

Informe de la Construcción

IPMC VIEDMA

Permisos de Edificación

2018-2019



Viedma
Septiembre 2019



MINISTERIO DE ECONOMÍA
Secretaría de Planificación
y Desarrollo Productivo



Informe de la Construcción

IPMC Viedma

Permisos de Edificación

2018-2019

Viedma, septiembre de 2019

Dirección de Estadística y Censos Río Negro (DEyCRN)

Gobierno de la Provincia de Río Negro

Ministerio de Economía de la Provincia de Río Negro

Secretaría de Planificación y Desarrollo Económico

Esta publicación ha sido realizada por la Dirección de Estadística y Censos de la Provincia de Río Negro a través del planteamiento metodológico del Ing. Hernán Cortés y análisis de la Lic. Melisa Vacchelli.

Se agradece la colaboración de los comercios consultados semanalmente y del Municipio de Viedma.



Libro de edición argentina



Esta publicación utiliza una licencia Creative Commons. Se permite su reproducción con atribuciones de la fuente

Responsable de la edición: Lic. Luciano Truchi
Directora de la publicación: Lic. Melisa Vacchelli
Producción Editorial: D.G. Sergio Dario Haidt

Viedma, Río Negro, octubre de 2019

Publicaciones de DEyCRN

Las publicaciones editadas por la Dirección de Estadística y Censos pueden ser consultadas en:
estadisticaycensos.rionegro.gov.ar

Teléfonos: (02920) 420421 / (02920) 428550

Álvaro Barros 855 - Viedma (8500) Río Negro



PROVINCIA DE RÍO NEGRO
MINISTERIO DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO PRODUCTIVO
DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICA Y CENSOS

Gobernador
Sr. Alberto Weretilneck

Vicegobernador
Prof. Pedro Pesatti

Ministro de Economía
Cdor. Agustín Domingo

Secretario de Planificación y Desarrollo Productivo
Ing. Carlos Andrés Barresi

Director de Estadística y Censos
Lic. Luciano Truchi

ÍNDICE

Introducción	1
Índice de Precios de Materiales de la Construcción	2
Permisos de Edificación	3
Anexo	10

Informe de la Construcción

IPMC VIEDMA

Permisos de Edificación

2018-2019

Informe de la construcción 2018 - 2019 - Viedma

Introducción

El presente documento tiene por objetivo presentar un informe sobre la construcción en la ciudad de Viedma, con datos elaborados por la Dirección de Estadística y Censos (DEyC) y otros provistos por el gobierno municipal. En una primera instancia se presenta el índice de precios de materiales de la construcción, consolidando en el presente informe lo realizado desde octubre del 2018 hasta la fecha. Seguidamente se incluyen datos sobre los permisos de edificación otorgados por el municipio de la ciudad capital, para los meses de octubre 2018 hasta agosto 2019.

La intención de la DEyC es avanzar en el mejoramiento del presente índice, tanto en su complejidad como en su expansión geográfica, considerando otras localidades además de Viedma, con el afán de lograr un índice con representatividad provincial y que pueda ser desagregado en diferentes rubros. Para ello será necesario contar con la predisposición de los gobiernos municipales, que cuentan con información de suma importancia para todos los niveles de gobierno.

Índice de Precios de Materiales de la Construcción

El índice de Precios de Materiales de la Construcción (IPMC) es un nuevo indicador elaborado por la DEyC cuyo objetivo es conocer la evolución mensual de los precios de materiales de la construcción al consumidor final, utilizados tradicionalmente en la construcción de viviendas particulares. La fórmula de cálculo es a través de un índice autoponderado de 20 productos relevados semanalmente, cuyos precios base son los correspondientes al mes de enero del corriente año.

Es importante resaltar que el mismo no pretende establecer un valor del metro cuadrado de construcción ya que para ese fin deberían incorporarse más productos y capítulos al índice, como también una ponderación acorde a la participación de cada insumo en el presupuesto total de la obra. Esta primera versión del IPMC pretende ser el puntapié inicial de un relevamiento que se sostenga en el tiempo y sea afectado por un proceso continuo de mejoramiento con nuevas incorporaciones y modalidades de construcción.

El presente informe fue realizado con datos relevados en comercios de la ciudad de Viedma durante los meses de octubre 2018 a septiembre de 2019, con los precios de 20 insumos de la construcción de uso común en viviendas unifamiliares de la región.

