

Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios 2016

MARZO 2017

En este informe se presentan los datos preliminares correspondientes al operativo de 2016



Gobernadora

Lic. María Eugenia VIDAL

Ministro de Economía

Lic. Hernán LACUNZA

Subsecretario de Coordinación Económica

Lic. Damián Pablo BONARI

Director Provincial de Estadística

Act. Matías BELLIARD

Director de Estadísticas Económicas y Sociales

Lic. Daniel Germán BESLER

Director de Planificación Metodológica

Lic. Guillermo Adrián KRIEGER

Departamento de Análisis de Estadísticas Económicas

Lic. Roberto José SIMIAND

Analistas

Lic. Mariela DI STEFANO

Lic. Eliana HEINRICH

Lic. Verónica TEILLETCHA

Presentación

En este informe se presentan los principales resultados de la Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios que la Dirección Provincial de Estadística desarrolla anualmente en todo el territorio de la provincia de Buenos Aires.

La encuesta constituye una fuente de información esencial para la cuantificación y caracterización de la actividad inmobiliaria, la estimación del Producto Bruto Geográfico y la elaboración de indicadores económicos que posibilitan apreciar distintos aspectos relacionados con la actividad de los operadores inmobiliarios.

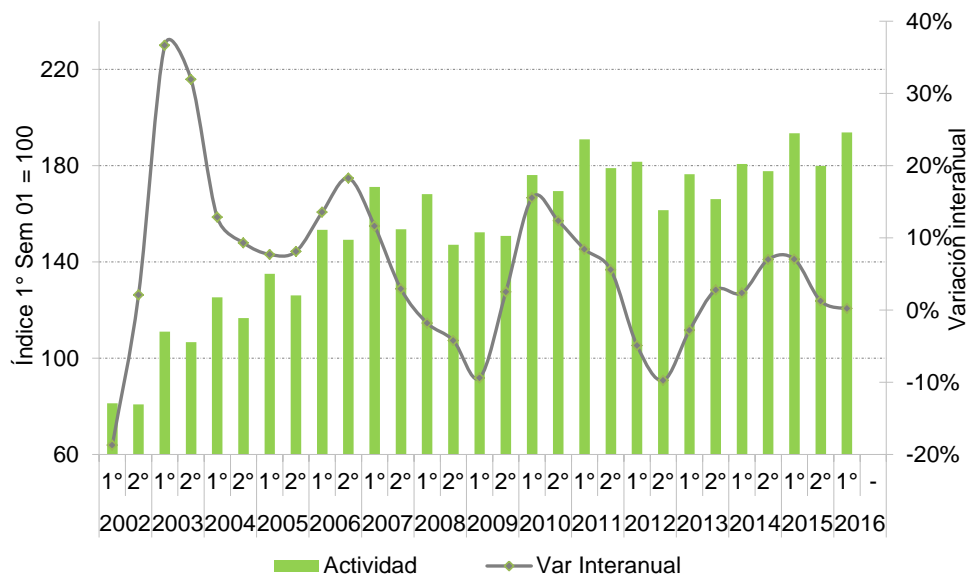
Síntesis

En el primer semestre de 2016, según los resultados obtenidos a partir de la Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios¹, la actividad inmobiliaria registró una suba del 0,2% con respecto al mismo período del año anterior, como consecuencia de un incremento del 0,3% en las compraventas de inmuebles (urbanos y rurales) y una 0,2% en las operaciones de alquiler.

Por su parte, en el año 2015 la actividad inmobiliaria registró un aumento de 4,2% como resultado de un aumento de 2,6% en las operaciones de alquiler y un aumento de 11,2% en las compraventas de inmuebles.

Gráfico 1

Índice de Actividad Base 1º semestre 2001=100
Período 1º sem 2001 – 1º sem 2016



Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

¹Ver Anexo Metodológico.

Cuadro 1

Transacciones e Índice de Actividad
Variaciones respecto a igual período del año anterior. Años 2015 y 2016. En porcentaje

