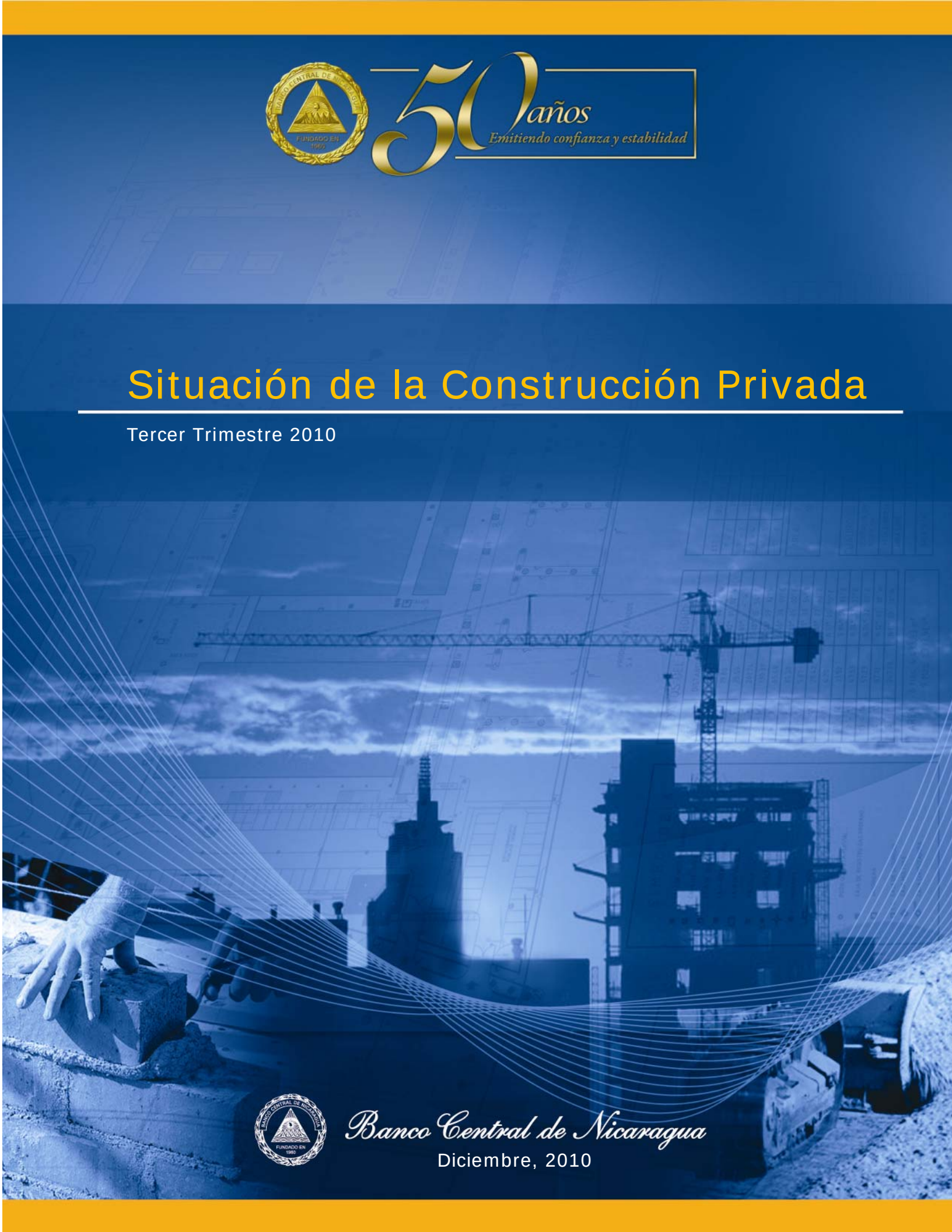
50 años
Emitiendo confianza y estabilidad

