



Situación de la Construcción Privada

Segundo Trimestre 2010



Banco Central de Nicaragua

Septiembre, 2010

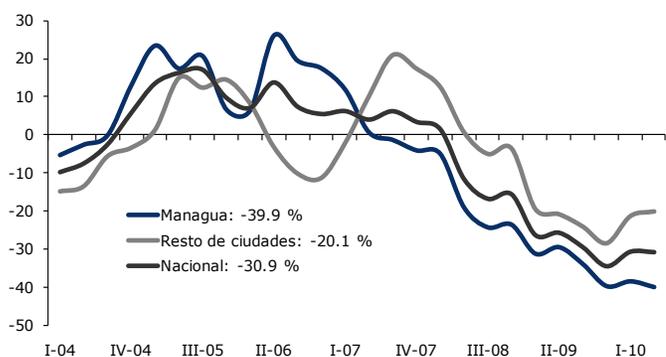
INDICE

Resultados generales de la actividad	1
Análisis por zona geográfica	2
Análisis por destinos económicos de la construcción	2
Influencia de los precios de materiales de construcción	4
Viviendas finalizadas	5
Construcciones iniciadas	6

Situación de la construcción privada

Segundo 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

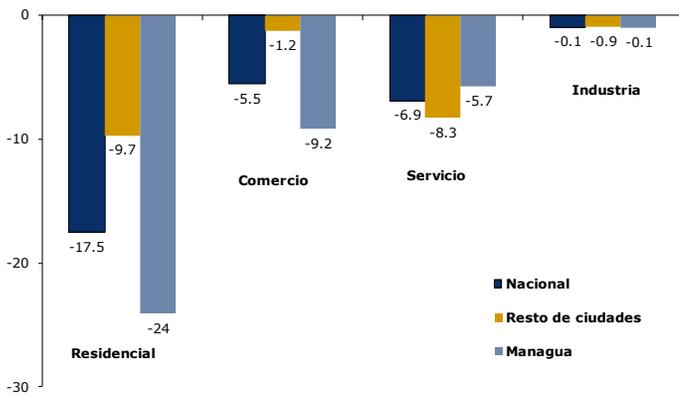
Al segundo trimestre de 2010, la construcción privada registró una caída promedio anual de 30.9 por ciento, similar a la del trimestre anterior. Este comportamiento fue producto de mayores aportes negativos en los destinos residencial, comercial y de servicios, mientras que el aporte de las construcciones industriales mostró mejoría con una menor contracción de su área efectivamente construida.

Las obras comerciales presentaron el mayor decrecimiento en relación a los otros destinos (-62.3% y -53.1% en el segundo y primer trimestre, respectivamente), lo que se tradujo en un aporte negativo de 5.5 puntos porcentuales al crecimiento del sector. Asimismo, las construcciones destinadas a servicios profundizaron su caída hasta alcanzar -34.9 por ciento (-33.4% al trimestre anterior), lo que significó un aporte marginal de -6.9 puntos porcentuales.

Por su parte, el destino residencial mostró una contracción de 25.8 por ciento, igual a la observada en el trimestre anterior, lo que se tradujo en un aporte marginal negativo de 17.5 puntos porcentuales. En términos interanuales, se debe destacar el aumento de 66.1 por ciento en el área efectivamente construida de edificaciones residenciales nuevas localizadas fuera del casco urbano de Managua, así como un incremento de 47.5 por ciento en el número de viviendas finalizadas, tanto en Managua como en Resto de ciudades.

