



Situación de la Construcción Privada

Segundo trimestre 2011

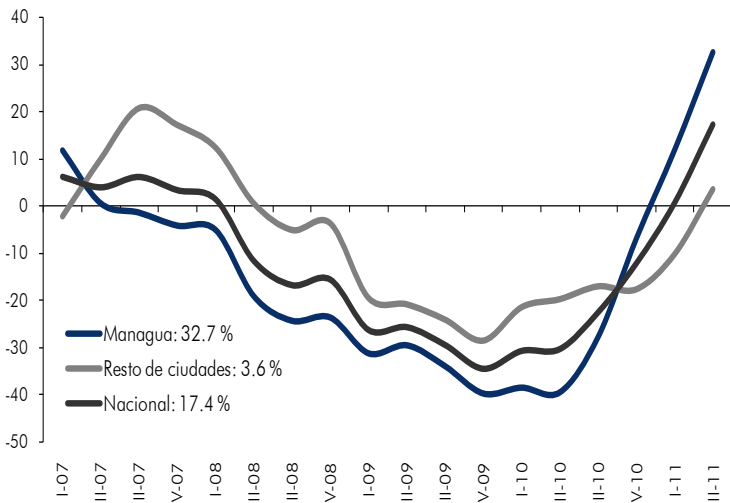
Septiembre, 2011

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	5
Construcciones iniciadas	6

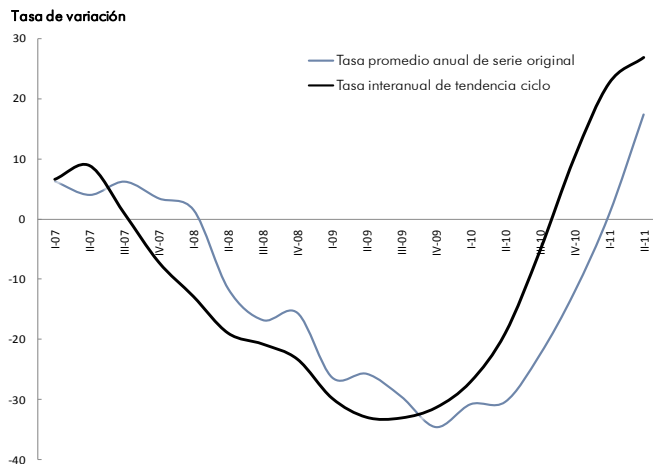
Situación de la construcción privada Segundo trimestre de 2011

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



Fuente: Banco Central de Nicaragua

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



Fuente: Banco Central de Nicaragua

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

Al segundo trimestre de 2011, la construcción privada registró un crecimiento promedio anual de 17.4 por ciento (0.7% al trimestre anterior). Esto fue resultado del buen desempeño observado en las edificaciones comerciales y residenciales, mientras que las edificaciones de servicio e industria mostraron menores tasas de contracción con relación al trimestre anterior.

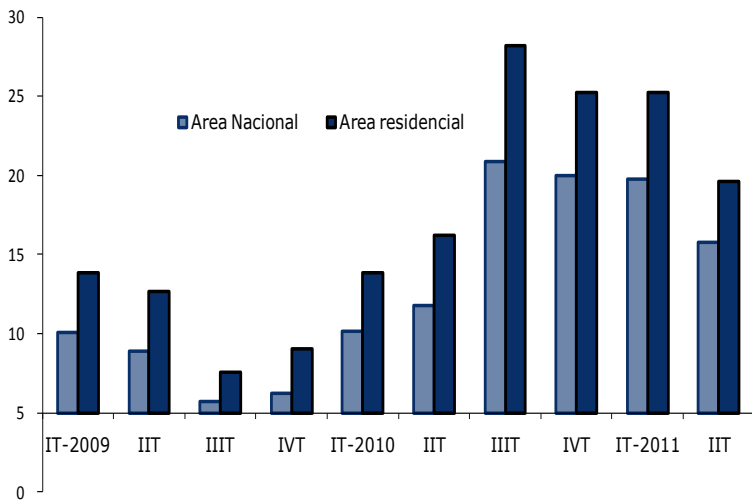
Las edificaciones residenciales registraron un crecimiento de 26.1 por ciento (6.6% al primer trimestre de 2011), lo cual significó un aporte positivo de 19 puntos porcentuales al crecimiento de la actividad. De igual manera, las construcciones comerciales registraron un aumento de 57.1 por ciento (21% al trimestre anterior), con un aporte de 2.7 puntos porcentuales.

