indicadores negativos, se destaca la caída en la actividad industrial, particularmente en las fábricas automotrices, hecho que afecta de manera importante a una gran parte del sector industrial, y las suspensiones de personal con que las empresas procuran hacerle frente no hacen mas que reforzar las expectativas recesivas que retraen las demandas de las familias e inhiben las iniciativas de las empresas planeadas para el corto plazo.

La disminución observada en la tasa de creación de empleo estaría relacionada con la desaceleración del crecimiento observada en 1998 respecto a 1997. Si el contexto mundial sigue mostrando las actuales señales de inestabilidad, posiblemente el mercado laboral no muestre señales de recuperación en el corto plazo, lo cual dificultará la disminución de la tasa de desempleo en los próximos meses.

A nivel nacional, las entidades bancarias, si bien se muestran reticentes y cuidadosas a la hora de conceder préstamos, se encuentran con una demanda en retroceso, que prefiere posponer el endeudamiento hasta que las condiciones sean mas estables. Si bien el nivel de créditos al sector privado no muestra una importante caída, esto se debe al requerimiento de las empresas locales al mercado local al ver disminuidas sus posibilidades

de financiamiento en el exterior.

El achicamiento del mercado deriva en gran parte de la repentina caída en la demanda externa proveniente de Brasil, que ha comenzado un fuerte plan de ajuste, por lo cual es de esperar que las posibilidades de salida de las empresas por la vía de la exportación se vean mas complicadas. A estas complicaciones para los exportadores se agregan los mecanismos de permisos previos implantados por el gobierno del vecino país, que intentan evitar las importaciones para disminuir su elevado déficit comercial.

El sector externo también se ve afectado por la fuerte caída observada en el precio de los commodities, que ha desvalorizado a lo largo de la crisis, los envíos de los principales productos de exportación del país.

En lo referido al panorama fiscal, la estrategia delineada por el Ministerio de Economía para conseguir financiamiento, ha dado buenos resultados. Con la entrada de US\$ 4000 millones provenientes de acuerdos alcanzados con el Banco Mundial y el BID, los US\$ 1000 millones de la emisión de bonos (Bonte) para las AFJP y un aporte de US\$ 700 millones a realizar por bancos internacionales, el sector público cubriría sus necesidades de fondos hasta Abril próximo. La recaudación viene cayendo desde hace cinco meses, situación que obliga a pensar en medidas de previsión para lo que pasará en el último bimestre del año. Dos hechos aliviarían en parte esta situación; por un lado el aumento de las ventas con motivo de las fiestas de fin de año y por el otro el impuesto a las ganancias de las empresas que cerraron su ejercicio en junio pasado. Sin embargo es de esperar que la incipiente recesión y su efecto sobre la recaudación sea el factor que predomine en el último bimestre del año.

Anexo estadístico: Indicadores nacionales

Cuentas Nacionales

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998(p)
PBI Nominal en mill. U\$S	105.789	108.548	126.389	81.846	138.203	187.914	230.012	259.473	286.639	297.472	297.359	321.678	341.626
PBI per cápita (U\$S por habitante)	3.480	3.521	4.042	2.581	4.298	5.762	6.955	7.737	8.428	8.103	8.501	9.069	9.512
Participación sobre el PBI (en %)													
Consumo	80,7	80,1	78	78	80,3	83,8	84,8	83,6	82,7	81,7	82,6	81,8	80,1
Inversión Bruta Interna	17,5	19,6	18,6	15,5	14	14,6	16,7	18,2	19,9	18	17,6	20,2	22,1
Exportaciones Bs. y Serv. Reales	8,2	7,9	9,5	13,1	10,4	7,7	6,6	6,3	6,9	9	9,4	9,2	9,5
Importaciones Bs. y Serv. Reales	6,3	7,6	6,2	6,6	4,6	6,1	8,1	8,1	9,5	8,7	9,6	11,3	11,8
Ahorro Externo (1)	2,7	3,9	1,2	1,6	-1,3	-0,3	2,4	3	4	1,6	1,9	3,6	4,3
Ahorro Doméstico	14,8	15,7	17,4	13,9	15,3	14,9	14,3	15,3	15,9	16,4	15,7	16,6	17,8

(1) El ahorro externo representa a la inversa del saldo de Cuenta Corriente del Balance de Pagos (utilizando la metodología del FMI)

