

INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

II 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 segundo trimestre de 2020.

Síntesis

- La actividad de la construcción, y la actividad económica en general, se han adaptado a las posibilidades dadas por la emergencia sanitaria en el marco de la llegada del COVID-19 a nuestro país.
- Luego de una parálisis total en el mes de abril y cierto repunte durante el mes de mayo, junio evidencia un marcado efecto rebote, signado por el ingreso de la ciudad a la fase 5 de la cuarentena. Las ventas de materiales de la construcción durante el sexto mes del año crecieron 43% en términos interanuales, si bien en términos acumulados el primer semestre registra una baja de 6,2%.
- Los indicadores nacionales relevados presentan peores desempeños relativos. La contracción acumulada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de INDEC asciende a 37,8%, en tanto la del índice Construya supera levemente el 20%, ambos presentando caídas interanuales marcadamente mayores que las locales durante los meses de abril y mayo.
- 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.

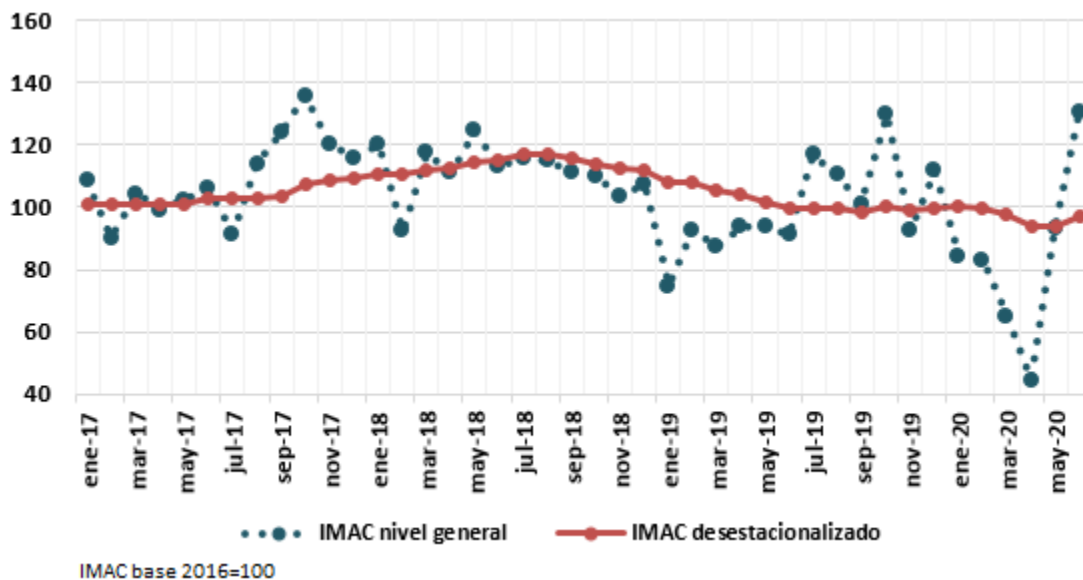
Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)

La evolución de las ventas de materiales para la construcción durante el segundo trimestre del año refleja fielmente lo que ha ocurrido con la actividad económica en general en el marco de la llegada del COVID-19 a nuestro país.

Luego de una parálisis total en el mes de abril y cierto repunte durante el mes de mayo, junio evidencia un marcado efecto rebote, signado por el ingreso de la ciudad a la fase 5 de la cuarentena.

En efecto, el IMAC del mes de abril registró el menor valor de la serie¹, derivando en una contracción interanual superior al 50%. El escenario del mes de mayo fue mejor, aunque las ventas se mantuvieron en niveles ligeramente inferiores a las del mes análogo de 2019 (-0,7%). El claro repunte se observó en junio, con ventas de materiales 43% por encima de las observadas durante el sexto mes del año pasado, y 30% superiores al promedio de los últimos 4 años.

