



Situación de la Construcción Privada

Tercer Trimestre 2011

Diciembre 2011

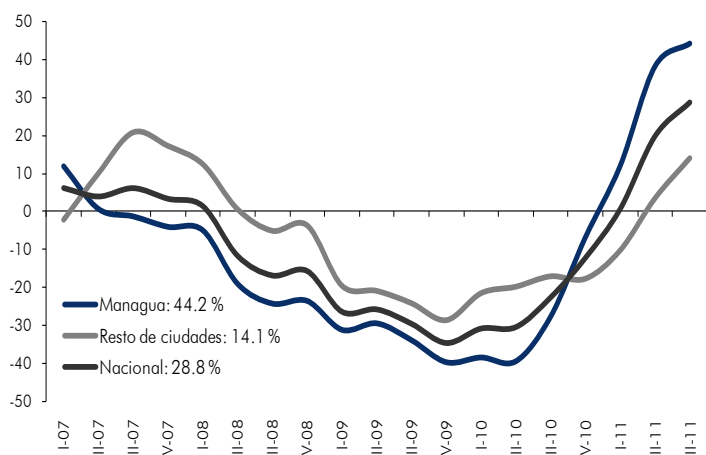
INDICE

Resultados generales de la actividad	1
Análisis por zona geográfica.....	2
Análisis por destinos económicos de la construcción.....	3
Influencia de los precios de materiales de construcción	4
Viviendas finalizadas	6
Construcciones iniciadas	7

Situación de la construcción privada

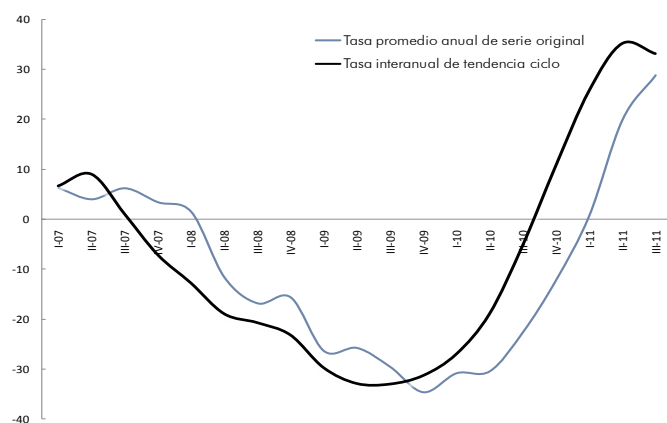
Tercer trimestre de 2011

Gráfico 1
Construcción privada: Nacional, Managua y Resto de ciudades
Tasa de variación promedio anual



Fuente: División Económica- BCN

Gráfico 2
Construcción privada: Área efectivamente construida
(tasa de variación)



Fuente: División Económica-BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

Al tercer trimestre de 2011, la construcción privada registró crecimiento acelerado por tercera vez consecutiva al aumentar 28.8 por ciento en promedio anual (19.9% al trimestre anterior). Esto fue producto del dinamismo observado en las edificaciones residenciales, servicio y comercio, mientras que las edificaciones industriales mostraron una menor tasa de contracción con relación al trimestre anterior.

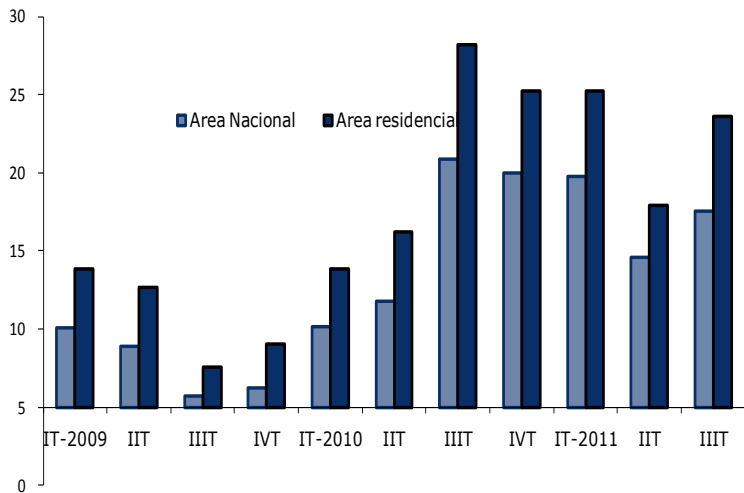
Las edificaciones residenciales mostraron un crecimiento significativo de 39.3 por ciento (29.4% al segundo trimestre de 2011), lo cual significó un aporte de 28.4 puntos porcentuales al crecimiento de la actividad. Así mismo, las obras de comercio y servicios registraron aumentos de 21.6 y 3.5 por ciento, respectivamente (55.9% y -14.3% al trimestre anterior), aportando en conjunto 1.8 puntos porcentuales.