Por su parte, las obras de servicio e industria mostraron tasas de -15.2 y -38.5 por ciento (-19.2% y -39.4% al trimestre anterior respectivamente), los cuales se tradujeron, en ese mismo orden, en aportes marginales negativos de 2.9 y 1.4 puntos porcentuales.

La evolución subyacente del área efectivamente construida, expresada por la señal de tendencia ciclo, sigue confirmando que la actividad de construcción privada está dando muestras de mejoras, al ubicarse en una tasa de crecimiento interanual de 26.9 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.

Consistente con esta recuperación, el índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, al mes de junio, registró crecimiento promedio anual de 12.2 por ciento (-8.3% en junio del año pasado y 7.3% a marzo de este año). Este dinamismo se reflejó en el crecimiento en la producción de cemento, piedra triturada y bloques.

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



1/: Se consideró un área de vivienda máxima de 60 m²
Fuente: Banco Central de Nicaragua

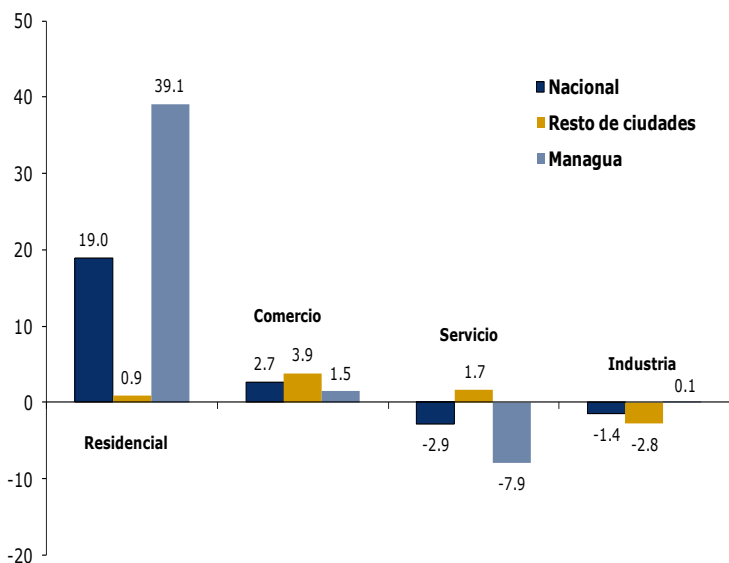
Otro indicador que revela signos de mejora de la actividad constructora privada es el impulso del programa de crédito justo para la construcción de viviendas de interés social, que en el segundo trimestre de referencia se expresó en un total de 27,765.2 metros cuadrados de área efectivamente construida. Esta área representó más de 12,000 metros cuadrados en comparación al segundo trimestre del año 2010. Asimismo, significó 19.6 por ciento del área residencial nacional (16.2% en el segundo trimestre de 2010).

Por su parte, el crédito hipotecario real registró una menor contracción en su evolución de 6.5 por ciento, lo cual representó una mejora de 0.3 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior.

Análisis por zona geográfica

El repunte del área efectivamente construida a nivel nacional, obedeció principalmente al comportamiento de las obras construidas en el departamento de Managua, que ha experimentado expansiones significativas en los últimos dos trimestres.

