

INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

I Trimestre de 2020

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 primer trimestre de 2020.

Síntesis

- Los primeros efectos de las políticas implementadas en pos de mitigar los efectos del coronavirus en el país ya se hicieron evidentes en el sector de la construcción: las ventas de materiales a nivel local se redujeron interanualmente 27% en marzo, alcanzando el mínimo de la serie desde 2016.
- Esto dio como resultado que, en términos acumulados, el IMAC se haya contraído 10,3% entre el primer trimestre de 2019 y 2020.
- A nivel nacional, los indicadores analizados tuvieron peores desempeños relativos. La contracción acumulada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de INDEC ascendió a 28,1% (con una baja interanual de 46,8% en marzo), mientras que el índice Construya se redujo 16,9% (-39,5% interanual en marzo).
- Finalmente, un indicador alternativo que completa el panorama de la actividad en el sector es el que refiere a los metros cuadrados autorizados para construcción nueva. Sin embargo, no es posible en ese caso detectar posibles efectos derivados de la restricción a la movilidad y la actividad económica regular, dado que no se cuenta aún con datos definitivos de metros permisados a la fecha.

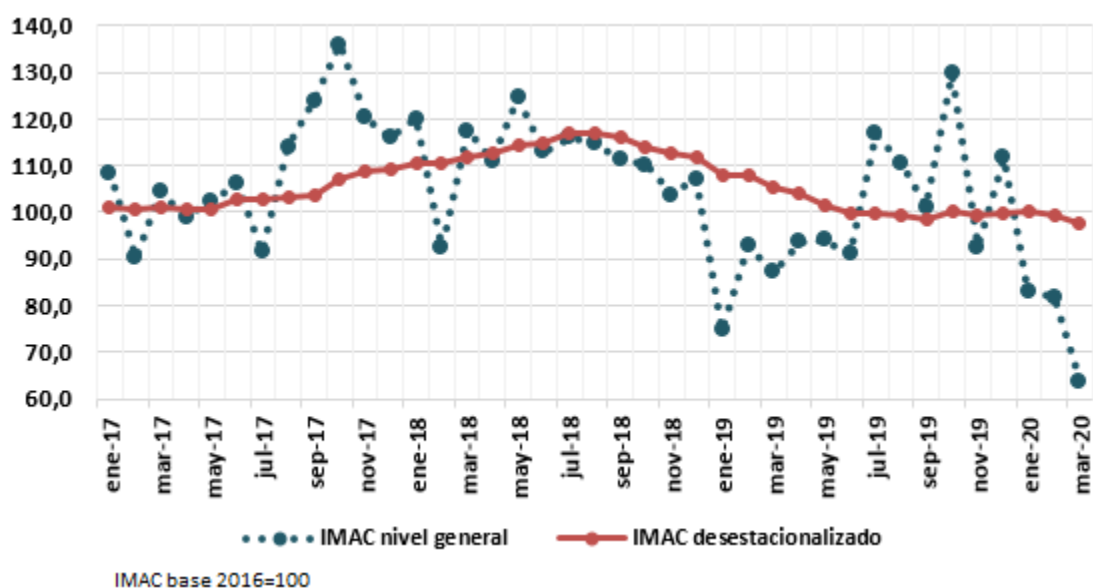
Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)

El IMAC, que mide el volumen de ventas de materiales para la construcción a nivel local, se contrajo 10,3% en el primer trimestre del año, en relación a los registros del mismo periodo del año anterior. Esta contracción acumulada se explica, fundamentalmente, por la reducción de las ventas durante el mes de

marzo, evidenciando las primeras consecuencias del aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado en el marco de la llegada del COVID-19 a nuestro país.

Tras un incremento interanual cercano al 10% en el mes de enero (+10,8%) y una reducción de similar magnitud en febrero (-11,8%), las ventas de materiales se redujeron 27% en el mes de marzo. Las restricciones a la movilidad de las personas decretadas a fines de marzo, si bien limitaron la actividad económica regular durante menos de 10 días hábiles, ocasionaron que el volumen de ventas resulte el menor de toda la serie, y se ubique 35% por debajo de un posible valor tendencial¹.

