

INDICADOR MUNICIPAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

1° Semestre 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 primer semestre de 2019.

Síntesis

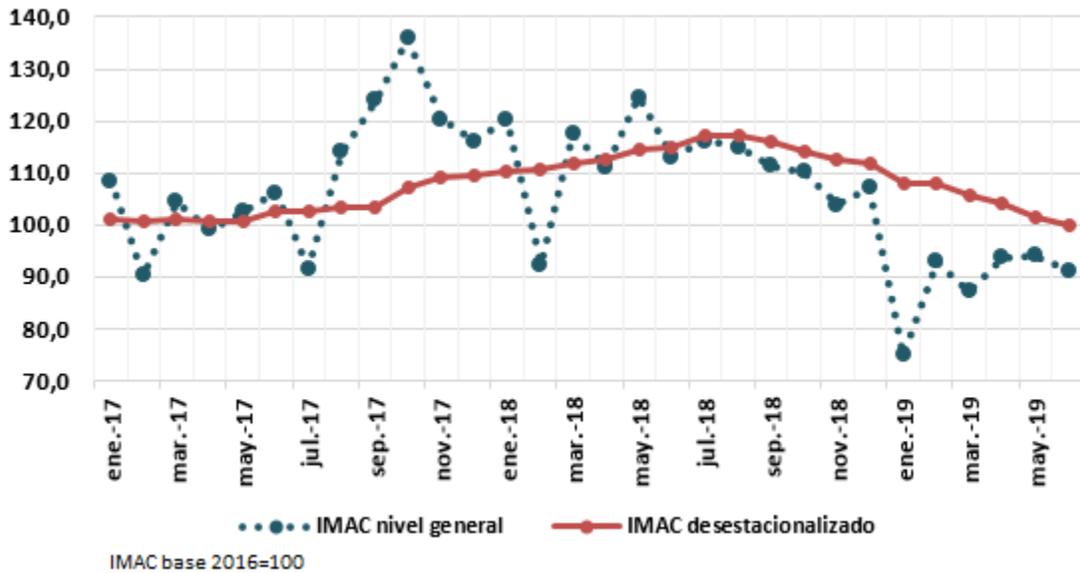
- El nivel general del IMAC acumula una contracción de 21,3% en los primeros seis meses de 2019, si se lo compara con el mismo periodo del año anterior.
- Este valor es similar al que surge de un análisis trimestral (-20% entre el segundo trimestre de 2018 y 2019), y superior al que se evidencia en otros índices similares (-9,4% ISAC, -15,6% Índice Construya en el primer semestre).
- La superficie autorizada para construir a nivel local, por su parte, experimentó contracciones interanuales en prácticamente todos los meses del período, promediando bajas cercanas a 55%.

Indicador Municipal de la Actividad de la Construcción (IMAC)

Las ventas de materiales para la construcción experimentaron una marcada caída en el mes de enero, y si bien el resto del semestre mejoró en términos relativos, no alcanzó para revertir la tendencia contractiva que exhibe el indicador desde hace ya un año.

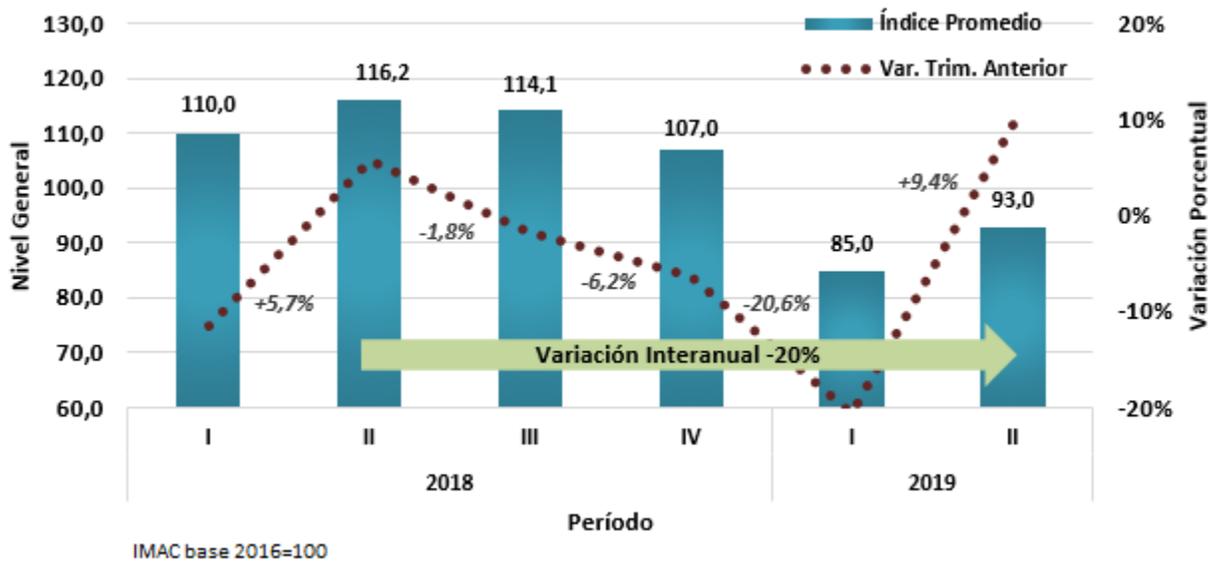
La mejora posterior a febrero, de cualquier manera, se mantiene en valores cercanos a 20% por debajo de lo registrado en los mismos meses del año anterior. En términos acumulados, el primer semestre del año registra una contracción de 21,3%, y si se analiza la tendencia del indicador para el mismo periodo, las variaciones mensuales promedian -2%.

