

INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

3° 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 tercer trimestre de 2019.

Síntesis

- El nivel general del IMAC acumula una contracción de 15,6% en los primeros nueve meses de 2019, si se lo compara con el mismo periodo del año anterior.
- El IMAC 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 se redujeron 8% en el acumulado del año, mientras que las del Índice Construya lo hicieron 12,8%.
- La evolución de la superficie autorizada para construir a nivel local acumula una baja de 8,7% en los primeros nueve meses del año, mientras que la medida análoga en el territorio nacional registra un crecimiento superior al 10%.

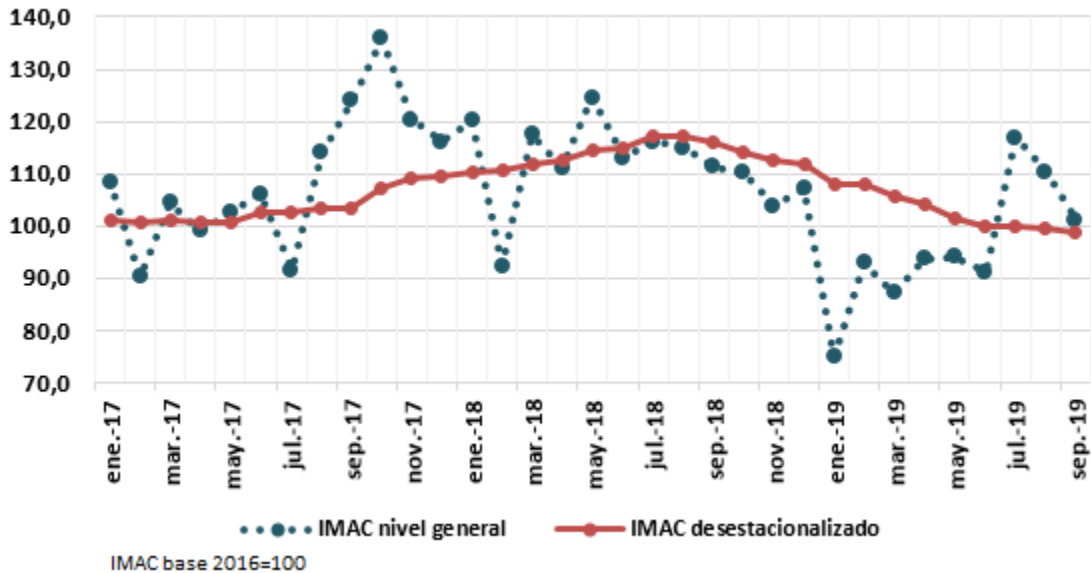
Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)

El agregado de las ventas de materiales para la construcción presenta una alta volatilidad a nivel local. El 2019 comenzó con un nivel de ventas marcadamente bajo: el registro de enero es el menor de la serie, ubicándose 30% por debajo del promedio de ventas de los últimos tres años. Luego de un primer semestre con mejoras en el indicador, el tercer trimestre alcanzó volúmenes por encima del promedio, si bien no logró revertir la tendencia contractiva que exhibe el indicador desde hace ya un año.

El registro del mes de julio se tradujo en un incremento de 0,7% si se lo compara con las ventas del mismo mes del año anterior, mientras que agosto y septiembre representaron bajas interanuales de 4 y 9,2%, respectivamente. En términos acumulados, los primeros nueve meses del año registran una contracción

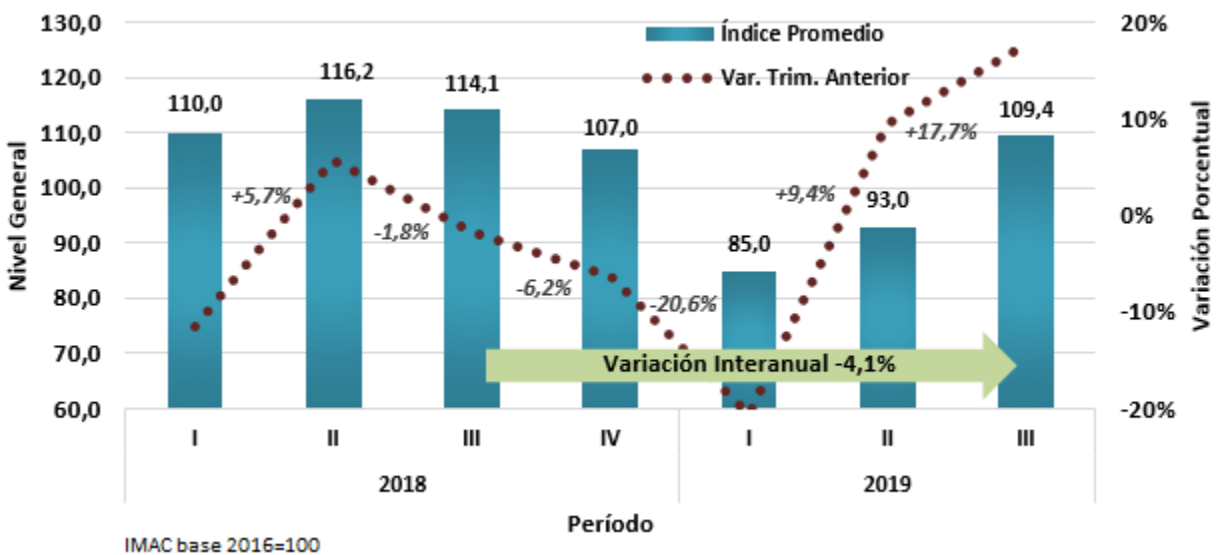
de 15,6%, y si se analiza la tendencia del indicador para el mismo periodo, las variaciones mensuales promedian -1,4%.