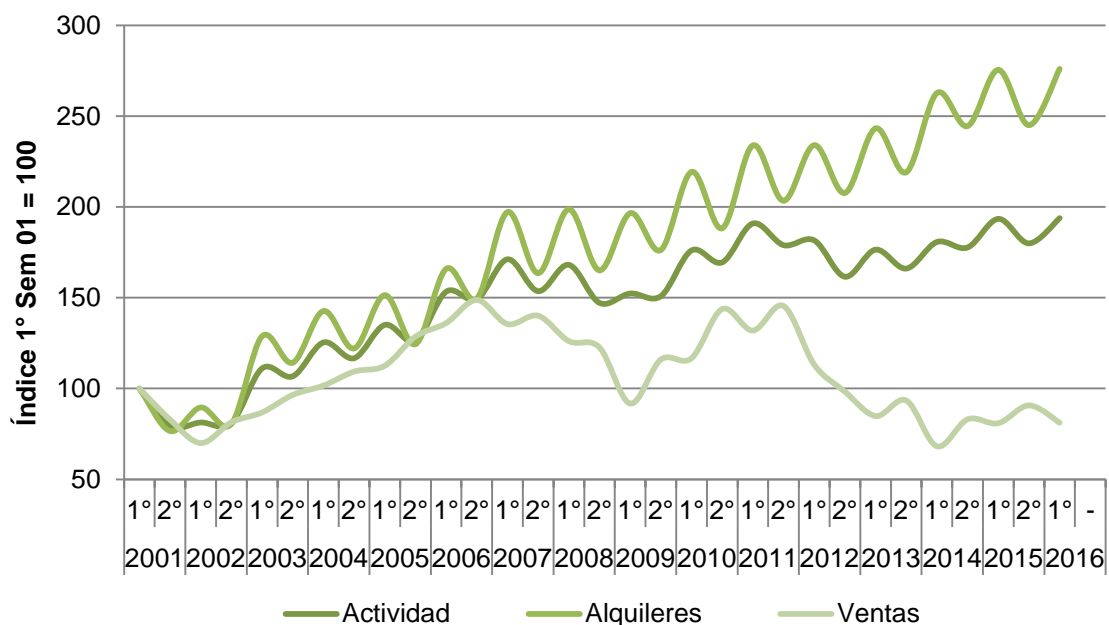
Período	Alquileres	Ventas inmuebles			Índice de Actividad
		Urbanos	Rurales	Total	
Año 2015	2,6	11,5	4,7	11,2	4,2
1er semestre	4,8	18,6	19,8	18,7	7,0
2do semestre	0,2	5,7	-5,1	5,3	1,3
Año 2016	0,2	-1,2	51,7	0,3	0,2
1er semestre	0,2	-1,2	51,7	0,3	0,2

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Gráfico 2

Índice de Actividad, ventas y alquileres. Base 1º semestre 2001=100
Período 1º sem 2001 – 1º sem 2016



Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Asimismo, el valor agregado generado por la actividad de los operadores inmobiliarios se incrementó, en valores corrientes, un 54,8% superando los \$2.100 millones de pesos. Dentro de sus componentes, la remuneración al trabajo aumentó un 36,4% en relación al año 2015.

Cuadro 2

Cuenta de Producción. Años 2014 y 2015. En miles de pesos corrientes

Concepto	2015	2016	Var %
Valor Bruto de Producción	1.860.967	2.760.531	48,3
Consumo Intermedio	472.778	611.501	29,3
Valor Agregado Bruto	1.388.189	2.149.030	54,8
Remuneración al trabajo	589.695	804.343	36,4
Impuestos, Intereses y amortizaciones	208.092	288.286	38,5
Otros componentes del VA	590.402	1.056.401	78,9

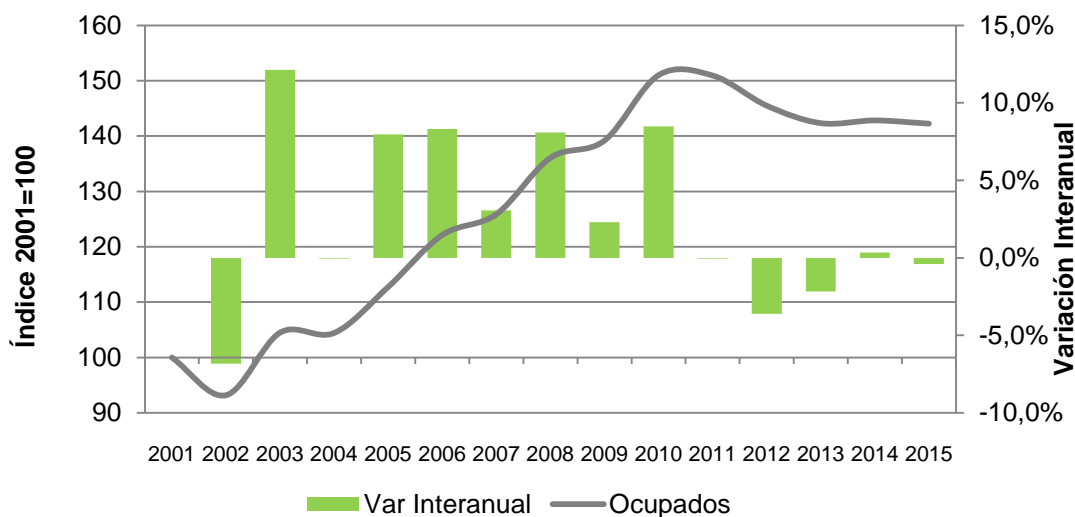
Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Por último, la cantidad total de ocupados se mantuvo prácticamente sin modificaciones respecto al año anterior.