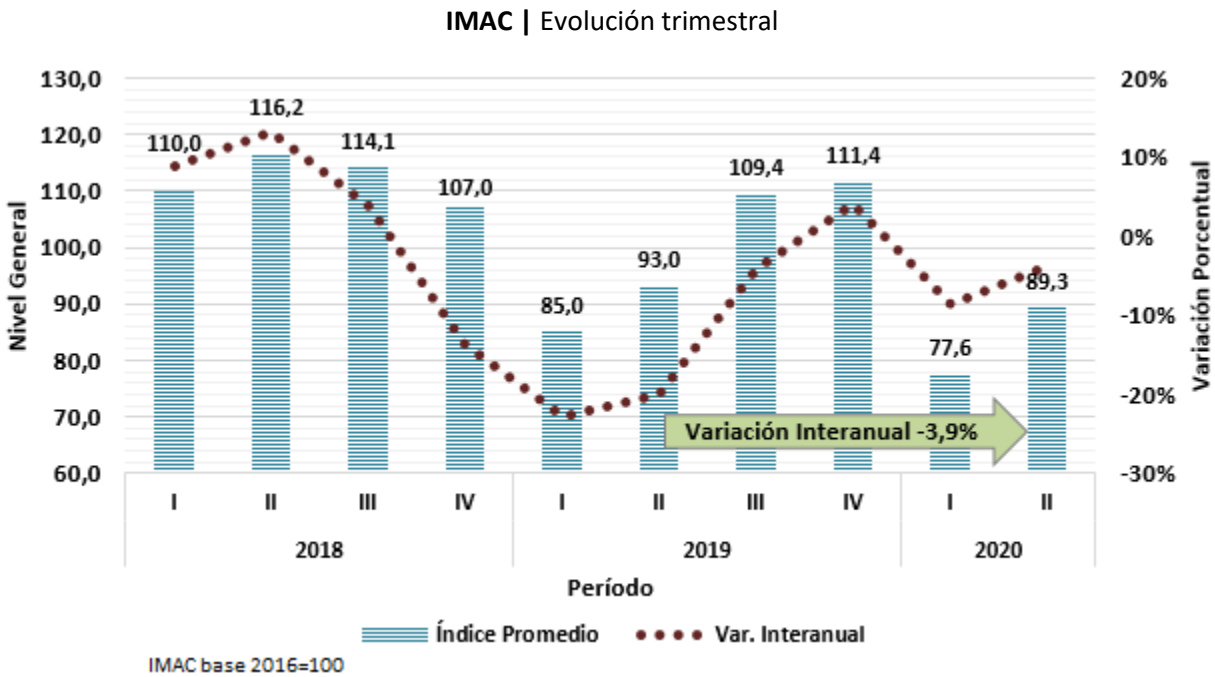
IMAC | Evolución mensual²



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

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.

Sin embargo, el dinamismo de junio no fue suficiente para lograr números positivos en términos acumulados. En los primeros seis meses del año, el IMAC se contrajo 6,2% en relación al primer semestre de 2019, variación que se reduce a -3,9% si se considera solo el segundo trimestre.



Estos resultados son consistentes con las percepciones de los agentes económicos vinculados a la actividad, relevadas en la cuarta edición de la Encuesta de Ventas de Materiales de la Construcción. Más del 60% de los corralones manifestó que las ventas durante el primer semestre del año disminuyeron, y un 33,3% declaró haber sostenido el volumen comercializado. Dado que el operativo fue iniciado en la segunda quincena de junio, los efectos auspiciosos de ese mes no pudieron ser captados plenamente, pero si se observa una mayor proporción de corralones optimistas respecto al dinamismo del segundo semestre (22,2% de los encuestados creen que las ventas aumentarán, siendo que la proporción de aquellos que respondieron que las ventas aumentaron durante los primeros seis meses fue cercana al 5%).

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	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	65,1	-21,7%	-25,4%	-8,7%	97,8	-1,8%	-7,3%	-7,4%
	Abril	44,2	-32,1%	-52,8%	-20,5%	93,7	-4,2%	-10,0%	-8,0%
	Mayo	93,4	111,0%	-0,7%	-16,3%	93,7	-0,1%	-7,8%	-8,0%
	Junio	130,3	39,6%	43,0%	-6,2%	96,9	3,5%	-2,8%	-7,2%

Análisis Comparativo

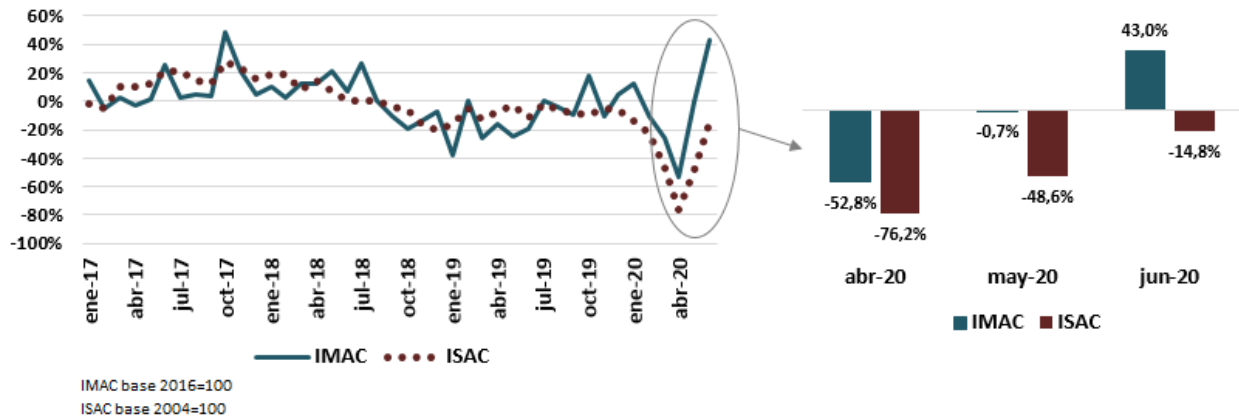
Resulta útil comparar los resultados del IMAC con los de otros indicadores similares, de entidades públicas y privadas.

