



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

III trimestre 2012



División Económica

Diciembre 2012

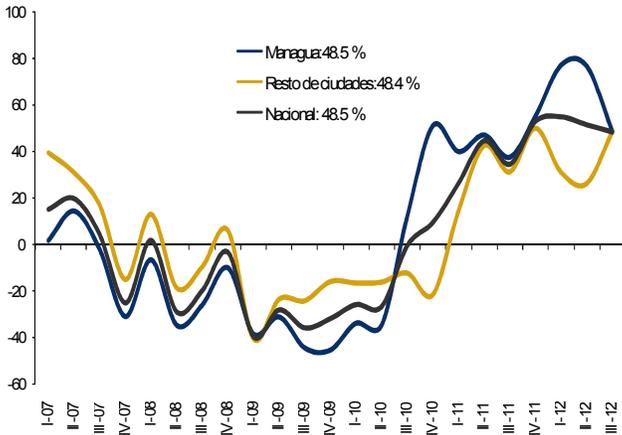
ÍNDICE

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida.....	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

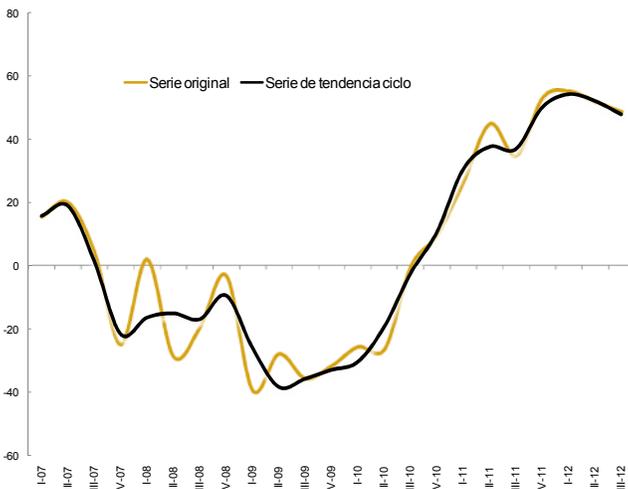
Tercer trimestre de 2012

Gráfico 1
Construcción privada: Nacional, Managua y Resto de ciudades
(variación interanual)



Fuente: División Económica- BCN

Gráfico 2
Construcción privada: Área efectivamente construida
(variación interanual)



Fuente: División Económica- BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

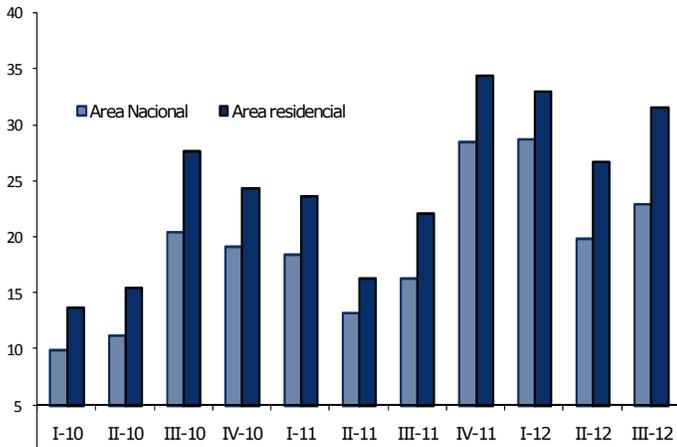
La construcción privada registró un crecimiento interanual de 48.5 por ciento en el tercer trimestre de 2012 (34.6% en 2011.III). El principal aporte a este resultado provino de las obras residenciales que aportaron 34.3 puntos porcentuales, y en menor medida por las obras de industria, comercio y servicio cuyo aporte conjunto fue de 14.2 puntos porcentuales.

Las edificaciones residenciales crecieron 46.5 por ciento (34.4% en 2011.III). Por su parte, las construcciones industriales y comerciales aumentaron de forma acelerada 202.1 y 63 por ciento, respectivamente. No obstante, las obras de servicio mostraron una caída de 2.8 por ciento.

El índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción registró un aumento interanual de 20.5 por ciento en el trimestre de referencia (18.6% en 2011.III). Este crecimiento se tradujo en aumentos interanuales en la producción de cemento, asfalto y bloques, que más que compensaron las contracciones observadas en arena y adoquines, así como el menor crecimiento del volumen de producción de piedra cantera. Por su parte, la señal de tendencia ciclo del área efectivamente construida a nivel nacional mostró un crecimiento interanual acelerado de 48.1 por ciento (37.1% en 2011.III), evidenciando señales robustas en el crecimiento subyacente de la actividad.

Por otra parte, el área efectivamente construida de viviendas de interés social, aumentó su participación en el trimestre de referencia. Esto representó una ponderación de 22.9 por ciento en el área total construida a nivel nacional y 31.5 por ciento en el área total residencial (16.3% y 22.1% en 2011.III, respectivamente), al ubicarse en 74,360 metros cuadrados.

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



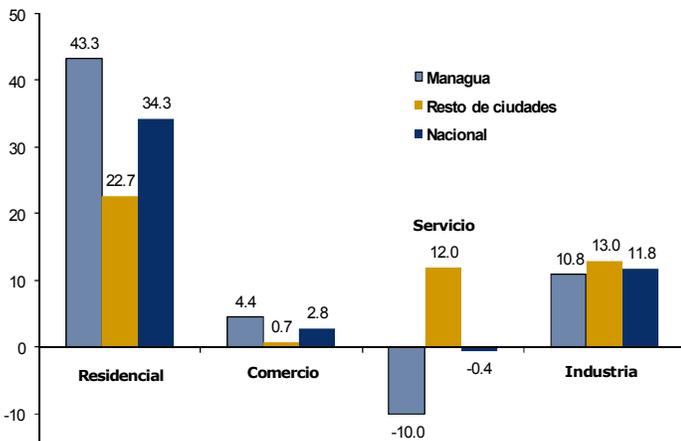
1/: Se consideró un área de vivienda máxima de 60 m²
Fuente: División Económica-BCN

Un impulso adicional a la actividad constructora provino del crédito hipotecario, el cual registró una expansión interanual de 12.6 por ciento en términos reales (-2.7% en 2011.III y 10.4% en 2012.II).

Análisis por zona geográfica

Por zona geográfica, los aportes marginales al crecimiento de la actividad constructora privada fueron 27.4 y 21 puntos porcentuales para Managua y Resto de ciudades, respectivamente. A nivel nacional, el dinamismo del área efectivamente construida se produjo, principalmente, por el buen desempeño de las construcciones residenciales e industriales en ambas zonas geográficas y en menor medida por las construcciones comerciales. No obstante, las construcciones destinadas a servicio exhibieron un comportamiento mixto en ambas zonas.

Gráfico 4
Metros cuadrados construidos: tercer trimestre 2012
(contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)

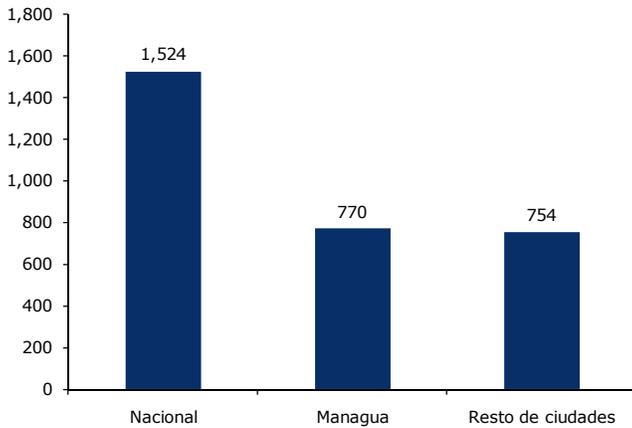


Fuente: División Económica- BCN

Las obras ejecutadas en Managua registraron un crecimiento interanual de 48.5 por ciento (37.4% en 2011.III), lo que se tradujo en aportes de 43.3 puntos porcentuales del destino residencial, seguido de obras destinada a la industria (10.8 puntos porcentuales), comercio (4.4 puntos porcentuales) y servicio (-10 puntos porcentuales).

Resto de ciudades mostró un aumento de 48.4 por ciento interanual (31.1% en 2011.III), como resultado de mayor área efectivamente construida de obras residenciales (22.7 puntos porcentuales), industriales (13 puntos porcentuales) y de servicio (12 puntos porcentuales), y en menor medida de las obras comerciales (0.7 puntos porcentuales).

