

INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

IV 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 cuarto trimestre de 2020.

Síntesis

- El volumen comercializado de materiales para la construcción durante el último trimestre del año resultó 9,8% superior al observado en el mismo periodo de 2019.
- Las ventas en octubre, noviembre y diciembre fueron mayores a las análogas del año anterior, lo que contribuyó a que la variación entre 2019 y 2020, considerando los años completos, fuera prácticamente nula (+0,2%).
- Los indicadores nacionales relevados presentan desempeños dispares. La contracción acumulada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de INDEC asciende a 19,5%, en tanto la del índice Construya, a 5,7%.
- En lo que respecta a los permisos de edificación, la superficie autorizada durante los primeros diez meses de 2020 registra caídas superiores al 40% en relación al periodo análogo de 2019, tanto a nivel local como nacional.

Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)

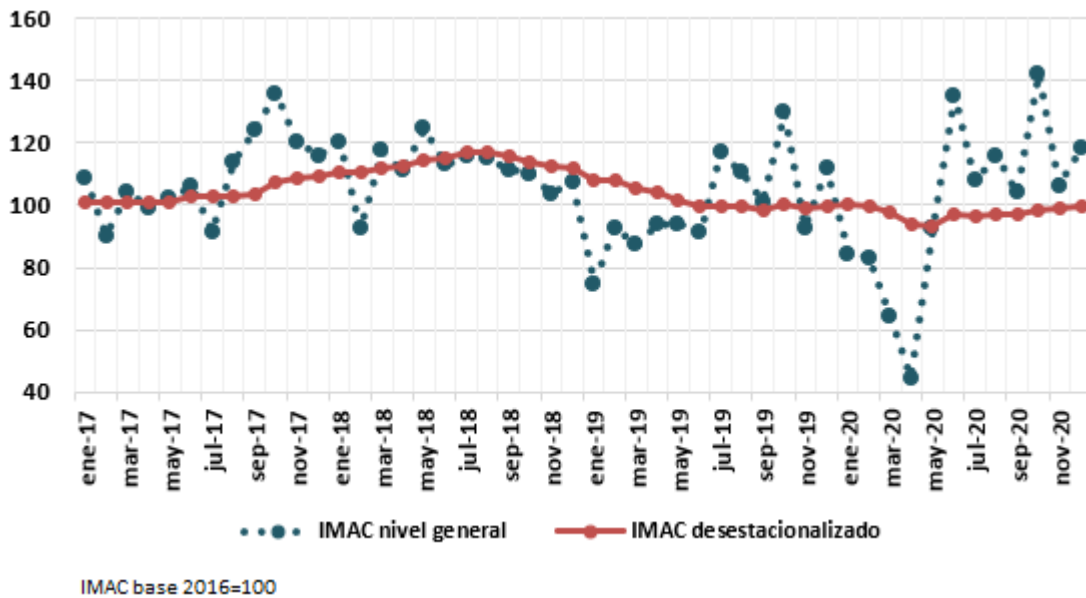
El 2020 ha acentuado la volatilidad que suele presentar la actividad de la construcción. En menos de 12 meses, se observan los valores más extremos de la serie¹: el menor registro histórico se evidenció en el mes de abril, y el mayor en octubre. El primero se tradujo en una caída interanual de más de 50% en

¹ El dato más antiguo de la serie del indicador es de enero de 2016.

relación al mes análogo de 2019, producto de las restricciones a la actividad económica en el período más estricto de la cuarentena. El segundo, por su parte, no derivó en un incremento interanual de tal magnitud, fundamentalmente porque el mes de octubre suele ser muy dinámico en la actividad: aun siendo el mayor registro de la serie, el crecimiento en relación a octubre de 2019 no superó el 10%.

Por lo demás, en líneas generales en el año se observa un marcado pico ascendente de las ventas de materiales para la construcción durante el mes de junio, signado por el ingreso de la ciudad en la fase 5 de la cuarentena. El segundo semestre, si bien no logró sostener los volúmenes comercializados del sexto mes del año, se mantiene en valores superiores a un posible valor tendencial².

