

INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

III 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 tercer trimestre de 2020.

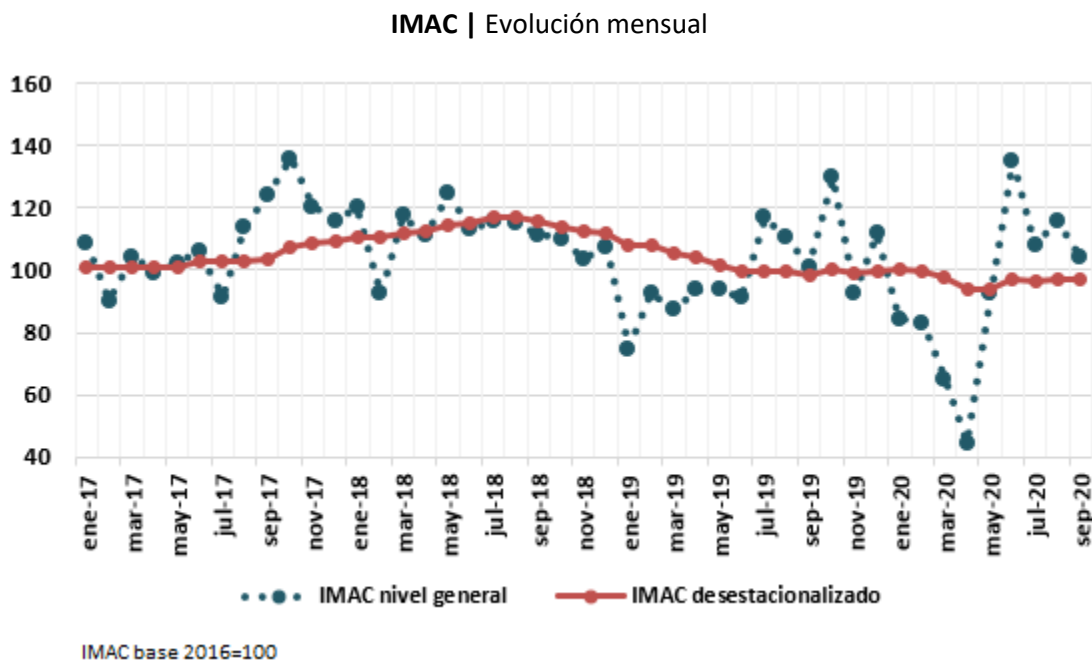
Síntesis

- Las ventas de materiales para la construcción se vieron reducidas 7,6% en julio en términos interanuales, pero alcanzaron variaciones positivas en agosto y septiembre, de 5% y 2,9% respectivamente.
- Si se acumulan los primeros nueve meses del año, la comparación entre 2019 y 2020 aun da negativa (-3,4%), pero la variación se va reduciendo en valor absoluto con el correr de los meses.
- Los indicadores nacionales relevados presentan desempeños dispares. La contracción acumulada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de INDEC asciende a 28,6%, en tanto la del índice Construya, a 13,2%. Esta diferencia a favor del índice Construya se debe a un mejor desempeño relativo durante el tercer trimestre del año.
- 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. De manera similar a lo observado con las ventas de materiales, es posible detectar un “efecto pandemia”, en tanto abril representa valores mínimos tanto a nivel local como nacional, dando lugar a un posterior crecimiento sostenido hacia julio.

Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)

El 2020 ha acentuado la volatilidad que suele presentar la actividad de la construcción. En el marco de la llegada del COVID-19 a nuestro país, las primeras restricciones a la actividad económica durante los meses de marzo y abril representaron una caída interanual cercana al 40% en promedio, siendo el nivel general del IMAC del mes de abril el menor de la serie¹.

El ingreso de la ciudad en la fase 5 de la cuarentena durante el mes de junio se observa gráficamente con un marcado pico ascendente, derivando en un incremento de las ventas de materiales de la construcción de 48,3% si se lo compara con el mes análogo de 2019. El tercer trimestre, por su parte, si bien no logró sostener los volúmenes comercializados del sexto mes del año, se mantiene en valores superiores a un posible valor tendencial².