Fuente: Carta Económica

Indice de Precios

	CREEBBA		INDEC			
	IPC		IPC		IPM	
	Nivel Gral.	Variac.	Nivel Gral.	Variac.	Nvel Gral.	Variac.
A 96	119.1	-0.2%	321,780.0	-0.08%	109.27	-0.33%
S	119.5	0.3%	322,364.6	0.18%	110.56	1.18%
O	119.3	-0.1%	323,989.6	0.50%	111.03	0.43%
N	119.7	0.3%	323,486.4	-0.16%	110.10	-0.84%
D	119.5	-0.1%	322,564.0	-0.29%	109.95	-0.14%
E 97	119.4	-0.1%	324,070.8	0.47%	110.35	0.36%
F	120.0	0.5%	325,316.7	0.38%	110.16	-0.17%
M	120.7	0.6%	323,713.0	-0.49%	109.83	-0.30%
A	120.6	-0.2%	322,643.1	-0.33%	109.36	-0.40%
M	120.5	0.0%	322,375.4	-0.08%	110.08	0.66%
J	120.9	0.3%	323,109.4	0.23%	109.66	-0.38%
J	119.2	-1.3%	323,827.4	0.22%	109.20	-0.42%
A	119.1	-0.1%	324,360.3	0.16%	109.83	0.58%
S	118.6	-0.4%	324,205.0	-0.05%	109.92	0.08%
O	116.8	-1.5%	323,697.1	-0.16%	109.89	-0.03%
N	116.6	-0.2%	323,071.5	-0.19%	109.67	-0.20%
D	120.3	-0.6%	323,622.0	0.17%	108.94	-0.67%
E 98	120.1	-0.1%	325,365.2	0.54%	107.56	-1.27%
F	120.1	0.0%	326,791.7	0.30%	107.94	0.40%
M	120.5	0.4%	326,381.2	-0.10%	107.66	-0.30%
A	120.6	0.1%	326,418.0	0.00%	107.75	0.10%
M	120.6	0.0%	326,182.2	-0.10%	107.53	-0.20%
J	120.8	0.1%	326,805.0	0.20%	107.53	-0.10%
J	120.9	0.1%	327,828.4	0.30%	107.21	-0.30%
A	121.1	0.2%	327,828.4	0.00%	106.53	-0.60%
S	121.2	0.1%	327,791.6	0.00%	105.57	-0.90%
O	121.2	0.0%				

Fuente: INDEC y elaboración CREEBBA

Nota: debido a cambios en la canasta de referencia, se han reindexado los índices del IPC CREEBBA desde enero '96 hasta junio '98

Moneda y crédito**AGREGADOS BIMONETARIOS – promedio mensual en millones de dólares corrientes**

	Billetes y monedas	Dep. a la vista	M1	Caja de ahorro	M2	Plazo fijo	M3
A 96	10.985,7	9.430,1	20.415,8	5.462,4	25.878,2	8.720,3	34.598,5
S	10.618,2	9.146,8	19.765,0	5.356,2	25.121,2	8.598,1	33.719,3
O	10.421,9	9.280,2	19.702,1	5.440,7	25.142,8	8.829,0	33.971,8
N	10.411,5	9.580,8	19.992,3	5.581,5	25.573,8	8.932,1	34.505,9
D	11.120,3	10.477,5	21.597,8	5.926,6	27.524,4	8.762,5	36.286,9
E 97	11.577,2	11.034,0	22.611,2	6.220,1	28.831,3	9.273,2	38.104,5
F	11.342,1	10.690,8	22.032,9	6.483,0	28.515,9	10.105,8	38.621,7
M	11.448,6	10.470,9	21.919,5	6.598,6	28.518,2	10.132,9	38.651,1
A	11.416,0	10.883,8	22.299,8	6.753,5	29.053,4	10.370,3	39.423,7
M	11.504,9	11.776,4	23.281,3	6.805,1	30.086,4	11.120,5	41.206,9
J	11.718,1	12.320,0	24.038,1	6.952,0	30.990,1	11.860,5	42.850,6
J	12.585,7	11.467,2	24.052,9	7.395,1	31.448,0	12.012,3	43.460,3
A	12.434,6	11.480,0	23.914,6	7.490,3	31.404,9	12.488,2	43.893,1
S	12.348,0	11.661,8	24.009,8	7.549,5	31.559,3	12.632,5	44.191,8
O	12.385,3	11.583,1	23.968,4	7.640,7	31.609,1	12.508,6	44.117,7
N	12.234,0	11.723,5	23.957,5	7.386,4	31.343,9	12.002,8	43.346,7
D	13.060,1	12.049,0	25.109,1	7.594,5	32.703,6	11.993,0	44.696,6
E 98	12.935,2	12.282,8	25.218,0	7.561,5	32.779,5	12.782,9	45.562,4
F	12.683,5	11.750,3	24.433,8	7.684,3	32.118,1	13.176,8	45.294,9
M	12.528,4	11.971,7	24.500,1	7.727,6	32.227,8	13.423,0	45.650,8
A	12.564,1	12.478,1	25.042,2	7.751,2	32.793,4	13.268,2	46.061,5
M	12.621,9	13.032,8	25.654,8	7.990,0	33.644,8	13.465,6	47.110,4
J	12.684,6	13.539,8	26.224,4	8.211,9	34.436,3	14.136,4	48.575,7
J	13.452,8	13.015,6	26.468,5	8.619,7	35.088,2	14.360,2	49.448,4
A	13.204,7	12.971,2	26.175,8	8.536,4	34.712,2	14.652,2	49.364,3
S	12.625,2	12.669,2	25.324,4	8.125,7	33.450,1	13.736,0	47.186,2

