

Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios

ENERO 2018

En este informe se presentan los datos preliminares
correspondientes al operativo de 2017



Gobernadora
María Eugenia VIDAL

Jefe de Gabinete de Ministros
Federico SALVAI

Ministro de Economía
Hernán LACUNZA

Subsecretario de Política y Coordinación Económica
Damián BONARI

Director Provincial de Estadística
Matías BELLIARD

Director de Estadísticas Económicas y Sociales
Daniel BESLER

Directora de Planificación Metodológica
María Victoria DOWBLEY

Departamento de Análisis de Estadísticas Económicas
Roberto SIMIAND

Síntesis

En el presente informe se muestran los principales resultados de la Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios (EOI-PBA) que la Dirección Provincial de Estadística ha desarrollado durante el año 2017 en el territorio de la provincia de Buenos Aires. El objetivo de este operativo es contar con información esencial para la cuantificación, caracterización y elaboración de indicadores económicos que posibilitan apreciar distintos aspectos relacionados con la actividad de los operadores inmobiliarios.

Actividad

En el primer semestre de 2017, según los resultados obtenidos a partir de la EOI-PBA, la actividad inmobiliaria registró una suba del 7,4% con respecto al mismo período del año anterior, como consecuencia de un incremento del 28,1% en las compraventas de inmuebles (urbanos y rurales) y un aumento del 2,7% en las operaciones de alquiler.

Por su parte, en el año 2016 la actividad inmobiliaria registró un aumento de 1,6% como resultado de un aumento de 9,0% en las compraventas de inmuebles y una caída de -0,1% en las operaciones de alquiler.

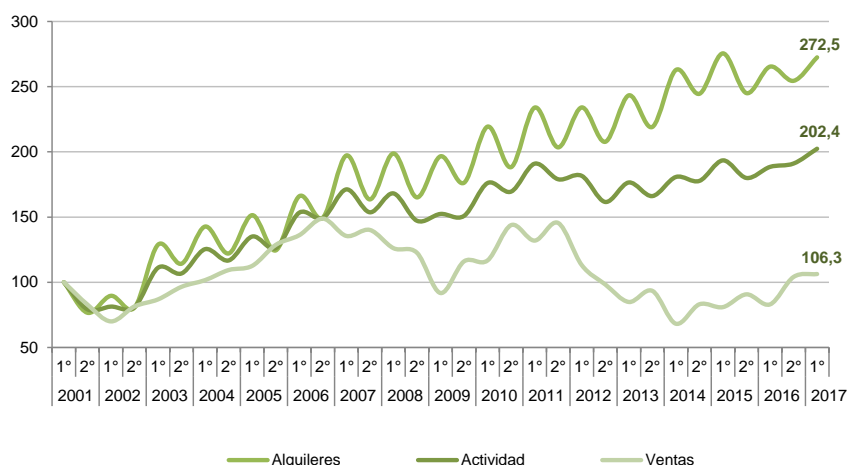
Cuadro 1. Transacciones por tipo e Índice de Actividad
Variaciones respecto a igual período del año anterior. Años 2016 y 2017. En porcentaje

Período	Alquileres	Ventas inmuebles			Índice de Actividad
		Urbanos	Rurales	Total	
Año 2016	-0,1	8,5	24,3	9,0	1,6
1er semestre	-3,7	1,7	31,1	2,6	-2,6
2do semestre	3,9	14,6	18,8	14,7	6,2
Año 2017	2,7	27,9	31,3	28,1	7,4
1er semestre	2,7	27,9	31,3	28,1	7,4