Las obras industriales se contrajeron en 30.6 por ciento (-38.6% al trimestre anterior), lo que se tradujo en un aporte marginal negativo de 1.4 puntos porcentuales.

La evolución subyacente del área efectivamente construida, expresada por la señal de tendencia ciclo, continúa señalando que la actividad de construcción privada está dando muestra de mejora, al ubicarse en una tasa de crecimiento interanual de 33.1 por ciento en el trimestre de referencia, que es consistente con el dinamismo que registraron indicadores relevantes de la actividad, como IMAE de construcción y crédito hipotecario.

El índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, al mes de septiembre, registró crecimiento promedio anual de 15.7 por ciento (-1.8% a septiembre del año pasado y 12.3% a junio de este año), dinamismo que se reflejó en el crecimiento en la producción de cemento, piedra triturada, bloques y arena.

Gráfico 3
Área efectivamente construida de viviendas de interés social^{1/}
(relaciones porcentuales con respecto al área nacional y residencial)



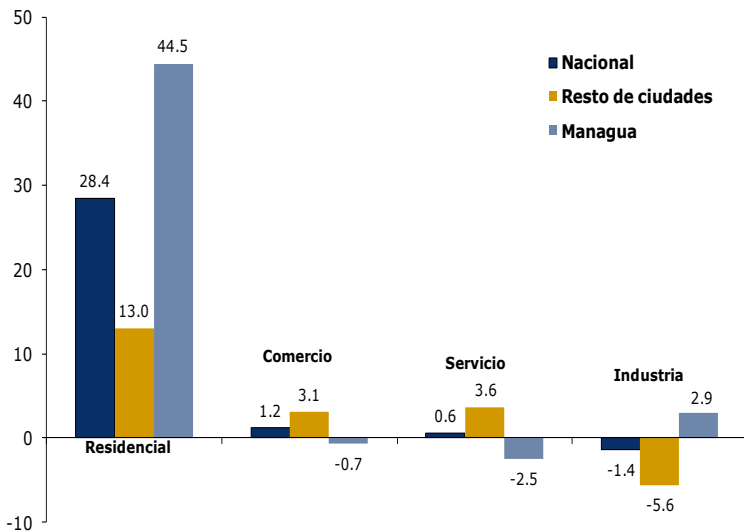
Otro indicador que revela signos de mejora de la actividad constructora privada es el impulso del programa de crédito justo para la construcción de viviendas de interés social, que en el tercer trimestre se expresó en un total de 34,248 metros cuadrados de área efectivamente construida. Esta área representó más de 3,800 metros cuadrados en comparación al tercer trimestre del año 2010. Así mismo, significó 23.6 por ciento del área residencial nacional (17.9% en el trimestre anterior).

Finalmente, el crédito hipotecario real registró una contracción de 2.7 por ciento, 3.5 puntos porcentuales menos con relación a la caída del trimestre anterior.

Análisis por zona geográfica

El repunte del área efectivamente construida a nivel nacional, fue respaldada principalmente por el comportamiento de las edificaciones en el departamento de Managua, que ha registrado expansiones significativas en los últimos tres trimestres.

Gráfico 4
Metros cuadrados construidos: tercer trimestre 2011
(contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)

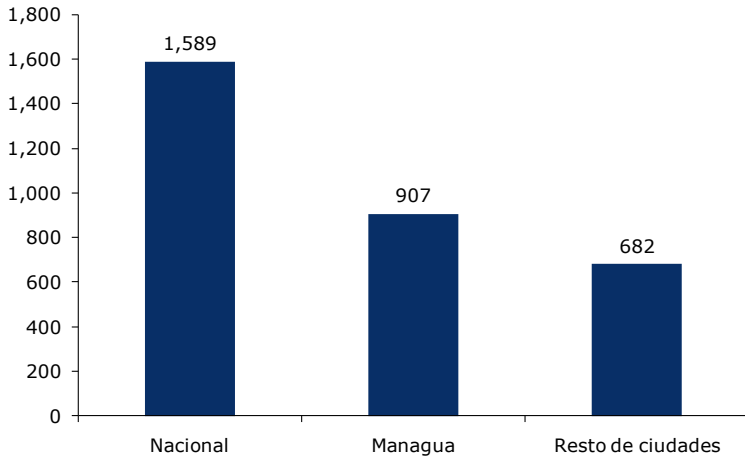


Las construcciones ejecutadas en Managua experimentaron un aumento acelerado de 44.2 por ciento (38.2% al trimestre anterior), que obedeció al dinamismo de construcciones industriales y residenciales, que en conjunto aportaron 47.4 puntos porcentuales. No obstante, las obras destinadas a comercio y servicio registraron contracciones de 14.3 y 11 por ciento, respectivamente (30.1% y -29.9 al trimestre anterior).