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



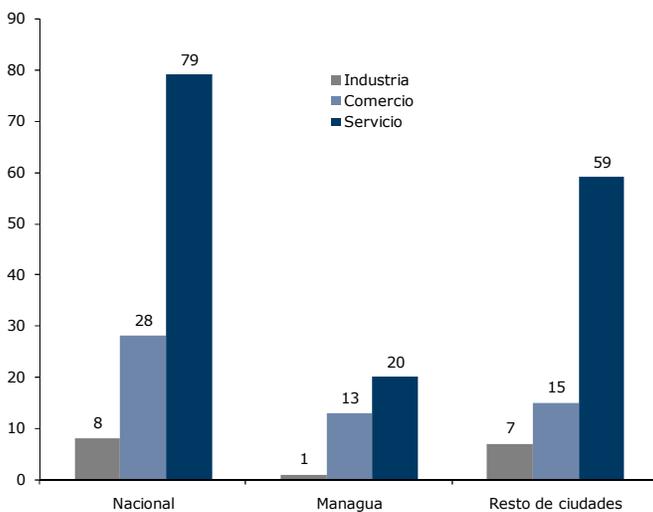
Fuente: División Económica-BCN

Análisis por destinos económicos de la construcción

El crecimiento del destino **residencial** se originó tanto en Managua como en Resto de ciudades, aunque este último desacelerado. En Managua, el crecimiento fue de 60.3 por ciento interanual (29.6% en 2011.III), explicado por los aumentos observados de obras en proceso y finalizadas. Nuevamente, las viviendas de interés social fueron determinantes en el comportamiento de este destino, y se observaron diversos proyectos nuevos de viviendas, así como finalizados y en proceso, tanto en la cabecera como fuera de ella.

Resto de ciudades experimentó un crecimiento desacelerado de 29.6 por ciento (40.9% en 2011.III), como resultado de menor área efectivamente construida de obras nuevas y en proceso, que no fue contrarrestado por el aumento del área de obras en reinicio y finalizadas, principalmente en las cabeceras departamentales y zonas suburbanas del país.

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



Fuente: División Económica- BCN

Por su parte, el destino **industrial** registró aumentos en ambas zonas geográficas. En Managua, mostró una tasa de crecimiento interanual desacelerada de 152.6 por ciento con relación al tercer trimestre de 2011. Este crecimiento fue producto de una nueva construcción y dos obras finalizadas adscritas al régimen de zona franca; de igual manera, se observó una obra finalizada destinada a la industria cárnica en el área urbana. En Resto de ciudades se observó un crecimiento de 311.8 por ciento con relación al tercer trimestre de 2011 (-29%). Este aumento estuvo explicado por tres nuevas construcciones adscritas al régimen de zona franca en Masaya y cuatro en Estelí.

El destino de **comercio** experimentó aumentos en ambas zonas geográficas. En Managua se observó un crecimiento acelerado de 178.2 por ciento (-60.3% en 2011.III), debido al inicio de obras nuevas, en proceso, reinicio y finalizadas, entre la que se destacaron diez nuevos módulos comerciales y un supermercado, así como misceláneas y pulperías en estado de proceso.

Por su parte, en Resto de ciudades se observó un aumento de 10.1 por ciento (12% en 2011.III), como resultado de dos obras nuevas de módulos comerciales en Estelí y Matagalpa, y un nuevo supermercado en Chinandega, así como obras en proceso y finalizadas.

Las construcciones destinadas a **servicio**, registraron un comportamiento heterogéneo. En Managua se observó una caída de 53.6 por ciento (69.8% en 2011.III). No obstante, en Resto de ciudades hubo un aumento de 98.4 por ciento (25.4% en 2011.III).