IMAC | Evolución mensual



En términos trimestrales, las ventas de materiales para la construcción en el tercer trimestre presentan un incremento de 17,7% si se las compara con las del segundo trimestre del año, pero se contrajeron 4,1% si la comparación se hace contra el tercer trimestre de 2018.

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

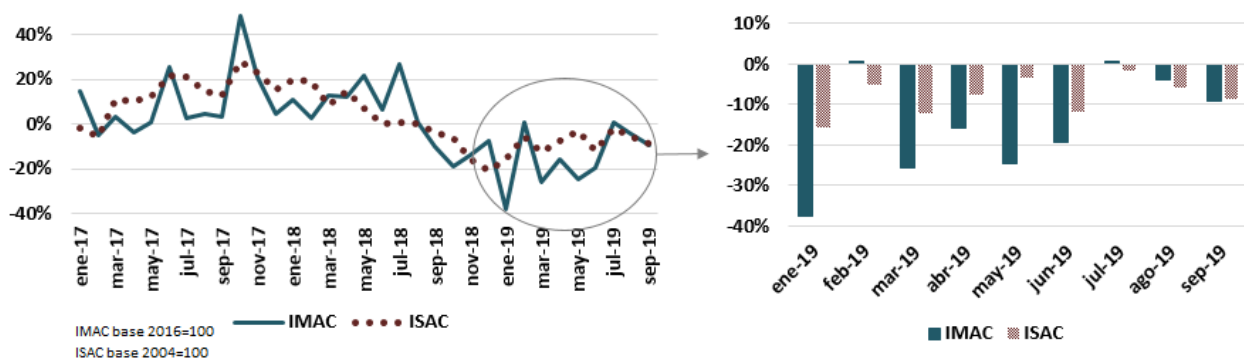
Período	Índice	Variación Porcentual			Índice desestac.	Variación Porcentual			
		Mensual	Interanual	Acumulada		Mensual	Interanual	Acumulada	
2017	Enero	108,4	-2,4%	14,6%	14,6%	101,2	--	--	--
	Febrero	90,2	-16,8%	-5,2%	4,7%	100,7	-0,4%	--	--
	Marzo	104,4	15,7%	3,0%	4,1%	101,0	0,3%	--	--
	Abril	99,1	-5,0%	-3,4%	2,1%	100,7	-0,3%	--	--
	Mayo	102,6	3,5%	1,0%	1,9%	100,8	0,1%	--	--
	Junio	106,1	3,4%	25,6%	5,3%	102,6	1,8%	--	--
	Julio	91,5	-13,8%	2,3%	4,9%	102,8	0,2%	--	--
	Agosto	114,0	24,7%	4,8%	4,9%	103,2	0,4%	--	--
	Septiembre	123,9	8,7%	3,3%	4,7%	103,5	0,3%	--	--
	Octubre	136,0	9,7%	48,3%	8,7%	107,2	3,6%	--	--
	Noviembre	120,4	-11,4%	21,3%	9,9%	109,0	1,6%	--	--
	Diciembre	116,0	-3,6%	4,5%	9,4%	109,4	0,4%	--	--
2018	Enero	120,1	3,5%	10,7%	10,7%	110,4	0,9%	9,1%	9,1%
	Febrero	92,4	-23,1%	2,4%	6,9%	110,5	0,2%	9,7%	9,4%
	Marzo	117,5	27,1%	12,5%	8,9%	111,6	1,0%	10,5%	9,8%
	Abril	111,1	-5,4%	12,1%	9,7%	112,6	0,9%	11,8%	10,3%
	Mayo	124,5	12,1%	21,4%	12,0%	114,5	1,6%	13,6%	11,0%
	Junio	113,0	-9,2%	6,5%	11,1%	115,0	0,5%	12,1%	11,2%
	Julio	116,0	2,7%	26,8%	13,1%	117,1	1,8%	13,9%	11,6%
	Agosto	115,0	-0,9%	0,8%	11,4%	117,2	0,1%	13,5%	11,8%
	Septiembre	111,3	-3,2%	-10,2%	8,6%	116,1	-0,9%	12,2%	11,8%
	Octubre	110,1	-1,1%	-19,0%	5,1%	113,9	-1,9%	6,3%	11,3%
	Noviembre	103,8	-5,8%	-13,8%	3,2%	112,6	-1,2%	3,3%	10,5%
	Diciembre	107,1	3,2%	-7,7%	2,2%	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%

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)¹, 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.