En Resto de ciudades se registró un incremento de 14.1 por ciento (3.5% al trimestre anterior), producto de aumentos del área de obras residenciales, comerciales y de servicios, cuyo aporte conjunto fue de 19.7 puntos porcentuales. En cambio, las obras industriales aportaron 5.6 puntos porcentuales negativos a esta zona geográfica (-2.7 puntos porcentuales al trimestre anterior).

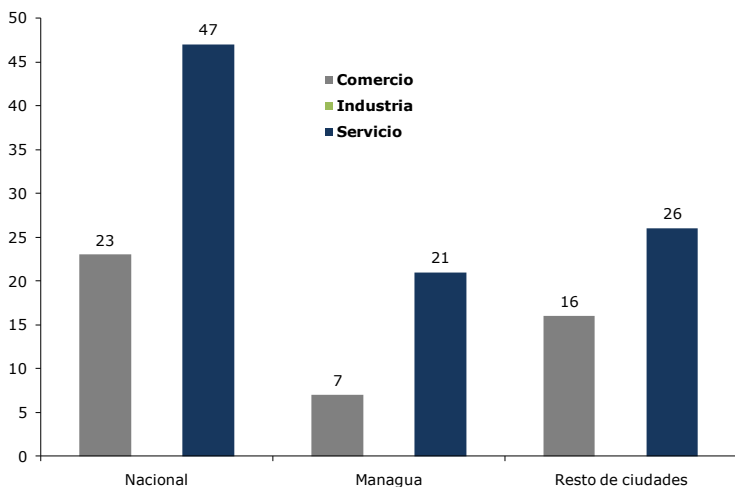
Fuente: División Económica-BCN

Gráfico 5
Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica (unidades)



Fuente: División Económica-BCN.

Gráfico 6
Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico (unidades)



Fuente: División Económica-BCN.

Análisis por destinos económicos de la construcción

Las obras **residenciales** en Managua registraron un crecimiento de 61.9 por ciento promedio anual (64.3% al trimestre anterior). En este destino se destacó el crecimiento de obras nuevas y en proceso, mientras que las obras en reinicio y finalizadas se desaceleraron. En particular se observó el surgimiento de nuevos proyectos de viviendas de interés social, así como urbanizaciones destinadas a segmentos de mayor poder adquisitivo.

En Resto de ciudades se observó una expansión de 17.9 por ciento (0.8% al trimestre anterior), que se debió a mayores crecimientos de viviendas nuevas y en proceso, mientras que las obras de reinicio se desaceleraron, tanto en las cabeceras departamentales como en el área suburbana.

Las construcciones **industriales** en Managua aportaron 2.9 puntos porcentuales al crecimiento de esta zona geográfica, aporte que correspondió a obras finalizadas, en procesos y de reinicio. Entre las obras finalizadas, se destacó una edificación adscrita al régimen de zona franca de más de 5,000 metros cuadrados.

Resto de ciudades experimentó una contracción de 64.2 por ciento, 22.6 puntos porcentuales mayor a la caída del trimestre anterior. Esta mayor caída fue explicada por las disminuciones que mostró el área efectivamente construida de los cuatro estados de obras. A pesar de la mayor contracción, se observó la finalización de una nave industrial dedicada a la industria tabacalera en Estelí.

En el destino de **comercio**, en Managua se registró una caída de 14.3 por ciento (30.1% al trimestre anterior), como resultado de contracciones del área efectivamente construida en tres estados de obras: nuevas, en proceso y de reinicio, que no fue contrarrestada por el crecimiento de las obras finalizadas. No obstante, se observó nuevas obras como una bodega destinada a supermercado y plazas comerciales.

En Resto de ciudades se mostró un crecimiento desacelerado de 49.6 por ciento (77.6% al trimestre anterior), expresado por disminuciones del área efectivamente construida en estados de obras nuevas y en proceso. Se observó principalmente, obras nuevas como un supermercado y ferretería en Estelí, un supermercado en Masaya, así como obras en proceso correspondiente a centros comerciales en diversas ciudades.