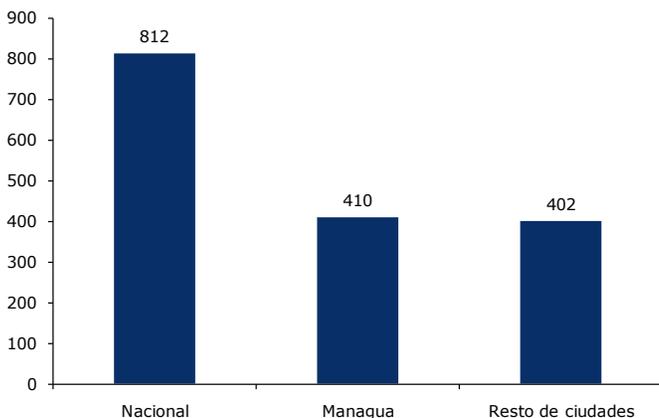
La actividad de construcción privada registró una contracción interanual de 28.4 por ciento, 0.3 puntos porcentuales menor con relación a la caída del segundo trimestre del año 2009 (-28.7%). Por su parte, la serie de tendencia ciclo a nivel nacional indicó una menor contracción (-26.7% en el II-2010 vs. -27.9% en el II-2009), la cual fue resultado del comportamiento del destino residencial (-23% en el II-2010 vs. -27.1% en el II-2009), el que a su vez representa la mayor ponderación (72% en el año 2009) de la actividad constructora privada.

Gráfico 2
Metros cuadrados construidos: Segundo 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.

De acuerdo a los resultados interanuales, tanto de la serie original como de la tendencia ciclo, es posible anticipar cierta mejora en la actividad constructora para los siguientes trimestres. Esto se basa, en parte, en el comportamiento del crédito hipotecario que a junio del 2010 mostró una contracción interanual de 1.8 por ciento (-10.6% en junio de 2009), el cual ha sido destinado principalmente a la construcción de nuevos proyectos habitacionales de interés social; así como en la menor caída de la producción de materiales de construcción (-1.9% junio 2010 vs. -22.9% en junio 2009), como consecuencia del crecimiento en la producción de piedra cantera y menores caídas en otros materiales de construcción.

Análisis por zona geográfica

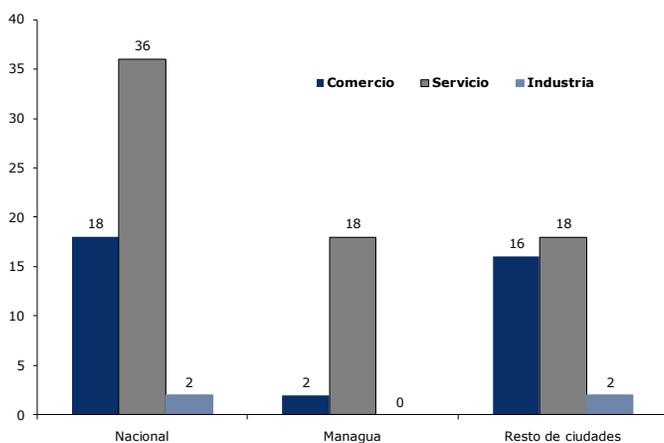
Las obras ejecutadas en Managua registraron un comportamiento contractivo de 39.9 por ciento (-38.4% al trimestre anterior). Este mayor decrecimiento se debió a la profundización de la contracción de las obras residenciales y comerciales, que aportaron 33.2 puntos porcentuales negativos, mientras que los destinos de servicio e industria se contrajeron en menor proporción y aportaron -6.7 puntos porcentuales en conjunto.

En Resto de ciudades se observó una tasa negativa de 20.1 por ciento (-21.3% al trimestre anterior), como resultado de menores contracciones en obras residenciales, comerciales e industriales, que aportaron -11.9 puntos porcentuales, mientras que el destino de servicio se mostró más contractivo y aportó -8.3 puntos porcentuales.

Análisis por destinos económicos de la construcción

Las obras residenciales en Managua mostraron una caída de 36.4 por ciento promedio anual (-34.8% al trimestre anterior), explicada por la disminución del área efectivamente construida de viviendas en proceso, finalizadas y nuevas en la cabecera departamental, mientras que fuera de la cabecera se contrajo el área de las viviendas en proceso y reinicio, y se registró un aumento significativo en el área efectivamente construida de viviendas nuevas (62.9%) y finalizadas (33%). El auge del inicio de viviendas nuevas fue producto del dinamismo del programa de construcción de viviendas de interés social impulsado por el gobierno.

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



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Resto de ciudades mostró una caída menor en 1.5 puntos porcentuales con relación al decrecimiento del trimestre anterior, lo cual significó una tasa promedio anual de -13.8 por ciento. La recuperación estuvo explicada por el dinamismo del área efectivamente construida de viviendas nuevas y finalizadas en las zonas fuera de las cabeceras departamentales.