Gráfico 3

Ocupados. Evolución. Período 2001 – 2015. Índice 2001=100



Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Anexo

Descripción metodológica

La muestra es aleatoria y comprende unas 300 inmobiliarias distribuidas en todo el territorio provincial.

La encuesta se realiza por correo, utilizándose el sistema de respuesta postal certificada y gratuita para el informante, con seguimiento telefónico por parte del encuestador.

Como unidad estadística se considera al local, definido como todo espacio físico, aislado o separado de otros, destinado a realizar la actividad de operador inmobiliario.

La actividad del operador inmobiliario comprende los servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata. Incluye servicios como la compra, venta, alquiler, remate, tasación, administración de consorcios, la actividad de administradores, martilleros, rematadores, comisionistas, los servicios del sistema de inmuebles de tiempo compartido, las actividades de las agencias inmobiliarias intermediarias en el alquiler de viviendas, y los servicios de alojamiento permanente amueblado.

Transacciones

Se considera transacción a toda operación relacionada con el alquiler y/o compraventa de bienes inmuebles en la que un operador inmobiliario participa como intermediario entre oferentes y demandantes.

Por consiguiente se incluyen los nuevos alquileres pactados destinados a vivienda o actividad comercial y las compraventas de inmuebles urbanos o rurales y se excluyen todas aquellas otras operaciones efectuadas por los operadores inmobiliarios referidas a tasaciones, remates de bienes muebles, administración de consorcios, venta de seguros, etc.

Ingresos y Gastos

Este ítem constituye la información básica para la estimación de la cuenta de producción y comprende la totalidad de los ingresos y gastos relacionados con la actividad inmobiliaria devengados durante el período de referencia.

En relación con los ingresos se incluyen las comisiones por el alquiler y/o venta de bienes inmuebles, remates de bienes muebles, ventas de seguros, tasaciones, alquiler y/o venta de inmuebles propios, honorarios por administración de consorcios, y todo otro ingreso relacionado con la actividad.

Por su parte los gastos abarcan los pagos al personal, impuestos, tasas y contribuciones de todos los niveles de gobierno, aportes personales a la seguridad social y matrícula profesional, el alquiler del local donde se desarrolla la actividad, servicios de electricidad, gas, teléfono y agua, publicidad, movilidad, y todo otro gasto relacionado con la actividad.

Valor bruto de producción

El valor de producción incluye el total de los ingresos originados en la prestación de servicios inmobiliarios como comisiones por ventas, alquileres, remates, tasaciones, administración de consorcios y todos aquellos otros derivados de la actividad desarrollada por el operador en el ámbito del local.

Consumo intermedio

El consumo intermedio comprende el total de los costos incurridos por la prestación de los servicios inmobiliarios tales como gastos de papelería, telefonía, servicios administrativos y de computación, publicidad, vigilancia, limpieza, movilidad y matrícula habilitante entre otros.

Valor agregado bruto

El valor agregado bruto generado por los operadores inmobiliarios es igual a la diferencia entre los ingresos derivados de la prestación de servicios inmobiliarios y los costos incurridos por la realización de los mismos.

Por consiguiente, el valor agregado bruto representa el monto que dispone el operador inmobiliario para hacer frente al pago de remuneraciones al personal, impuestos, amortizaciones e intereses y obtener un excedente que retribuya la actividad de intermediación efectuada.

Ocupados

Los puestos de trabajo ocupados comprenden la cantidad de personas empleadas ya sea en relación de dependencia, contratadas a través de una agencia de empleo o en forma directa como así también propietarios, socios o familiares que prestan servicios en el local sin remuneración fija.

Índice de actividad

La actividad inmobiliaria se estima por medio de un índice, con periodicidad semestral, que pondera las dos principales transacciones que realizan los operadores inmobiliarios: alquileres y compraventas.

El factor de ponderación utilizado es la participación de las comisiones cobradas por dichas transacciones en los ingresos totales de los operadores inmobiliarios.

Actividades comprendidas

Operador Inmobiliario. Actividades consideradas según ClaNAE-97

Código ClaNAE-97	Descripción
70109	Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p. La compra, venta, alquiler, remate, tasación, administración de bienes inmobiliarios, etc. realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados. Leasing de propiedades no residenciales y residenciales por cuenta propia. Leasing de tierras y predios residenciales y no residenciales por cuenta propia. La explotación de centros comerciales y/o shoppings.
70200	Servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata La compra, venta, alquiler, remate, tasación, administración de bienes inmobiliarios (administración de consorcios), etc. realizados a cambio de una retribución o por contrata. La actividad de administradores, martilleros, rematadores, comisionistas, etc. Los servicios del sistema de inmuebles de tiempo compartido. Las actividades de las agencias inmobiliarias intermediarias en el alquiler de viviendas. Los servicios de alojamiento permanente amueblado.