Las obras destinadas a **servicio** mostraron un comportamiento mixto en ambas zonas geográficas, similar al observado en comercio. En Managua, se registró una contracción de 11 por ciento (-29.9% al trimestre anterior), explicada por menores caídas en obras nuevas.

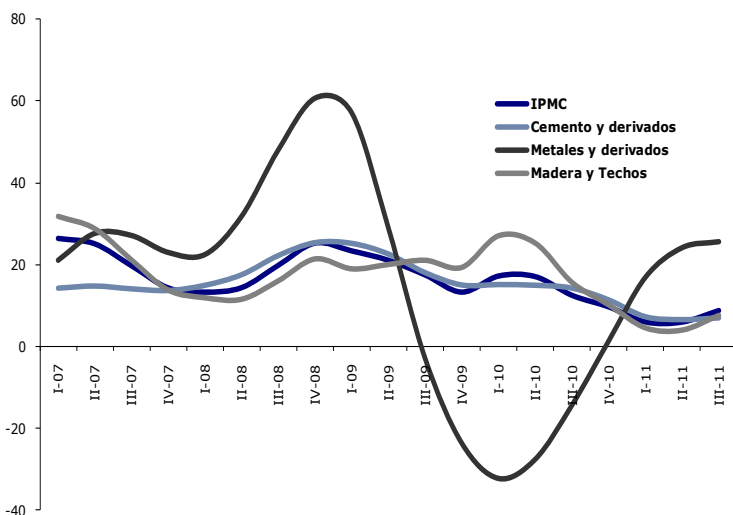
En Resto de ciudades, se registró un crecimiento de 29.8 por ciento (-14.2% al trimestre anterior), debido a aumentos de obras nuevas como restaurantes, hoteles, oficinas, clínicas, bodegas, talleres e iglesias en diversos departamentos.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento acelerado de 8.7 por ciento promedio anual (5.9% al trimestre anterior).

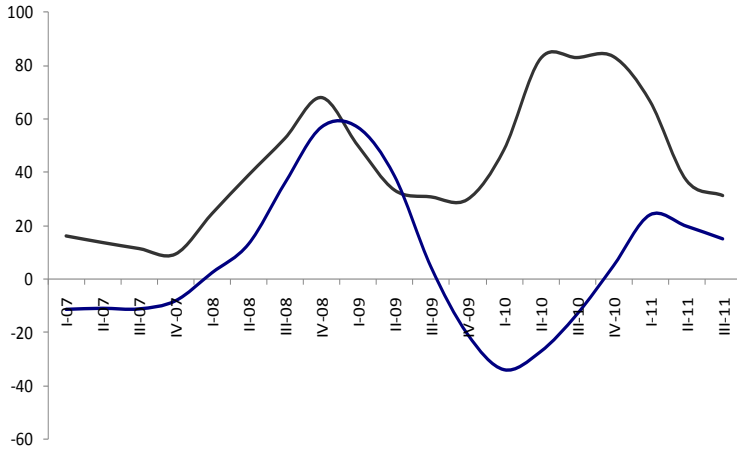
El comportamiento del IPMC obedeció a la aceleración de los precios de los capítulos de Madera y techos y Metales y derivados, los que aportaron 7 puntos porcentuales de forma conjunta al crecimiento del índice.

Gráfico 7
Índice de precios de materiales de construcción (IPMC)
(tasa de variación promedio anual)



Fuente: División Económica-BCN.

Gráfico 8
Precio internacional del mineral de hierro y acero laminado en caliente
(variación promedio anual)



Fuente: FMI y BM, citados en www.indexmundi.com

Las láminas de zinc y plycem mostraron los mayores incrementos dentro de Madera y techos, que individualmente aportó 5.3 puntos porcentuales al crecimiento promedio anual y creció 7.6 por ciento (4.0% al trimestre anterior).

Metales y derivados continuó con un mayor ritmo de crecimiento (25.6% vs 24.1% al trimestre anterior), como resultado de incremento en precios de las varillas de acero de diversos diámetros y alambre de amarre, lo que motivó un aporte marginal de 1.7 puntos porcentuales al crecimiento del índice. El impulso de este capítulo provino del alza en los precios internacionales del mineral de hierro y de los productos de acero laminados en frío y caliente, que aunque desacelerados, aún no se han visto reflejados en los precios domésticos de las varillas.