Fuente: Carta Económica

Moneda y crédito**DEPOSITOS EN MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA – promedio mensual de saldos diarios en millones de dólares****MONEDA LOCAL MONEDA EXTRANJERA**

	A la vista	Caja de ahorro	Plazo fijo	Total	A la vista	Caja de ahorro	Plazo fijo	Total
A 96	9.430,1	5.462,4	8.720,3	23.612,8	1.413,0	4.268,3	21.645,7	27.327,0
S	9.146,8	5.356,2	8.598,1	23.101,1	1.388,2	4.404,0	22.109,0	27.901,2
O	9.280,2	5.440,7	8.829,0	23.549,9	1.365,3	4.391,7	22.296,4	28.053,4
N	9.580,8	5.581,5	8.932,1	24.094,4	1.372,8	4.452,1	22.345,0	28.169,9
D	10.477,5	5.926,6	8.762,5	25.166,6	1.556,5	4.540,6	22.266,9	28.364,0
E 97	11.034,0	6.220,1	9.273,2	26.527,3	1.563,8	4.384,5	22.818,7	28.767,0
F	10.595,7	6.491,1	10.093,4	27.180,2	1.590,3	4.322,4	23.033,7	28.946,4
M	10.555,9	6.602,5	10.342,2	27.500,6	1.661,2	4.372,2	23.542,8	29.576,2
A	10.944,8	6.757,8	10.623,5	28.326,1	1.610,3	4.374,5	24.128,6	30.113,4
M	11.776,3	6.805,1	11.262,5	29.843,9	1.644,5	4.475,9	24.450,3	30.570,7
J	12.320,0	6.952,0	12.087,0	31.359,0	1.700,0	4.478,0	25.015,0	31.193,0
J	11.463,1	7.389,0	12.262,0	31.114,1	1.699,0	4.620,0	26.154,0	32.473,0
A	11.452,0	7.490,3	12.592,0	31.534,3	2.045,3	4.790,7	26.716,6	33.552,6
S	11.661,8	7.549,5	12.632,5	31.843,8	1.907,1	5.098,9	27.236,5	34.242,5
O	11.583,1	7.640,7	12.508,6	31.732,4	2.023,0	5.046,0	27.324,1	34.393,1
N	11.723,5	7.386,4	12.002,8	31.112,7	2.040,2	5.513,5	29.131,7	36.685,4
D	12.049,0	7.594,5	11.993,0	31.636,5	2.070,5	5.432,0	29.603,0	37.105,5
E 98	12.282,8	7.561,5	12.782,9	32.627,2	2.148,2	4.969,9	30.233,8	37.351,9
F	11.750,3	7.684,3	13.176,8	32.611,4	2.321,6	4.930,4	30.881,5	38.133,5
M	11.971,7	7.727,6	13.423,0	33.122,3	2.398,7	4.921,2	30.933,4	38.253,3
A	12.478,1	7.751,2	13.268,2	33.497,5	2.581,2	4.992,4	31.326,4	38.900,0
M	13.032,8	7.990,0	13.465,6	34.488,4	2.472,4	4.953,2	31.181,0	38.606,6
J	13.539,8	8.211,9	14.139,4	35.891,1	2.242,9	5.132,4	31.835,0	39.210,3
J	13.015,6	8.619,7	14.360,2	35.995,5	2.227,7	5.240,8	32.502,9	39.971,4
A	12.971,2	8.536,4	14.652,2	36.159,7	2.170,9	5.273,2	32.987,2	40.431,3
S	12.699,2	8.125,7	13.736,0	34.561,0	2.278,3	5.605,3	34.197,1	42.080,6

Fuente: Carta Económica

Moneda y crédito**TASAS DE INTERES - promedio mensual en porcentaje nominal anual****TASAS DE INTERES PASIVAS****TASAS DE INTERES ACTIVAS (*)****Caja de Ahorros****Plazo Fijo 30 días****Hipotecarios****Personales****a más de 10 años****a más de 180 días**