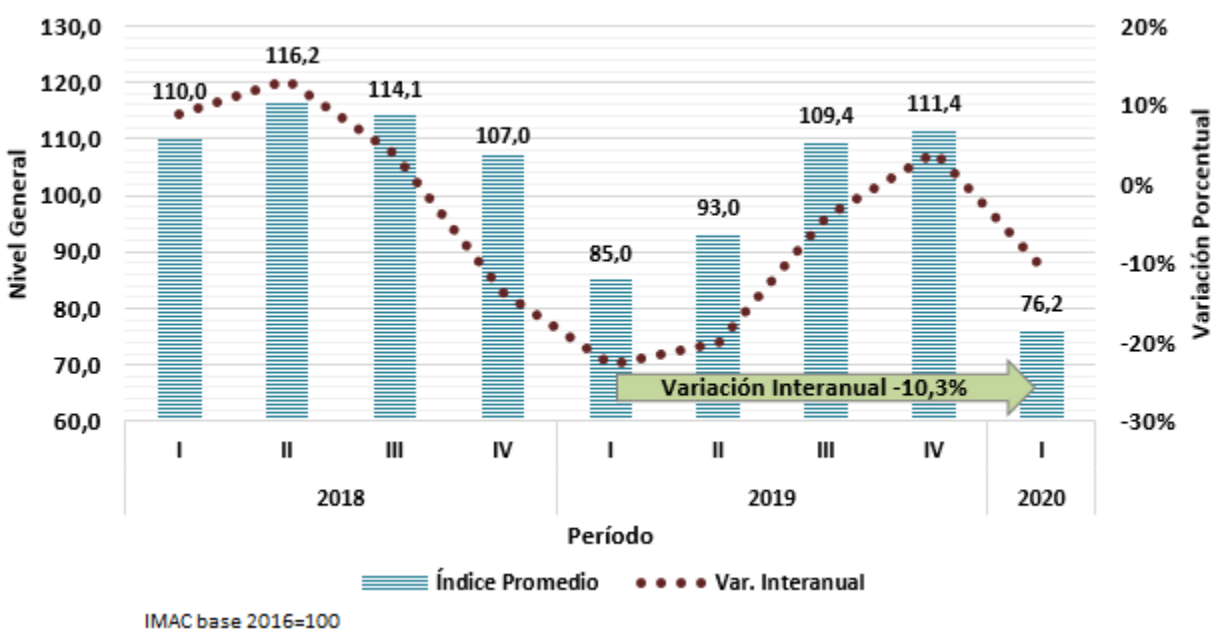
IMAC | Evolución mensual



Acumulando las ventas en trimestres se observa que el primer trimestre del año pasado sufrió una contracción interanual incluso más profunda, en términos relativos (-22,7% contra el primer trimestre del 2018). Sin embargo, en ese momento el nivel general del IMAC ya representaba el menor registro de la serie, por lo que en esta oportunidad las ventas bajaron incluso comparándolas con un valor inusualmente bajo.

¹ 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.

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.

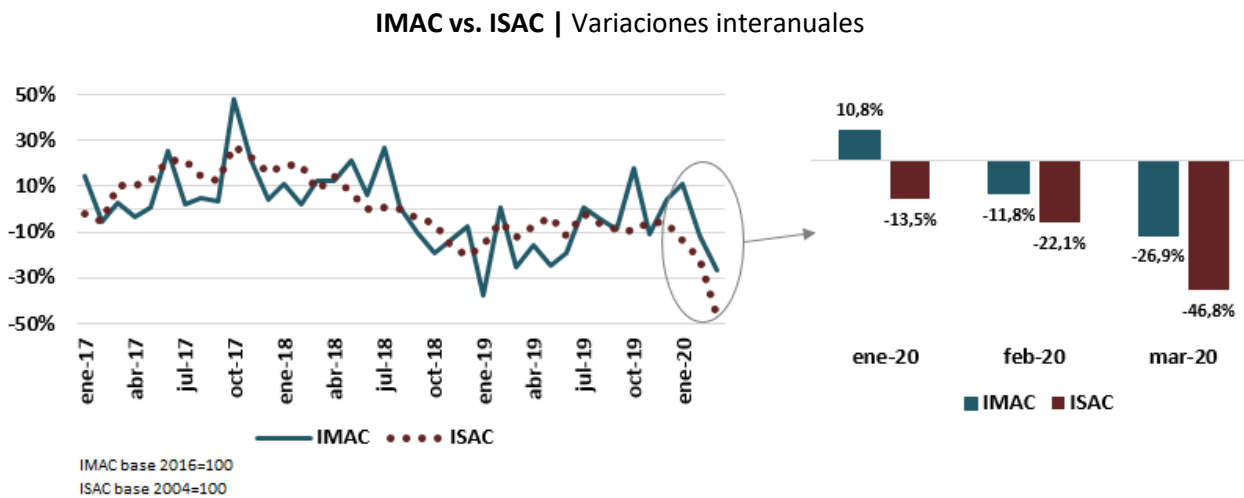
IMAC | Nivel general del índice y variaciones porcentuales

Período	Índice	Variación Porcentual			Índice desestac.	Variación Porcentual			
		Mensual	Interanual	Acumulada		Mensual	Interanual	Acumulada	
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%
2020	Enero	82,9	-25,8%	10,8%	10,8%	100,4	0,7%	-7,1%	-7,1%
	Febrero	81,9	-1,3%	-11,8%	-1,7%	99,4	-0,9%	-8,0%	-7,6%
	Marzo	63,8	-22,1%	-26,9%	-10,3%	97,5	-2,0%	-7,7%	-7,6%

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)², 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.