IMAC | Evolución mensual



En términos trimestrales, entre abril y junio la actividad de la construcción -medida por el volumen de ventas de materiales- aumentó 9,4% en relación al primer trimestre del año, pero se contrajo cerca de un 20% si se lo compara con el segundo 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

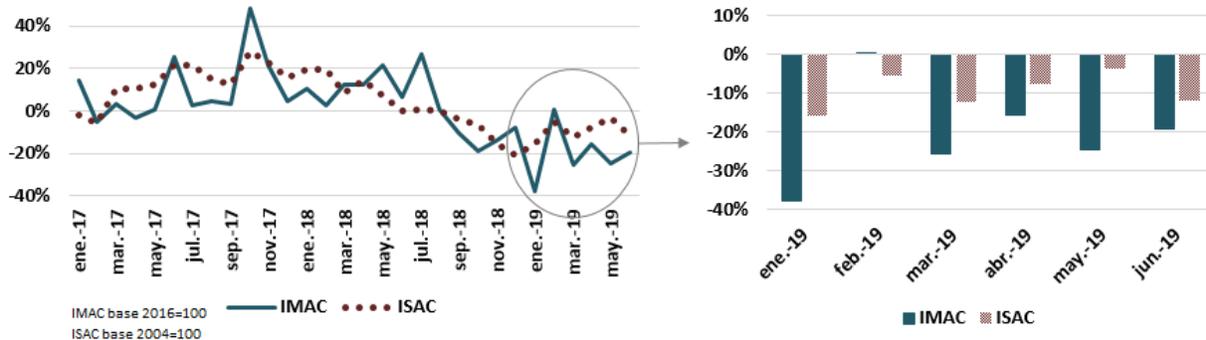
Período	Índice	Variación Porcentual			Índice desestac.	Variación Porcentual			
		Mensual	Interanual	Acumulada		Mensual	Interanual	Acumulada	
2017	Enero	108,4	-2,4%	14,6%	14,6%	101,2	--	--	--
	Febrero	90,2	-16,8%	-5,2%	4,7%	100,7	-0,4%	--	--
	Marzo	104,4	15,7%	3,0%	4,1%	101,0	0,3%	--	--
	Abril	99,1	-5,0%	-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%

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.

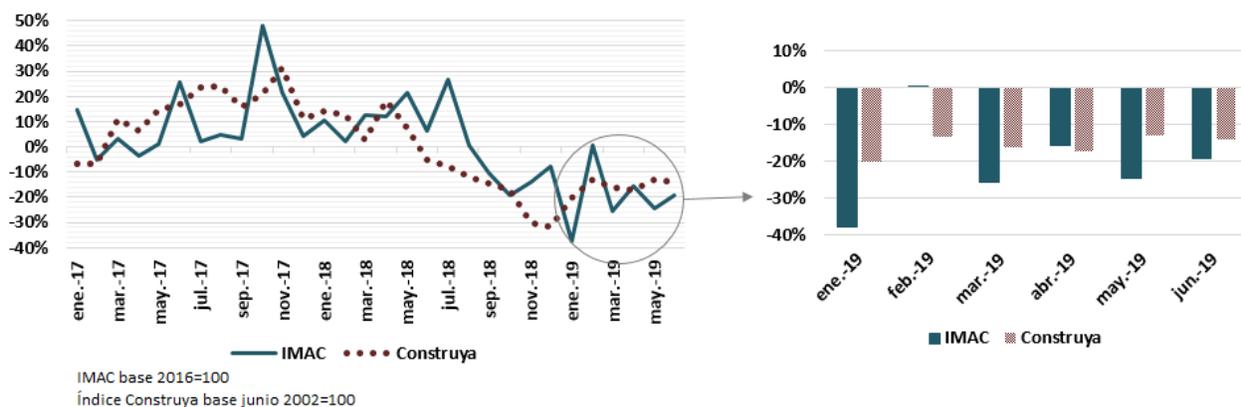
IMAC vs. ISAC | Variaciones interanuales