Situación de la Construcción Privada

Tercer Trimestre 2010



Banco Central de Nicaragua
Diciembre, 2010

INDICE

Resultados generales de la actividad 1

Análisis por zona geográfica..... 2

Análisis por destinos económicos de la construcción..... 3

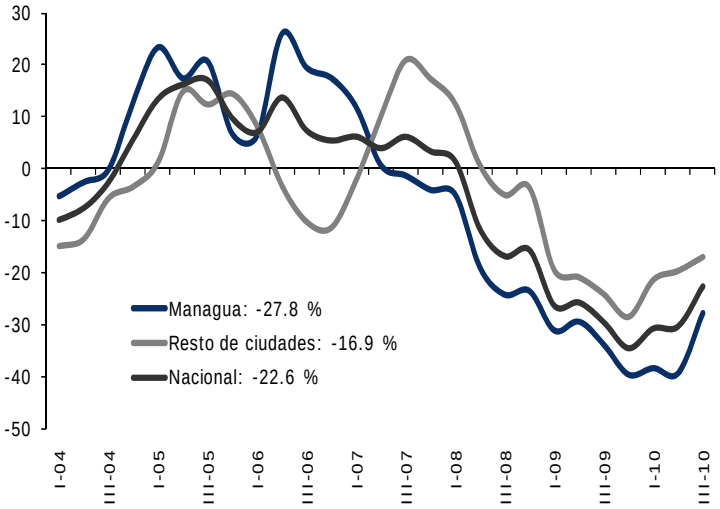
Influencia de los precios de materiales de construcción 4

Viviendas finalizadas 6

Construcciones iniciadas 7

Situación de la construcción privada
Tercer trimestre de 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 tercer trimestre de 2010, la construcción privada registró una caída promedio anual de 22.6 por ciento, menos contractiva en 7.7 puntos porcentuales con relación a la del trimestre anterior. Este comportamiento fue producto de menores caídas en el área efectivamente construida de los destinos residencial, comercial y servicio. Las construcciones industriales mostraron un aporte positivo, después de ocho trimestres consecutivos de contracciones.

Las obras comerciales mostraron una contracción de 36.7 por ciento (-62.2% al segundo trimestre), lo cual significó un aporte negativo de 2.5 puntos porcentuales. Las construcciones destinadas a servicios alcanzaron -31.8 por ciento (-33.3% al trimestre anterior), con un aporte marginal de -6.3 puntos porcentuales.

Por su parte, el destino residencial registró una contracción de 21.6 por ciento (-25.5% al trimestre anterior), lo que se tradujo en un aporte marginal negativo de 15.4 puntos porcentuales. En este destino se registró una menor caída en las construcciones de cabeceras y un crecimiento, aunque desacelerado, de 46.9 por ciento, en las construcciones nuevas fuera del casco urbano de Managua. Asimismo, se observó un aumento de 33.2 por ciento en el número de viviendas finalizadas, tanto en Managua como en Resto de ciudades.

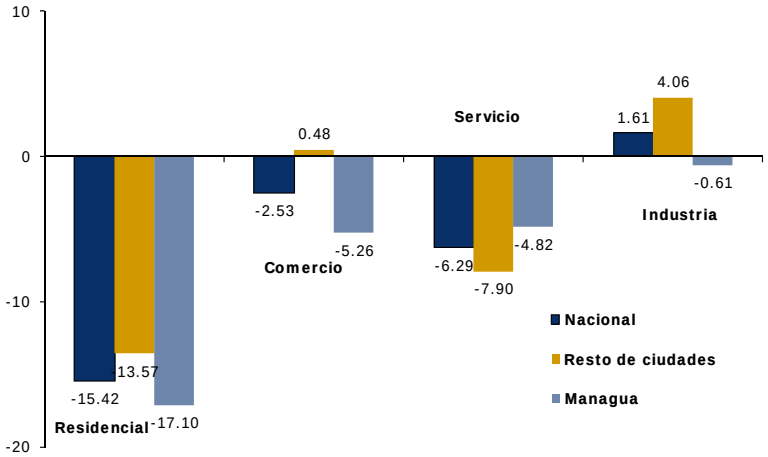
Finalmente, el destino industrial registró una tasa positiva de 76.8 por ciento (-26.9% al trimestre anterior), lo que significó un aporte marginal de 1.6 puntos porcentuales.

Cabe destacar que la construcción privada ha comenzado a dar muestras de mejoría, al presentar contracciones cada vez menores, tanto para la serie original como de tendencia ciclo, lo cual es consistente con la evolución que registraron varios indicadores relevantes de la actividad.

