



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

III trimestre 2013



División Económica

Diciembre 2013

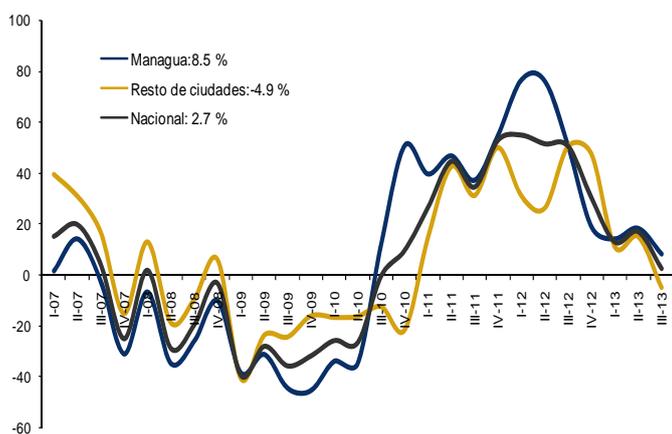
ÍNDICE

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

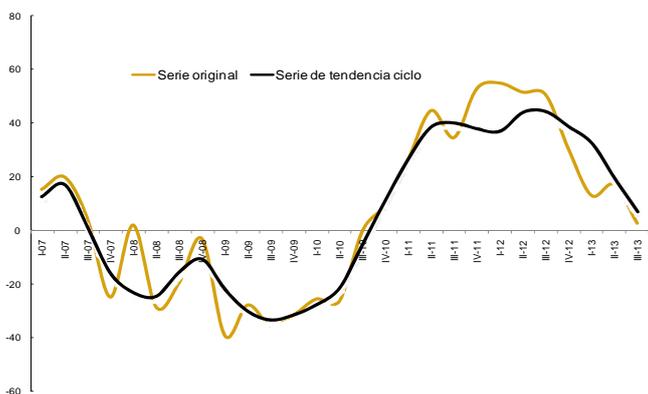
Tercer trimestre de 2013

Gráfico 1
Construcción privada: Área efectivamente construida por zona geográfica
(variación interanual)



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

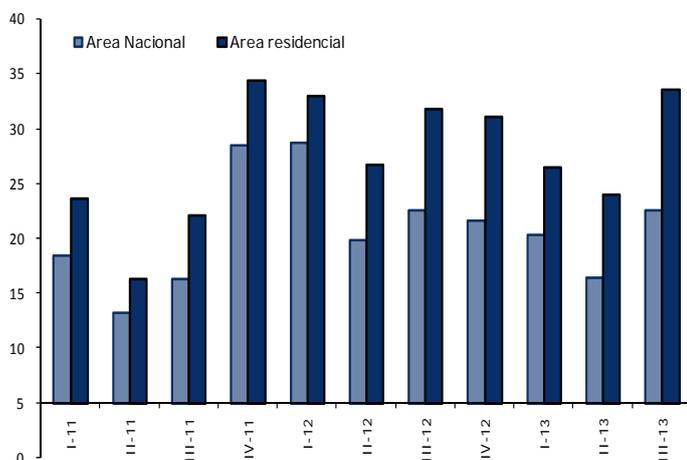
En el tercer trimestre, el área efectivamente construida por el sector privado registró un crecimiento interanual de 2.7 por ciento (50.7% en 2012.III y 17.1% en 2013.II). Este resultado, fue producto del dinamismo observado en las edificaciones con destino de servicio y comercio, cuyo aporte conjunto al crecimiento fue de 14.5 puntos porcentuales (pp); lo cual fue contrarrestado por la contracción que exhibieron las obras residenciales e industriales de 11.8 puntos porcentuales.

Sin embargo, en términos del valor agregado la construcción privada mostró un crecimiento de 11 por ciento (42.8% en el 2012.III). En consistencia con el comportamiento del área efectivamente construida según destino económico, este resultado fue por mayor participación de las obras destinadas a servicio y comercio, las cuales representaron 43 por ciento del total de la construcción privada. Esta mayor participación es debida, tanto al aumento en el volumen (metros cuadrados) como al mayor precio unitario respecto a los otros destinos de edificaciones.