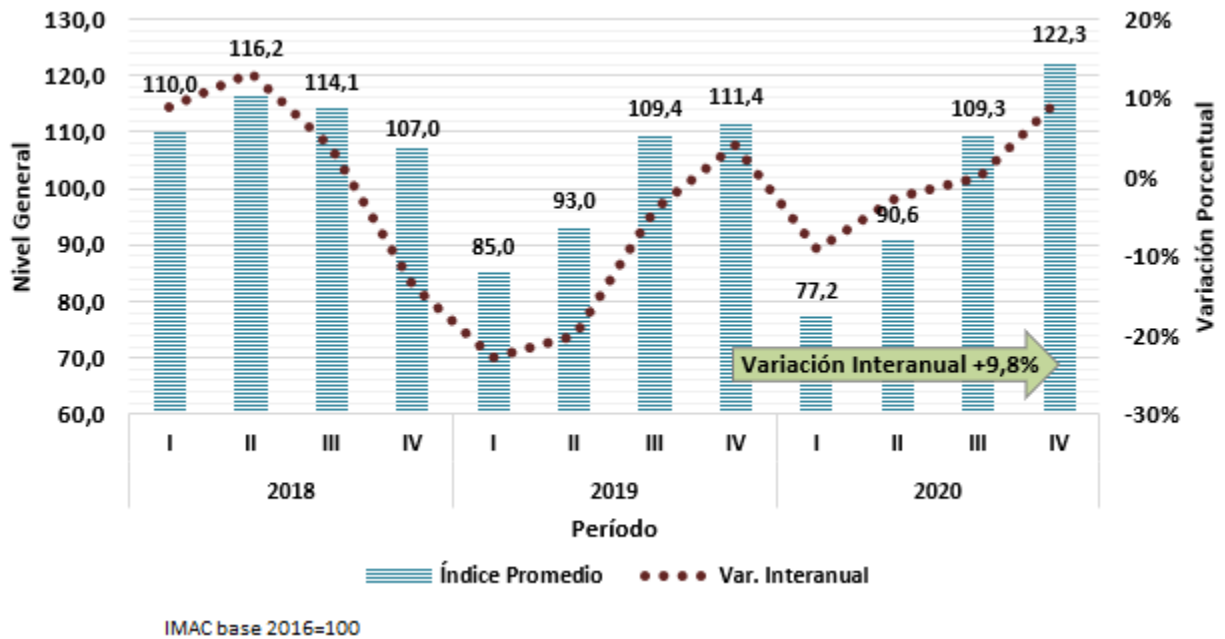
IMAC | Evolución mensual



En lo que respecta al último trimestre del año, el volumen comercializado de materiales para la construcción resultó 9,8% superior al observado en el mismo periodo de 2019. Las ventas en octubre, noviembre y diciembre fueron mayores a las análogas del año anterior, lo que contribuyó a que la variación entre 2019 y 2020, considerando los años completos, fuera prácticamente nula (+0,2%).

² 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.

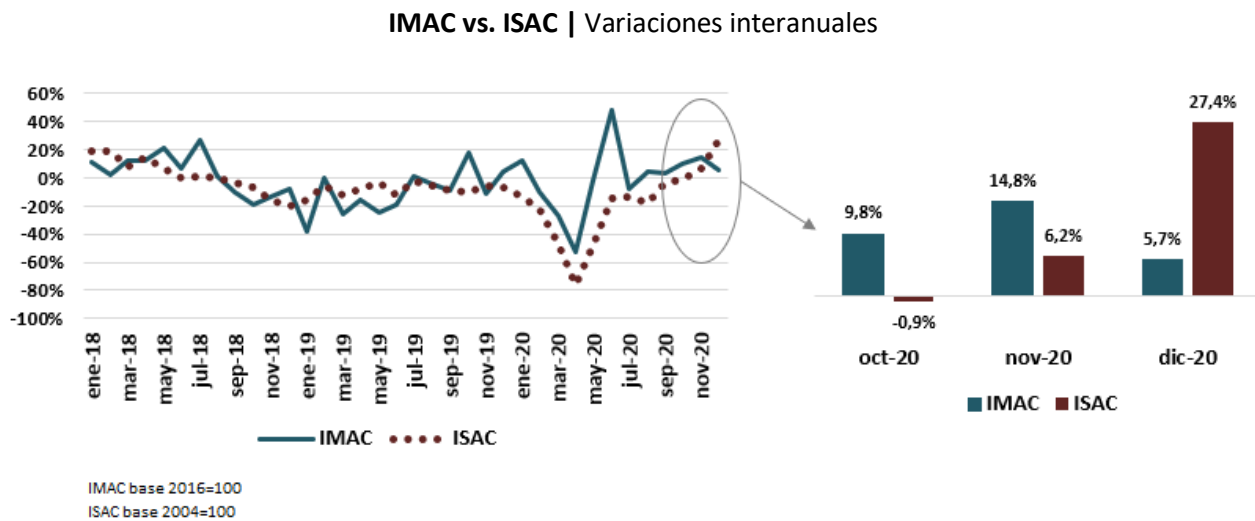
IMAC | Nivel general del índice y variaciones porcentuales

