



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

II trimestre 2013



División Económica

Septiembre 2013

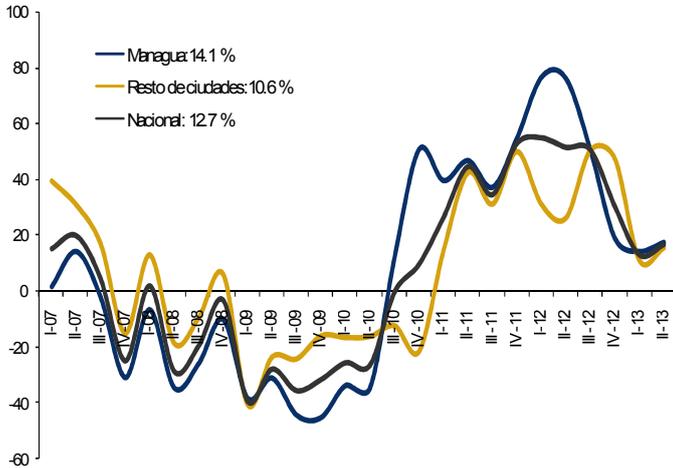
ÍNDICE

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

Segundo trimestre de 2013

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



Fuente: BCN

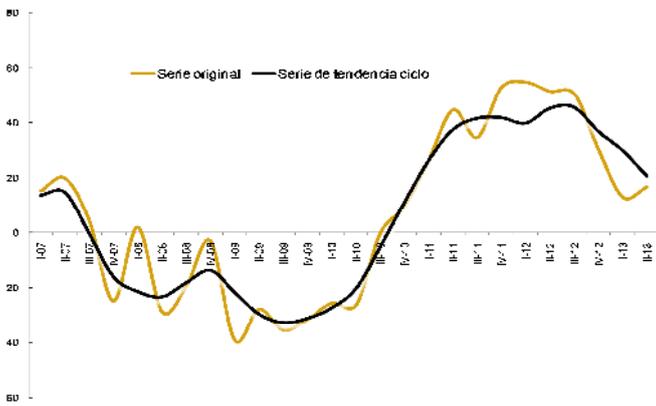
Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

La construcción privada mostró un crecimiento interanual de 16.8 por ciento en el segundo trimestre de 2013 (51.6% en 2012.II y 13.1% en 2013.I), explicado principalmente por el aumento acelerado de edificaciones en los destinos servicio, residencial e industrial, que en conjunto aportaron 19.2 puntos porcentuales (pp) al crecimiento de la actividad. No obstante, las obras comerciales registraron una contracción de 2.1 por ciento en el área efectivamente construida.

El crecimiento subyacente de la actividad, medido por la tasa interanual de la serie de tendencia ciclo, muestra un crecimiento de 20.7 por ciento (29.9% en el 2013.I). En tanto, la tasa promedio anual de esta serie registra un crecimiento de 32.2 por ciento, desacelerada en 6.5 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior.

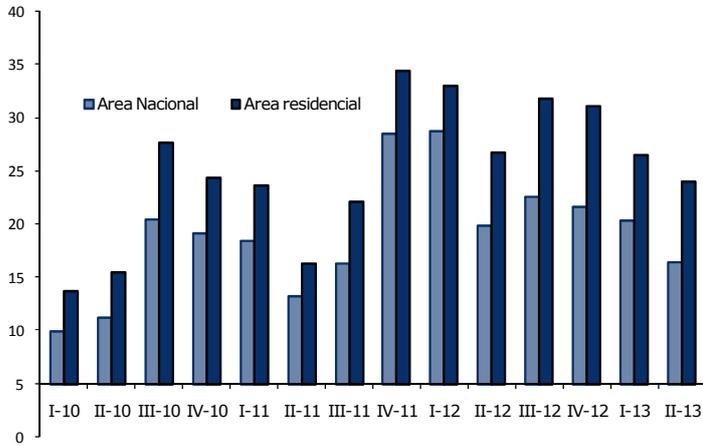
En consistencia con el comportamiento de la construcción privada para este trimestre, el índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, medido en volumen encadenado con referencia 2006, registró una desaceleración en su tasa interanual de 1.9 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior. El crecimiento desacelerado de este indicador mensual en el trimestre de referencia estuvo explicado por la combinación de aumentos en la producción de madera, acero, asfalto, concreto premezclado y arena; y contracciones en cemento, piedra triturada y adoquines.

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



Fuente: BCN

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

El área efectivamente construida de viviendas de interés social redujo su participación en el trimestre de referencia, con relación al trimestre precedente, así como con respecto al segundo trimestre de 2012. La ponderación alcanzó 16.4 por ciento con relación al área total construida a nivel nacional y 24 por ciento respecto al área total residencial (26.4% en el 2013.I y 26.7% en 2012.II), lo cual en nivel significó un área de 61,680 metros cuadrados (68,380 m² en 2013.I y 63,564 m² en 2012.II).

