

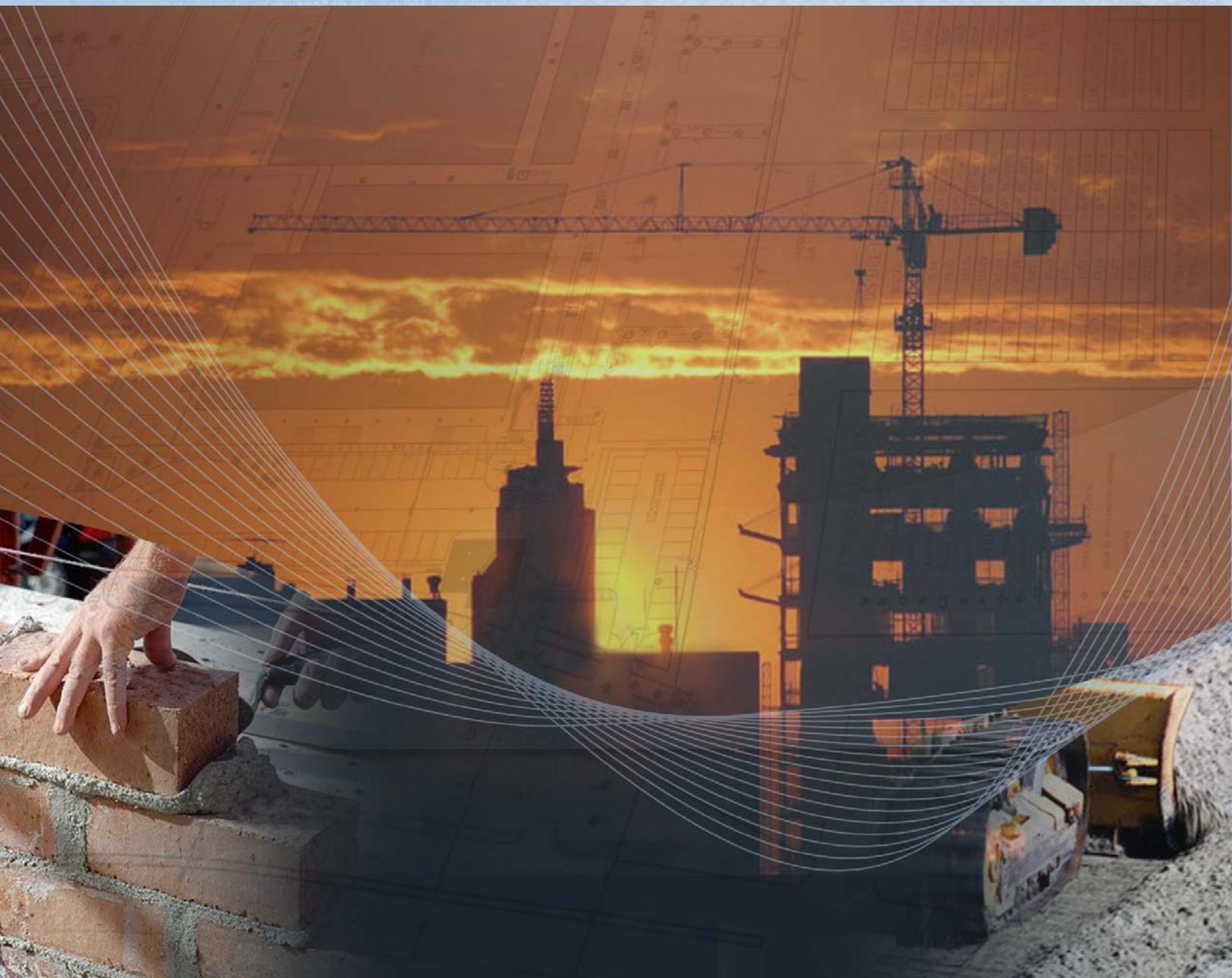


Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

III Trimestre 2015



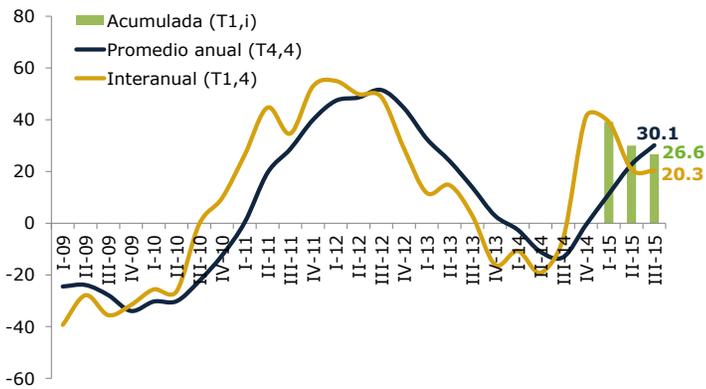
División Económica
Diciembre 2015

ÍNDICE

Resultados generales de la actividad en el área efectivamente construida	1
Análisis por zona geográfica	2
Análisis por destinos económicos de la construcción	2
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	4
Viviendas finalizadas.....	4
Construcciones iniciadas.....	5

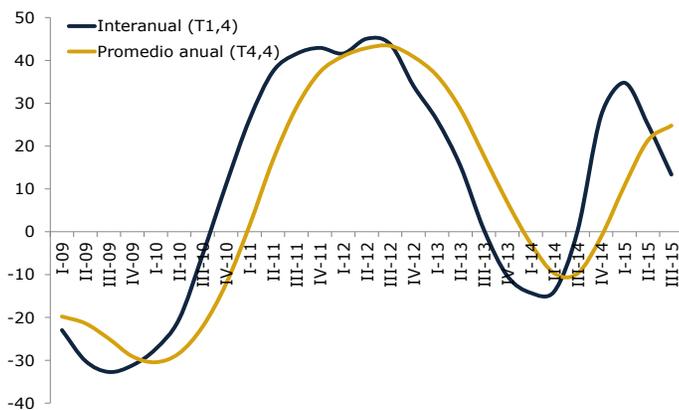
Informe de construcción privada Tercer trimestre de 2015

Gráfico 1
Área efectivamente construida
(tasas de variación)



Fuente: BCN

Gráfico 2
Serie tendencia-ciclo: Área efectivamente construida
(tasa de variación)



Fuente: BCN

Resultados generales de la actividad en el área efectivamente construida¹