	Moneda Nacional	Moneda Extranjera	Moneda Nacional	Moneda Extranjera	Moneda Nacional	Moneda Extranjera	Moneda Nacional	Moneda Extranjera
A96	3,39	2,53	7,45	5,89	8,17	13,27	42,72	21,64
S	3,44	2,53	7,76	5,96	8,26	13,45	40,22	20,96
O	3,45	2,53	7,44	5,92	8,69	13,14	39,10	21,36
N	3,45	2,52	7,53	5,92	9,01	13,30	38,90	21,57
D	3,54	2,55	7,60	5,98	9,08	13,00	40,36	21,39
E97	3,45	2,55	7,33	5,90	8,84	12,99	41,15	21,18
F	3,42	2,51	6,91	5,77	8,91	13,17	41,78	21,11
M	3,36	2,45	6,77	5,73	9,21	13,42	40,83	20,91
A	3,32	2,39	6,67	5,74	10,97	13,53	38,92	20,63
M	3,30	2,40	6,50	5,68	13,05	13,27	37,72	21,88
J	3,30	2,38	6,48	5,70	13,60	13,13	36,50	20,06
J	3,28	2,38	6,42	5,68	12,71	12,82	34,35	19,92
A	3,28	2,38	6,38	5,71	12,94	12,92	34,79	19,93
S	3,24	2,45	6,43	5,71	13,13	11,39	33,42	19,53
O	3,22	2,45	6,70	5,88	12,95	11,53	31,26	19,55
N	3,32	2,74	8,78	6,40	13,21	11,65	29,54	20,14
D	3,38	2,64	8,28	6,48	13,07	11,84	27,58	20,39
E98	3,17	2,43	7,71	6,35	13,28	12,34	30,76	20,29
F	3,10	2,4	6,81	6,05	12,67	12,73	34,39	20,55
M	3,07	2,35	6,76	6,03	11,85	13,49	33,73	20,26
A	3,05	2,31	6,69	5,96	9,95	13,5	32,35	19,52
M	3,03	2,29	6,68	5,94	10,39	13,16	31,48	19,41
J	2,97	2,27	6,70	5,90	10,66	12,38	31,48	19,02
J	2,97	2,29	6,79	5,95	11,15	12,64	30,21	19,45
A	2,97	2,41	7,27	6,16				

(*) para préstamos a tasa fija

Fuente: BCRA

Anexo estadístico. Indicadores locales

Sector industrial: resultados de octubre

	ene 98	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov*
SITUACION GENERAL											
Alimentos, Bebidas y Tabacos	15	15	47	47	46	60	46	46	46	45	-3
Productos químicos y plásticos	34	34	34	34	38	38	22	20	31	31	-4
Construcción	48	49	57	57	41	41	25	23	53	53	48
Productos metálicos	25	25	50	50	0	0	-25	13	25	25	-2
Textiles	-50	-50	-49	-49	-48	-50	-50	-50	-70	-48	-20
Petroquímicas y Refinerías	1	1	-6	-6	0	0	-10	-10	11	11	-6
Frigoríficos	-38	-39	0	-39	-28	-28	10	-30	9	-30	-42
Productos de papel	-13	-22	-8	2	-2	-17	-34	-25	-42	-33	24
Agregado industria	20	21	41	37	29	35	25	23	39	35	11
(*) Expectativas de noviembre											
TENDENCIA DE VENTAS											
Alimentos, Bebidas y Tabacos	1	30	-2	31	-2	-2	-1	28	-2	27	
Productos químicos y plásticos	11	11	68	68	68	68	91	61	4	4	
Construcción	37	37	82	81	42	42	33	22	50	50	
Productos metálicos	67	75	67	67	0	-50	0	75	0	-25	
Textiles	-4	-50	-47	-47	-50	-55	-52	-52	-96	-48	
Petroquímicas y Refinerías	-9	-9	-20	-20	0	9	-20	-11	-20	-11	
Frigoríficos	-56	-58	20	-58	-28	-28	10	-30	-20	-79	
Productos de papel	5	-14	-15	9	18	-12	-6	-11	-66	-37	
Agregado industria	11	22	34	38	8	5	12	16	12	17	
NIVELES DE STOCKS											
Alimentos, Bebidas y Tabacos	27	27	-3	-3	-2	-3	-3	-3	-1	-2	
Productos químicos y plásticos	-9	-9	-15	-15	66	66	-7	-7	-79	-79	
Construcción	-50	-75	-100	-80	-25	-35	-33	-1	-33	-89	
Productos metálicos	-50	-75	-100	-100	-25	-25	-33	-33	-33	-33	
Textiles	0	-50	1	1	-45	-45	45	45	92	48	
Petroquímicas y Refinerías	20	20	20	20	0	20	20	20	20	20	
Frigoríficos	-79	-79	-78	0	-76	-76	-79	0	-80	0	
Productos de papel	-100	-100	-100	-100	0	0	-30	-30	-36	-36	
Agregado industria	-18	-28	-50	35	-17	-20	-22	-2	-23	-34	
POLITICA DE STOCKS											
Alimentos, Bebidas y Tabacos	2	2	0	0	30	1	1	1	1	1	
Productos químicos y plásticos	14	86	0	0	0	0	57	57	0	0	
Construcción	-17	-17	-6	-11	-1	-1	-14	-4	0	0	
Productos metálicos	67	50	67	67	0	0	0	0	67	67	
Textiles	-0	0	4	4	0	0	4	4	-86	-86	
Petroquímicas y Refinerías	-11	-11	-29	-9	0	0	-29	-29	-29	-29	
Frigoríficos	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Productos de papel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Agregado industria	-1	0	0	-1	11	0	-5	-1	1	2	
COSTOS FINANCIEROS											
Alimentos, Bebidas y Tabacos	-16	-16	-14	-14	-15	-15	-14	-14	-14	-14	
Productos químicos y plásticos	50	50	64	64	49	49	28	28	85	85	
Construcción	-15	-15	-7	-7	33	33	2	2	-4	-4	
Productos metálicos	25	25	17	17	25	38	25	25	25	25	
Textiles	0	-50	26	-32	23	0	22	-28	78	-86	
Petroquímicas y Refinerías	-20	-20	-30	-30	-20	-20	3	3	3	3	
Frigoríficos	100	100	100	100	51	51	77	77	80	80	
Productos de papel	0	50	49	50	18	50	18	31	56	100	
Agregado industria	1	2	4	4	13	14	6	6	7	6	
UTILIZACION CAPACIDAD INSTALADA											
Alimentos, Bebidas y Tabacos	81	78	75	75	61	61	57	57	57	56	
Productos químicos y plásticos	86	86	78	78	82	82	86	86	39	64	
Construcción	78	75	78	78	76	76	71	72	74	74	
Productos metálicos	62	62	51	46	41	39	66	71	76	80	
Textiles	30	55	56	56	53	51	53	53	18	18	
Petroquímicas y Refinerías	94	95	94	94	95	94	94	94	90	92	
Frigoríficos	57	57	58	66	64	64	58	65	52	63	
Productos de papel	55	44	68	68	39	39	58	58	33	40	
Agregado industria	77	75	74	75	66	68	66	67	65	67	