Período	Índice	Variación Porcentual			Índice desestac.	Variación Porcentual			
		Mensual	Interanual	Acumulada		Mensual	Interanual	Acumulada	
2020	Enero	84,4	-24,5%	12,8%	12,8%	100,5	0,8%	-7,0%	-7,0%
	Febrero	83,2	-1,4%	-10,4%	0,0%	99,7	-0,8%	-7,8%	-7,4%
	Marzo	63,9	-23,1%	-26,7%	-9,2%	97,7	-1,9%	-7,4%	-7,4%
	Abril	44,2	-30,8%	-52,8%	-20,9%	93,6	-4,2%	-10,1%	-8,1%
	Mayo	92,5	109,0%	-1,7%	-16,8%	93,5	-0,1%	-8,0%	-8,0%
	Junio	135,2	46,2%	48,3%	-5,7%	97,2	3,9%	-2,6%	-7,2%
	Julio	107,9	-20,2%	-7,6%	-6,0%	96,4	-0,8%	-3,4%	-6,7%
	Agosto	115,8	7,4%	5,0%	-4,4%	96,9	0,5%	-2,6%	-6,2%
	Septiembre	104,0	-10,2%	2,9%	-3,6%	97,1	0,3%	-1,5%	-5,7%
	Octubre	142,6	37,0%	9,8%	-1,8%	98,2	1,1%	-2,0%	-5,3%
	Noviembre	106,3	-25,4%	14,8%	-0,4%	99,3	1,2%	0,0%	-4,8%
	Diciembre	118,1	11,1%	5,7%	0,2%	99,9	0,5%	0,2%	-4,4%

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)³, 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.



La performance de la actividad a nivel nacional fue peor que la local, a lo largo de todo el año -excepto en el mes de diciembre. La marcada mejora del nivel general del ISAC durante el último mes del año (+27,4% interanual) redujo marginalmente la variación acumulada, que no logró salir del terreno negativo (-19,5% al comparar 2019 y 2020 completos).

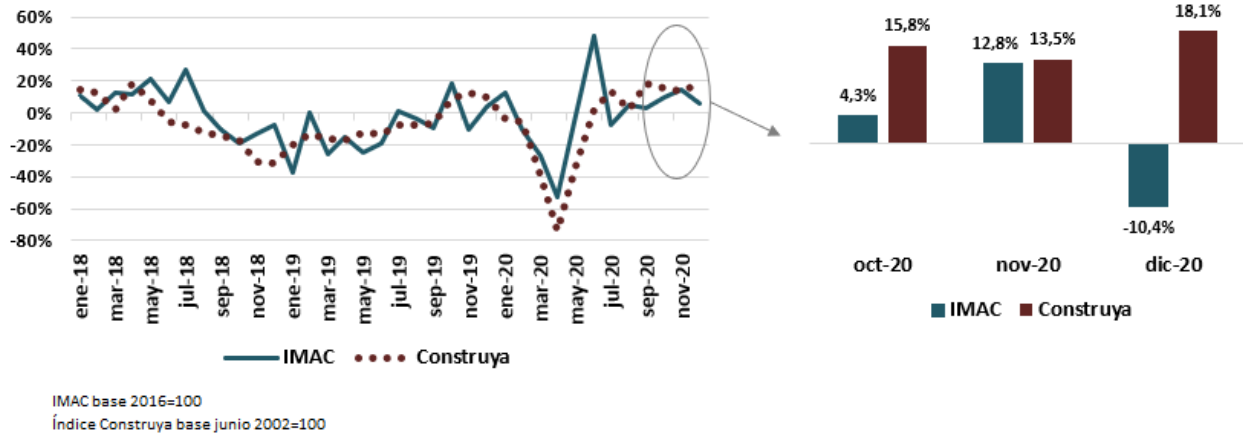
Otro indicador relevante para un análisis comparativo es el Índice Construya⁴, que mide el nivel de ventas de once empresas representativas del mercado de la construcción a nivel nacional.