IMAC vs. ISAC | Variaciones interanuales



A lo largo de toda la serie, se observa una mayor volatilidad en la actividad de la construcción a nivel local que nacional. En los primeros nueve meses del año, el ISAC registró contracciones interanuales de 8% en promedio, cerca de la mitad de lo que se observa en el indicador municipal (-15% en promedio, incluyendo dos periodos de ligeros aumentos interanuales).

Otro indicador relevante para un análisis comparativo es el Índice Construya², que mide el nivel de ventas de once empresas representativas del mercado de la construcción a nivel nacional.

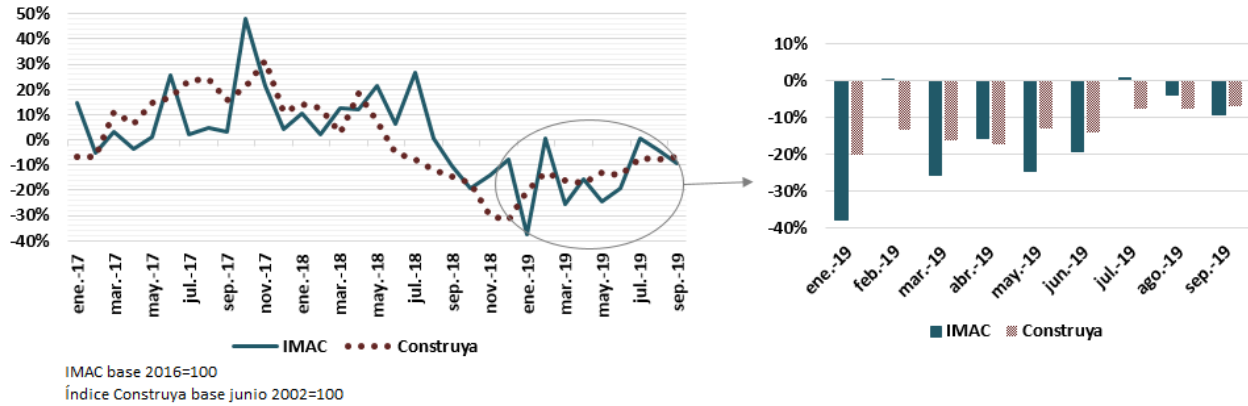
Al analizar ambos índices se observa que el tercer trimestre presenta una mejora en términos relativos: las bajas interanuales se reducen, y en el caso local se evidencia incluso un ligero crecimiento en julio.

Si bien la serie municipal presenta reducciones interanuales de mayor magnitud, alterna con leves incrementos en febrero y julio, lo que se traduce en que la caída acumulada en los primeros nueve meses del año de los dos indicadores no sea tan diferente: -12,8% para el Índice Construya, -15,6% para el IMAC.

¹ Disponible en www.indec.gob.ar.

² Disponible en http://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya.

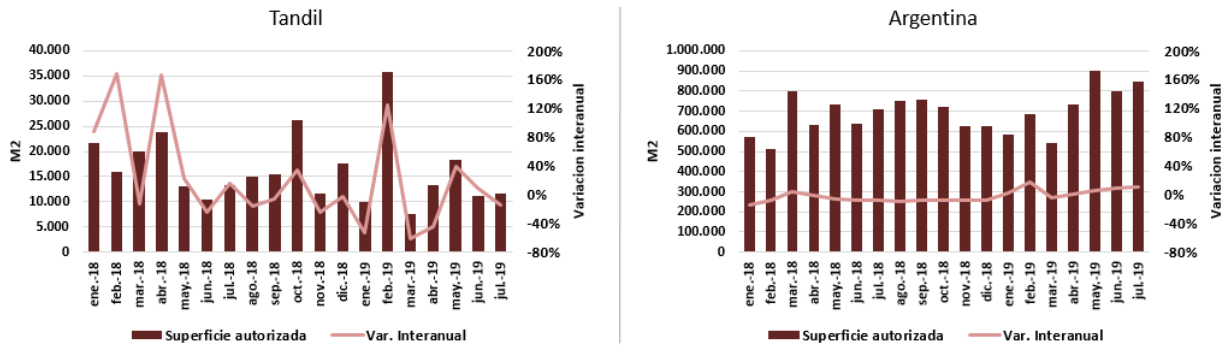
IMAC vs. Índice Construya | Variaciones interanuales



Permisos de construcción

Una forma alternativa de abordar la evolución de la actividad en el sector es mediante los metros cuadrados autorizados para construcción nueva³.

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 +168% y mínimos de -63% desde enero de 2018, las variaciones interanuales

³ 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.

en los metros cuadrados autorizados para construcción local superan holgadamente la amplitud observada a nivel nacional (+/-30%).

Anexo Metodológico

El IMAC es un indicador que resulta del cociente entre el monto de ventas mensuales, a valores corrientes, de materiales para la construcción⁴, 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)⁵.

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.

⁴ El indicador contempla únicamente las ventas que se realizan para la construcción dentro del territorio municipal.

⁵ 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 éstas 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.