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

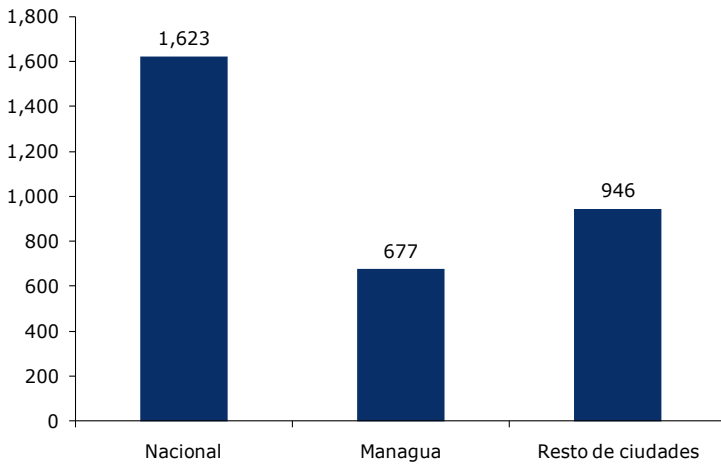


Fuente: Banco Central de Nicaragua

Las construcciones ejecutadas en Managua mostraron un crecimiento acelerado de 32.7 por ciento (12% al trimestre anterior). Este desempeño se debió al buen dinamismo desarrollado por construcciones residenciales, comerciales e industriales, que en conjunto aportaron 40.6 puntos porcentuales. No obstante, las obras destinadas a servicios mostraron una contracción de 30.7 por ciento (-20.4% al trimestre anterior).

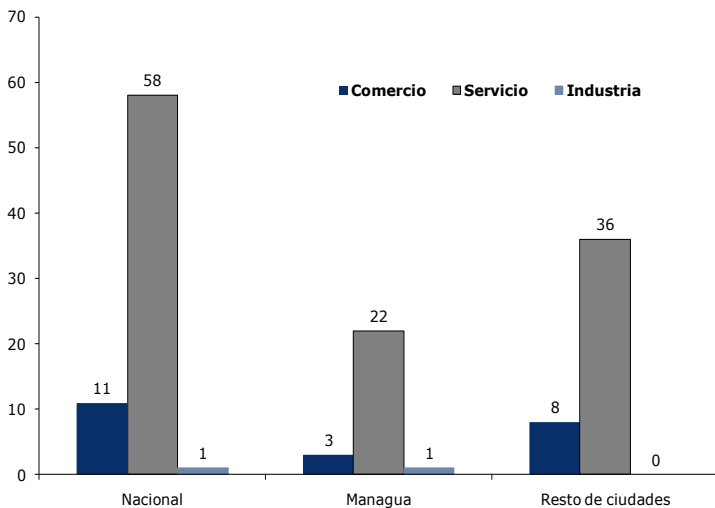
En Resto de ciudades se experimentó un crecimiento de 3.6 por ciento (-10.2% al trimestre anterior), con aumentos del área de obras residenciales, comerciales y de servicios, cuyo aporte fue de 6.4 puntos porcentuales. Por su parte, las obras industriales mostraron una caída superior en 2.2 puntos porcentuales a la observada en el trimestre anterior (-40.1%).

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



Fuente: Banco Central de Nicaragua

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



Fuente: Banco Central de Nicaragua

Análisis por destinos económicos de la construcción

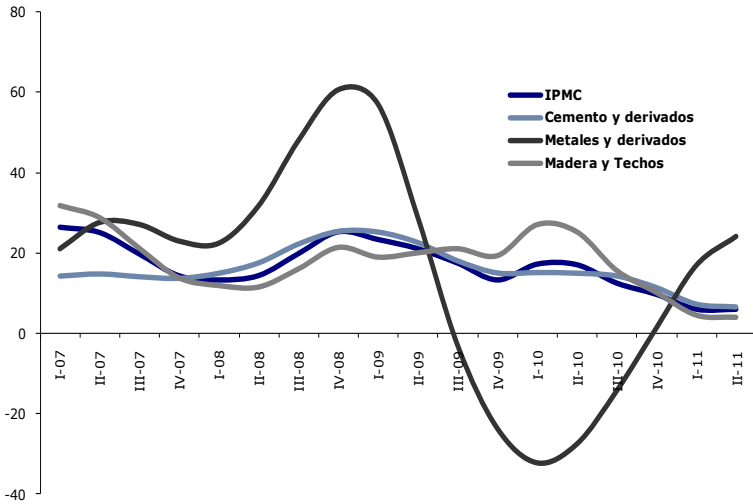
En el destino **residencial** se observó un crecimiento de 26.1 por ciento. En Managua (56.5%), se observó crecimiento de las obras nuevas, en proceso y finalizadas, y desaceleración de las obras en reinicio; mientras en el Resto de ciudades (1.2%) se observó mayores crecimientos de viviendas nuevas y de reinicio, tanto en las cabeceras departamentales como en el área suburbana. Es importante destacar que en Resto de ciudades se observó crecimiento después de 12 trimestres de contracción.