En el cuadro n° 1 se presentan las variaciones del índice para distintos periodos. Durante el mes de septiembre el porcentaje de incremento de los productos seleccionados fue del 2,09 %, mientras que el acumulado para el corriente año es de 37,51 % hasta la fecha. Si se consideran otros periodos los guarismos son de 17,28 %, 19,32 %, o 29,77 % según se observe el bimestre, trimestre, o semestre respectivamente.

Cuadro 1. Variaciones porcentuales periódicas

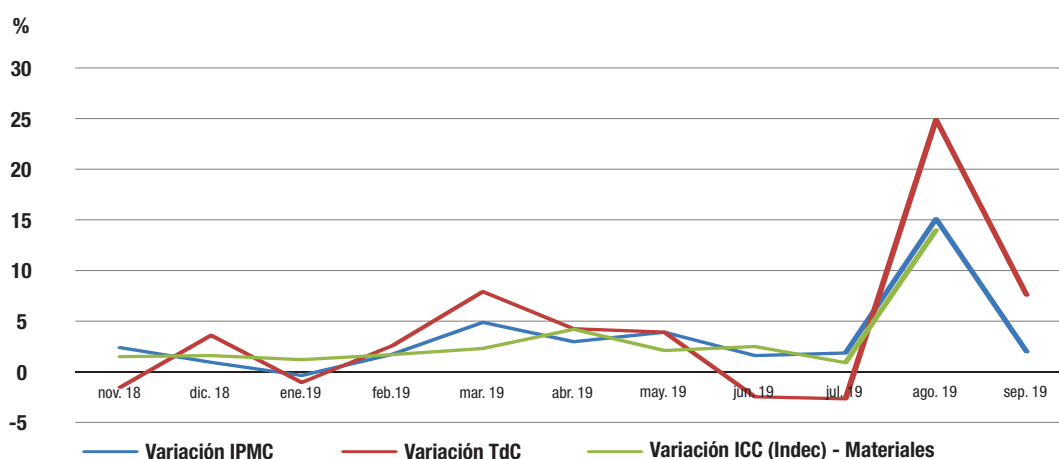
Periodo	Porcentaje
Mensual : Septiembre 2019	2,09
Bimestral : Agosto - Septiembre 2019	17,28
Trimestral : Julio / Septiembre 2019	19,32
Semestral : Abril / Septiembre 2019	29,77
Acumulado 2019 : Enero / Septiembre 2019	37,51

Fuente: Elaboración propia - DEyCRN

La serie de variación del IPMC se encuentra plasmada en el gráfico n° 1, que se presenta a continuación. En el mismo se observa el comportamiento oscilante del índice, habiendo registrado su máximo incremento durante el mes de agosto del corriente año (14,88 %), y una caída en sus niveles generales durante el mes de enero (-0,71 %).

Con el objetivo de brindar mayor información comparada se incluye en el análisis la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense¹, ya que muchos de los precios relevados se ven fuertemente afectados por el mismo; como así también el capítulo de "Materiales" del Índice de Costo de la Construcción (ICC) en el Gran Buenos Aires, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Gráfico 1: Variación del IPMC – Viedma, Tipo de cambio minorista (\$/U\$) e ICC – Materialesles periódicas



¹A los fines del presente informe se considera el tipo de cambio minorista, precio promedio vendedor, publicado por el Banco Central de la República Argentina.

Nota: El valor de la variación del ICC INDEC para el mes de septiembre 2019 no había sido publicado al momento de la presentación de este informe.

Como puede observarse, la relación entre las series es significativa, produciéndose variaciones en el mismo sentido a lo largo del periodo relevado. Es importante mencionar que el valor del tipo de cambio para cada mes se calcula como el promedio simple de los cierres de cotización que informa el BCRA para cada día. Respecto a las variaciones del rubro "materiales" del ICC INDEC es necesario aclarar que ambas series no son comparables entre sí de manera directa, ya que difieren tanto en su metodología como en su alcance. Sin embargo, al realizar un gráfico conjunto de las mismas se observa que tienen un comportamiento regular en el periodo en cuestión. La mayor volatilidad del índice provincial podría explicarse por la menor cantidad de productos relevados y de comercios informantes; como también por la modalidad de cálculo del mismo, que asigna el mismo peso relativo a cada uno de los productos relevados.

Para un mayor análisis de cada uno de los precios relevados se pueden considerar cuáles han sido los tres productos con mayores y menores variaciones durante el periodo octubre '18 / septiembre '19 (ver cuadro n° 2).

Cuadro 2. Mayores y menores variaciones por productos. Octubre '18 / septiembre '19.