De acuerdo a reportes de INVUR, basados en informes de empresas urbanizadoras, el programa de crédito justo para la vivienda de interés social ha motivado el surgimiento de nuevas construcciones de este tipo, principalmente en el departamento de Managua. Los reportes señalan que entre los meses de enero y agosto se vendieron un total de 1,889 casas nuevas de interés social, en comparación con 858 entre enero y mayo.

Asimismo, en línea con el resultado anterior, el crédito hipotecario registró en septiembre un crecimiento interanual de 3 por ciento (-10.3% en septiembre de 2009), luego de presentar contracciones en cinco trimestres anteriores. Por otra parte, a septiembre, se registró crecimiento en la producción de cemento y menores caídas en la elaboración de bloques y extracción de arena, lo que se tradujo en una menor caída en la evolución promedio anual de la producción de materiales de construcción (-2.0% en septiembre 2010 vs. -19.5% en septiembre 2009).

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



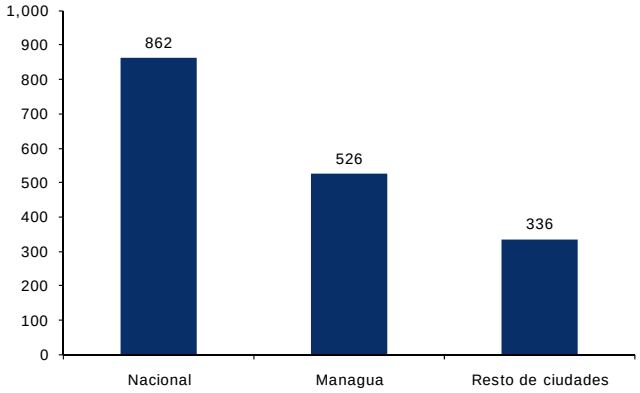
Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Análisis por zona geográfica

Las obras ejecutadas en Managua mostraron una caída de 27.8 por ciento (-39.4% al trimestre anterior). Esta menor caída fue consecuencia de la menor contracción de obras residenciales, comerciales y de servicio, que aportaron 27.2 puntos porcentuales negativos (-38.4 puntos porcentuales en el trimestre anterior), mientras que el destino industrial desaceleró su caída y aportó -0.6 puntos porcentuales.

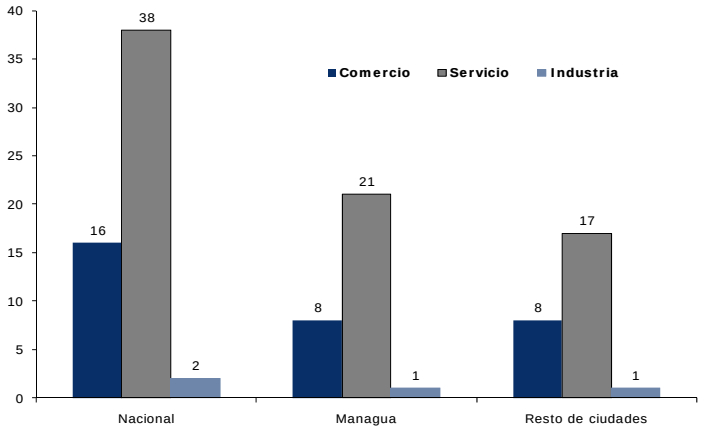
En Resto de ciudades se registró una tasa negativa de 16.9 por ciento (-19.6% al trimestre anterior), lo cual fue resultado de crecimientos en los destinos de comercio e industria (4.5 puntos porcentuales), los cuales contrarrestaron parcialmente las caídas en los destinos residencial y servicio.

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 mostraron una caída de 24.9 por ciento promedio anual (-36.5% al trimestre anterior), como resultado de menores contracciones del área efectivamente construida de viviendas en proceso, finalizadas, nuevas y de reinicio, mientras que fuera de la cabecera se observó menores contracciones en obras en proceso y reinicio y aumentos en el área efectivamente construida de obras finalizadas (106.1%) y nuevas (46.9%).

En Resto de ciudades se registró una caída mayor, 5.2 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior (-13.1%). Esta mayor caída estuvo explicada por mayores contracciones de obras en proceso y nuevas en las cabeceras departamentales y caídas en obras nuevas y finalizadas, en las zonas fuera de las cabeceras departamentales.