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

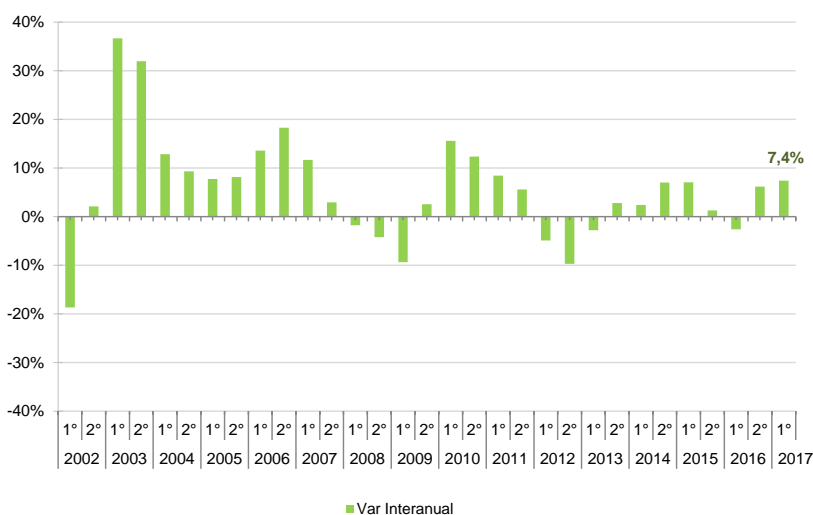
Gráfico 1. Índice de Actividad, ventas y alquileres. Período 1º sem 2001 – 1º sem 2017
Base 1º semestre 2001=100



Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Gráfico 2. Índice de Actividad. Variación interanual. Período 1º sem 2001 – 1º sem 2017
Base 1º semestre 2001=100



Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística

Cuenta de Producción

Del análisis de los componentes de la cuenta de producción que intervienen durante el proceso de la actividad inmobiliaria, el más interesante para observar es el del valor agregado generado por las tareas de los operadores inmobiliarios. Este se incrementó durante el año 2016 en términos interanuales, un 31,9% a valores corrientes, superando los \$2.800 millones de pesos. Dentro de sus componentes, la remuneración al trabajo aumentó un 42,5% en relación al año 2015.

Cuadro 2. Cuenta de Producción. Período 2012 - 2016. En miles de pesos corrientes

Concepto / Año	2012	2013	2014	2015	2016	Variación interanual (en %)
Valor Bruto de Producción	1.183.986	1.546.615	1.860.967	2.760.531	3.735.189	35,3
Consumo Intermedio	327.759	392.705	472.778	611.501	901.203	47,4
Valor Agregado Bruto	856.227	1.153.910	1.388.189	2.149.030	2.833.986	31,9
Remuneración al trabajo	375.713	496.040	589.695	804.343	1.146.241	42,5
Impuestos, intereses y amortizaciones	123.560	166.793	208.092	288.286	447.235	55,1
Otros componentes del valor agregado	356.953	491.077	590.402	1.056.401	1.240.511	17,4

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Ocupación

Por último, la cantidad total de ocupados aumentó durante el año 2016 un 0,7% respecto del año anterior.

Cuadro 3. Índice de ocupados. Evolución. Período 2012 – 2016.

Base 2001=100

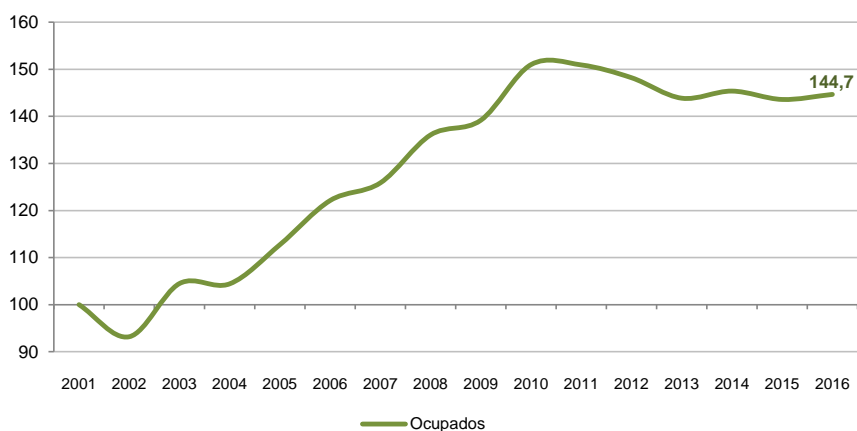
Año	Índice ocupados	Variación interanual (en %)
2012	148,2	-1,8
2013	143,9	-2,9
2014	145,4	1,0
2015	143,6	-1,2
2016	144,7	0,7

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Gráfico 3. Ocupados. Evolución. Período 2001 – 2016.

Base 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.

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.

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.

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.

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.