Si bien la actividad a nivel local no pudo sortear las restricciones derivadas de la implementación de la cuarentena obligatoria, el panorama a nivel nacional es incluso peor. La contracción acumulada al primer trimestre del ISAC ascendió a 28,1%, traccionada esencialmente por lo acontecido en el mes de marzo (baja de 46,8% interanual). Si bien a lo largo de toda la serie se observa una mayor volatilidad en el indicador local, durante el primer trimestre del año presenta un mejor desempeño –dado por la variación positiva del mes de enero y las menores contracciones relativas del segundo y tercer mes del año.

Otro indicador relevante para un análisis comparativo es el Índice Construya³, que mide el nivel de ventas de once empresas representativas del mercado de la construcción a nivel nacional.

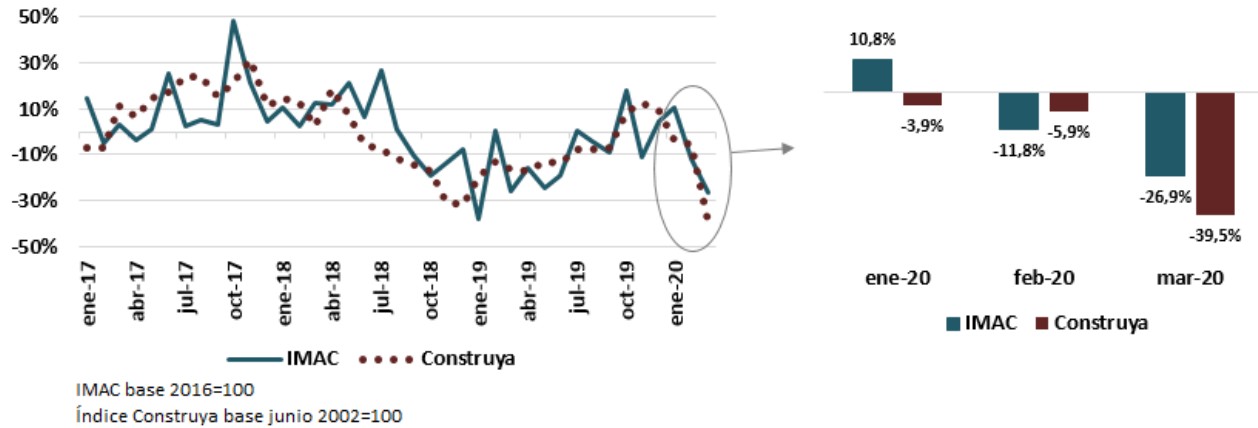
De manera similar al indicador confeccionado por el INDEC, el índice del el Grupo Construya presenta reducciones interanuales en los tres primeros meses del año, superando holgadamente la caída local en

² Disponible en www.indec.gob.ar.

³ Disponible en http://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya.

el mes de marzo (-39,5%). En términos acumulados, las ventas medidas por el indicador nacional se redujeron 16,9% en el primer trimestre.

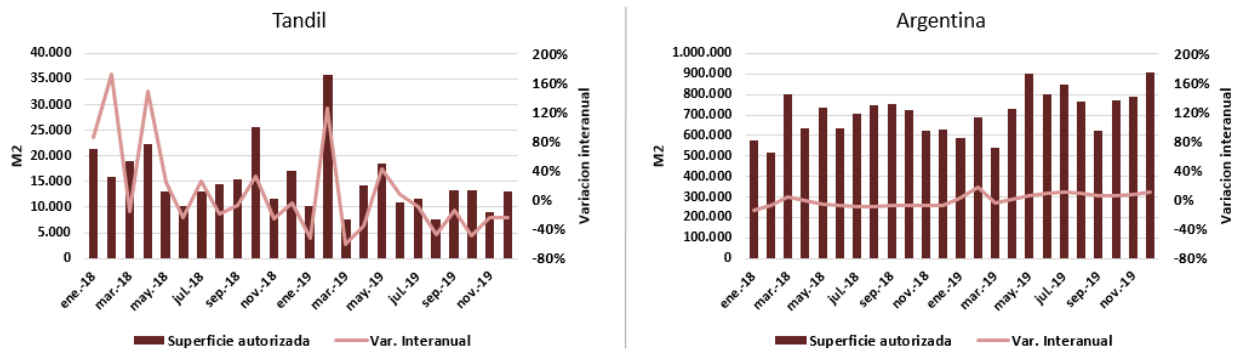
IMAC vs. Índice Construya | Variaciones interanuales



Permisos de construcción

Una forma alternativa de abordar la evolución de la actividad en el sector es mediante los metros cuadrados autorizados para construcción nueva⁴.

Superficie autorizada | Nivel local y nacional



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

⁴ 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.

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 cómodamente 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.

Para este indicador no es posible detectar aun un efecto derivado de las políticas implementadas en el marco de la emergencia sanitaria, porque todavía no se cuenta con los datos definitivos de los metros cuadrados autorizados a nivel local a la fecha. Se espera contar con dicha información a la brevedad, por lo que será publicada oportunamente en la próxima edición del informe del IMAC y en el boletín estadístico.

Anexo Metodológico

El IMAC es un indicador que resulta del cociente entre el monto de ventas mensuales, a valores corrientes, de materiales para la construcción⁵, 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)⁶.

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.

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

⁶ 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.