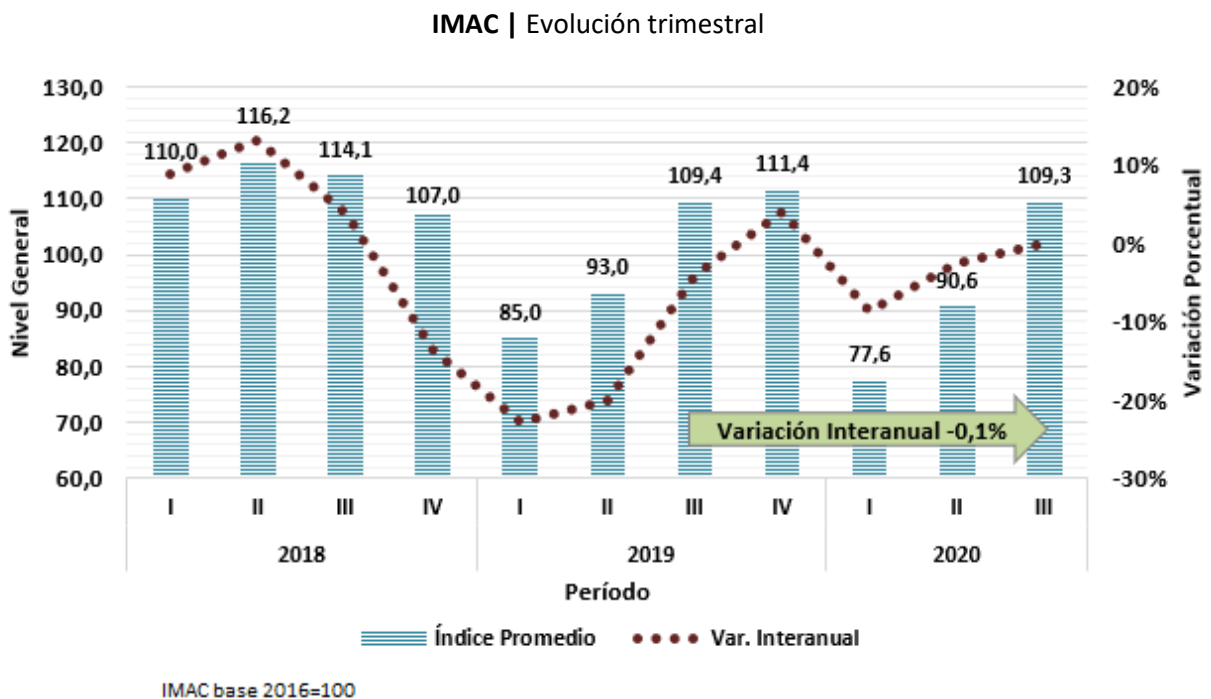
¹ El dato más antiguo de la serie del indicador es de enero de 2016.

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.

En efecto, el nivel general del Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC) se redujo 7,6% en julio en términos interanuales, pero se vio incrementado en agosto y septiembre en 5% y 2,9% respectivamente, en relación a los registros análogos de 2019.

El efecto total, dado por la variación acumulada de los primeros nueve meses del año versus el mismo periodo del año pasado, aún da negativa, pero se va reduciendo en valor absoluto con el correr de los meses. En este sentido, la caída acumulada en abril superaba el 20%, en julio rondaba el 6% y en septiembre cerró en 3,4%.

Si se agrupan los valores del indicador en trimestres, se observa que luego de dos primeros trimestres por debajo de los registros de 2019, el tercero logró volver a los niveles de un año atrás.