El crecimiento subyacente de la actividad, observado a través de la serie de tendencia ciclo, registró 7 por ciento interanual (19.4% en el 2013.II). Por su parte, la tasa promedio anual, que muestra una tendencia subyacente de largo plazo, registró 15.1 por ciento en el trimestre de referencia.

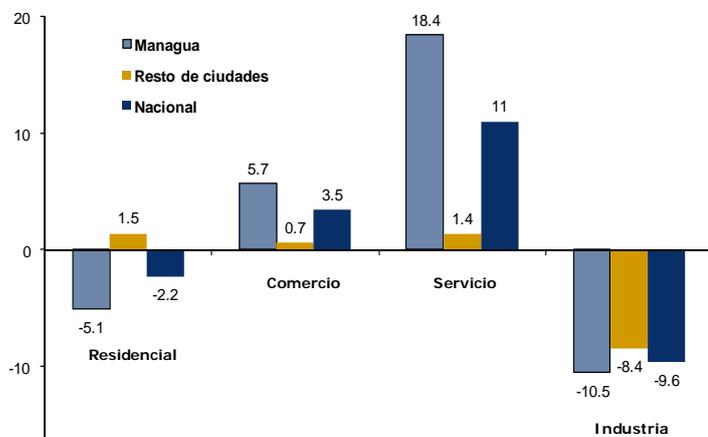
En consistencia con el comportamiento de la construcción privada para este trimestre, el índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, medido en volumen encadenado con referencia 2006, reportó una tasa interanual de 9.5 por ciento (22.6% en el 2012.III).

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: BCN

Gráfico 4
Contribución de los destinos económicos al crecimiento según zona geográfica: Área efectivamente construida, tercer trimestre 2013
(contribuciones marginales)



Fuente: BCN

Cabe señalar, que dicha tasa fue producto principalmente, de aumentos en la producción de madera, concreto premezclado, piedra cantera y arena, los cuales fueron parcialmente contrarrestados por contracciones en cemento, acero, asfalto, piedra triturada, bloques y adoquines.

En el tercer trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social fue de 76,103 metros cuadrados (61,680 m² en 2013.II y 74,359 m² en 2012.III), con lo cual, estas edificaciones aumentaron su participación en el trimestre de referencia, tanto con relación al trimestre precedente, como al tercer trimestre de 2012.

La importancia relativa de este tipo de construcción alcanzó 22.5 por ciento respecto al total del área construida a nivel nacional (16.4% en el 2013.II y 22.6% en 2012.III), y representó el 33.5 por ciento del total del área residencial (23.9% en el 2013.II y 31.7% en 2012.III).

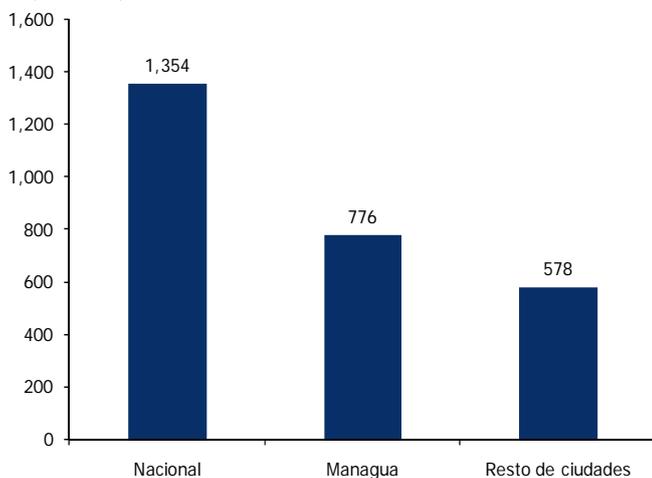
Análisis por zona geográfica

Por zona geográfica, el resultado observado en el área efectivamente construida estuvo determinado por el dinamismo en Managua, cuyo aporte al crecimiento fue 4.8 puntos porcentuales. En cambio, Resto de ciudades contrarrestó al crecimiento en 2.1 puntos porcentuales.