A nivel nacional, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)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.

El panorama en este nivel jurisdiccional es algo más desalentador. Las contracciones interanuales de los meses de abril y mayo son sustancialmente mayores que las evidenciadas a nivel local (-76,2% y -48,6%, respectivamente), y si bien en junio se observa una mejora en términos relativos, sigue representando un rojo de casi 15 puntos porcentuales respecto a 2019.

³ Disponible en www.indec.gov.ar.

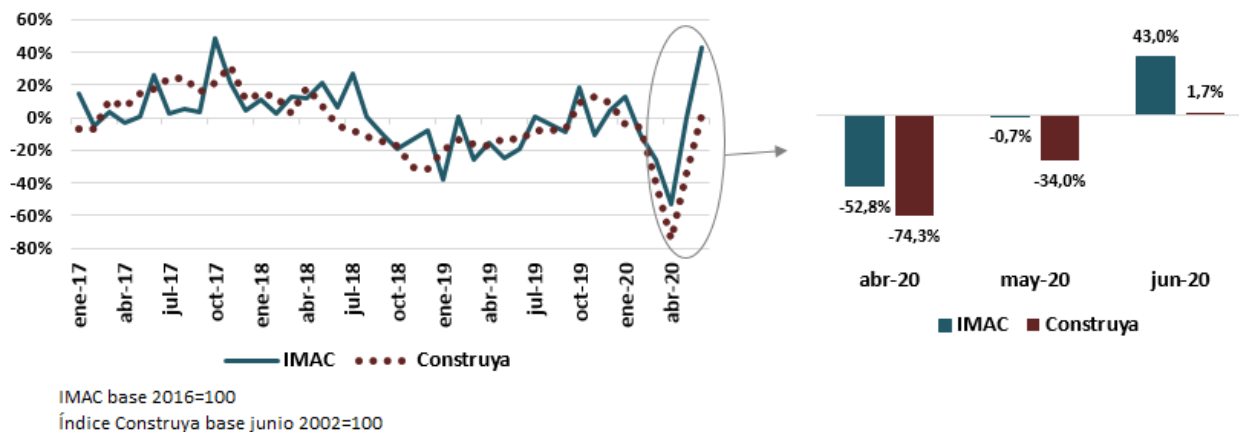
IMAC vs. ISAC | Variaciones interanuales



Si bien a lo largo de toda la serie se observa una mayor volatilidad en el indicador local, el mejor desempeño relativo a lo largo del 2020 dio como resultado que, en el acumulado del primer semestre, la baja acumulada del IMAC sea de 6,2%, mientras que la del ISAC asciende a 37,8%.

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.

IMAC vs. Índice Construya | Variaciones interanuales



De manera similar al indicador confeccionado por el INDEC, el índice del el Grupo Construya presenta mayores bajas interanuales durante los meses de abril y mayo (-74,3% y -34%, respectivamente), aunque en este caso el comportamiento de las ventas del mes de junio fue suficiente para salir del terreno negativo

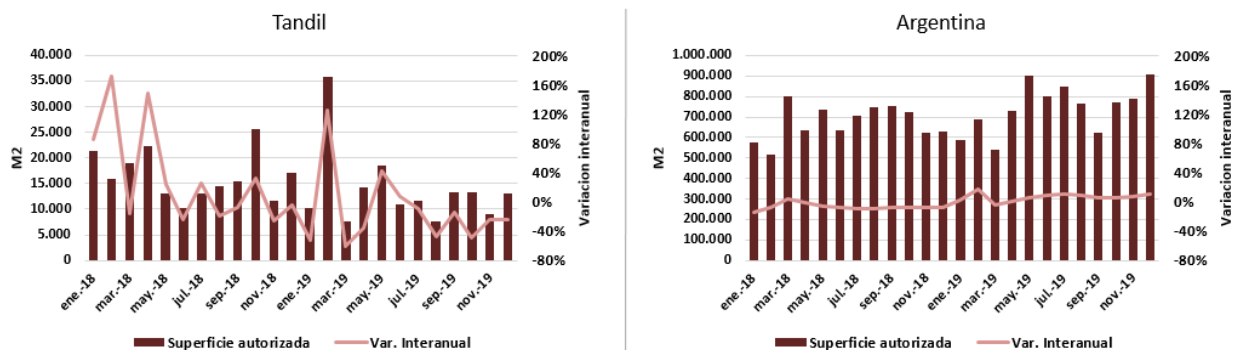
⁴ Disponible en http://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya.

(+1,7% si se lo compara con junio del año pasado). En términos acumulados, este índice presenta un registro que queda en el medio de los dos anteriormente reseñados: -20,7% en los primeros seis meses del año, fruto de la comparación contra el primer semestre de 2019.

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



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 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.

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.

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.

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.