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	92,5	109,0%	-1,7%	-16,5%	93,6	-0,1%	-7,9%	-8,0%
	Junio	135,2	46,2%	48,3%	-5,5%	97,3	3,9%	-2,5%	-7,1%
	Julio	107,9	-20,2%	-7,6%	-5,8%	96,5	-0,8%	-3,3%	-6,6%
	Agosto	115,8	7,4%	5,0%	-4,3%	97,0	0,5%	-2,5%	-6,1%
	Septiembre	104,0	-10,2%	2,9%	-3,4%	97,2	0,3%	-1,4%	-5,6%

Análisis Comparativo

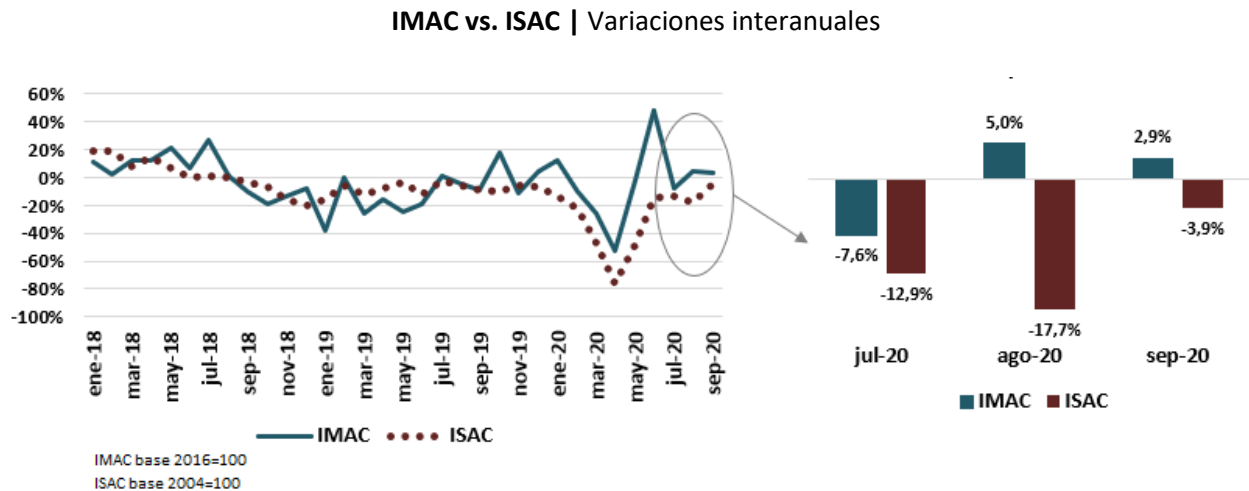
Resulta útil comparar los resultados del IMAC con los de otros indicadores similares, de entidades públicas y privadas.

A nivel nacional, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)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 mayores que las evidenciadas a nivel local (-76,2% y -48,6%, respectivamente), y la mejora relativa del mes de junio no fue suficiente para salir del terreno negativo.

³ Disponible en www.indec.gov.ar.

El tercer trimestre no fue la excepción. Si bien las variaciones interanuales se redujeron en magnitud, continúan siendo negativas, mientras que el indicador local ya exhibe crecimientos a partir de agosto.



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 de los primeros tres trimestres, la baja acumulada del IMAC sea de 3,4%, mientras que la del ISAC asciende a 28,6%.