Las construcciones ejecutadas en Managua experimentaron un crecimiento interanual de 8.5 por ciento (50.9% en 2012.III). Este crecimiento fue producto de aumentos en las edificaciones destinadas a servicio y comercio, que en conjunto aportaron (24.1 pp), y contracciones en el área efectivamente construida de los destinos residenciales e industriales (-15.6 pp).

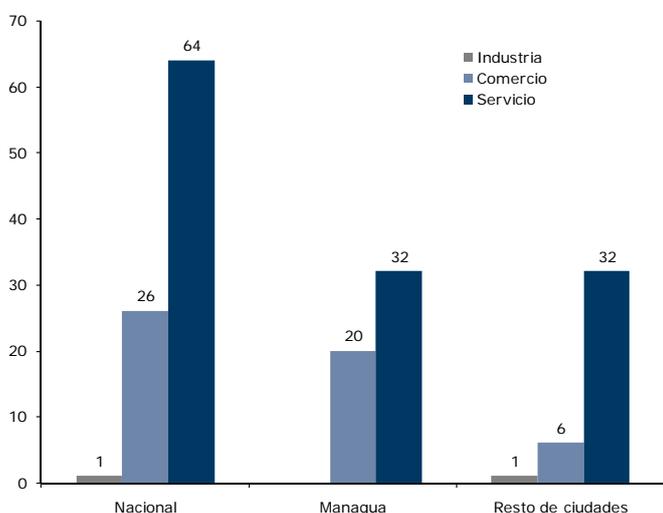
En Resto de ciudades se registró contracción de 4.9 por ciento interanual (50.4% en 2012.III), explicado por disminuciones en las edificaciones industriales, que no fueron compensadas por aumentos en el área efectivamente construida de las obras residenciales, servicio y comercio que en conjunto aportaron (3.5 pp) en el trimestre de referencia.

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



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Análisis por destinos económicos de la construcción

En el destino **residencial** se registró un comportamiento disímil en ambas zonas geográficas. En Resto de ciudades se observó un crecimiento de 2.2 por ciento (29% en 2012.III), debido al aumento del área efectivamente construida en las etapas de construcción en proceso y finalizadas, ubicadas principalmente, en las zonas suburbanas y cabeceras departamentales del país.

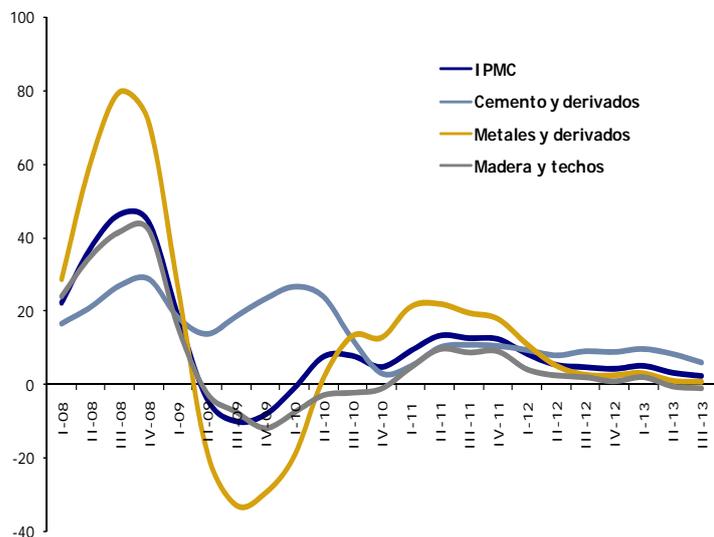
En cambio, Managua, experimentó una contracción de 6.7 por ciento interanual (58.8% en 2012.III), explicado por disminuciones en las distintas etapas de construcción (en proceso, nuevas, reinicio y finalizadas) en el trimestre de referencia.