Indicadores locales

Sector comercial mayorista: resultados de octubre

SITUACION GENERAL	ene 98	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov*
Productos Primarios	-34	-34	-50	-17	32	47	-34	-34	-44	-41	-38
Alimentos y Bebidas	20	9	51	49	19	-7	46	36	9	9	1
Deriv.Petróleo-Gas	44	50	25	25	40	34	53	53	45	45	-26
Maquinarias y Aparatos	32	26	26	-3	19	19	14	-21	34	34	38
Papeleras	-35	35	35	0	-45	-40	-5	-10	-35	-40	40
Prod.p/Kiosco y Golosinas	17	17	0	0	-17	-17	-32	-15	-32	-32	17
Agregado Comercio Mayorista	-1	3	15	18	17	10	14	7	-9	-9	-6
(*) Expectativas de noviembre											
TENDENCIA DE VENTAS											
Productos Primarios	6	6	-85	-60	-50	-44	-85	-85	-44	-35	
Alimentos y Bebidas	17	39	90	91	97	-21	44	7	-31	-34	
Deriv.Petróleo-Gas	64	64	39	50	53	0	53	53	47	47	
Maquinarias y Aparatos	84	62	38	9	49	49	57	16	21	21	
Papeleras	0	69	69	0	-10	-21	-10	-21	-10	-21	
Prod.p/Kiosco y Golosinas	34	34	34	34	-34	-34	-63	-30	0	33	
Agregado Comercio Mayorista	19	35	28	27	32	-23	-1	-21	-24	-23	
NIVELES DE STOCKS											
Productos Primarios	-42	-42	-100	-100	-41	-42	-4	-4	-52	-52	
Alimentos y Bebidas	-4	-3	0	0	-45	-14	15	15	-30	-30	
Deriv.Petróleo-Gas	12	12	0	0	11	11	11	11	0	47	
Maquinarias y Aparatos	-40	-40	27	27	-2	-2	18	18	-14	-14	
Papeleras	21	90	21	0	-49	-79	-69	-79	-90	-79	
Prod.p/Kiosco y Golosinas	-34	34	-34	-34	0	0	-98	-32	0	0	
Agregado Comercio Mayorista	-14	-5	-27	-29	-37	-27	-2	-2	-40	-36	
POLITICA DE STOCKS											
Productos Primarios	-7	-7	0	0	0	-7	0	0	0	0	
Alimentos y Bebidas	6	34	25	24	5	6	-41	-41	-30	-30	
Deriv.Petróleo-Gas	12	12	0	0	0	0	0	0	-10	0	
Maquinarias y Aparatos	39	39	27	27	28	28	29	29	29	29	
Papeleras	0	-69	21	-79	-21	0	-69	-79	-69	-79	
Prod.p/Kiosco y Golosinas	-34	-34	0	0	0	66	65	65	-2	-2	
Agregado Comercio Mayorista	3	9	11	11	1	3	-23	-24	-20	-21	
COSTO FINANCIERO											
Productos Primarios	13	13	-35	-17	29	31	50	50	8	8	
Alimentos y Bebidas	13	15	45	45	30	-59	28	28	3	3	
Deriv.Petróleo-Gas	80	80	75	75	69	75	81	81	85	85	
Maquinarias y Aparatos	67	67	65	65	72	72	53	53	75	75	
Papeleras	6	6	-29	-50	40	29	40	29	40	29	
Prod.p/Kiosco y Golosinas	34	34	0	0	17	66	-16	-16	-32	-32	
Agregado Comercio Mayorista	20	21	15	18	36	-3	40	39	18	16	