Las construcciones ***industriales*** en Managua mostraron una mejoría al reducir su contracción en 3.8 puntos porcentuales en relación con la caída observada al trimestre anterior (-72.5%), lo cual fue resultado del crecimiento del área de obras encontradas en estado de proceso y menor caída de obras finalizadas de las cabeceras. Asimismo, en Resto de ciudades se registró un crecimiento de 118 por ciento (-15.2% al trimestre anterior), explicado por el dinamismo de la construcción de una nueva edificación tabacalera en el departamento de Estelí y una zona franca en estado de proceso, localizada fuera del casco urbano de Masaya.

En el destino de ***comercio*** en Managua se observó una menor contracción (-59.3% vs. -76.7% al trimestre anterior), producto de menores caídas en obras nuevas y finalizadas y del dinamismo observada en obras de reinicio. Por su parte, en Resto de ciudades se registró un crecimiento de 10.2 por ciento (-23% al trimestre anterior), como resultado de un aumento significativo del área en proceso y reinicio, que superó la contracción en obras nuevas y finalizadas. Asimismo, se encontraron obras en proceso, entre las que se destacan un centro comercial y una plaza comercial en Chinandega y Masaya, respectivamente.

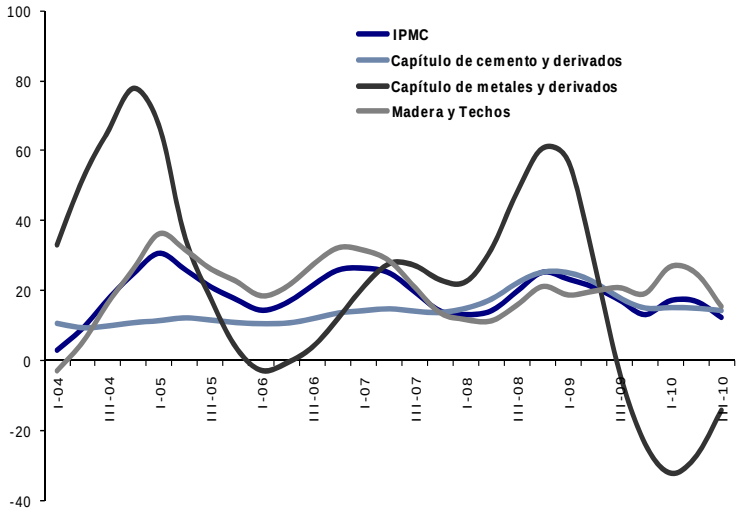
Las obras destinadas a ***servicio*** presentaron menores tasas negativas en ambas zonas geográficas. En Managua, se registró una caída de 22.5 por ciento, que significó 2.5 puntos porcentuales de recuperación en relación con el trimestre anterior. En Resto de ciudades la contracción fue similar al trimestre anterior, al pasar de -44.5 por ciento a -44.2 por ciento en el trimestre de referencia.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento desacelerado de 12.4 por ciento promedio anual, 4.6 puntos porcentuales menor con relación al crecimiento del trimestre anterior. De forma desagregada, se observó desaceleración del crecimiento de los capítulos de Madera y techos y Cemento y derivados; y menor caída en los capítulos de Metales y derivados y Sanitarios y pisos. En contraposición, los materiales del capítulo de Electricidad continuaron creciendo de forma acelerada.

El crecimiento desacelerado del capítulo de Madera y techos obedeció a la desaceleración en el crecimiento de los precios de la madera de pochote, combinado con caídas en los precios de la madera de pino y de láminas de zinc y plycem.

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 0.7 puntos porcentuales a la registrada en el trimestre anterior, lo cual fue resultado de la desaceleración en el crecimiento de los precios del cemento, arena, piedra triturada y bloques de 6 pulgadas. Estos capítulos aportaron 13.6 puntos porcentuales al crecimiento promedio anual del IPMC.