Producto	Mayor Variación (%)	Producto	Menor Variación (%)
Inodoro corto blanco	63,44	Hierro conformado torsionado	2,09
Ladrillo cerámico hueco	55,53	Vigueta de hormigón pretensada	17,28
Malla sima	54,42	Placa de yeso	19,32

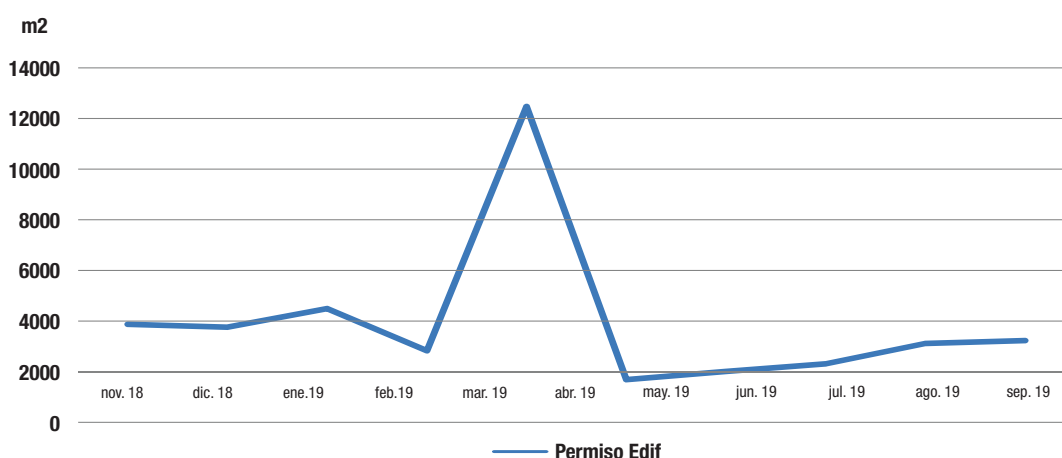
Fuente: Elaboración propia - DEyCRN

Permisos de Edificación

En este apartado se presentan sucintamente la serie de permisos de edificación otorgados por el municipio de Viedma para el periodo de referencia (octubre 2018 / agosto 2019). Si bien el apartado anterior incluía el mes de septiembre del corriente año, a la fecha de cierre del presente informe aún no se encontraban disponibles los datos de permisos de edificación para dicho mes.

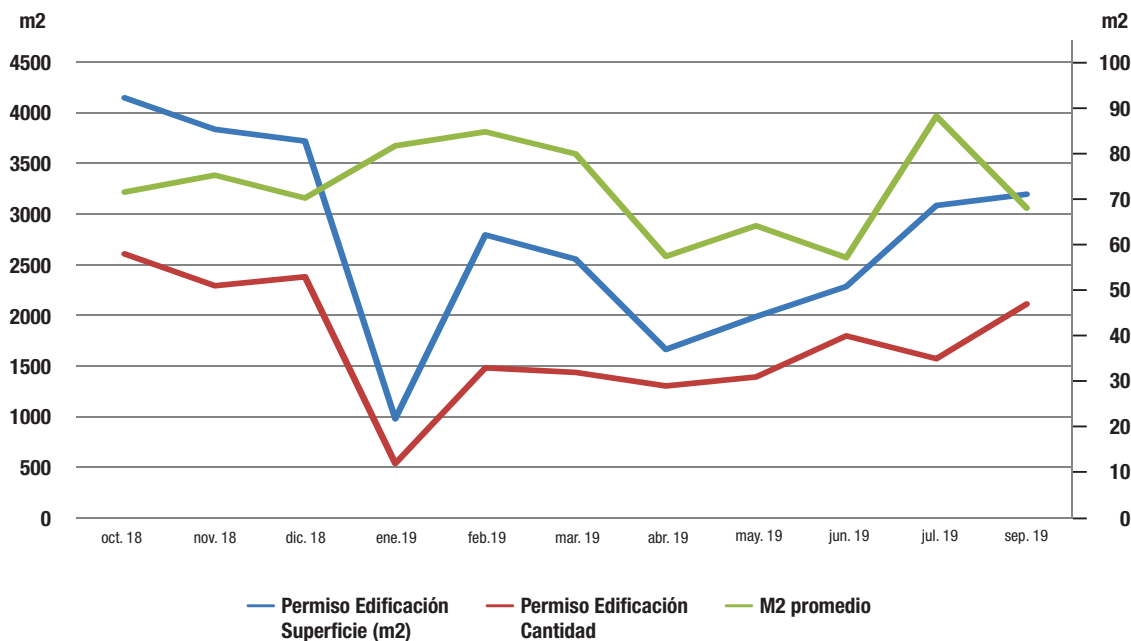
Se entiende que la información presentada resulta de gran utilidad ya que constituye un indicador que permite apreciar la evolución de la actividad de construcción, y de la actividad económica en general debido al efecto multiplicador que posee la misma. Sin embargo, se debe tener presente que el permiso municipal constituye una expectativa de construcción cuya realización efectiva se desconoce, como así también sus plazos de ejecución.