Indicadores locales

Sector comercial minorista: resultados de octubre

	ene 98	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov*
SITUACION GENERAL											
Alimentos y bebidas	45	40	37	37	45	45	37	37	42	42	42
Indumentaria, calzados y sedas	23	25	29	45	8	8	-1	-4	-38	-56	-15
Artículos para el hogar	95	48	32	1	50	48	14	31	-49	62	48
Papelería, librería, artículos para oficina	36	18	68	68	36	36	68	50	36	18	18
Farmacias y perfumerías	16	-8	-26	-26	-27	-27	24	24	20	-3	17
Materiales construcción y pinturerías	35	41	74	77	18	12	26	26	62	61	50
Vehículos	66	51	50	50	55	40	81	66	26	-33	6
Repuestos	41	41	7	7	13	-9	-3	1	-5	-5	-41
Cámaras y cubiertas	37	32	-4	-4	-50	-50	-44	-44	-36	-45	6
Rodados	50	50	0	0	50	0	0	-50	-25	-50	-25
Artículos y repuestos electrónicos	41	41	32	32	27	38	33	21	-16	-12	-5
Agregado comercio minorista	47	38	45	44	32	27	31	30	19	21	30
(*) Expectativas de noviembre											
TENDENCIA DE VENTAS											
Alimentos y bebidas	74	75	6	6	-1	-2	-8	-8	-1	-1	
Indumentaria, calzados y sedas	9	13	52	55	7	7	-10	-19	-76	-70	
Artículos para el hogar	96	96	98	1	99	95	-35	2	-37	62	
Papelería, librería, artículos para oficina	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
Farmacias y perfumerías	-6	-59	-5	-5	-7	-7	50	50	-7	-5	
Materiales construcción y pinturerías	78	89	97	97	53	40	41	48	48	48	
Vehículos	81	42	64	64	100	71	100	100	42	-78	
Repuestos	17	82	52	44	-54	-90	-34	-42	-54	-54	
Cámaras y cubiertas	54	54	54	54	-100	-100	-88	-88	-18	0	
Rodados	50	0	0	0	100	0	-50	0	0	0	
Artículos y repuestos electrónicos	49	49	0	0	33	54	54	42	-12	0	
Agregado comercio minorista	61	48	52	43	39	32	23	27	3	2	
NIVELES DE STOCKS											
Alimentos y bebidas	4	-2	-1	-1	-1	-1	4	-10	-8	-8	
Indumentaria, calzados y sedas	-9	-9	1	1	17	17	1	7	-56	-20	
Artículos para el hogar	-1	-1	62	97	96	96	35	0	96	61	
Papelería, librería, artículos para oficina	0	0	100	100	100	100	100	100	36	36	
Farmacias y perfumerías	45	85	-47	-47	84	-3	-1	-1	-54	-8	
Materiales construcción y pinturerías	-8	-8	0	0	-4	-4	0	0	0	0	
Vehículos	-19	-19	36	36	0	0	22	0	-58	-29	
Repuestos	0	0	39	39	80	72	80	36	12	-12	
Cámaras y cubiertas	-8	-18	-18	-18	-18	-18	0	0	-28	-28	
Rodados	-50	-100	0	0	0	50	-50	100	0	-100	
Artículos y repuestos electrónicos	0	0	-35	-35	21	-12	0	0	21	21	
Agregado comercio minorista	-18	-19	-5	-1	22	21	-2	-12	-6	-1	

