

INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

II Trimestre de 2021

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 segundo trimestre de 2021.

Síntesis

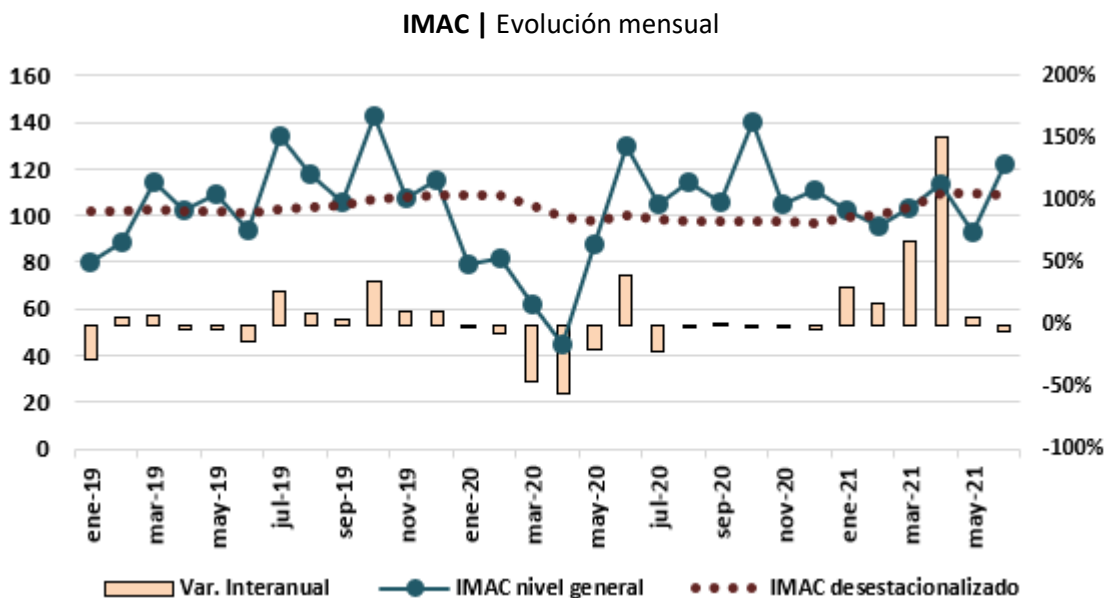
- El primer semestre del año cerró con volúmenes comercializados de materiales para la construcción 30% por encima de los registrados en el mismo periodo del año pasado.
- En términos relativos, el extraordinario incremento interanual de la actividad registrado en abril responde a que la base de comparación (abril de 2020) es el menor registro de la serie -dado por las medidas de aislamiento obligatorio implementadas de manera estricta en ese periodo.
- Mayo, el menor registro del trimestre en niveles de ventas, se mantiene por encima de lo registrado el año pasado (+5,8% interanual); no siendo el caso de junio, que vio reducida su actividad en relación a la observada en 2020 (-6,4% interanual).
- La evolución de la actividad a nivel nacional no presenta el mismo patrón que a nivel local. Tanto el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de INDEC como el Índice Construya del Grupo Construya presentan variaciones acumuladas al segundo trimestre mayores que las exhibidas por el indicador municipal.
- Finalmente, el número de metros autorizados a nivel nacional ascendió a 9.435.712 en los primeros cinco meses de 2021, lo que se traduce en un aumento acumulado de 89,1% en relación al mismo período de 2020. Por otro lado, en el territorio municipal se otorgaron permisos por 156.399 metros cuadrados entre enero y mayo, 41,9% más que los tramitados en 2020.

Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)

El primer semestre del año cerró con volúmenes comercializados de materiales para la construcción 30% por encima de los registrados en el mismo periodo del año pasado.

Las ventas en los meses de abril, mayo y junio presentan diferencias según se las considere en términos absolutos o relativos. En términos absolutos, las ventas de materiales para la construcción durante abril y junio presentaron quiebres positivos, con registros por encima de un posible valor tendencial¹. El mes de mayo, por su parte, resultó el menor del trimestre, con niveles de ventas 20% por debajo de los otros dos meses en promedio.

En términos relativos, por otro lado, el extraordinario incremento interanual de la actividad registrado en abril responde a que la base de comparación (abril de 2020) es el menor registro de la serie -dado por las medidas de aislamiento obligatorio implementadas de manera estricta en ese periodo. Mayo, el menor registro del trimestre en niveles de ventas, se mantiene por encima de lo registrado el año pasado (+5,8% interanual); no siendo el caso de junio, que vio reducida su actividad en relación a la observada en 2020 (-6,4% interanual).