En el tercer trimestre, el área efectivamente construida registró un crecimiento interanual de 20.3 por ciento (20.8% en 2015.II)², 30.1 por ciento en promedio anual y 26.6 por ciento en el acumulado enero-septiembre.

El desempeño de la construcción privada en el trimestre, estuvo determinado por el aumento en el área efectivamente construida de edificaciones comerciales (150.4%) y residenciales (20.4%), y parcialmente contrarrestada por la baja de obras industriales (-61.2%) y de servicio (-3.8%). Por zona geográfica se registraron aumentos, tanto en Managua (23.7%) como en resto de ciudades (14.4%).

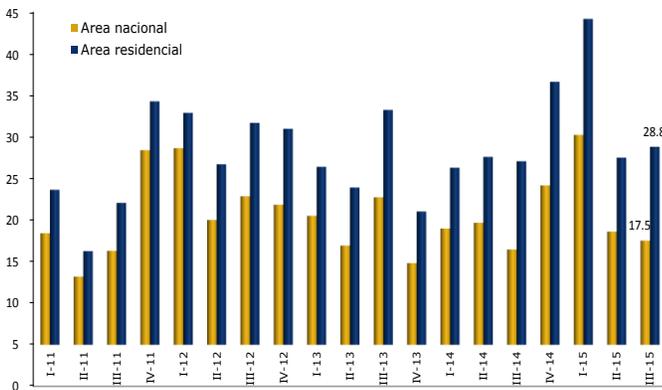
El crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie de tendencia-ciclo, mostró un crecimiento de 13.3 por ciento (25% en 2015.II); mientras que la tendencia de largo plazo, medida con la tasa promedio anual, reportó un crecimiento de 24.8 por ciento (21.3% en 2015.II).