El capítulo de Metales y derivados decreció 14.2 por ciento (-27.5% al trimestre anterior), lo que se tradujo en un aporte negativo de 1.2 puntos porcentuales al crecimiento promedio anual del índice general. De esta forma mantuvo su tendencia contractiva, aunque desacelerada en el trimestre de referencia, que inició en el tercer trimestre del año 2009. La menor caída en este capítulo se debió al menor decrecimiento promedio anual en los precios de las varillas de acero, como resultado del continuo crecimiento del precio internacional del mineral de hierro al mes de septiembre de este año.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 11.8 por ciento (9.5% al trimestre anterior) y aportó 0.14 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Esto fue resultado del crecimiento en los precios de alambres eléctricos, paneles eléctricos y otros accesorios de uso general.

Finalmente, el capítulo de Sanitarios y pisos se contrajo 6.8 por ciento (-9.8% al trimestre anterior) y aportó -0.10 puntos porcentuales al crecimiento general. Se observó menores caídas en los precios de tubos y accesorios de PVC y crecimiento en los precios de inodoros y lavamanos.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	267	42	309
Particular	123	210	333
Proyecto	232	7	239
Total	**622**	**259**	**881**

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	97	1	98
Particular	123	208	331
Proyecto	232	7	239
Total	**452**	**216**	**668**

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	170	41	211
Particular	0	2	2
Proyecto	0	0	0
Total	**170**	**43**	**213**

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se registró un crecimiento de 33.3 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, como resultado de aumentos de 39.7 por ciento en cabeceras departamentales y de 16.4 por ciento en áreas suburbanas. Con relación al tercer trimestre del año 2009, el aumento fue de 35.5 por ciento.

Según la zona geográfica, se observó crecimiento en Managua (87.3%) y caída en Resto de ciudades (-21.3%), respecto al trimestre anterior. Managua registró dinamismo tanto en el área de cabecera (112.2%) como en las zonas suburbanas (42.9%). En Resto de ciudades, el comportamiento fue contractivo en ambas áreas (-18.5% y -32.8%, respectivamente).

Las obras finalizadas según ejecutor mostraron dinamismo de manera homogénea a nivel nacional. Así, se observó expansión en la ejecución por parte de urbanizadoras (30.4%), particulares (4.7%) y proyectos (125.5%). En todos los casos, las obras registradas en Managua marcaron el dinamismo.

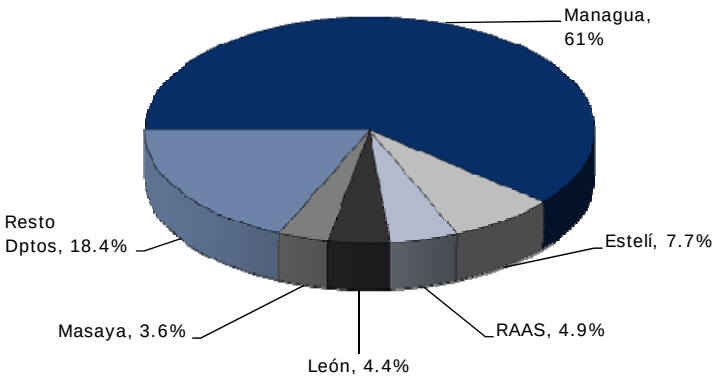
En el trimestre de referencia se registró que los departamentos de Managua (70.6%), Masaya (4.7%), RAAN (4.4%), RAAS (3.2%) y León (3.2%) concentraron el 86 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	862	642	220
Industria	2	2	0
Comercio	16	16	0
Servicio	38	31	7
Total	**918**	**691**	**227**

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 en todos los destinos registraron un crecimiento de 5.8 por ciento en relación con el trimestre anterior (-22.8%), originado por incrementos en el destino residencial (6.2%) y de servicio (5.6%). Según la ubicación de la obra, este crecimiento fue respaldado por el incremento de 53.4 por ciento de nuevas construcciones en las zonas fueras de las cabeceras, a pesar de la disminución de 4 por ciento en las cabeceras departamentales.

El área iniciada efectivamente construida a nivel nacional registró una caída de 0.4 por ciento con relación al trimestre anterior (-7.9% en el segundo trimestre). Esta menor caída se debió principalmente al impulso generado por los destinos residencial y comercial en Managua.

Por departamentos, las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, RAAS, León y Masaya, que concentraron 81.6 por ciento del total de viviendas iniciadas.