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.

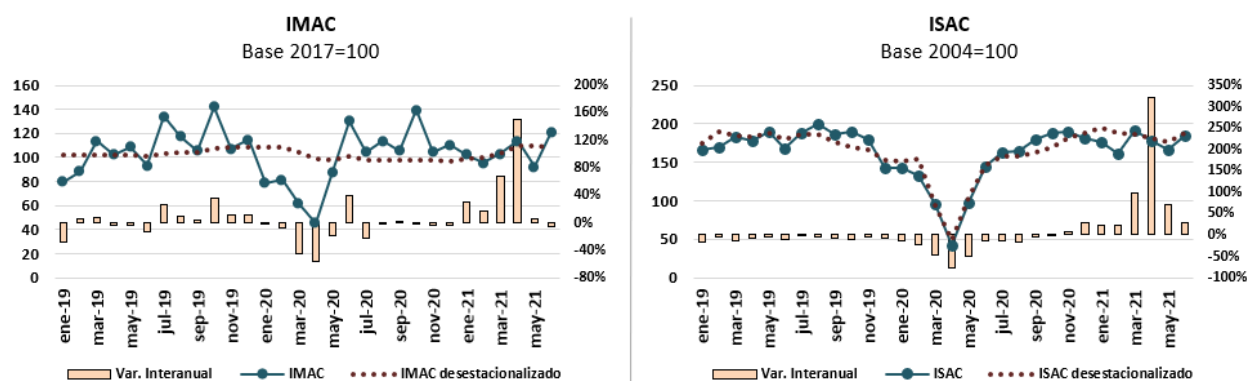
Para habilitar un análisis más detallado, en el anexo se presentan los valores generales del indicador con y sin estacionalidad, y las variaciones porcentuales interanuales, acumuladas y respecto al periodo anterior.

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.

IMAC vs. ISAC | Variaciones interanuales



La evolución de la actividad a nivel nacional no presenta el mismo patrón que a nivel local. En el gráfico se observa como el indicador sintético del INDEC exhibe sistemáticas variaciones interanuales negativas, acompañando una tendencia decreciente que llega a su mínimo durante el mes de abril de 2020, primer mes completo de cuarentena. El nivel de ventas, si bien comienza a crecer paulatinamente, no sacó al indicador del rojo en términos de sus variaciones interanuales hasta el mes de noviembre. A lo largo de 2021, presenta una actividad relativamente estable, y significativamente mejor que la observada durante los primeros seis meses de 2020.

² Disponible en www.indec.gob.ar.

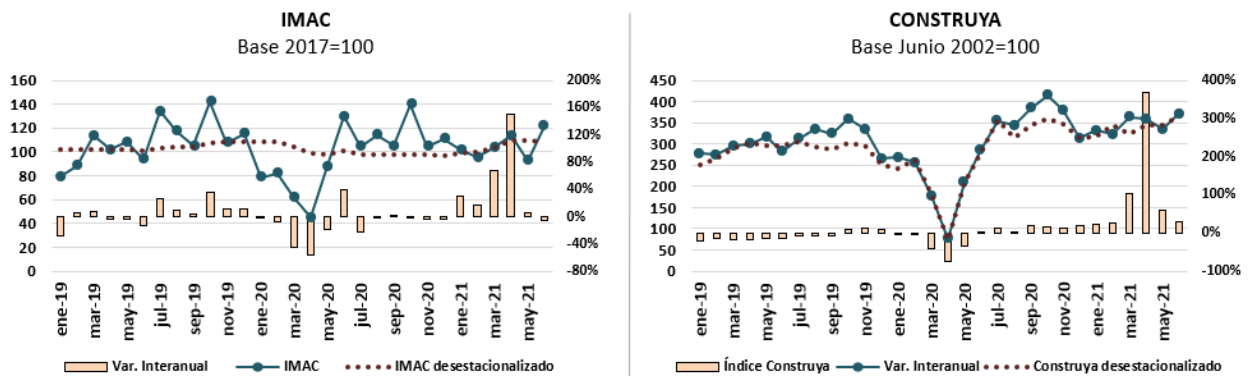
En números, el indicador nacional acumula una variación de 61,6% en relación al primer semestre del año pasado, incremento marcadamente superior al evidenciado por el indicador local (29,6%).

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.