El capítulo de Cemento y derivados aportó 1.4 puntos porcentuales y creció 6.9 por ciento promedio anual (6.5% al trimestre anterior). El cemento, la arena y los bloques de 4 y 6 pulgadas son los materiales que mostraron los mayores crecimientos de precios.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 11.2 por ciento (11.4% al trimestre anterior) y aportó 0.1 puntos porcentuales, impulsado por el ritmo de crecimiento, aunque desacelerado, del precio internacional del cobre que se ubicó en 29.4 por ciento en el trimestre de referencia (29.6% al trimestre anterior), lo que resultó en incremento de precios de alambres eléctricos y varillas polo a tierra, entre otros.

El capítulo Sanitarios y pisos mostró un incremento de 8.3 por ciento (4.7% al trimestre anterior) y aportó 0.1 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Tubos y accesorios de PVC mostraron los principales aumentos de precios.

Cuadro 1
Vivienda finalizada según tipo de propietario, por zona geográfica

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	395	69	464
Particular	105	187	292
Proyecto	126	165	291
Total	626	421	1,047

Fuente: División Económica-BCN

Cuadro 2
Vivienda finalizada según tipo de propietario, por zona geográfica
(cabeceras departamentales)

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	90	3	93
Particular	105	184	289
Proyecto	126	21	147
Total	321	208	529

Fuente: División Económica-BCN

Cuadro 3
Vivienda finalizada según tipo de propietario, por zona geográfica
(fuera de cabeceras departamentales)

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	305	66	371
Particular	0	3	3
Proyecto	0	144	144
Total	305	213	518

Fuente: División Económica-BCN

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se observó un crecimiento acelerado de 22.3 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, como resultado de aumentos significativos en Resto de ciudades (69.1%) y Managua (3.1%). Con relación al tercer trimestre del año 2010, el aumento fue de 18.8 por ciento.

En Managua se observó un crecimiento de 30.5 por ciento en la cabecera departamental, mientras que en la zona suburbana la contracción fue 15.5 por ciento. En Resto de ciudades, el comportamiento fue también heterogéneo; en las cabeceras hubo una contracción de 0.5 por ciento, mientras en las zonas suburbanas el aumento fue de 432.5 por ciento, respecto al trimestre anterior.

Las obras finalizadas según tipo de propietario, mostraron un comportamiento mixto a nivel nacional. Se registró un aumento en la ejecución por parte de obras particulares y proyectos de 288 y 0.7 por ciento, respectivamente, con relación al trimestre anterior, mientras que las obras de urbanizadoras registraron una contracción de 5.5 por ciento.

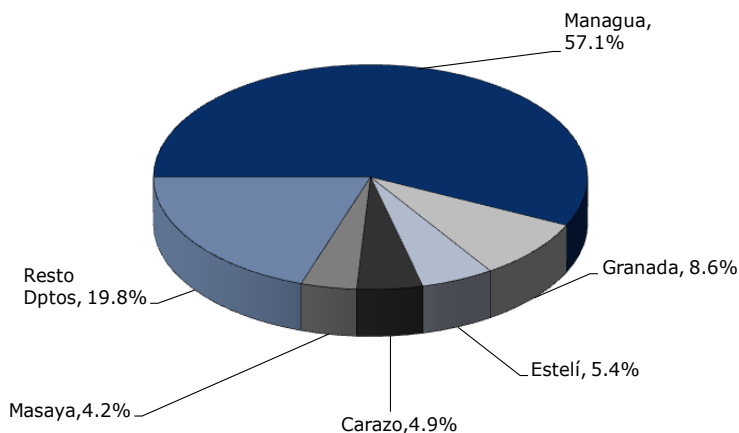
En el trimestre de referencia se observó que los departamentos de Managua (59.8%), Jinotega (12.6%), León (6.9%), Masaya (4.6%) y Estelí (3.1%) concentraron el 86.9 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,589	877	712
Industria	0	0	0
Comercio	23	23	0
Servicio	47	40	7
Total	1,659	940	719

Fuente: División Económica-BCN.

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: División Económica-BCN.

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones mostraron una contracción de 2 por ciento en relación con el trimestre anterior, originado principalmente por la caída en el destino residencial (-2.1%). Dicha contracción se desglosó en una caída de 18.2 por ciento en cabeceras, que no fue compensada por el incremento de 32.2 por ciento fuera de las cabeceras.

En términos del área efectivamente construida a nivel nacional se observó una caída de 3 por ciento con relación al trimestre anterior (9.4% en el segundo trimestre), que obedeció principalmente a la contracción de obras nuevas en Resto de ciudades (-28.8%), mientras en Managua se registró un crecimiento de 37.7 por ciento.

Por departamentos, las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Granada, Estelí, Carazo y Masaya, que agruparon 80.2 por ciento del total de viviendas iniciadas.