

Reporte Encuesta a Inmobiliarias

La finalidad del presente informe radica en dar a conocer el resultado de una encuesta a inmobiliarias de la ciudad de Olavarría realizada en el mes de septiembre de 2012. 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 el bimestre julio-agosto 2012
- Rango de negocios concretados con relación a su oferta
- La situación respecto a igual bimestre del año pasado
- Expectativa sobre la evolución de la economía nacional y local para el último semestre de 2012
- Segmentos con mayor y menor dinamismo en el último semestre del año
- Zonas más requeridas para las operaciones de compra-venta y alquileres
- Acciones a tomar por parte del municipio para contribuir con el sector.

El relevamiento se realizó a 61 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 72,1% de los encuestados evaluó que la tendencia de negocios del sector para el segmento de compra-venta durante el período julio-agosto de 2012 fue negativa. Para el 23,0%, la tendencia resultó ser neutral y sólo el 4,9% de las respuestas indican una evaluación positiva de la tendencia de negocios. En cambio, para el segmento locativo, los resultados arrojan que para el 47,5% de las inmobiliarias la tendencia fue neutral y para un 29,5% fue positiva.

De acuerdo al mismo estudio, se observa que para las operaciones de compra-venta y alquiler, el rango de negocios concretados no superó el 25% de la oferta disponible para dicho período en todos los segmentos en los que opera el sector lo que podría estar explicando la opinión negativa respecto a la tendencia de negocios evidenciada en el sector.

Comparando la situación con respecto a igual bimestre del año pasado, los resultados muestran una generalizada caída en la cantidad de operaciones de compra-venta. Analizando los resultados para las operaciones de alquiler, los encuestados indicaron que el nivel de operaciones fue similar al mismo bimestre del año pasado. En contraste, los resultados muestran que el nivel de precios, en dólares, fue mayor para ambos tipos de operaciones.

• **Expectativas**

La opinión de los encuestados respecto a cómo evolucionará la economía nacional y local durante el último semestre de 2012 no resultó concluyente. Para el 54,1% de los encuestados, la economía nacional empeorará, mientras que para el 37,7% permanecerá igual y sólo el 8,2% respondió que la economía argentina mejorará. En cuanto a la evolución de la economía local, para el 49,2% de los encuestados permanecerá igual y para el 19,7% mejorará. En cambio, la economía local empeorará para el 31,1% de los encuestados.

Los resultados son categóricos en relación a qué segmento de mercado se espera que tendrá un mayor dinamismo en el segundo semestre del año. Así, el 98,4% de los encuestados sostuvo que el mercado de compra-venta tendrá una menor dinámica que el mercado de alquileres en el resto del año.

Por otra parte, de acuerdo a la opinión del 52,5% de los encuestas, la zona comprendida entre las calles Brown, Del Valle, Colón y Pringles es la más requerida para las operaciones de compra-venta, seguida por la zona comprendida entre las calles Del Valle, Ituzaingó, Colón y Arroyo Tapalqué, con el 11,5% de las respuestas, mientras que le siguen la zona comprendida

por las calles Del Valle, Pringles y Avellaneda y la zona comprendida por Pringles, Sarmiento, Pellegrini y Del Valle, con el 9,8% de las opiniones.

Para las operaciones de alquileres comerciales, el 82% de las inmobiliarias opina que la zona más requerida es la comprendida por las calles Brown, Del Valle, Colón y Pringles. La misma opinión resultó ser para el 55,7% de los encuestados en el segmento de alquileres residenciales, seguida por la zona de Del Valle, Pringles y Avellaneda.

- **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 nuevos loteos así como expandir la red de servicios públicos.