El índice del Grupo Construya presenta una evolución similar al indicador del INDEC, aunque la salida del rojo interanual se presenta un poco antes. Luego de un 2019 con sistemáticas caídas interanuales y un quiebre en el primer mes completo de cuarentena del año pasado, el indicador creció notablemente y de manera casi continua hasta el mes de octubre de 2020. El 2021 presenta una tendencia ligeramente creciente, si bien las variaciones interanuales positivas más robustas observadas entre marzo y junio deben relativizarse a la luz de lo que ocurrió en ese periodo del año pasado -al ser baja la base de comparación, las variaciones resultan inusualmente altas.

Concretamente, el indicador acumuló al primer trimestre del año una suba de 63,2%, la mayor de los indicadores analizados.

IMAC vs. Índice Construya | Variaciones interanuales



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

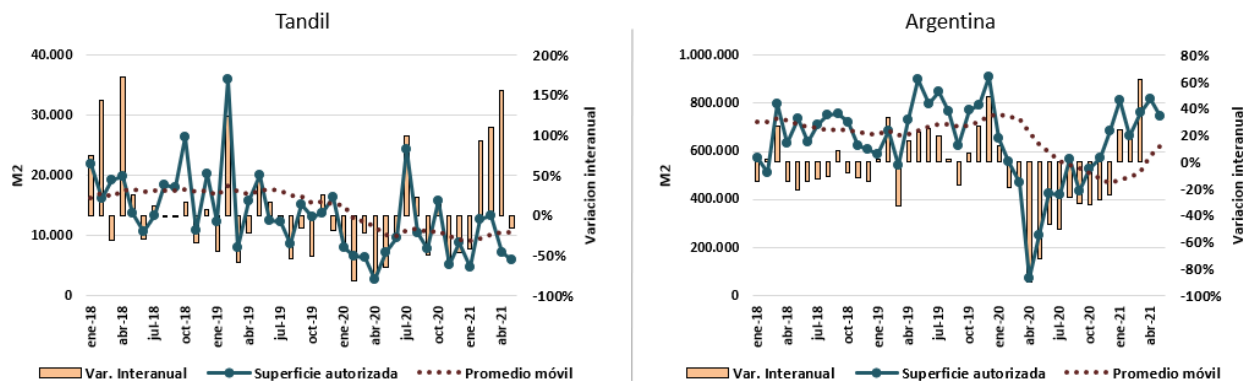
Permisos de construcción

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

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 +210% y mínimos de -85% desde enero de 2018, las variaciones interanuales en los metros cuadrados autorizados para construcción local superan cómodamente la amplitud observada a nivel nacional. Esta conclusión aplica en términos generales, y se ve puesta en tela de juicio a partir de lo observado en los meses de abril y mayo de 2021.

En este sentido, se puede observar que las columnas que identifican las variaciones interanuales de los meses de abril y mayo en el gráfico de superficie autorizada a nivel nacional no se encuentran representadas. Esto es así porque ascienden a +998,8% y +197,1% respectivamente, y de incluirlas en el gráfico, transforman la representación a una escala que impide ver el comportamiento detallado de los tres años previos.

Superficie autorizada | Nivel local y nacional



De hecho, es importante no confundir el tamaño de las columnas con la magnitud de las variaciones, en tanto el eje de ambos gráficos se ajusta a cada serie: las sistemáticas caídas interanuales observadas en los permisos de edificación a nivel nacional desde el mes de febrero de 2020 alcanzan su máximo en julio,

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.

superando el -50%. En el caso local, por otra parte, julio fue el mejor mes del año, en términos absolutos (24.304 metros cuadrados) y relativos (+98,6% interanual).

El número de metros autorizados a nivel nacional ascendió a 9.435.712 en los primeros cinco meses de 2021, lo que se traduce en un aumento acumulado de 89,1% en relación al mismo período de 2020. Por otro lado, en el territorio municipal se otorgaron permisos por 156.399 metros cuadrados entre enero y mayo, 41,9% más que los tramitados en 2020.

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 2017, 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.