Indicadores locales

Sector comercial minorista: resultados de octubre

	ene 98	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov*
POLITICA DE STOCKS											
Alimentos y bebidas	-98	-92	-91	-97	-91	-98	-98	-92	-90	-90	
Indumentaria, calzados y sedas	9	5	0	-5	-8	-8	7	-5	-43	-43	
Artículos para el hogar	-3	-3	-62	-98	-1	-1	-36	-36	-98	-95	
Papelería, librería, artículos para oficina	0	64	36	36	36	36	-27	-27	36	36	
Farmacias y perfumerías	-2	-2	0	0	0	0	0	-49	0	0	
Materiales construcción y pinturerías	0	0	13	13	0	0	0	0	-20	-20	
Vehículos	-22	-22	9	9	26	26	-3	-3	-3	-51	
Repuestos	60	60	39	39	36	-36	-80	-44	-12	-12	
Cámaras y cubiertas	0	0	-10	0	-10	-10	0	0	-18	-18	
Rodados	50	0	0	0	-50	0	0	0	0	0	
Artículos y repuestos electrónicos	51	0	0	0	54	21	33	33	0	0	
Agregado comercio minorista	-17	-15	-23	-26	-14	-18	-25	-25	-37	-44	
COSTOS FINANCIEROS											
Alimentos y bebidas	5	1	12	12	4	4	7	7	8	8	
Indumentaria, calzados y sedas	-10	-10	38	12	35	35	48	48	48	48	
Artículos para el hogar	1	1	50	50	50	50	50	50	81	81	
Papelería, librería, artículos para oficina	32	32	100	100	14	14	14	14	14	14	
Farmacias y perfumerías	15	15	31	54	50	50	51	51	31	54	
Materiales construcción y pinturerías	-29	-29	-38	-38	29	29	5	5	34	34	
Vehículos	-8	-8	50	50	29	29	50	50	55	69	
Repuestos	41	41	45	23	72	72	71	71	60	60	
Cámaras y cubiertas	50	50	50	50	68	68	100	100	19	19	
Rodados	25	0	25	50	25	25	25	50	50	50	
Artículos y repuestos electrónicos	50	50	50	50	50	50	56	56	33	33	
Agregado comercio minorista	2	1	26	21	23	23	16	17	40	42	

Indice de las notas publicadas anteriormente

Año – Estudio	IAE N°	Fecha
1992		
- Estabilidad: expectativas de los empresarios locales	2	febrero
- La caída previsible del consumo	4	jun-jul
- Los empresarios bahienses creen en la convertibilidad	6	oct-nov
1993		
- La estabilidad y los desafíos de la competencia	8	marzo-abril
- Dificultades para conseguir personal capacitado en un mercado laboral rígido	8	marzo-abril
- Características estructurales de los sectores comercial e industrial - Año 1993	8	marzo-abril
- Situación de la estructura económica local	9	mayo-junio
- El desempleo en Bahía Blanca no es un problema exclusivo de la convertibilidad	10	julio-agosto
- Falta de inversión y estancamiento en Bahía Blanca versus altos niveles de ahorro	11	sept.-octubre
- La situación económica local: principales problemas, balance y perspectivas	12	noviembre-dic.
1994		
- El desafío de la competencia para las empresas locales	13	enero-febrero
- La desaceleración de las ventas impone nuevos ajustes en las firmas locales	14	marzo-abril
- Características estructurales de los sectores comercial e industrial - Año 1994	14	marzo-abril
- El desempleo en Bahía Blanca y la falta de inversión	15	mayo-junio
- Efectos de la restricción de financiamiento sobre la actividad comercial	15	mayo-junio
- La solución a los problemas económicos locales es la inversión	16	julio-agosto
- La puja regional por inversiones	17	sept.-octubre
1995		
- ¿Quién gasta el gasto público?	19	enero-febrero
- Crisis económica local y perspectivas ocupacionales	20	marzo-abril
- Entendiendo el desempleo en Bahía Blanca	22	julio-agosto
- Características estructurales de los sectores comercial e industrial - Año 1995	23	sept.-octubre
- El presupuesto municipal y la presión fiscal para el año 1996	24	noviembre-dic.
1996		
- 1996: año de importantes definiciones	25	enero-febrero
- Convertibilidad: perdedores y ganadores	26	marzo-abril
- La municipalidad de Bahía Blanca comenzó el ajuste	27	mayo-junio
- Empleo local: funciones, nivel de instrucción y de remuneraciones	27	mayo-junio
- Modificaciones a la Ley de Contrato de Trabajo: nuevas modalidades de contratación	27	mayo-junio
- Características estructurales de los sectores comercial e industrial - Año 1996	28	julio-agosto
- Reactivación de la industria y recuperación económica general	29	sept.-octubre
- 1997: un año de grandes proyectos	30	noviembre-dic.
- Panorama ganadero de la región	30	noviembre-dic.
1997		
- La nueva situación de Bahía Blanca: desafíos y perspectivas	31	enero-febrero
- Faena de ganado en la región	31	enero-febrero
- Algunas consideraciones acerca del rebalanceo tarifario	31	enero-febrero

