



Situación de la Construcción Privada

Cuarto Trimestre 2010



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

Marzo, 2011

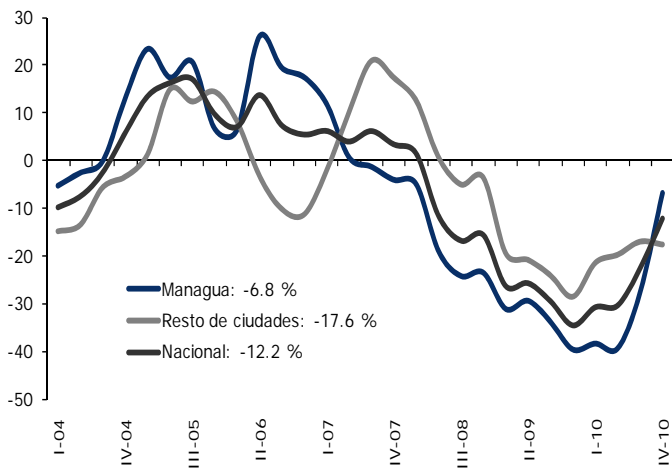
INDICE

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

Cuarto trimestre de 2010

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



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Resultados generales de la actividad

Al cuarto trimestre de 2010, la construcción privada registró una caída promedio anual de 12.2 por ciento, menos contractiva en 10.4 puntos porcentuales con relación al decrecimiento del trimestre anterior. De manera desagregada, se observó menores caídas en el área efectivamente construida de los destinos residencial y servicio y crecimiento de las obras comerciales.

Las construcciones industriales mostraron una caída de 38.9 por ciento (71.9% al tercer trimestre), lo cual significó un aporte negativo de 1.4 puntos porcentuales. Las obras destinadas a servicios registraron una contracción de -24.2 por ciento (-31.9% al trimestre anterior), con un aporte marginal de -4.6 puntos porcentuales.

Por su parte, el destino residencial registró una contracción de 8.7 por ciento (-21.4% al trimestre anterior), lo que se tradujo en un aporte marginal negativo de 6.3 puntos porcentuales. En este destino se registró una menor caída del área efectivamente construida de obras en cabeceras y un crecimiento en obras fuera del casco urbano de las cabeceras.

Finalmente, las obras comerciales registraron una tasa positiva de 1.6 por ciento (-36.9% al trimestre anterior), lo que significó un aporte marginal de 0.1 puntos porcentuales.

La señal de tendencia ciclo empezó a mostrar tasas contractivas cada vez menores a partir del cuarto trimestre del año 2009, en concordancia con la recuperación de la actividad económica general. Este comportamiento es consistente con la evolución que registraron otros indicadores relevantes de la actividad.

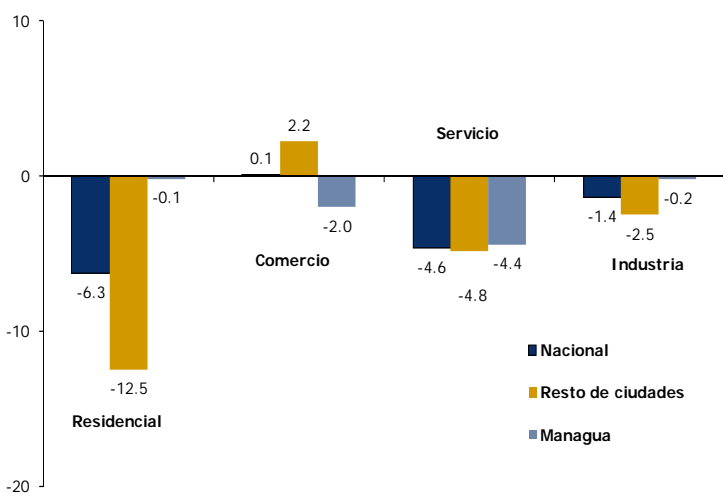
En línea con la recuperación del área efectivamente construida, el índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, al mes de diciembre, registró crecimiento en la producción de cemento, arena, piedra triturada y piedra cantera, así como una menor caída en el volumen de producción de bloques. Esto se tradujo en un crecimiento promedio anual de 2.3 por ciento (-18.7% en diciembre 2009), evidenciando señales de recuperación de la actividad.

