

## INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

IV Trimestre de 2019

---

### **Introducción**

Con la intención de dar continuidad al monitoreo de una actividad de gran relevancia en la estructura productiva local, como es la de la construcción, se presentan en esta oportunidad los datos del Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC), referidos al cuarto trimestre de 2019.

### **Síntesis**

- El nivel general del IMAC se redujo 10,9% entre 2018 y 2019. No obstante, se observa una marcada mejora en la actividad en el segundo semestre de 2019, en relación a los primeros seis meses del año.
- El indicador local presenta mayor volatilidad y una mayor contracción acumulada en relación a otros índices de alcance nacional: las ventas medidas por el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) de INDEC y las medidas por el Índice Construya se redujeron 8% en el acumulado del año.
- La evolución de la superficie autorizada para construir a nivel local se redujo 17,1% entre 2018 y 2019, mientras que la medida análoga en el territorio nacional registró un crecimiento superior al 10%.

### **Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)**

El IMAC, que mide el volumen de ventas de materiales para la construcción a nivel local, presenta una alta variabilidad. No obstante, se puede detectar una marcada mejora en el nivel general del indicador en el segundo semestre de 2019, en relación a los primeros seis meses del año. Con excepción de noviembre, todos los registros de ventas posteriores a junio se encuentran por encima del promedio móvil de la serie<sup>1</sup>.

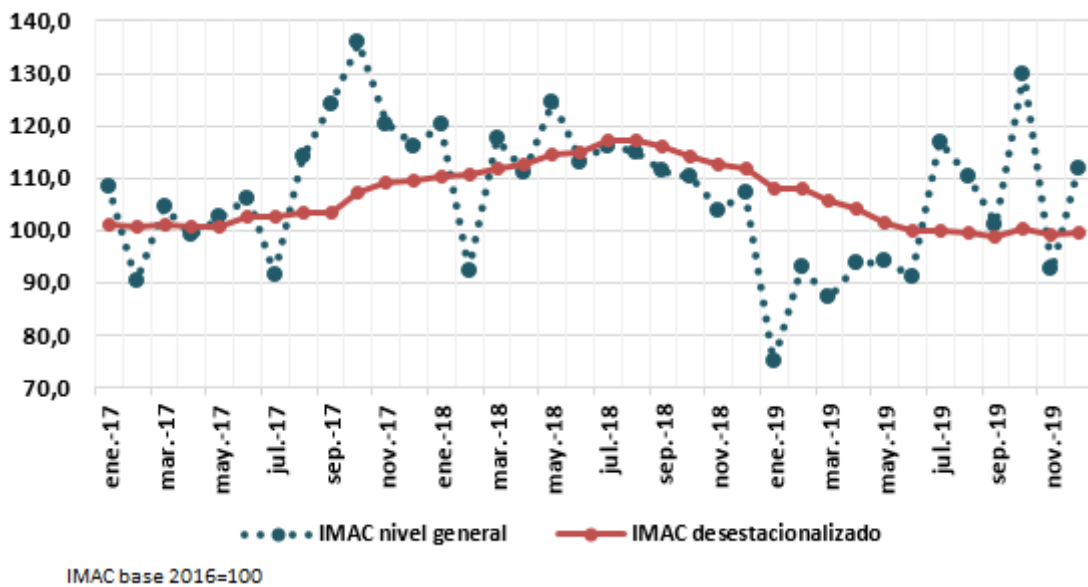
---

<sup>1</sup> El promedio móvil es un recurso que se utiliza para quitar el componente estacional de una variable temporal, y permitir el análisis de tendencias. En este caso, se utiliza el promedio de los 12 meses previos a cada registro.

Sin embargo, el mejor desempeño relativo del segundo semestre de 2019 no logra revertir la tendencia decreciente que exhibe el indicador desde mediados de 2018. En términos acumulados, la actividad de la construcción presenta una caída de 10,9% en relación a 2018.