Las construcciones industriales en Managua mostraron una recuperación al contraerse 13.2 puntos porcentuales menos en relación con la caída observada al trimestre anterior (-85.6%), como resultado de obras encontradas en estado de proceso, incluyendo una zona franca fuera del casco urbano. De igual forma, en Resto de ciudades se observó una caída de 15 por ciento (-37.1% al trimestre anterior), producto del dinamismo de la construcción de una nueva zona franca localizada fuera del casco urbano de Masaya.

El destino de comercio mostró un comportamiento disímil en ambas zonas geográficas. En Managua se observó una profundización de la contracción hasta alcanzar 76.7 por ciento (-59.9% al trimestre anterior) provocado por caídas en el área efectivamente construida de obras en proceso, finalizadas y nuevas, a pesar de un incremento de 36.5 por ciento en obras de reinicio.

Por su parte, en Resto de ciudades se observó una contracción de 23.4 por ciento (-36.3% al trimestre anterior), mejoría explicada por un aumento del área en proceso y reinicio, a pesar de la contracción en obras nuevas y finalizadas. Se observaron obras relevantes, entre las que se destacan un centro comercial en Chinandega, en estado de proceso, y una nueva plaza comercial en Masaya, los cuales superan 9,000 metros cuadrados en conjunto.

Las obras destinadas a servicio mostraron también una tendencia mixta pero en sentidos opuestos al observar ambas zonas geográficas. En Managua se observó una caída de 27.6 por ciento, 5.7 puntos porcentuales menor que la caída del trimestre anterior (-33.3%). En Resto de ciudades incrementó la contracción hasta 44.5 por ciento (-33.4% al trimestre anterior).

En el primer caso, la menor caída se explicó por el dinamismo del área efectivamente construida de obras en reinicio y finalizadas, mientras que la mayor contracción de la segunda zona geográfica obedeció a caídas del área en todos los tipos de obras. No obstante, se observaron algunas obras nuevas, finalizadas y en proceso, en Managua y Granada, como iglesias, hoteles, restaurantes, oficinas y apartamentos, así como varias obras finalizadas, asociadas a condohoteles en el departamento de Rivas.

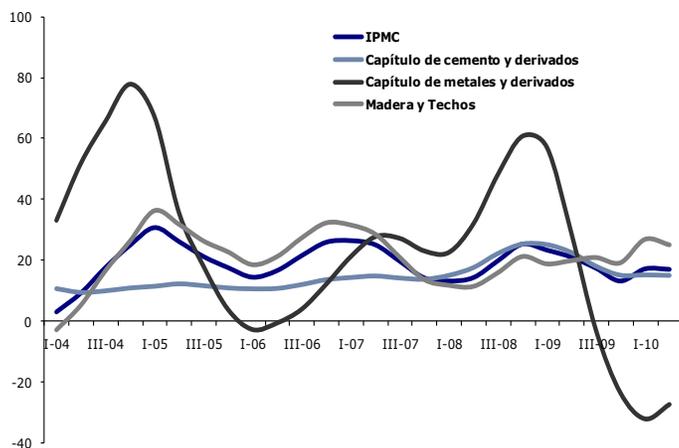
Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento de 17.0 por ciento, menor en 0.1 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior. Este comportamiento se debió a la desaceleración de los precios de los capítulos de Madera y techos y Cemento y derivados y a la mayor caída experimentada por Sanitarios y pisos. En contraposición a este comportamiento, los metales se contrajeron menos con relación al trimestre anterior, mientras que los materiales eléctricos crecieron aceleradamente.

El crecimiento desacelerado del capítulo de Madera y techos obedeció a menores precios registrados desde marzo de este año en la madera de pochote y en láminas de zinc lisas, mientras que en Cemento y derivados se observó una reducción de precios en bloques y ladrillos. No obstante, se registró incrementos de precios en las bolsas de cemento y piedra triturada. Ambos capítulos crecieron 25.2 y 14.9 por ciento, respectivamente (27% y 15% al trimestre anterior, en el mismo orden). En conjunto, ambos capítulos aportaron 19.8 puntos porcentuales al crecimiento promedio anual del índice.