Año - Estudio**IAE N°****Fecha**

- Consideraciones en torno a las PyMES: situación en Bahía Blanca	31	enero-febrero
- Globalización: problemas y oportunidades	32	mayo
- La implementación de la Zona Franca	32	mayo
- Industria petroquímica: nuevas perspectivas y desafíos para la economía local	32	mayo
- Convertibilidad: pasado y futuro	32	mayo
- Algunas dudas acerca de los efectos de las regulaciones laborales	32	mayo
- Consideraciones en torno a las PyMES: su desafío competitivo	32	mayo
- El "pulso" telefónico	32	mayo
- Ejecución presupuestaria de la Municipalidad de Bahía Blanca	32	mayo
- De la hostilidad a la hospitalidad	33	julio
- Apertura comercial de Argentina ¿Un camino sin retorno?	33	julio
- ¿Cómo se distribuye el ingreso en Bahía Blanca?	33	julio
- La Corte da ocupado	33	julio
- Una privatización de alto vuelo	33	julio
- ¿Puede competir el comercio minorista?	33	julio
- Dificultades de financiamiento de las empresas en Bahía Blanca	33	julio
- Los regímenes de promoción, el desarrollo y la eliminación de las desigualdades	33	julio
- El impacto de las nuevas inversiones	34	septiembre
- Análisis de las nuevas tarifas eléctricas	34	septiembre
- Construcción: reactivación y favorables perspectivas para un sector clave	34	septiembre
- Acciones de capacitación en Bahía Blanca	34	septiembre
- Lanzamiento de bonos en Bahía Blanca: ¿Una buena alternativa?	34	septiembre
- Efectos de las inversiones... ¿Hubo recuperación local?	35	noviembre
- El aporte del Polo Petroquímico a la economía local	35	noviembre
- Reestructuración del comercio: ¿Cuáles son sus efectos?	35	noviembre
- Nuevas estrategias de precios	35	noviembre
- Cambios en los precios minoristas: hipermercados vs. autoservicios	35	noviembre
- Sector construcción: encadenamientos y evaluación con una visión de largo plazo	35	noviembre
- Indicadores financieros municipales: Bahía Blanca y su región de influencia	35	noviembre
- Hacia una economía abierta: el saldo de la balanza comercial	35	noviembre
- Balance de la economía local y perspectivas	36	enero
- Cambios positivos en el mercado de trabajo	36	enero
- Informe: Ferrocarril Trasandino del Sur	36	enero
- Las exportaciones de la región de Bahía Blanca: sus características	36	enero
- Hacia una economía abierta II: nuestro socio comercial... Chile	36	enero
- Efectos de la crisis internacional sobre la economía argentina	36	enero
- El aporte del Polo Petroquímico a la economía local (2 ^{da} parte)	36	enero
- Sector construcción: evolución y perspectivas	36	enero
- Pautas de consumo por nivel de ingreso: una estimación para Bahía Blanca	36	enero
1998		
- El cambio de escenario internacional no afecta el ritmo de inversión en la ciudad	37	marzo
- Censo económico: un importante paso en dirección a cuantificar el PBI local	37	marzo
- ¿Hacia dónde se expande la ciudad? (I)	37	marzo
- El sector financiero local en el período 1992-1997	37	marzo
- Una cosecha récord en trigo	37	marzo
- Presupuesto 1998: sin grandes novedades	37	marzo

Año – Estudio**IAE N° Fecha**

- Los beneficios de instalarse en una zona franca	37	marzo
- Corrupción y desempeño económico: algunos comentarios teóricos	37	marzo
- La ciudad expectante	38	mayo
- ¿Hacia dónde se expande la ciudad? (II)	38	mayo
- Presión tributaria en B.B y otros municipios seleccionados: un ejercicio de comparación	38	mayo
- ¿Qué hay detrás del aumento en el empleo?	38	mayo
- Sectores comercial y servicios en B. Blanca: ¿frente a grandes cambios estructurales?	38	mayo
- Las ventas al exterior del Polo Petroquímico	38	mayo
- El impacto de las nuevas inversiones (II)	38	mayo
- Inversiones y endeudamiento	39	julio
- El nuevo empleo	39	julio
- EMI-CREEBBA: la producción industrial local analizada a partir de un nuevo indicador	39	julio
- La solidez del sistema bancario local	39	julio
- Algunas consideraciones sobre la salud pública en Bahía Blanca	39	julio
- Financiamiento universitario nacional	39	julio
- Niveles de existencias y comercialización de ganado en los campos de la región	39	julio
- Los impuestos sobre la propiedad inmueble	39	julio
- Los efectos de la crisis financiera internacional y las perspectivas locales	40	septiembre
- Los reembolsos patafónicos: ¿Políticas de promoción o de discriminación?	40	septiembre
- Indicador de margen bruto para el cultivo de trigo en la región	40	septiembre
- ¿Cómo ha evolucionado la construcción de viviendas?	40	septiembre
- Caracterización del mercado minorista	40	septiembre