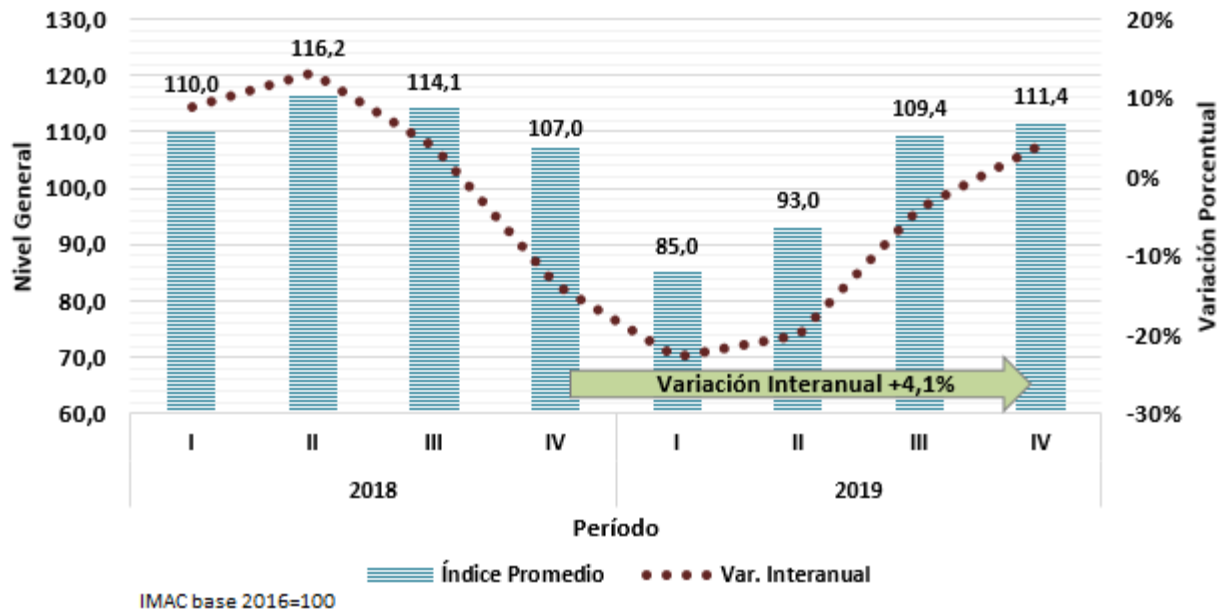
En cuanto a las ventas del último trimestre del año, octubre y diciembre fueron los meses de mejor desempeño relativo, con variaciones interanuales de +17,9% y +4,3%, respectivamente. Noviembre, por el contrario, presentó una caída de 10,7% en relación al registro del mismo mes del año pasado.

IMAC | Evolución mensual



Un análisis trimestral hace más evidente la contracción de la actividad. En promedio, y quitando el efecto del incremento de los precios, la venta de materiales para la construcción en 2019 fue menor que la de 2018. Sin embargo, el último trimestre del año es el único que presenta variaciones interanuales positivas: luego de dos primeros trimestres con caídas interanuales superiores al 20%, en el tercer trimestre la caída se redujo a -4,1%, y los últimos tres meses del año revirtieron ese valor a +4,1%. Resta ver el movimiento comercial de los primeros meses de 2020 para determinar si la mejora del último trimestre del año marca un cambio de tendencia.

### IMAC | Evolución trimestral



Para habilitar un análisis más detallado, se presentan a continuación los valores generales del indicador con y sin estacionalidad, y las variaciones porcentuales interanuales, acumuladas y respecto al periodo anterior.