El capítulo de Metales y derivados suavizó la tendencia contractiva que traía desde el tercer trimestre de 2009, y en el trimestre de referencia la contracción se redujo en 4.8 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior (-32.2%), y su aporte al crecimiento del índice fue de 2.7 puntos porcentuales negativos. Esta menor contracción fue el resultado del alza en los precios de las varillas de acero de diversos diámetros y de alambre de amarre, consistente con el ritmo creciente de precios de mineral de hierro a nivel internacional observados al mes de junio.

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



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	178	59	237
Particular	116	202	318
Proyecto	38	68	106
Total	332	329	661

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	59	2	61
Particular	116	196	312
Proyecto	38	67	105
Total	213	265	478

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	119	57	176
Particular	0	6	6
Proyecto	0	1	1
Total	119	64	183

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 9.5 por ciento (7.8% al trimestre anterior) y aportó 0.12 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Este comportamiento resultó del crecimiento en los precios de alambres eléctricos, varillas polo a tierra, cajas conduit y otros accesorios eléctricos.

Finalmente, el capítulo de Sanitarios y pisos se contrajo 9.8 por ciento (-9.1% al trimestre anterior), como resultado de la contracción en los precios de tubos y accesorios de PVC de diversos diámetros. Este capítulo aportó 0.16 puntos porcentuales negativos al crecimiento general.

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se registró un crecimiento de 22.9 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, como resultado de aumentos de 18.6 y 35.6 por ciento en cabeceras departamentales y en áreas suburbanas, respectivamente. Con relación al segundo trimestre del año 2009, el aumento fue de 47.5 por ciento.

La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica para este trimestre fue de 50.2 por ciento en Managua y 49.8 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 75.1 y 24.9 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares, en el mismo orden, se desglosaron en 36.5 y 63.5 por ciento.

En cuanto al área urbana, la distribución de las obras finalizadas concentró el 72.3 por ciento en cascos urbanos y el 27.7 por ciento en áreas suburbanas de las cabeceras.

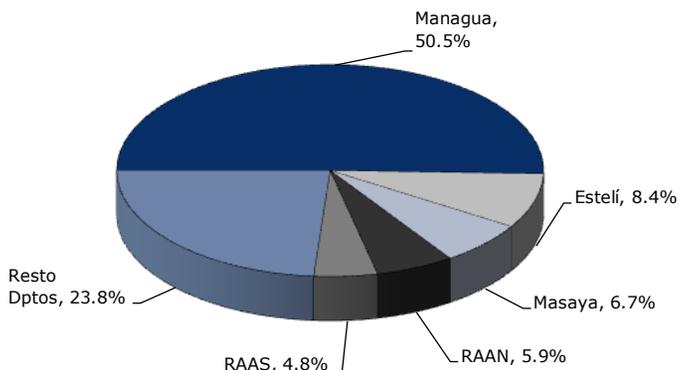
Las viviendas finalizadas, ejecutadas por urbanizadoras, se distribuyeron en 33.1 por ciento en el área urbana de Managua y 66.9 por ciento fuera del casco urbano. En Resto de ciudades esta actividad se concentró casi en su totalidad en áreas suburbanas (96.6%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	812	667	145
Industria	2	0	2
Comercio	18	18	0
Servicio	36	35	1
Total	868	720	148

Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Gráfico 6
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: Gerencia de Estudios Económicos-BCN.

Finalmente, en los departamentos de Managua (50.2%), Masaya (16.5%), RAAS (6.2%), Estelí (4.8%) y RAAN (4.7%) se concentró el 82.5 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Construcciones iniciadas

En este trimestre, se registró una contracción de nuevas construcciones en todos los destinos. A nivel nacional, esta disminución significó una caída de 22.8 por ciento respecto al trimestre anterior. La disminución de estas nuevas obras se desglosó en 24.9 por ciento en cabeceras y 10.8 por ciento fuera de las cabeceras departamentales.

El área iniciada efectivamente construida a nivel nacional en los cuatro destinos registró una caída de 7.9 por ciento con relación al trimestre anterior (15.6% en el primer trimestre), generado por disminuciones del área en los destinos residencial y servicios de Resto de ciudades.

Por departamentos, las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, Masaya, RAAN y RAAS, que concentraron 76.2 por ciento del total de viviendas iniciadas.