Comparado con el IMAC, el índice del el Grupo Construya evidenció un peor comportamiento relativo durante el primer semestre del año, revertido en el segundo. En el ultimo trimestre, las variaciones interanuales positivas, superiores al 15% en promedio, también contribuyeron a mejorar la variación acumulada, pero no fueron suficientes para sacar del rojo al 2020: -5,7% anual.

³ Disponible en www.indec.gob.ar.

⁴ Disponible en http://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya.

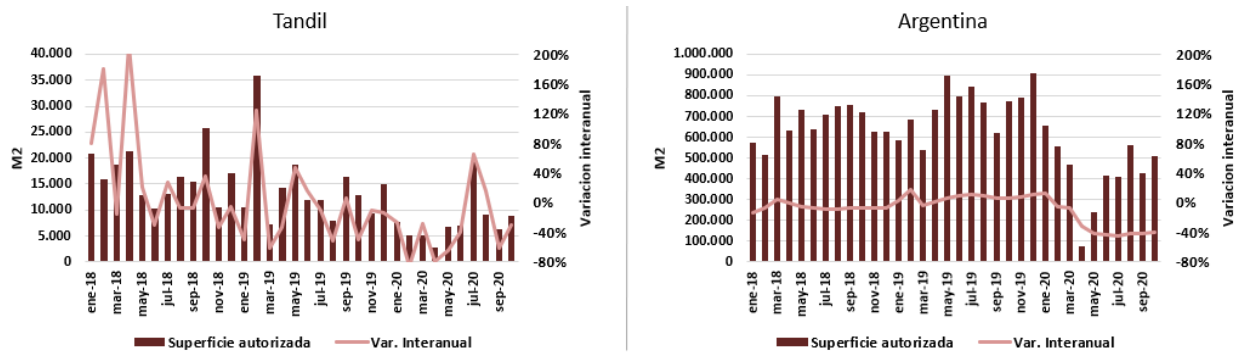
IMAC vs. Índice Construya | Variaciones interanuales



Permisos de construcción

Una forma alternativa de abordar la evolución de la actividad en el sector es mediante los metros cuadrados autorizados para construcción nueva⁵.

Superficie autorizada | Nivel local y nacional



Los permisos de construcción no presentan comportamientos similares a nivel local y nacional. Una rápida inspección visual del gráfico que se presenta a continuación permite corroborar 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.

⁵ 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.

El número de metros autorizados a nivel nacional ascendió a 4.317.315 en los primeros diez meses de 2020, lo que se traduce en una baja de 40% en relación al mismo periodo de 2019. Por otro lado, en el territorio municipal se otorgaron permisos por 78.460 metros cuadrados entre enero y octubre, un 46,8% menos que los tramitados en 2019.

Sin embargo, y aun con la extrema variabilidad que presentan ambas series, es posible detectar un posible “efecto pandemia”, dado por un marcado quiebre recesivo durante el mes de abril, y seguido por una recuperación de al menos 3 meses de duración.

Anexo Metodológico

El IMAC es un indicador que resulta del cociente entre el monto de ventas mensuales, a valores corrientes, de materiales para la construcción⁶, 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)⁷.

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.

⁶ El indicador contempla únicamente las ventas que se realizan para la construcción dentro del territorio municipal.

⁷ 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.