### IMAC | Nivel general del índice y variaciones porcentuales

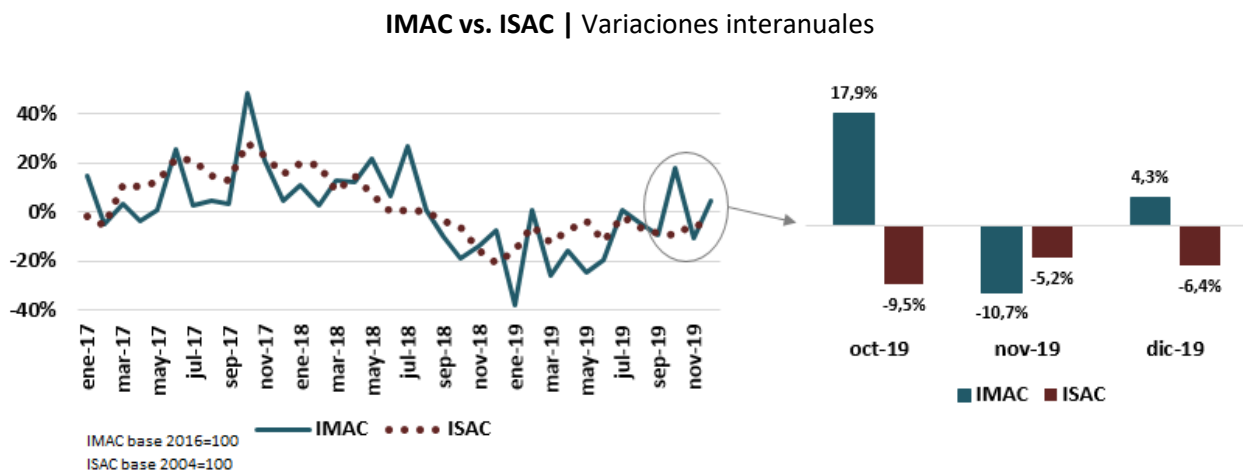
Período	Índice	Variación Porcentual			Índice desestac.	Variación Porcentual		
		Mensual	Interanual	Acumulada		Mensual	Interanual	Acumulada
2018	Enero	120,1	3,5%	10,7%	110,4	0,9%	9,1%	9,1%
	Febrero	92,4	-23,1%	2,4%	110,5	0,2%	9,7%	9,4%
	Marzo	117,5	27,1%	12,5%	111,6	1,0%	10,5%	9,8%
	Abril	111,1	-5,4%	12,1%	112,6	0,9%	11,8%	10,3%
	Mayo	124,5	12,1%	21,4%	114,5	1,6%	13,6%	11,0%
	Junio	113,0	-9,2%	6,5%	115,0	0,5%	12,1%	11,2%
	Julio	116,0	2,7%	26,8%	117,1	1,8%	13,9%	11,6%
	Agosto	115,0	-0,9%	0,8%	117,2	0,1%	13,5%	11,8%
	Septiembre	111,3	-3,2%	-10,2%	116,1	-0,9%	12,2%	11,8%
	Octubre	110,1	-1,1%	-19,0%	113,9	-1,9%	6,3%	11,3%
	Noviembre	103,8	-5,8%	-13,8%	112,6	-1,2%	3,3%	10,5%
	Diciembre	107,1	3,2%	-7,7%	111,8	-0,7%	2,2%	9,8%

2019	Enero	74,8	-30,2%	-37,7%	-37,7%	108,0	-3,4%	-2,1%	-2,1%
	Febrero	92,9	24,1%	0,5%	-21,1%	108,1	0,0%	-2,2%	-2,2%
	Marzo	87,2	-6,0%	-25,7%	-22,7%	105,6	-2,3%	-5,4%	-3,3%
	Abril	93,7	7,4%	-15,7%	-21,0%	104,1	-1,4%	-7,6%	-4,3%
	Mayo	94,1	0,4%	-24,5%	-21,7%	101,6	-2,4%	-11,2%	-5,8%
	Junio	91,2	-3,1%	-19,3%	-21,3%	99,8	-1,8%	-13,3%	-7,0%
	Julio	116,8	28,1%	0,7%	-18,1%	99,8	0,1%	-14,7%	-8,2%
	Agosto	110,4	-5,5%	-4,0%	-16,3%	99,4	-0,4%	-15,1%	-9,1%
	Septiembre	101,1	-8,4%	-9,2%	-15,6%	98,6	-0,9%	-15,1%	-9,8%
	Octubre	129,9	28,5%	17,9%	-12,3%	100,2	1,7%	-12,0%	-10,0%
	Noviembre	92,6	-28,7%	-10,7%	-12,2%	99,3	-0,9%	-11,8%	-10,1%
	Diciembre	111,7	20,7%	4,3%	-10,9%	99,7	0,4%	-10,9%	-10,2%

### Análisis Comparativo

Resulta útil comparar los resultados del IMAC con los de otros indicadores similares, de entidades públicas y privadas.