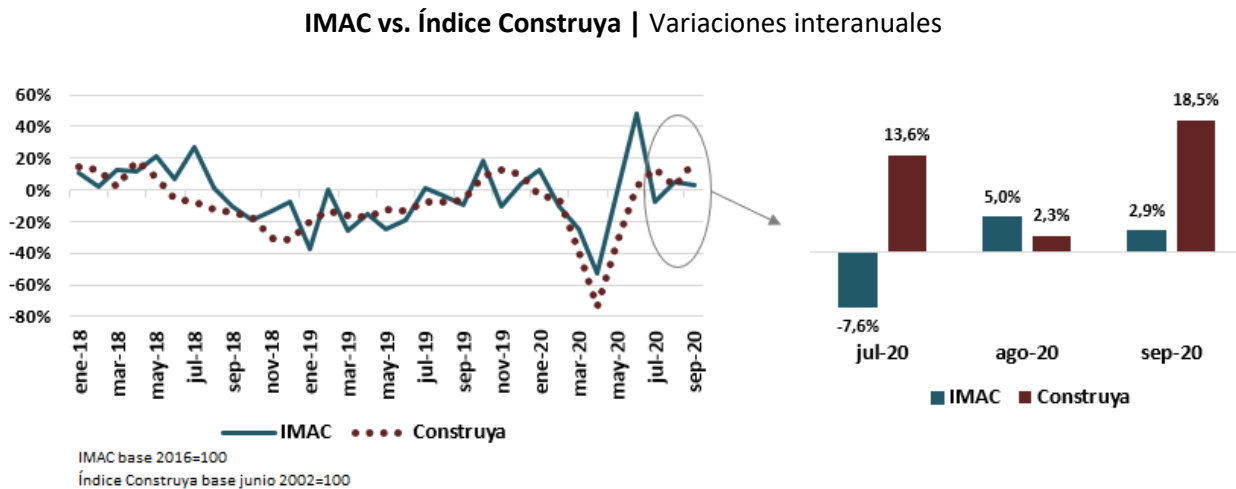
Otro indicador relevante para un análisis comparativo es el Índice Construya⁴, que mide el nivel de ventas de once empresas representativas del mercado de la construcción a nivel nacional.

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 (+1,7% si se lo compara con junio del año pasado).

Durante el tercer trimestre, sin embargo, presenta mejores registros que los dos indicadores previamente reseñados: el desempeño de las ventas fue mejor que el de los periodos análogos de 2019 en los tres casos, cerrando septiembre con un incremento interanual cercano al 20%.

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

En términos acumulados, este índice presenta un registro que queda en el medio de los dos anteriormente reseñados: -13,2% en los primeros nueve meses del año, fruto de la comparación contra el mismo periodo de 2019.



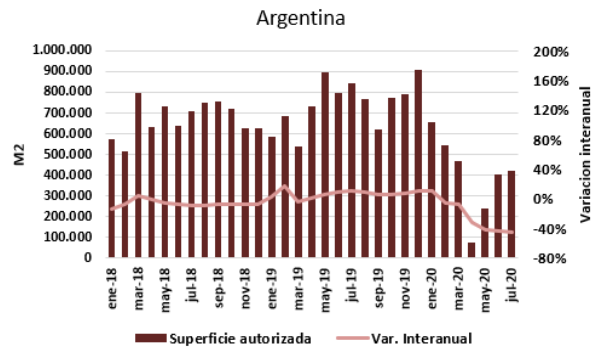
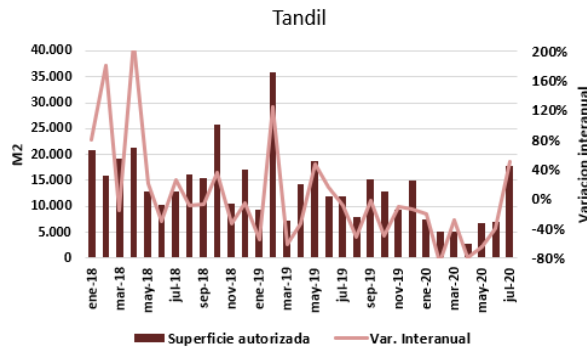
Permisos de construcción

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

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.

Superficie autorizada | Nivel local y nacional



El número de metros autorizados a nivel nacional ascendió a 2.810.907 en los primeros siete meses de 2020, lo que se traduce en una baja de 44,7% en relación al mismo periodo de 2019. Por otro lado, en el territorio municipal se otorgaron permisos por 52.425 metros cuadrados entre enero y julio, un 52,1% menos que los tramitados en 2019.

Sin embargo, este número agregado esconde comportamientos heterogéneos entre meses. De manera general, es posible detectar un posible “efecto pandemia”, en tanto abril representa valores mínimos tanto a nivel local como nacional, dando lugar a un posterior crecimiento sostenido hacia julio.

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.