Por su parte, se observó un crecimiento interanual del crédito hipotecario real de 15.3 por ciento (15.7% en 2015.II).

^{1/} El análisis del informe, salvo que se indique lo contrario, se realiza con tasas de crecimiento interanual.

^{2/} Los datos de la construcción privada se actualizan con la disponibilidad de nueva información.

Gráfico 3
Área efectivamente construida: viviendas de interés social
(relaciones porcentuales con respecto al área nacional y residencial)



Nota: Se consider un área de vivienda máxima de 60 m²
Fuente: BCN

El área efectivamente construida de viviendas de interés social se ubicó en 66,454 metros cuadrados (66,150m² en 2015.II). Esto significó un crecimiento interanual de 28.1 por ciento, 70.3 por ciento en promedio anual y 55.1 por ciento en el período enero-septiembre.

A partir de este resultado, este tipo de vivienda registró una participación de 17.5 por ciento en el total de la construcción a nivel nacional (18.6% en el 2015.II) y 28.8 por ciento en el área residencial (27.5% en 2015.II).

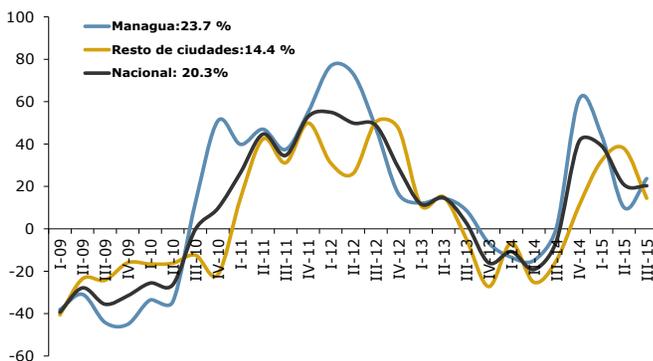
Análisis por zona geográfica

Se observó crecimientos en ambas zonas geográficas. Managua creció 23.7 por ciento interanual (25.6% acumulado enero-septiembre). Por su parte, el resto de ciudades aumentó 14.4 por ciento interanual (28.2% acumulado). Así, el aporte marginal al crecimiento interanual fue de 15 puntos porcentuales (pp) en Managua y 5.3 pp en el resto de ciudades.

El crecimiento en Managua fue resultado de aumentos en las edificaciones residenciales y comerciales, que en conjunto contribuyeron con 32.2 pp. En tanto, las obras industriales y de servicio contrarrestaron parcialmente el crecimiento en -8.5 pp.

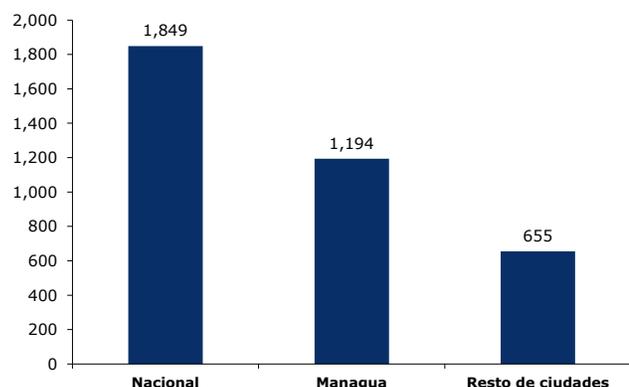
En el resto de ciudades, el crecimiento interanual obedeció principalmente a los aportes de las edificaciones residenciales e industriales, con un aporte conjunto de 18.8 pp. En cambio, las obras de servicio y comercio contribuyeron negativamente con 4.3 pp en el trimestre de referencia.