A nivel nacional, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)<sup>2</sup>, elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), aproxima la evolución de la actividad en el sector tomando como referencia la demanda de insumos requeridos en la construcción en unidades físicas.



A lo largo de toda la serie, se observa una mayor volatilidad en la actividad de la construcción a nivel local. El último trimestre del año no es la excepción: el ISAC registra caídas interanuales en los tres periodos, de

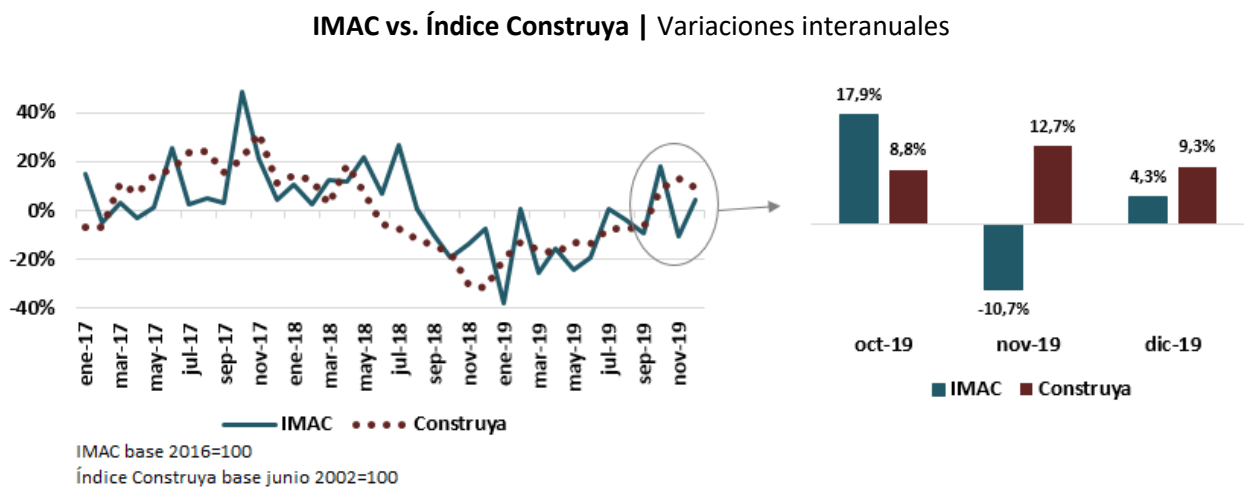
<sup>2</sup> Disponible en [www.indec.gov.ar](http://www.indec.gov.ar).

7% en promedio; el IMAC, por su parte, presenta incrementos de hasta 18% en octubre, alternando con bajas superiores al 10% en noviembre.

Los aumentos más erráticos del indicador local no han sido suficientes para alcanzar mejores resultados que el indicador nacional en el acumulado del año: el ISAC cerró el 2019 con una baja de 7,9%, en tanto la caída del IMAC superó el 10%.

Otro indicador relevante para un análisis comparativo es el Índice Construya<sup>3</sup>, que mide el nivel de ventas de once empresas representativas del mercado de la construcción a nivel nacional.

El indicador confeccionado por el Grupo Construya registra crecimientos sostenidos y significativos en los últimos tres meses del año, mayores al 10% en promedio. Sin embargo, de enero a septiembre las variaciones interanuales fueron negativas sin excepción, por lo que el índice termina el año con una caída acumulada similar al indicador confeccionado por el INDEC: -7,8%.