Análisis por zona geográfica

Las obras ejecutadas en Managua mostraron una caída de 6.8 por ciento (-27.7% al trimestre anterior). Según destino, se observó menor contracción de obras residenciales, comerciales, industriales y de servicio, que aportaron -0.1, -2.0, -0.2 y -4.4 puntos porcentuales, respectivamente.

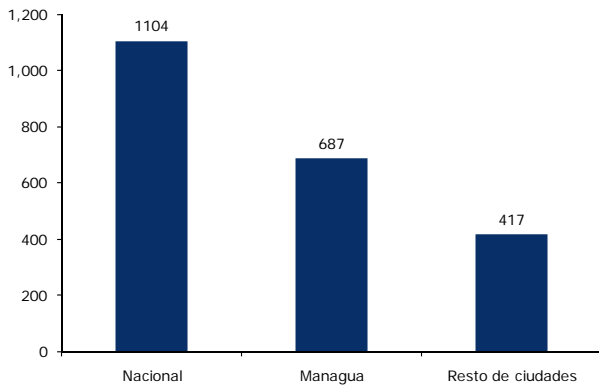
En Resto de ciudades se registró una tasa negativa de 17.6 por ciento (-17% al trimestre anterior), en lo cual fue determinante la caída del destino industrial, y menores contracciones de los destinos residencial y servicios (-17.3 puntos porcentuales en conjunto). Sin embargo, en esta zona se observó crecimiento de las obras comerciales (2.2 puntos porcentuales).

Gráfico 2
Metros cuadrados construidos: cuarto trimestre 2010
(contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



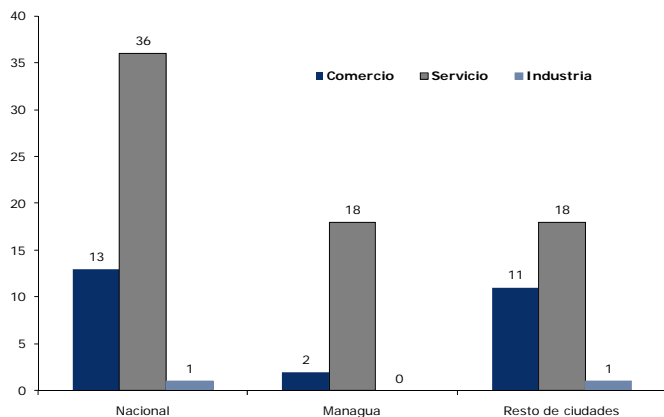
Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Gráfico 3
Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre,
por zona geográfica
(unidades)



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Gráfico 4
Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre,
por zona geográfica y destino económico
(unidades)



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Análisis por destinos económicos de la construcción

Las obras **residenciales** en Managua registraron una caída de 0.2 por ciento promedio anual (-24.5% al trimestre anterior), como resultado de menores contracciones del área efectivamente construida de viviendas nuevas y en proceso. En la cabecera se observó el mismo comportamiento, mientras que en el área suburbana se observó dinamismo, impulsado por el programa de crédito justo para la vivienda de interés social, el cual se tradujo en crecimientos del área efectivamente construida de viviendas nuevas, en proceso y de reinicio.

En Resto de ciudades se registró una mejora, al contraerse 1.4 puntos porcentuales menos en comparación a la contracción del trimestre anterior (-18.2%). Esta menor caída estuvo explicada por menores contracciones de viviendas nuevas y aumentos de obras en estado de reinicio y finalizadas, en las cabeceras departamentales. Por su parte, en las zonas fuera de las cabeceras se registraron caídas en todos los estados de obras.

Las construcciones **industriales** en Managua presentaron una contracción de 38.6 por ciento, menor en 29.9 puntos porcentuales en relación con la caída observada al trimestre anterior, como resultado de menores contracciones del área de obras encontradas en estado de proceso y reinicio. En Resto de ciudades se registró una caída de 39 por ciento (111.6% al trimestre anterior), explicada por la reducción del área efectivamente construida de obras finalizadas en las zonas fuera de las cabeceras departamentales.