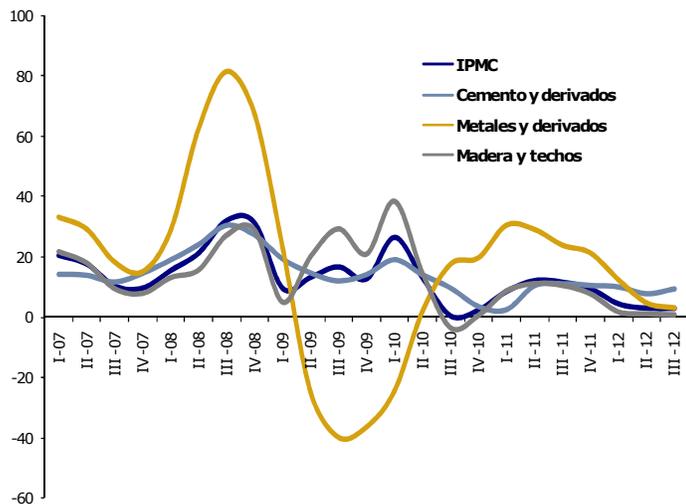
La contracción registrada en Managua se explicó por disminuciones en el área efectivamente construida de obras nuevas, finalizadas y obras en proceso. No obstante, se observaron algunas obras nuevas y en proceso como: hospitales, iglesias, bodegas, edificios de oficinas, clínicas, hoteles, así como un edificio universitario, escuelas y condo-hoteles, localizados tanto en las cabeceras departamentales como en las zonas suburbanas del país.

Por su parte, en Resto de ciudades, el incremento estuvo explicado por obras nuevas, en reinicio y finalizadas, sobresaliendo construcciones de nuevos condo-hoteles en Rivas, dos oficinas bancarias, así como talleres, bodegas y clínicas en diversos departamentos. De igual manera, se observaron obras en estado de finalizadas como restaurantes, iglesias, bodegas y hoteles en diferentes departamentos del país.

Influencia de los precios de materiales de construcción

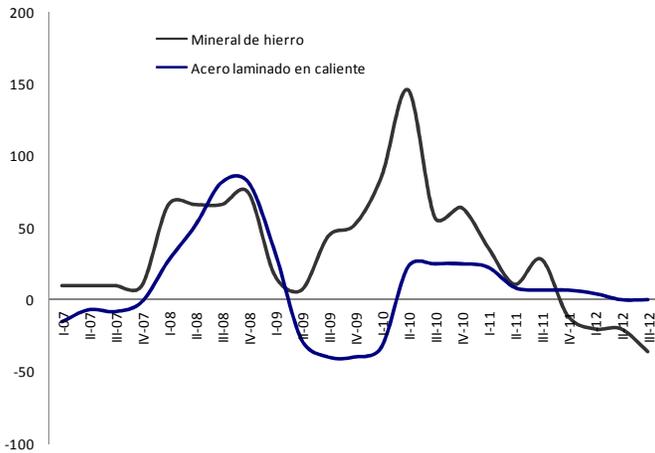
El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró un crecimiento interanual de 2.9 por ciento, 8.7 puntos porcentuales menos con relación al tercer trimestre del año anterior. El menor ritmo de crecimiento obedeció a desaceleraciones en los precios de los cinco capítulos que componen el índice general.

Gráfico 7
Índice de precios de materiales de construcción (IPMC)
(variación interanual)



Fuente: División Económica-BCN.

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



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

El capítulo de Madera y techos creció 0.7 por ciento interanual (10.5% en 2011.III), que resultó de la desaceleración de precios de láminas plycem, láminas de zinc y madera de pochote. Este capítulo contribuyó con 0.5 puntos porcentuales al crecimiento interanual del índice.

El capítulo de Metales y derivados reportó la mayor desaceleración, al registrar 20.8 puntos porcentuales menos con relación al tercer trimestre del año anterior (23.7%). El menor aumento observado en este capítulo obedeció a menores tasas de crecimiento de todos los productos que integran este capítulo, incluyendo varillas de acero de diversos diámetros, alambre de amarre y clavos, lo que se tradujo en un aporte de 0.2 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. El comportamiento de este capítulo fue consistente con la evolución contractiva que experimentaron los precios internacionales del mineral de hierro, así como de la evolución desacelerada que mostró el acero laminado en frío y caliente, en el trimestre de referencia.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 2.9 por ciento (12.1% en 2011.III), y obedeció a desaceleraciones en los precios de alambres eléctricos de diversos calibres y varillas de cobre, igualmente congruente con el crecimiento desacelerado que ha experimentado el precio internacional de este metal, que en el trimestre de referencia mostró una tasa contractiva de 14 por ciento con relación al tercer trimestre del año anterior.

