

Reporte Segunda Encuesta a Inmobiliarias

1er Cuatrimestre 2013

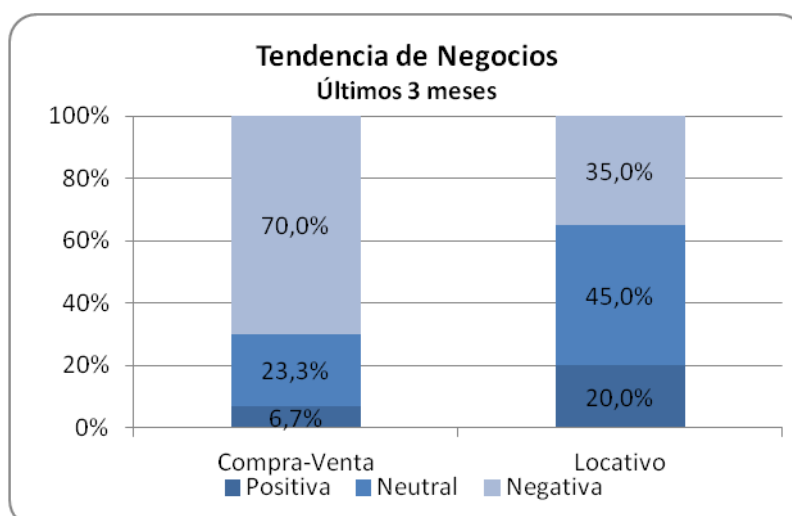
La finalidad del presente informe es dar a conocer el resultado de la Segunda Encuesta a inmobiliarias de la ciudad de Olavarría realizada en los meses de mayo/junio de 2013. La metodología utilizada ha sido la realización de una encuesta con cuestionario, el cuál fue diseñado para recoger la opinión de las inmobiliarias de la ciudad de Olavarría sobre:

- Evolución de tendencia de negocios del sector para los últimos y próximos 3 meses
- Segmentos con mayor dinamismo en los últimos 3 meses
- Expectativa sobre la evolución de la economía nacional y local para los próximos 3 meses
- Evolución de los precios para cada segmento
- Zonas más requeridas para las operaciones de compra-venta y alquileres
- Acciones a tomar por parte del municipio para contribuir con el sector
- Opinión del sector respecto a las últimas medidas económicas implementadas en el sector

El relevamiento se realizó a 60 inmobiliarias sobre un universo de 68 y el cuestionario fue enviado por correo electrónico a cada una de ellas.

• **Tendencia de Negocios**

Los resultados muestran que el 70,0% de los encuestados evaluó que la tendencia de negocios del sector para las operaciones de compra-venta durante los últimos tres meses fue negativa. Para el 23,3%, la tendencia resultó ser neutral y sólo el 6,7% de las respuestas indica una evaluación positiva de la tendencia de negocios para dichas operaciones. En cambio, para las operaciones locativas, los resultados arrojan que para el 45,0% de las inmobiliarias la tendencia fue neutral, para un 35,0% fue positiva y para un 20% negativa.



Cuando se les preguntó a los encuestados respecto a que segmento consideran que registró una mayor actividad en los últimos tres meses y para cada tipo de operaciones, los datos indican que para la operaciones de compra-venta, un 31,7% de los encuestados opina que el segmento de mayor actividad se registró en los terrenos para viviendas unifamiliares, seguido con el 20,0% la venta de viviendas unifamiliares usadas y con un 15,0% la venta de terrenos para viviendas multifamiliares.

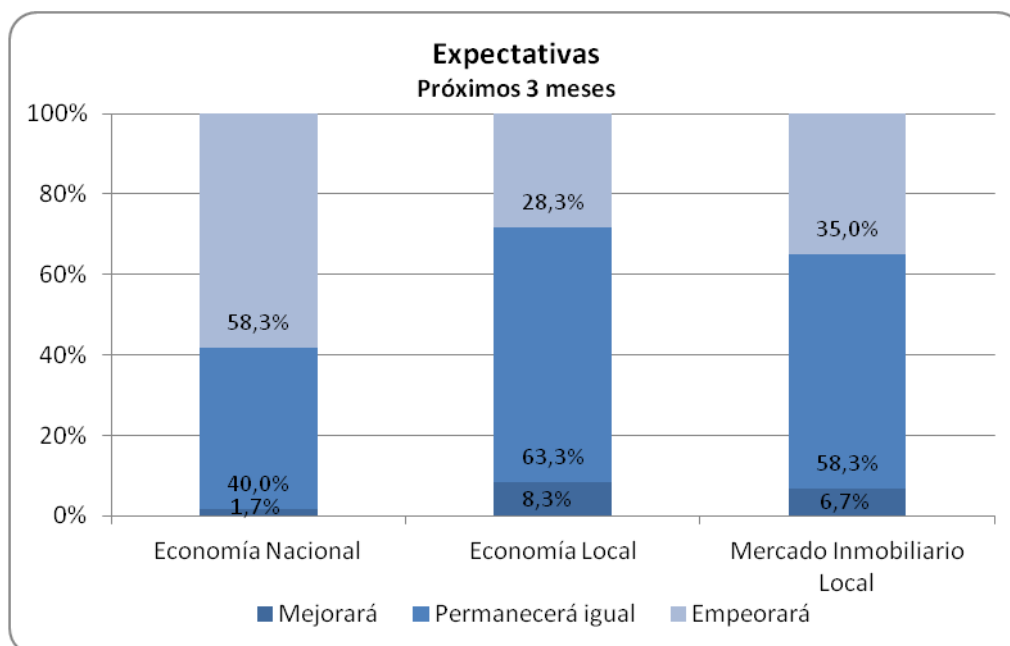
Con respecto a las operaciones de alquiler, la respuesta mayoritaria se registró para las operaciones de alquiler de viviendas unifamiliares usadas con el 51,7% de las respuestas. Le sigue, con el 21,7%, las viviendas multifamiliares usadas y luego las unifamiliares a estrenar con un 16,7% de las respuestas.