Gráfico 2: Permisos de edificación otorgados. Superficie en m2. Viedma.



Según se visualiza en el gráfico presentado la evolución de la superficie autorizada a construir se ve fuertemente influenciada durante los meses de febrero y marzo del corriente año por dos obras específicas. Estos valores extremos alteran notoriamente la tendencia que presentan los datos en caso de no considerados, lo cual no sería erróneo ya que obedecen a obras de una envergadura no habitual. Para realizar este análisis se graficaron nuevamente los valores para cada mes sin considerar dichos registros (ver gráfico n° 3).

Gráfico 3: Superficie autorizada a construir (m2), sin valores extremos; Permisos de edificación otorgados y promedio de m2 por permiso de edificación.



Nota: Los valores correspondientes a Permisos de Edificación – Cantidad y a M2 promedio están reflejados sobre el eje secundario.

Considerando entonces el gráfico n° 3, en cual se encuentra sin afectaciones de valores extremos, se observa una tendencia a la baja en la cantidad de metros cuadrados autorizados a construir, con una marcada tendencia en el mes de enero. La cantidad de permisos otorgados acompaña el comportamiento de la superficie, lo que conlleva a que el promedio de metros cuadrados por permiso otorgado se mantenga entre 57 y 88 m2 como extremos.

Agradecimientos

Desde la Dirección de Estadística y Censos queremos aprovechar la ocasión para saludar a quienes brindaron la información con la cual fue posible realizar el presente informe, entendiendo la importancia de las estadísticas públicas para la sociedad en su conjunto. A los comerciantes visitados semanalmente y al municipio de la ciudad de Viedma nuestro agradecimiento.

Equipo técnico

Sr. Ramón Reussi
Relevamiento

Téc. Ivana Valsecchi
Supervisión

Ing. Hernán Cortés
Metodología

Lic. Melisa Vacchelli
Ingreso y análisis

Anexo

Cuadro 3. Números índice, base enero 2019=100. Índice de Precios de Materiales de la Construcción – Viedma.

Ítem	Índice (base ene 19=100)											
	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19
Cemento	91,82	95,04	99,79	100,00	103,06	106,13	108,98	114,48	116,28	119,42	129,73	132,44
Cal	90,83	92,94	96,98	100,00	102,28	110,31	116,51	118,00	118,80	122,03	133,84	134,70
Fino a la cal	95,40	98,57	99,37	100,00	102,91	111,61	112,61	113,97	114,08	115,52	138,43	138,13
Ladrillo cerámico hueco	92,56	95,16	96,53	100,00	101,22	102,87	107,82	109,93	112,90	117,02	137,32	143,97
Agregado fino para hormigón	95,76	98,26	100,01	100,00	100,00	101,88	106,01	120,02	120,77	120,77	132,80	132,82
Agregado grueso para hormigón	95,76	98,26	100,01	100,00	100,00	101,88	106,01	120,02	120,77	120,77	132,80	132,82
Hierro conformado torsionado	105,77	104,61	105,85	100,00	100,20	105,62	108,60	116,60	119,72	119,63	141,01	142,48
Malla sima	101,67	102,29	105,59	100,00	102,72	110,56	115,38	124,84	127,24	127,24	153,11	156,99
Vigueta	104,11	107,18	101,08	100,00	106,94	108,03	110,17	112,79	113,90	114,30	130,45	130,95
Piso cerámico	93,03	98,09	100,00	100,00	108,81	110,59	114,93	115,26	117,80	121,59	135,48	133,37
Clavos	102,82	101,84	104,06	100,00	100,74	106,14	108,50	113,15	113,86	113,86	136,17	141,82
Ventana de aluminio línea herrero	101,19	100,00	100,00	100,00	101,95	106,00	107,78	112,58	114,70	116,44	137,57	136,92
Carpintería de madera - Puerta placa	100,00	104,17	100,00	100,00	100,35	104,92	108,15	109,30	114,96	117,13	136,00	134,75
Tanque de agua	94,10	99,61	99,61	100,00	101,34	106,67	106,67	108,71	113,86	119,98	142,63	144,83
Artefacto sanitario - Inodoro	92,62	97,98	100,00	100,00	105,11	111,84	114,27	119,11	120,15	123,82	148,43	151,38
Placa de yeso	106,24	107,96	107,96	100,00	102,81	103,08	103,54	104,53	104,71	111,96	130,73	132,46
Chapa galvanizada ondulada	104,38	102,92	104,40	100,00	92,87	104,90	110,39	115,35	116,09	116,09	137,91	145,04
Tirantería madera	92,72	96,08	95,96	100,00	104,36	108,36	112,26	113,05	114,83	114,83	123,19	127,13
Machimbre	90,57	96,34	96,59	100,00	103,60	110,39	111,57	113,99	116,16	119,52	134,41	138,69
Pintura	96,21	98,54	100,44	100,00	100,44	102,55	105,70	105,77	109,58	109,61	120,95	138,00
Total	97,38	99,79	100,71	100,00	102,09	106,72	109,79	114,07	116,06	118,08	135,65	138,48