El capítulo Cemento y derivados creció 9.4 por ciento, 1.7 puntos porcentuales menos que lo observado en el tercer trimestre de 2011 y aportó 2 puntos porcentuales al crecimiento general. El menor crecimiento de este capítulo resultó de la disminución del ritmo de expansión del precio del cemento, el cual contrarrestó las aceleraciones mostradas en arena, piedra triturada, ladrillos y bloques.

Finalmente, el capítulo Sanitarios y pisos mostró un aumento de 16.2 por ciento (16.3% en 2011.III) y aportó 0.2 puntos porcentuales. Los principales productos que disminuyeron su ritmo de crecimiento fueron tubos y accesorios de PVC de 2 y 4 pulgadas, mientras que otros productos aumentaron su ritmo de expansión como lavamanos e inodoros.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	798	114	912
Particular	144	239	383
Proyecto	302	1	303
Total	1,244	354	1,598

Fuente: División Económica-BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	165	24	189
Particular	144	238	382
Proyecto	302	1	303
Total	611	263	874

Fuente: División Económica-BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	633	90	723
Particular	0	1	1
Proyecto	0	0	0
Total	633	91	724

Fuente: División Económica-BCN

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se observó un crecimiento de 52.6 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al tercer trimestre de 2011, como resultado de aumentos en Managua (98.7%), a pesar de la caída de 15.9 por ciento en Resto de ciudades.

El crecimiento de las viviendas finalizadas en Managua estuvo explicada principalmente por los aumentos observados en la zona suburbana (107.5%) y en la cabecera departamental (90.3%). Por otra parte, en Resto de ciudades, el resultado fue heterogéneo: en las cabeceras se registró un aumento de (26.4%), y en las zonas suburbanas mostró una contracción (57.3%).

Las obras finalizadas mostraron aumentos en las diferentes categorías según tipo de propietario. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras crecieron en 96.6 por ciento, de igual manera las ejecutadas por particulares y proyectos con aumentos de 31.2 y 4.1 por ciento, respectivamente.

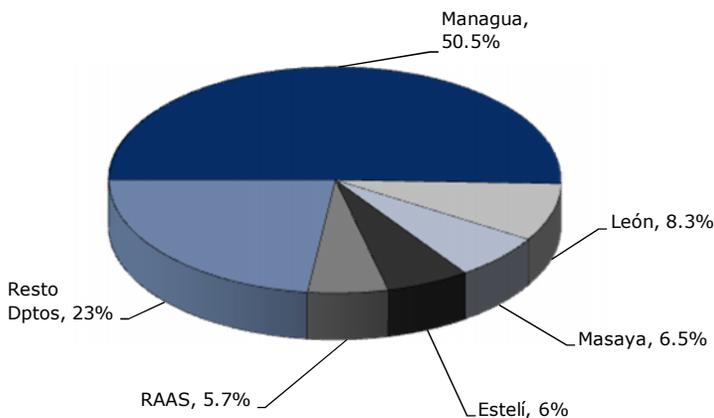
El 89.7 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (77.8%), León (5.5%), Masaya (2.3%), Estelí (2.1%), y Granada (2%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,524	1,065	459
Industria	8	3	5
Comercio	28	28	0
Servicio	79	46	33
Total	1,639	1,142	497

Fuente: División Económica-BCN

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: División Económica-BCN.

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones experimentaron una contracción interanual de 1.2 por ciento con relación al tercer trimestre de 2011, explicado principalmente por disminuciones en las zonas fuera de cabeceras (-30.9%), que no fueron contrarrestadas por los aumentos originados en cabeceras departamentales (21.5%).

En términos del área efectivamente construida de construcciones iniciadas a nivel nacional se observó un crecimiento de 40.9 por ciento con relación al tercer trimestre del año anterior, producto de menores incrementos de obras nuevas en Resto de ciudades y Managua (56.6% y 28.1%, respectivamente).

Por departamentos, el 77 por ciento del total de viviendas iniciadas se concentraron en Managua, León, Masaya, Estelí y RAAS.