En el destino de **comercio**, Managua mostró una menor contracción (-28.4% vs. -59.1% al trimestre anterior), como resultado de menores caídas en obras en proceso y del crecimiento observado en obras finalizadas, reinicio y nuevas. Por su parte, en Resto de ciudades se registró un crecimiento de 59.3 por ciento (9.1% al trimestre anterior), como resultado de un aumento significativo del área efectivamente construida, en lo cual se destacó, obras en proceso en Chinandega y Masaya.

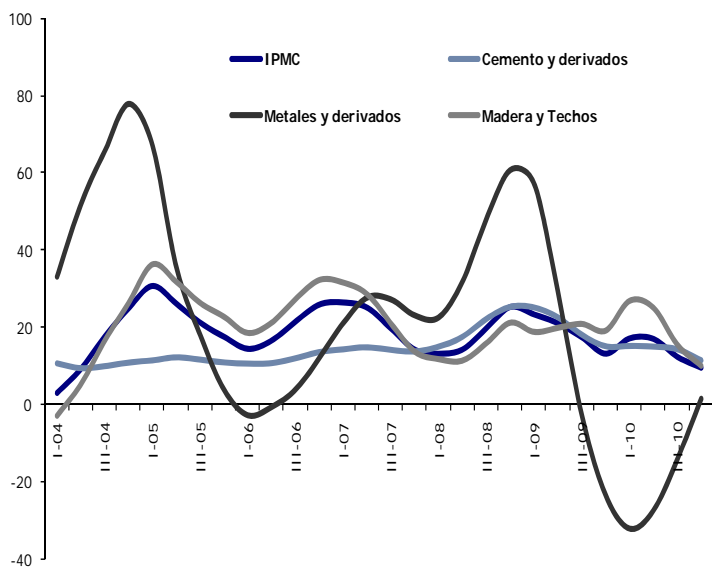
Las obras destinadas a **servicio** presentaron menores tasas negativas en ambas zonas geográficas. En Managua, se registró una caída de 19.6 por ciento, que significó 3.4 puntos porcentuales de recuperación en relación con el trimestre anterior. Entre las construcciones relevantes se encontraron obras en proceso como edificios corporativos y hoteles. En Resto de ciudades, se observó el mismo comportamiento, al pasar de -43.6 por ciento a -31.1 por ciento en el trimestre de referencia. En esta zona geográfica fueron relevantes obras nuevas y en proceso, como hoteles y restaurantes, clínicas, iglesias y condohoteles.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento desacelerado de 9.6 por ciento promedio anual, 2.8 puntos porcentuales menor con relación al trimestre anterior. De forma desagregada, se observó desaceleración del crecimiento de los capítulos de Madera y techos y Cemento y derivados; crecimiento en el capítulo de Metales y derivados; menor caída en Sanitarios y pisos; y crecimiento acelerado en el capítulo de Electricidad e iluminación.

El crecimiento desacelerado del capítulo de Madera y techos obedeció a la continuación de la desaceleración en el crecimiento de los precios de la madera de pochote, combinado con caídas en los precios de láminas plycem de diversas longitudes. Este comportamiento incidió en un aporte marginal de 7.1 puntos porcentuales al crecimiento promedio anual del índice general.

Gráfico 5
Índice de precios de materiales de construcción (IPMC)
(tasa de variación promedio anual)



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

En el capítulo de Cemento y derivados se observó una tasa de crecimiento menor en 2.9 puntos porcentuales a la registrada en el trimestre anterior (14.2%), lo cual fue resultado de la desaceleración en el crecimiento de los precios del cemento, arena y piedra triturada. Este capítulo aportó 2.3 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC.

Metales y derivados creció 1.4 por ciento (-14.2% al trimestre anterior), lo que se tradujo en un aporte de 0.1 puntos porcentuales. Se observó crecimiento en los precios de varillas de acero de diversos diámetros, impulsado por el alza en precios internacionales de materias primas, especialmente del mineral de hierro. En el trimestre de referencia, este capítulo revirtió la tendencia contractiva que mostró durante cinco trimestres consecutivos.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 12.4 por ciento (11.8% al trimestre anterior) y aportó 0.15 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Este crecimiento obedeció al crecimiento en los precios de alambres eléctricos de varios calibres, impulsado por la tendencia al alza del cobre a nivel internacional experimentada al mes de diciembre.