Anexo - IMAC | Nivel general del índice y variaciones porcentuales

Período	Índice	Variación Porcentual			Índice desestac.	Variación Porcentual			
		Mensual	Interanual	Acumulada		Mensual	Interanual	Acumulada	
2018	Enero	111,5	3,8%	11,7%	11,7%	101,0	1,0%	1,1%	1,1%
	Febrero	83,9	-24,7%	-0,2%	6,2%	101,0	0,0%	9,7%	5,2%
	Marzo	106,5	26,9%	11,8%	8,1%	101,9	0,9%	9,4%	6,6%
	Abril	105,9	-0,6%	19,6%	10,9%	103,3	1,4%	12,4%	8,0%
	Mayo	112,9	6,5%	18,5%	12,5%	104,8	1,4%	13,2%	9,0%
	Junio	108,5	-3,9%	15,4%	13,0%	106,0	1,2%	14,2%	9,9%
	Julio	106,4	-2,0%	25,7%	14,6%	107,8	1,7%	17,6%	11,0%
	Agosto	107,8	1,3%	3,1%	13,0%	108,1	0,2%	15,9%	11,6%
	Septiembre	101,0	-6,3%	-10,1%	10,0%	107,1	-0,9%	12,3%	11,7%
	Octubre	105,5	4,4%	-14,9%	6,8%	105,6	-1,4%	7,4%	11,2%
	Noviembre	96,9	-8,1%	-11,6%	5,0%	104,5	-1,0%	5,3%	10,6%
	Diciembre	104,0	7,3%	-3,2%	4,3%	104,3	-0,3%	4,3%	10,1%
2019	Enero	79,8	-23,3%	-28,4%	-28,4%	101,6	-2,5%	0,6%	0,6%
	Febrero	88,5	10,9%	5,5%	-13,9%	102,0	0,4%	1,0%	0,8%
	Marzo	114,0	28,8%	7,0%	-6,5%	102,6	0,6%	0,7%	0,8%
	Abril	102,3	-10,3%	-3,5%	-5,7%	102,3	-0,3%	-1,0%	0,3%
	Mayo	108,9	6,4%	-3,6%	-5,2%	102,0	-0,3%	-2,7%	-0,3%
	Junio	93,5	-14,1%	-13,9%	-6,7%	100,7	-1,2%	-5,0%	-1,1%
	Julio	134,0	43,3%	25,9%	-2,0%	103,0	2,3%	-4,5%	-1,6%
	Agosto	117,5	-12,3%	9,0%	-0,6%	103,8	0,8%	-3,9%	-1,9%
	Septiembre	105,4	-10,3%	4,3%	-0,1%	104,2	0,4%	-2,8%	-2,0%
	Octubre	142,4	35,0%	34,9%	3,4%	107,3	2,9%	1,6%	-1,6%
	Noviembre	107,7	-24,3%	11,1%	4,1%	108,2	0,8%	3,5%	-1,2%
	Diciembre	114,9	6,7%	10,5%	4,6%	109,1	0,8%	4,6%	-0,7%
2020	Enero	78,9	-31,4%	-1,2%	-1,2%	109,0	-0,1%	7,3%	7,3%
	Febrero	81,9	3,8%	-7,5%	-4,5%	108,4	-0,5%	6,3%	6,8%
	Marzo	61,7	-24,7%	-45,9%	-21,2%	104,1	-4,0%	1,4%	5,0%
	Abril	45,2	-26,8%	-55,8%	-30,4%	99,3	-4,6%	-2,9%	3,0%
	Mayo	87,8	94,4%	-19,3%	-28,0%	97,6	-1,8%	-4,3%	1,5%
	Junio	130,1	48,2%	39,2%	-17,3%	100,6	3,1%	-0,1%	1,3%
	Julio	104,7	-19,6%	-21,9%	-18,1%	98,2	-2,4%	-4,7%	0,4%
	Agosto	114,3	9,2%	-2,7%	-16,0%	97,9	-0,3%	-5,7%	-0,4%
	Septiembre	105,4	-7,7%	0,0%	-14,2%	97,9	0,0%	-6,0%	-1,0%
	Octubre	139,8	32,6%	-1,8%	-12,6%	97,7	-0,2%	-8,9%	-1,8%
	Noviembre	104,6	-25,2%	-2,9%	-11,7%	97,4	-0,3%	-9,9%	-2,6%
	Diciembre	110,8	6,0%	-3,6%	-11,0%	97,1	-0,4%	-11,0%	-3,3%
2021	Enero	102,5	-7,5%	29,9%	29,9%	99,1	2,0%	-9,1%	-9,1%
	Febrero	95,3	-7,1%	16,4%	23,0%	100,2	1,1%	-7,6%	-8,4%
	Marzo	103,4	8,6%	67,7%	35,4%	103,7	3,5%	-0,4%	-5,8%
	Abril	113,5	9,8%	151,3%	55,0%	109,4	5,5%	10,1%	-2,0%
	Mayo	92,9	-18,2%	5,8%	42,8%	109,8	0,4%	12,5%	0,7%
	Junio	121,8	31,2%	-6,4%	29,6%	109,1	-0,6%	8,4%	2,0%