Fuente: Elaboración propia - DEyCRN

Cuadro 4. Variaciones de Índice de Precios de Materiales de la Construcción - Viedma, base enero 2019=100.

Ítem	Variación mensual											
	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	
Cemento	3,50%	5,00%	0,21%	3,06%	2,98%	2,68%	5,05%	1,57%	2,70%	8,64%	2,09%	
Cal	2,32%	4,35%	3,12%	2,28%	7,85%	5,63%	1,28%	0,67%	2,73%	9,68%	0,64%	
Fino a la cal	3,32%	0,82%	0,63%	2,91%	8,46%	0,89%	1,21%	0,10%	1,26%	19,84%	-0,22%	
Ladrillo cerámico hueco	2,80%	1,44%	3,60%	1,22%	1,62%	4,81%	1,96%	2,71%	3,65%	17,34%	4,85%	
Agregado fino para hormigón	2,61%	1,78%	-0,01%	0,00%	1,88%	4,06%	13,21%	0,63%	0,00%	9,96%	0,01%	
Agregado grueso para hormigón	2,61%	1,78%	-0,01%	0,00%	1,88%	4,06%	13,21%	0,63%	0,00%	9,96%	0,01%	
Hierro conformado torsionado	-1,09%	1,18%	-5,53%	0,20%	5,40%	2,83%	7,36%	2,68%	-0,07%	17,87%	1,04%	
Malla sima	0,62%	3,23%	-5,29%	2,72%	7,64%	4,36%	8,20%	1,92%	0,00%	20,33%	2,54%	
Vigueta	2,94%	-5,68%	-1,07%	6,94%	1,02%	1,98%	2,38%	0,99%	0,35%	14,13%	0,39%	
Piso cerámico	5,44%	1,95%	0,00%	8,81%	1,63%	3,93%	0,29%	2,21%	3,21%	11,42%	-1,55%	
Clavos	-0,95%	2,18%	-3,90%	0,74%	5,36%	2,23%	4,29%	0,63%	0,00%	19,59%	4,15%	
Ventana de aluminio línea herrero	-1,17%	0,00%	0,00%	1,95%	3,97%	1,68%	4,45%	1,88%	1,51%	18,15%	-0,47%	
ra - Puerta placa	4,17%	-4,00%	0,00%	0,35%	4,55%	3,08%	1,06%	5,18%	1,89%	16,11%	-0,92%	
Tanque de agua	5,86%	0,00%	0,39%	1,34%	5,26%	0,00%	1,91%	4,74%	5,38%	18,87%	1,55%	
Artefacto sanitario - Inodoro	5,78%	2,07%	0,00%	5,11%	6,40%	2,17%	4,24%	0,87%	3,06%	19,87%	1,99%	
Placa de yeso	1,62%	0,00%	-7,38%	2,81%	0,26%	0,44%	0,96%	0,17%	6,92%	16,76%	1,33%	
Chapa galvanizada ondulada	-1,40%	1,44%	-4,21%	-7,13%	12,95%	5,23%	4,50%	0,64%	0,00%	18,79%	5,18%	
Tirantería madera	3,62%	-0,13%	4,21%	4,36%	3,84%	3,60%	0,70%	1,58%	0,00%	7,28%	3,20%	
Machimbre	6,37%	0,26%	3,53%	3,60%	6,55%	1,07%	2,17%	1,90%	2,90%	12,46%	3,18%	
Pintura	2,42%	1,93%	-0,44%	0,44%	2,10%	3,06%	0,07%	3,60%	0,02%	10,35%	14,09%	
Variación IPMC	2,48%	0,92%	-0,71%	2,09%	4,54%	2,88%	3,90%	1,74%	1,74%	14,88%	2,09%	

Fuente: Elaboración propia - DEyCRN