

Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios 2010

En este informe se presentan los resultados correspondientes al operativo de año 2010.

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 Aires¹.

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 2010, según los resultados obtenidos a partir de la Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios², la actividad inmobiliaria creció un 14,1% con respecto al mismo período del año anterior.

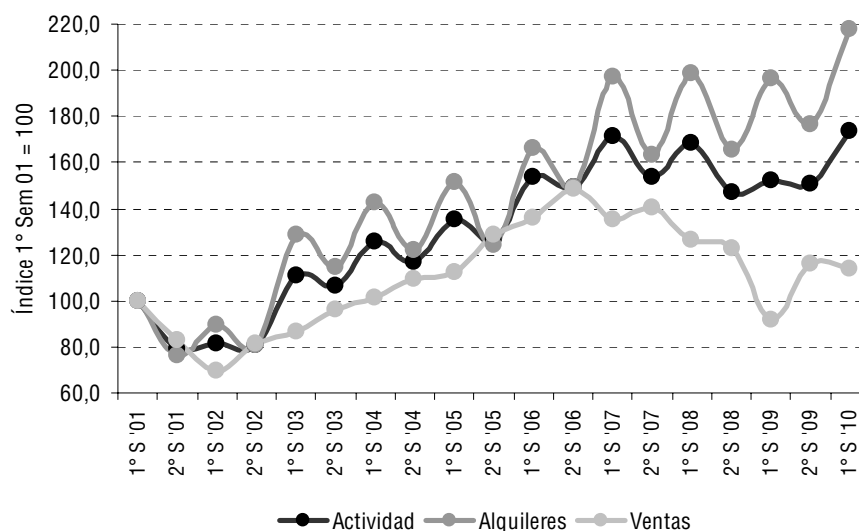
Este crecimiento es consecuencia de un aumento del 10,8% en las operaciones de alquiler y 23,8% en las compraventas de inmuebles (urbanos y rurales).

Por su parte, durante el año 2009 el valor agregado generado por la actividad de los operadores inmobiliarios se incrementó, en valores corrientes, un 7,0%. Dentro de sus componentes, la remuneración al trabajo subió un 36,7% con respecto a 2008.

Por último, los ocupados registraron un aumento del 2,3%, impulsados por la suba del 10,8% de los ocupados asalariados.

Gráfico 1

**Índice de Actividad, ventas y alquileres. Base 1º semestre 2001=100.
Período 1º sem 2001 – 1º sem 2010.**



Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE).

¹.Ver Anexo Metodológico.

² El informe correspondiente a la Encuesta Provincial de Operadores Inmobiliarios es elaborado por un equipo de trabajo de la Dirección de Estadísticas Económicas.

Cuadro 1

**Transacciones según tipo e Índice de Actividad. Base 1º semestre 2001=100.
Años 2009 y 2010.**

Período	Alquileres	Ventas inmuebles			Índice de Actividad
		Urbanos	Rurales	Total	
Año 2009	186.149	46.937	1.123	48.060	169,2
1er semestre	98.140	20.716	505	21.221	152,4
2do semestre	88.009	26.220	618	26.839	150,9
Año 2010	108.777	25.695	577	26.272	173,9
1er semestre	108.777	25.695	577	26.272	173,9

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE).

Cuadro 2

**Transacciones según tipo e Índice de Actividad.
Variaciones respecto a igual período del año anterior. Años 2009 y 2010. En %**

Período	Alquileres	Ventas inmuebles			Índice de Actividad
		Urbanos	Rurales	Total	
Año 2009	2,5	-16,3	-24,9	-16,5	-3,8
1er semestre	-1,1	-27,0	-36,7	-27,3	-9,4
2do semestre	6,8	-5,2	-11,3	-5,4	2,5
Año 2010	10,8	24,0	14,3	23,8	14,1
1er semestre	10,8	24,0	14,3	23,8	14,1

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE).

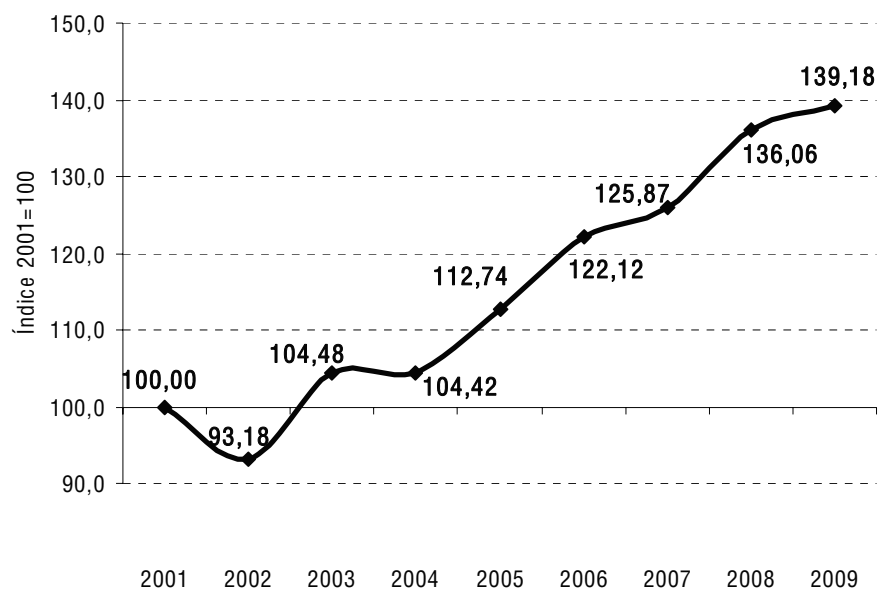
Cuadro 3

Cuenta de Producción. Años 2008 y 2009. En miles de pesos corrientes.

Concepto	2008	2009	Var %
Valor Bruto de Producción	612.058	648.797	6,0
Consumo Intermedio	172.628	178.498	3,4
Valor Agregado Bruto	439.431	470.299	7,0
Remuneración al trabajo	110.159	150.614	36,7
Impuestos, Intereses y amortizaciones	65.873	71.291	8,2
Otros componentes del VA	263.399	248.394	-5,7

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE).

Gráfico 2**Ocupados. Evolución. Período 2001 – 2009. Base 2001 = 100**

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE).

Cuadro 4**Ocupados según régimen. Años 2008 y 2009**

Concepto	2008	2009	Var %
Total Ocupados	16.145	16.515	2,3
Asalariados	5.346	5.923	10,8
No Asalariados	10.799	10.593	-1,9

Datos provisorios.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE).

Anexo

Descripción metodológica

La muestra es aleatoria y proporcional a la cantidad total de inmobiliarias de las localidades previamente determinadas, abarcando aproximadamente 1.000 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: la compra, venta, alquiler, remate, tasación, administración de consorcios, etc. realizados a cambio de una retribución o por contrata, 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 ser 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.

Operador Inmobiliario. Actividades consideradas según ClaNAE-97

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