En cuanto a la evolución de los precios de las operaciones de compra-venta, un 45,0% de las inmobiliarias que respondieron la encuesta indicó que los mismos permanecieron constantes, un 36,7% sostuvo que aumentaron mientras que un 18,3% respondió que los precios para las operaciones de compra venta disminuyeron. Por el contrario, la respuesta respecto a los alquileres fue más categórica debido a que un 78,3% de los encuestados responde que los mismos aumentaron. El 15,0% indicó que permanecieron constantes y sólo el 6,7% de las inmobiliarias sostuvo que los mismos bajaron.

- **Expectativas**

La opinión de los encuestados respecto a cómo evolucionará la economía nacional y local durante los próximos tres meses difiere significativamente para ambos ámbitos. Para el 58,3% de los encuestados, la economía nacional empeorará, mientras que para el 40,0% permanecerá igual y sólo el 1,7% respondió que la economía argentina mejorará. Por el contrario, la opinión respecto a la evolución de la economía local, muestra que para el 63,3% de los encuestados permanecerá igual, para el 28,3% la misma empeorará y para el 8,3% de los encuestados la economía local mejorará.

En cuanto a las expectativas sobre la evolución de la actividad propia del sector inmobiliario, la opinión es similar a la mostrada para el caso de la economía local. Se tiene que un 58,3% de los encuestados respondió que el sector en los próximos 3 meses permanecerá sin cambios. Un 35,0% sostiene que el sector empeorará y sólo un 6,7% que el mismo mejorará.



Los resultados son categóricos en relación a qué actividad se espera que tendrá un mayor dinamismo en los próximos tres meses. Así, el 95,0% de los encuestados sostuvo que el mercado de alquileres tendrá una mayor dinámica que el mercado de compra-venta. La respuesta es esperable teniendo en cuenta la incertidumbre que atraviesa el sector en las operaciones de compra-venta de unidades luego de las políticas implementadas en el mercado cambiario. Aun así, dentro de las operaciones de compra-venta, y de acuerdo a las respuestas obtenidas, los segmentos que mayor actividad consideran que tendrán en los próximos 3 meses son la de compra-venta de viviendas unifamiliares y terrenos para viviendas unifamiliares con el 25,0% de las respuestas respectivamente, seguido por la compra-venta de unidades a estrenar destinadas a viviendas unifamiliares con el 21,7% de las respuestas.

En las operaciones de alquiler, los datos muestran que un 48,3% de los encuestados considera que el segmento de viviendas unifamiliares usadas registrará la mayor actividad en los próximos 3 meses seguidas por los alquileres de viviendas multifamiliares con un 30,0% de respuestas obtenidas.

Por otra parte, de acuerdo a la opinión del 88,3% de los encuestados, la zona comprendida por las calles Brown, Del Valle, Colón y Pringles es la más requerida para las operaciones de alquileres con fines comerciales. La siguiente tabla muestra las opiniones de los encuestados tanto para las operaciones de compra-venta como de alquileres con fines residenciales.

Zona	Compra-Venta	Alquiler Residencial
1. Brown, Del Valle, Colón, Pringles	10,0%	23,3%
2. Del Valle, Pringles, Avellaneda	23,3%	21,7%
3. Del Valle, Ituzaingo, Colón, A° Tapalqué	8,3%	10,0%
4. Colon, Pringles, RN 226, A° Tapalqué	15,0%	15,0%
5. Pringles, Sarmiento, Pellegrini, Del Valle	8,3%	6,7%
6. Resto de la ciudad	31,7%	21,7%
7. Ns/Nc	3,3%	1,7%
Total	100,0%	100,0%

- **Acciones a tomar por parte del municipio**

De acuerdo a la mayoría de las inmobiliarias consultadas, el campo de acción del municipio en el sector es muy limitado. Los entrevistados opinan que la actividad inmobiliaria se encuentra fuertemente incidida por las políticas económicas tomadas por el gobierno nacional y estrechamente relacionada con la evolución de la economía en su conjunto.

No obstante, dentro de las posibles acciones que podría llevar a cabo el municipio a fin de contribuir con la actividad, se destaca la posibilidad de efectuar loteos así como expandir la red de servicios públicos.

- **Impacto de las nuevas medidas en el rubro**

La opinión de la mayoría de las inmobiliarias respecto a las nuevas herramientas financieras (Cedines) destinadas a la compra-venta de propiedades es negativa. Se puede observar que por un lado dicha opinión se centra en la incertidumbre existente en la implementación de dichos instrumentos al momento de la encuesta y por otro lado, la falta de credibilidad en dichos instrumentos para contrarrestar la caída en la actividad del sector.