La contracción del destino **industrial** (-38.5%) sintetizó el crecimiento de obras nuevas y en proceso en Managua (9.6%) y contracciones en obras nuevas, reinicio y finalizadas en Resto de ciudades (-42.3%). Se destacó la construcción de una edificación de 1,200 metros cuadrados en la ciudad de Managua.

En el destino de **comercio**, en Managua se observó un crecimiento de 31.8 por ciento (-18.4% al trimestre anterior), como resultado de aumentos del área efectivamente construida en tres estado de obras: nuevas, finalizadas y de reinicio. Por su parte, en Resto de ciudades se mostró un crecimiento desacelerado de 78.3 por ciento (83.8% al trimestre anterior), explicado por disminuciones del área efectivamente construida en tres estados de obras: nuevas, en proceso y finalizadas. Se observó principalmente, obras de módulos comerciales y de una nueva tienda en Estelí.

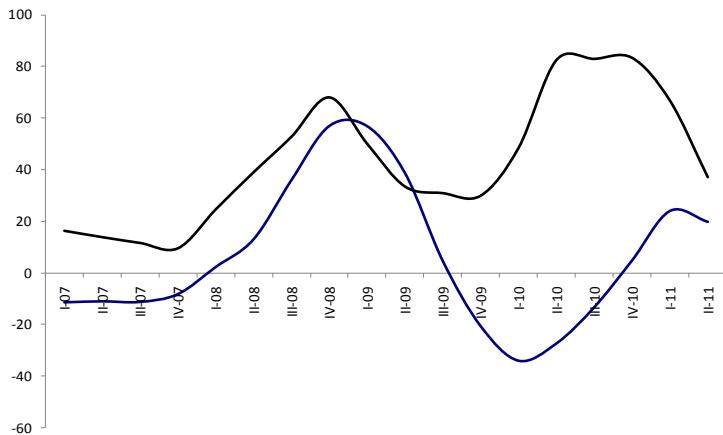
Las obras destinadas a **servicio** registraron un comportamiento heterogéneo en ambas zonas geográficas. En Managua, se observó mayor contracción de 30.7 por ciento (-20.4% al trimestre anterior), producida por mayores contracciones de obras finalizadas y de reinicio y menores disminuciones en las obras nuevas y en proceso. En Resto de ciudades, se observó un crecimiento de 13.1 por ciento (-17.4% al trimestre anterior), debido a los aumentos de obras nuevas, reinicio y finalizadas, entre los que se destacó un nuevo hotel y centro cultural en León, así como nuevos talleres e iglesias en diversos departamentos.

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



Fuente: Banco Central de Nicaragua

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

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento de 5.9 por ciento promedio anual, similar al crecimiento mostrado al trimestre anterior. Este comportamiento desacelerado del IPMC que se ha observado desde el tercer trimestre de 2010 ha sido el resultado de la desaceleración de los capítulos de Madera y techos y Cemento y derivados.

La madera de pochote mostró la principal desaceleración, que no fue compensada con el mayor ritmo de crecimiento de láminas plycem y láminas de zinc. En Cemento y derivados, las bolsas de cemento y piedra triturada observaron desaceleración.

Metales y derivados continuó creciendo de forma acelerada, esta vez aumentó 7.2 puntos porcentuales con relación al crecimiento del trimestre anterior, particularmente por el crecimiento en los precios de varillas de acero de diversos diámetros. No obstante, se observó un menor ritmo de crecimiento de los precios internacionales del mineral de hierro y de los productos de acero laminados en frío y caliente, los cuales aún no se transmiten a los precios internos.

La variación promedio anual del precio del mineral de hierro se ubicó en 37.1 por ciento al segundo trimestre del año (66.8% al trimestre anterior). Asimismo, los precios internacionales del acero laminado en frío y laminado en caliente desaceleraron 3.5 y 4.2 puntos porcentuales, respectivamente, con relación al primer trimestre 2011.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 11.4 por ciento (11% al trimestre anterior) impulsado por el crecimiento desacelerado en el precio internacional del cobre (29.6%, respecto a 33.4% al trimestre anterior). Esto incidió en el aumento de precios de alambres eléctricos, varillas polo a tierra y tomacorrientes, entre otros.