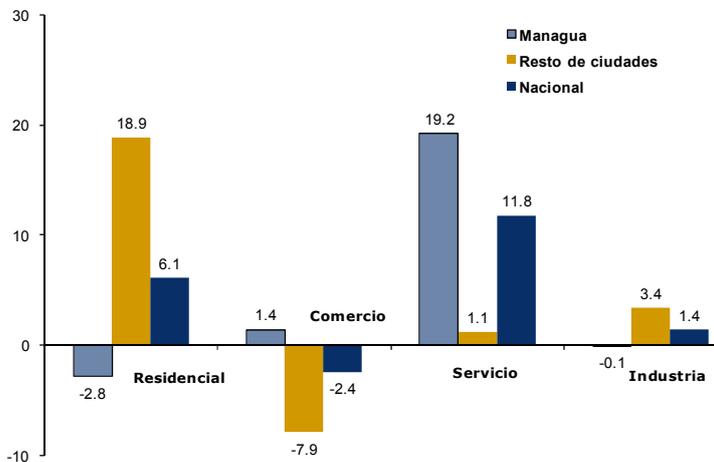
Análisis por zona geográfica

Por zona geográfica, la actividad constructora privada recibió aportes marginales de 10.4 y 6.4 puntos porcentuales de Managua y Resto de ciudades, respectivamente. A nivel nacional, el dinamismo observado en el área efectivamente construida se debió, principalmente, a incrementos en las obras destinadas a servicio en Managua y edificaciones residenciales en Resto de ciudades.

Las construcciones ejecutadas en Managua mostraron un crecimiento interanual de 17.7 por ciento (76.4% en 2012.II). El crecimiento interanual estuvo explicado por incrementos de las edificaciones destinadas a servicio y en menor aporte a comercio, que en conjunto aportaron 20.7 puntos porcentuales, y contracciones en el área efectivamente construida de los destinos residenciales e industriales (-2.9 pp).

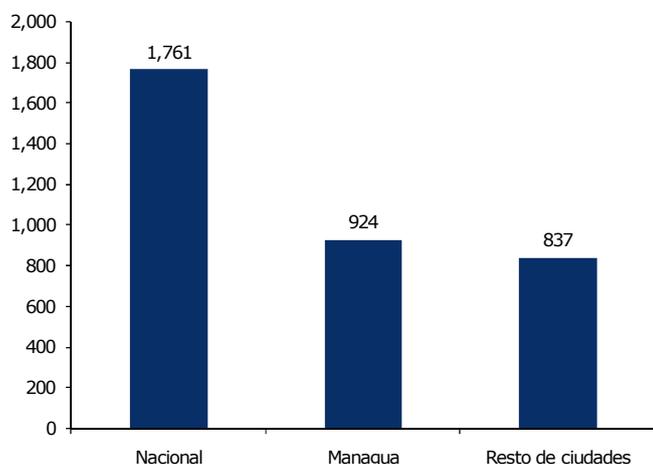
El Resto de ciudades mostró un aumento de 15.4 por ciento interanual (26.2% en 2012.II), debido a incrementos en las construcciones residenciales, industriales y de servicio (18.9, 3.4 y 1.1 pp, respectivamente) y reducciones en el área efectivamente construida de las obras comerciales (-7.9 pp).

Gráfico 4
Metros cuadrados construidos: segundo trimestre 2013
(contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