Finalmente, Sanitarios y pisos se contrajo 4.1 por ciento (-6.8% al trimestre anterior) y aportó -0.06 puntos porcentuales al crecimiento general. Se observó menores caídas en los precios de tubos y accesorios de PVC, principalmente de 4 pulgadas.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	248	58	306
Particular	124	232	356
Proyecto	118	20	138
Total	490	310	800

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	64	1	65
Particular	124	228	352
Proyecto	118	20	138
Total	306	249	555

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	184	57	241
Particular	0	4	4
Proyecto	0	0	0
Total	184	61	245

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se registró una caída de 9.2 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, como resultado de comportamientos mixtos en ambas zonas geográficas. En las cabeceras departamentales se registró una contracción de 16.9 por ciento, mientras que en las áreas suburbanas se observó un aumento de 15 por ciento. Con relación al cuarto trimestre del año 2009, el aumento fue de 12.7 por ciento.

Según la zona geográfica, se registró crecimiento en Resto de ciudades (19.7%) y caída en Managua (-21.2%), respecto al trimestre anterior. En el Resto de ciudades se observó dinamismo tanto en las cabeceras (15.3%) como en las zonas suburbanas (41.9%). En Managua, el comportamiento fue contractivo en las cabeceras (-32.3%), mientras que la zona suburbana mostró un aumento (8.2%), respecto al trimestre anterior.

Las obras finalizadas según ejecutor mostraron un comportamiento heterogéneo a nivel nacional. Así, se observó contracción en la ejecución por parte de urbanizadoras (-1%) y proyectos (-42.3%), mientras que particulares registró un aumento (6.9%) con respecto al trimestre anterior.

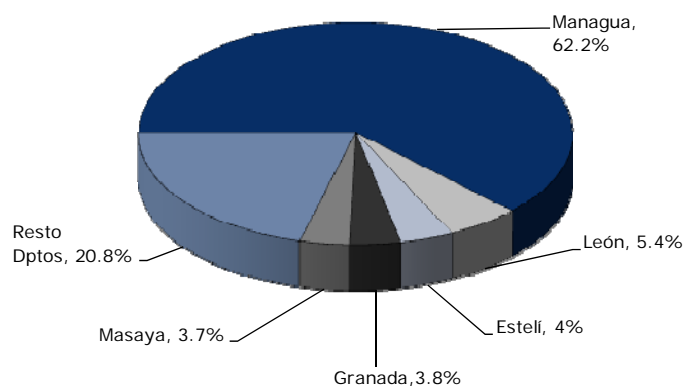
En el trimestre de referencia se observó que los departamentos de Managua (61.3%), Masaya (8.3%), Estelí (5.4%), Chinandega (4%) y León (3.9%) concentraron el 83 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,104	770	334
Industria	1	1	0
Comercio	13	13	0
Servicio	36	33	3
Total	1,154	817	337

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Gráfico 6
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones registraron dinamismo al crecer 25.7 por ciento en relación con el trimestre anterior, originado principalmente por incrementos en el destino residencial (28.1%), el cual mostró crecimientos, fuera de cabeceras (51.8%) y en cabeceras (19.9%).

Según la ubicación de las obras nuevas, el crecimiento observado fue producto del incremento de 48.5 por ciento en las zonas fuera de cabeceras y de 18.2 por ciento en las cabeceras departamentales.

El área iniciada efectivamente construida a nivel nacional mostró un crecimiento de 18.8 por ciento con relación al trimestre anterior (-0.4% en el tercer trimestre). Este aumento se debió principalmente al crecimiento de obras residenciales y de servicio, en Managua y Resto de ciudades.

Por departamentos, las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, León, Estelí, Granada y Masaya, que concentraron 79.2 por ciento del total de viviendas iniciadas.