Por su parte, el destino **industrial** mostró contracciones en ambas zonas geográficas. En Managua registró una caída de 88.3 por ciento (152.6% en el 2012.III), resultado de menor área efectivamente construida en los estados de obras en proceso y finalizada, particularmente las adscritas al régimen de zona franca. En Resto de ciudades, se reportó una contracción de 72.5 por ciento.

El destino de **comercio** experimentó crecimientos en ambas zonas geográficas. En Managua el crecimiento fue 123.2 por ciento (179.3% en 2012.III), explicado por mayor área efectivamente construida de dos nuevas plazas comerciales, tres módulos comerciales en proceso y la finalización de una edificación destinada al comercio de materiales de construcción.

De igual manera, en el Resto de ciudades se registró un crecimiento de 12.3 por ciento (13% en 2012.III), resultado de aumentos en el área efectivamente construida de obras en proceso y finalizadas. En esta área geográfica se destacan dos obras en proceso de módulos comerciales en Matagalpa, un centro comercial en Estelí y en la RAAS, y la finalización de una obra de venta de materiales de construcción en Chinandega.

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



Fuente: BCN.

Las construcciones destinadas a **servicio** registraron crecimiento en ambas zonas geográficas. En Managua, se observó un crecimiento de 228.5 por ciento (-35% en 2012.III), explicado, por aumentos en el área efectivamente construida en todas las etapas de obras (en proceso, nuevas, finalizadas y reinicio). Este resultado estuvo determinado por las edificaciones como: hospitales, iglesias, bodegas, edificios de oficinas, un centro cultural, un centro corporativo, condo-hoteles y un laboratorio en el trimestre de referencia.

Por su parte, en el Resto de ciudades el aumento registrado fue de 8 por ciento (114.8% en 2012.III), lo cual obedeció a incrementos en el área efectivamente construida de obras nuevas, en proceso y finalizadas, sobresaliendo construcciones de condo-hoteles en Rivas, taller de vehículos, hoteles, bodegas, iglesias, casino y clínicas en diferentes departamentos.

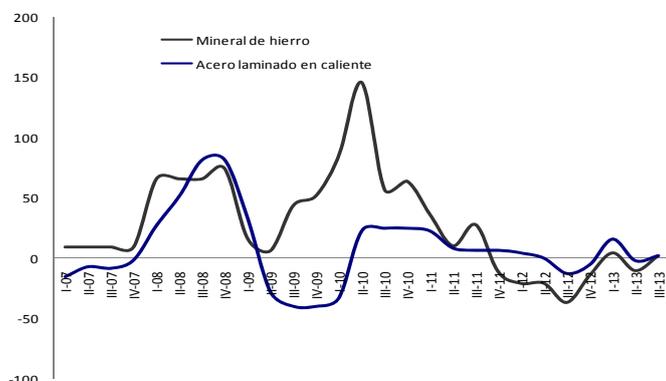
Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) en el tercer trimestre mostró un crecimiento desacelerado de 2.3 por ciento (3.2% en 2013.II y 4.7% en 2012.III). Dicho crecimiento, obedeció en mayor medida al aumento en los precios de los capítulos de: Cemento y Derivados, Metales y Derivados, y Electricidad e Iluminación, los que en conjunto aportaron 2.5 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

El capítulo de Cemento y Derivados registró crecimiento de 6.0 por ciento (9.1% en 2012.III). Este resultado provino, principalmente, de los aumentos de precios de cemento, piedra triturada y arena, aportando 2.1 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC.

En tanto, el capítulo de Electricidad e Iluminación tuvo un crecimiento de 2.8 por ciento interanual (2.7% en el 2012.III), y aportó 0.2 puntos porcentuales al incremento del IPMC. Los materiales que más contribuyeron al crecimiento del capítulo fueron: panel monofásico, caja conduit liviana 2"x4" y caja conduit liviana 4"x4".