Los artículos de Sanitarios y pisos aumentaron 4.7 por ciento (-0.2% al trimestre anterior), como resultado de aumentos en los precios de tubos y accesorios de PVC de diversos diámetros y de inodoros.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	453	38	491
Particular	91	199	290
Proyecto	63	12	75
Total	607	249	856

Fuente: Banco Central de Nicaragua

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	92	0	92
Particular	91	197	288
Proyecto	63	12	75
Total	246	209	455

Fuente: Banco Central de Nicaragua

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	361	38	399
Particular	0	2	2
Proyecto	0	0	0
Total	361	40	401

Fuente: Banco Central de Nicaragua

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se observó un crecimiento de 11.3 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, como resultado de aumentos significativos en ambas zonas geográficas, Managua (11.8%) y Resto de ciudades (10.2%). En las cabeceras departamentales se registró una contracción de 1.1 por ciento, mientras que en las áreas suburbanas se observó un aumento de 29.8 por ciento. Con relación al segundo trimestre del año 2010, el aumento fue de 29.5 por ciento.

En Managua se registró un crecimiento de 27.1 por ciento en las zonas suburbanas, mientras que las cabeceras departamentales se contrajeron en 5 por ciento. En Resto de ciudades, el comportamiento fue positivo en ambas zonas, en las cabeceras (4%), y en la zona suburbana (60%), respecto al trimestre anterior.

Las obras finalizadas según ejecutor mostraron un comportamiento heterogéneo a nivel nacional. Se registró un aumento en la ejecución por parte de urbanizadoras (36%), mientras que proyectos y particulares mostraron contracciones de -10.8% y 9.6%, respectivamente, con respecto al trimestre anterior.

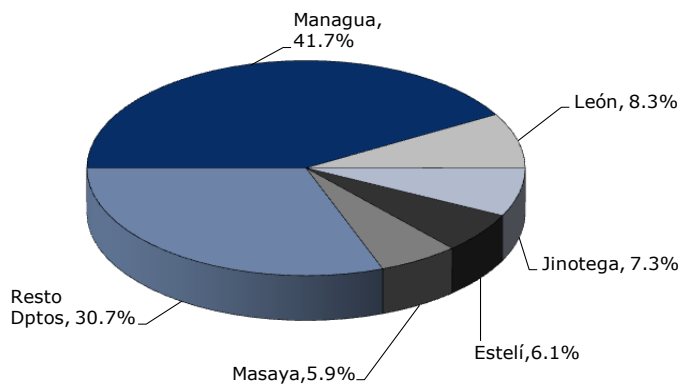
En el trimestre de referencia se observó que los departamentos de Managua (70.9%), Masaya (5.3%), Estelí (4.9%), RAAN (3.4%) y RAAS (3.3%) concentraron el 88 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,623	1,087	536
Industria	1	1	0
Comercio	11	11	0
Servicio	58	50	8
Total	1,693	1,149	544

Fuente: Banco Central de Nicaragua

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: Banco Central de Nicaragua

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones registraron dinamismo al crecer 23.5 por ciento en relación con el trimestre anterior, originado principalmente por incrementos en el destino residencial (26.5%), el cual mostró crecimientos, en las cabeceras (13%) y fuera de cabeceras (67%).

Según la ubicación de las obras nuevas, el crecimiento observado fue producto del incremento de 11.3 por ciento en las cabeceras y de 60.5 por ciento en fuera de cabeceras departamentales.

El área iniciada efectivamente construida a nivel nacional mostró un crecimiento desacelerado de 9.4 por ciento con relación al trimestre anterior (23.3% en el primer trimestre). Este incremento se debió principalmente al crecimiento de obras residenciales y comerciales, en Managua y Resto de ciudades.

Por departamentos, las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, León, Jinotega, Estelí y Masaya, que agruparon 69.3 por ciento del total de viviendas iniciadas.