A lo largo de toda la serie, se observa una mayor volatilidad en los valores del IMAC. En el primer semestre del año, el indicador nacional registró contracciones menores al 10% en promedio, cerca de la mitad de lo que se observa en el indicador local.

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.

IMAC vs. Índice Construya | Variaciones interanuales



¹ Disponible en www.indec.gov.ar.

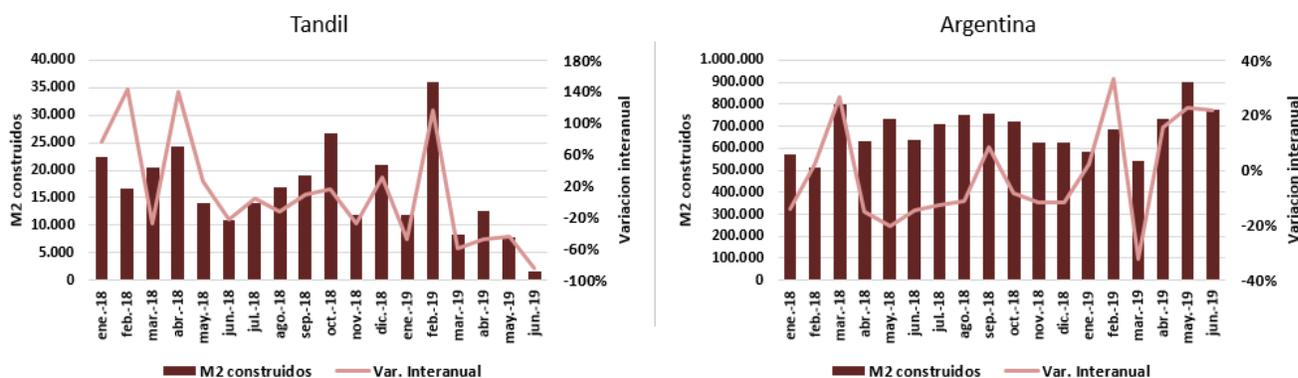
² Disponible en http://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya.

Aquí ocurre algo análogo a lo que se observa al comparar el IMAC con el ISAC: la serie municipal presenta mayor volatilidad a lo largo de todo el periodo bajo análisis. En líneas generales, las contracciones registradas por este indicador son mayores a las que presenta el Índice Construya. De hecho, solo la leve recuperación que evidencia el indicador local en el mes de febrero explica que las contracciones acumuladas al primer semestre del año no sean tan diferentes: Construya -15,6% vs. IMAC -21,3%.

Permisos de edificación

Si se observa la evolución de los metros cuadrados construidos, se corrobora la mayor variabilidad del volumen de construcción a nivel local.

Metros cuadrados construidos | Nivel local y nacional



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Plataforma de Indicadores Locales e INDEC.

Los permisos de edificación no presentan comportamientos similares a nivel local y nacional. En los primeros seis meses de 2019, en Tandil se evidencia un solo período con incrementos interanuales (febrero), mientras que a nivel nacional, por el contrario, se registró una única contracción (en marzo).

Exceptuando el mes de febrero, las variaciones a nivel local promedian 55% de caída, siendo junio el mes más comprometido del periodo (-85,3% interanual). Por otra parte, los metros cuadrados construidos en todo el territorio nacional aumentaron en promedio 20% interanual, registrando en febrero el mayor incremento relativo (33,3%).

Anexo Metodológico

El IMAC es un indicador que resulta del cociente entre el monto de ventas mensuales, a valores corrientes, de materiales para la construcción³, 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)⁴.

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.

³ El indicador contempla únicamente las ventas que se realizan para la construcción dentro del territorio municipal.

⁴ 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.