Gráfico 4
Área efectivamente construida por zona geográfica
(variación interanual)



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Análisis por destinos económicos de la construcción

El destino **residencial** registró un crecimiento de 14.6 por ciento en Managua, con aumentos en las obras nuevas y finalizadas; en el resto de ciudades creció 30.6 por ciento, con aumentos en las diferentes etapas de obras (nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio).

Las construcciones de **comercio** reportaron un comportamiento disímil. En Managua crecieron 278.7 por ciento, explicado por aumentos en las obras finalizadas y en proceso, donde se observaron las construcciones de centros y módulos comerciales, establecimientos de venta de automotores y supermercados.

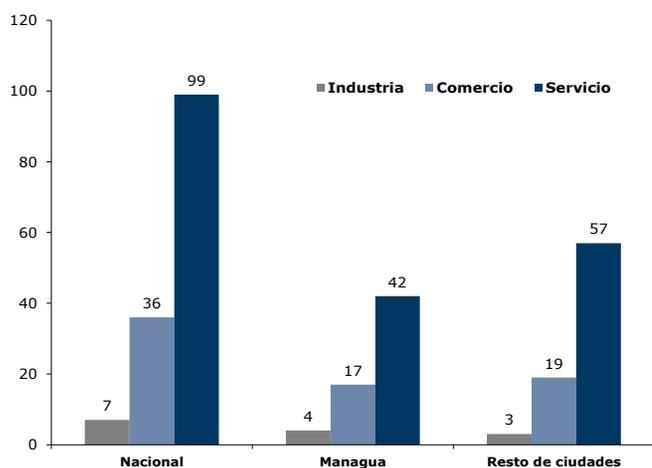
En este destino, el resto de ciudades disminuyó en 27.0 por ciento, debido a la menor área de obras finalizadas y de reinicio, y parcialmente contrarrestado por el aumento de obras nuevas y en proceso, en especial módulos comerciales y ferreterías.

El destino de **servicio** disminuyó en Managua y resto de ciudades. En Managua mostró una caída de 2.4 por ciento, como resultado de menor área de obras en proceso y finalizadas, y aumentos de edificaciones nuevas y de reinicio, tales como: bodegas, restaurantes, oficinas, iglesias y centros recreativos.

En el resto de ciudades la reducción fue de 5.5 por ciento como resultado de la disminución en el área de obras finalizadas y de reinicio, lo cual fue parcialmente compensado por el aumento de obras iniciadas y en proceso, en las cuales se destacan: condo-hoteles, bodegas, hoteles y restaurantes, un hospital, centro de distribución refrigerado y obras adscrita al régimen de zona franca.

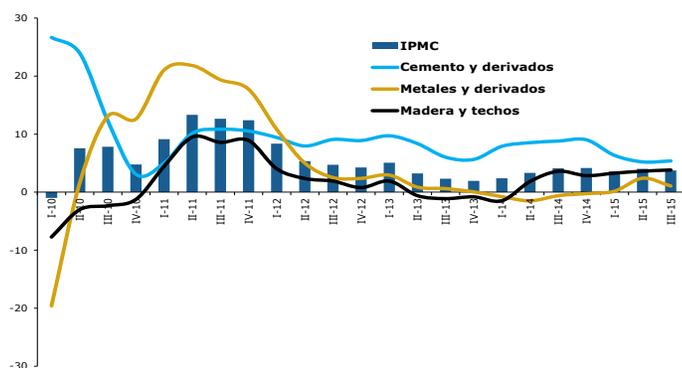
Las obras destinadas a **industria** registraron una reducción de 70.6 por ciento en Managua, con contracciones en las obras en proceso y de reinicio, que no fueron compensadas por el aumento de obras nuevas y finalizadas.

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



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	645	150	795
Particular	66	136	202
Proyecto	342	144	486
Total	1,053	430	1,483

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	233	20	253
Particular	66	135	201
Proyecto	303	83	386
Total	602	238	840

Fuente: BCN

En el resto de ciudades, este destino creció 21.1 por ciento, impulsado por obras finalizadas, en proceso y de reinicio, tales como: edificaciones adscritas al régimen de zona franca, fábrica de materiales de construcción, entre otras.

Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró una variación interanual de 3.7 por ciento (3.7% en enero-septiembre).

El resultado interanual repondió al aumento de precios en cemento y derivados que aportó 2.1 pp al crecimiento del agregado. En tanto, los capítulos de madera y techos, metales y derivados, sanitarios y pisos y electricidad e iluminación, contribuyeron conjuntamente con 1.6 pp.

En el capítulo de cemento y derivados se observó un aumento de 5.4 por ciento, explicado por mayores precios de cemento y arena. Por su parte, sanitarios y pisos creció 9.8 por ciento y aportó 0.2 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos de precio se registraron en llave de pase, pegamento PVC y ducha plástica cromada.

Madera y techos reportó un crecimiento de 3.8 por ciento y aportó 1 pp al IPMC. El principal aumento de precios fue en láminas de plycem de 8 pulgadas, cumbrera de plycem y bisagras de 3.5 x 3.5.

El capítulo electricidad e iluminación creció 2.6 por ciento, destacándose el aumento de precio en caja conduit liviana 2"x4", varilla polo a tierra y breaker.

El capítulo de metales y derivados tuvo un crecimiento de 1.1 por ciento, y su aporte al IPMC fue de 0.3 pp, con aumentos en los precios de alambre de amarre y acero no. 3.

Viviendas finalizadas

En el tercer trimestre, se registró un crecimiento de 25.6 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al tercer trimestre de 2014.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	412	130	542
Particular	0	1	1
Proyecto	39	61	100
Total	451	192	643

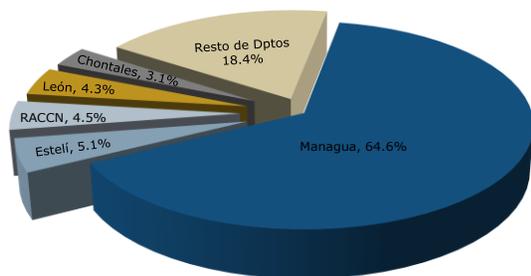
Fuente: BCN

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico tercer trimestre de cada año

	2014	2015	2014	2015	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,570	1,849	55,074.5	68,348.8	17.8	24.1
Industria	4	7	4,409.1	1,547.6	75.0	(64.9)
Comercio	31	36	5,319.7	3,843.7	16.1	(27.7)
Servicio	91	99	14,099.3	15,099.8	8.8	7.1
Nacional	1,696	1,991	78,902.7	88,840.0	17.4	12.6

Fuente: BCN

Gráfico 8
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: BCN

Se registró comportamientos mixtos según tipo de propietario: urbanizadoras (61.6%), proyectos (-42.8%) y particulares (-20.2%). Por zona geográfica, Managua y el resto de ciudades experimentaron crecimientos de 38.6 y 2.1 por ciento, respectivamente.

En Managua, las viviendas finalizadas crecieron 43.6 por ciento en las zonas suburbanas y 35.0 por ciento en la cabecera departamental. En el resto de ciudades aumentaron 11.6 por ciento en las zonas suburbanas y disminuyeron en 4.4 en las cabeceras departamentales.

El 89.8 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró, principalmente, en cinco departamentos: Managua (71%), León (6.9%), Rivas (4.9%), Granada (4.4%) y Masaya (2.6%).

Construcciones iniciadas

En el tercer trimestre, se registró un crecimiento interanual de 17.4 por ciento en las nuevas construcciones, con aumentos de 24.8 por ciento en el número de obras en las zonas suburbanas y 11.6 por ciento en las cabeceras departamentales.

De igual manera, el área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional, creció 12.6 por ciento en el trimestre de referencia. Este comportamiento obedeció a los aumentos observados en las obras nuevas en Managua (13.1%) y en el resto de ciudades (11.9%).

En el caso particular de las viviendas iniciadas, el 81.6 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, Estelí, RACCN, León y Chontales.