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



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

Cuadro 1
Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica
(unidades)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	743	165	908
Particular	132	254	386
Proyecto	259	157	416
Total	1,134	576	1,710

Fuente: BCN

Cuadro 2
Viviendas finalizadas según tipo de propietario en cabeceras departamentales
(unidades)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	229	23	252
Particular	131	246	377
Proyecto	259	38	297
Total	619	307	926

Fuente: BCN

Cuadro 3
Viviendas finalizadas según tipo de propietario fuera de cabeceras departamentales
(unidades)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	514	142	656
Particular	1	8	9
Proyecto	-	119	119
Total	515	269	784

Fuente: BCN

El capítulo Sanitarios y pisos mostró un crecimiento de 5.3 por ciento (7.8% en el mismo período del año anterior) y aportó 0.1 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Los principales aumentos de precios se registraron en cal, llaves de chorro y tubos de PVC de 2".

Finalmente, el capítulo de Madera y techos, tuvo un decrecimiento en precios de 1.1 por ciento (1.9% en el mismo período del año anterior) y su aporte en puntos porcentuales al IPMC fue de -0.3 por ciento. Los materiales que tuvieron mayor reducción en precios fueron: cerraduras, láminas de zinc corrugada 8" y madera de pochote.

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se registró un crecimiento de 7 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al tercer trimestre de 2012. El incremento fue determinado por la finalización de área efectivamente construida de edificaciones residenciales ejecutadas por proyectos. Por zonas geográficas, este comportamiento fue resultado de incrementos en Resto de ciudades (62.7%), y decrecimiento en Managua (8.8%).

El crecimiento de las viviendas finalizadas en Resto de ciudades mostró aumentos de 16.7 por ciento en cabeceras departamentales y de 195.6 por ciento en las zonas suburbanas. En Managua se observó aumento en la cabecera departamental (1.3%) y contracción en las zonas suburbanas (18.6%).

Las obras finalizadas registraron comportamientos heterogéneos en las diferentes categorías, según tipo de propietario. Las viviendas ejecutadas por particulares y proyectos registraron aumentos de 0.8 por ciento y 37.3 por ciento, respectivamente. No obstante, las obras ejecutadas por empresas urbanizadoras se contrajeron en 0.4 por ciento.

El 85.8 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (66.3%), León (5.8%), Estelí (5.2%), Masaya (4.7%), y RAAN (3.7%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
(unidades)

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,354	833	521
Industria	1	1	-
Comercio	26	26	-
Servicio	64	61	3
Total	1,445	921	524

Fuente: BCN

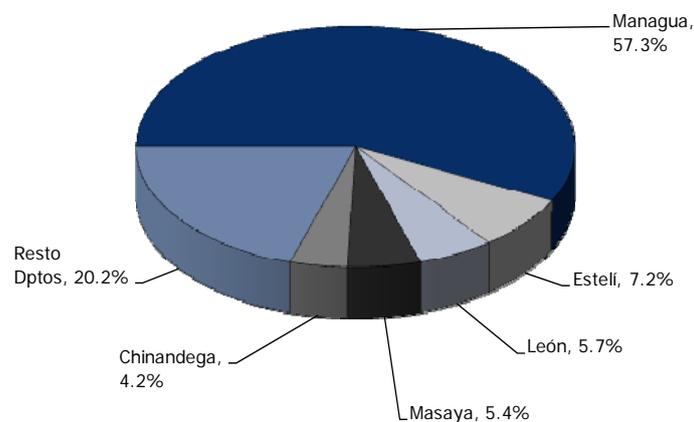
Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones experimentaron una contracción interanual de 11.8 por ciento, como resultado de disminuciones en el número de obras en las cabeceras departamentales (19.4%), atenuado por el aumento registrado en las zonas fuera de cabeceras (5.4%).

En relación al área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional, se observó una caída de 8.2 por ciento con relación al tercer trimestre de 2012. Este comportamiento fue explicado por las contracciones observadas en las obras nuevas en Managua (7.4%) y en Resto de ciudades (9%).

Por departamentos, el 79.8 por ciento del total de viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, León, Masaya y Chinandega.

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: BCN.