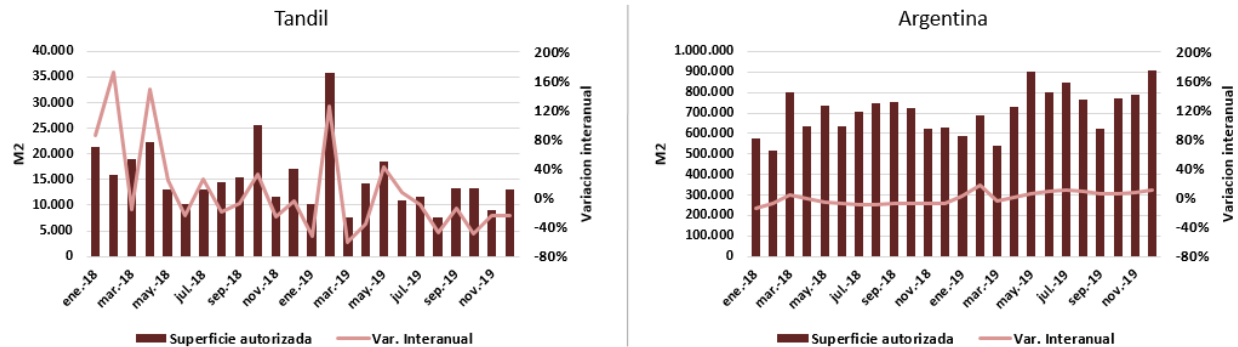
### **Permisos de construcción**

Una forma alternativa de abordar la evolución de la actividad en el sector es mediante los metros cuadrados autorizados para construcción nueva<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Disponible en [http://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice\\_construya](http://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya).

<sup>4</sup> Es necesario considerar de qué forma aproxima la actividad este indicador: los metros cuadrados se imputan al momento en que se otorga la autorización para la edificación, no logrando captar el plazo que abarca la construcción efectiva.

### Superficie autorizada | Nivel local y nacional



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Plataforma de Indicadores Locales e INDEC.

Los permisos de construcción no presentan comportamientos similares a nivel local y nacional. Si se comparan las variaciones interanuales de ambas series, se corrobora la mayor volatilidad de la actividad a nivel local: con máximos de +171,5% y mínimos de -60% desde enero de 2018, las variaciones interanuales en los metros cuadrados autorizados para construcción local superan holgadamente la amplitud observada a nivel nacional.

El número de metros autorizados a nivel nacional ascendió a 8.945.498 en el año 2019, lo que se traduce en un crecimiento 10,7% en relación al 2018. Por otro lado, en el territorio municipal se otorgaron permisos por 165.484 metros cuadrados en el año, un 17,1% menos que los tramitados en 2018.

### **Anexo Metodológico**

El IMAC es un indicador que resulta del cociente entre el monto de ventas mensuales, a valores corrientes, de materiales para la construcción<sup>5</sup>, y un índice de precios representativo de la actividad. A este monto deflactado se lo ajusta de modo que el valor correspondiente al año 2016, período tomado como base, sea igual a 100. La información de las ventas surge de la Encuesta de Venta de Materiales de la Construcción (EVMC) y de los registros provenientes de la Dirección de Ingresos Públicos del Municipio de Tandil, y la magnitud que se utiliza como deflactor es el Capítulo Materiales del Índice del Costo de la Construcción (ICC), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)<sup>6</sup>.

La EVMC fue realizada por primera vez en el municipio en mayo de 2017. Se seleccionó una muestra de 23 establecimientos dedicados a la venta de materiales para la construcción, comúnmente denominados corralones, a los cuales se les indagó acerca de sus ventas (volumen, productos, formas de pago, destinos) y ocupación (categorías y horas trabajadas).

A raíz de dicha encuesta surgió el IMAC, que fue confeccionado sobre la base de la información de ventas proporcionada por las empresas del rubro. Dado que la encuesta tendrá una periodicidad anual, el indicador será actualizado mensualmente con los registros de la Dirección de Ingresos Públicos del Municipio, y publicado con una frecuencia trimestral. La información cualitativa, vinculada a la evolución de la ocupación, las expectativas, la modalidad de pago y las proporciones de las ventas dentro y fuera de la ciudad, y a los sectores público y privado serán actualizadas y publicadas anualmente.

---

<sup>5</sup> El indicador contempla únicamente las ventas que se realizan para la construcción dentro del territorio municipal.

<sup>6</sup> Los valores finales del IMAC pueden cambiar en el tiempo debido a variaciones de metodología (por ejemplo, cambios del período tomado como base), la incorporación de nuevos corralones a la muestra cuando alguno de los existentes finaliza su actividad, e incluso por la incorporación de nuevas declaraciones juradas, cuando estas hayan sido presentadas con posterioridad a la fecha de publicación del informe. De aquí que es necesario, a la hora de utilizar la información del indicador, trabajar con la última versión publicada.