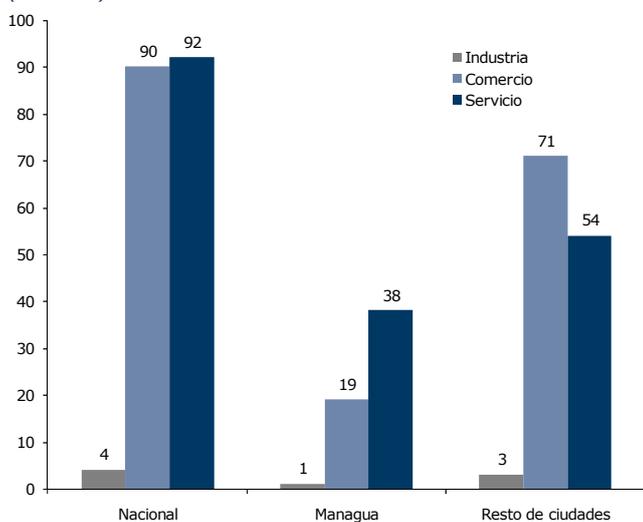
Fuente: BCN

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

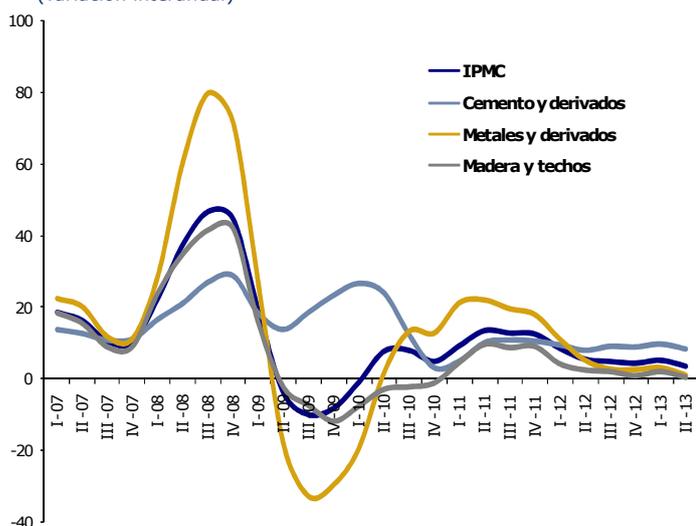
Análisis por destinos económicos de la construcción

En el destino **residencial** se observó un comportamiento disímil en ambas zonas geográficas. En el Resto de ciudades hubo un crecimiento de 29.6 por ciento (6.4% en 2012.II), explicado por un aumento generalizado en el área efectivamente construida en las distintas etapas de construcción (nuevas, en proceso, reinicio y finalizadas), ubicadas principalmente, en las zonas suburbanas y cabeceras departamentales del país. En Managua, se registró una contracción de 3.5 por ciento interanual (65.7% en 2012.II), producto de una disminución en las obras en reinicio; no obstante, se registraron aumentos de obras nuevas, en proceso y finalizadas en el trimestre de referencia.

De igual manera, el destino **industrial** experimentó comportamientos mixtos en ambas zonas geográficas. En el Resto de ciudades se registró una tasa de crecimiento interanual de 71.6 por ciento (155.4% en el 2012.II), resultado de construcciones nuevas, de avances de una obra en proceso y una finalizada de empresas adscritas al régimen de zona franca en Masaya y Estelí, y de una nueva planta procesadora de fertilizantes en Chinandega. En Managua, se registró una contracción de 1 por ciento.

El destino de **comercio** mostró un crecimiento de 49.6 por ciento en Managua (232.4% en 2012.II), como resultado de mayor área efectivamente construida de obras nuevas y en proceso, como: casa matriz de venta de materiales de construcción y una plaza comercial en Managua, y módulos comerciales. Por su parte, en el Resto de ciudades se experimentó una caída de 61 por ciento (81.3% en 2012.II), explicado por contracciones en el área efectivamente construida de obras nuevas, finalizadas y de reinicio. Esta caída no fue compensada por las obras en proceso de módulos comerciales en Matagalpa y Nueva Segovia, y de un centro comercial en Estelí.

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



Fuente: BCN.

Las construcciones destinadas a **servicio** mostraron crecimiento en ambas zonas geográficas. En Managua, se observó un crecimiento de 220.3 por ciento (33.4% en 2012.II), lo cual obedeció a incrementos en el área efectivamente construida en todas las etapas de obras. En este resultado destacaron edificaciones como: hospitales, iglesias, bodegas, edificios de oficinas, laboratorios, dos centros culturales, así como condo-hoteles, localizados tanto en las cabeceras departamentales como en las zonas suburbanas del país.

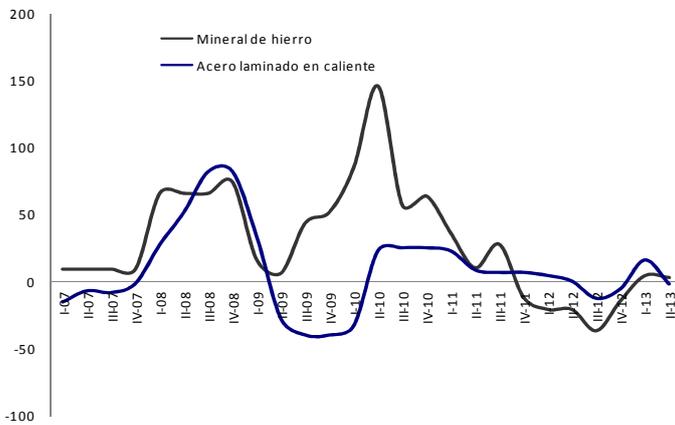
Por su parte, en el Resto de ciudades el incremento observado fue de 6.2 por ciento (79.5% en 2012.II), lo que obedeció, principalmente, a aumentos en el área efectivamente construida de obras en proceso y finalizadas, destacándose construcciones de condo-hoteles en Rivas, un centro comercial, así como, hoteles, bodegas, iglesias, casino y clínicas en diversos departamentos.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró un crecimiento interanual de 3.4 por ciento, inferior en 1.6 puntos porcentuales respecto al registrado en el primer trimestre 2013 y en 1.9 puntos porcentuales respecto al segundo trimestre de 2012. Dicho crecimiento, obedeció en mayor medida al aumento de los precios en los capítulos de: Cemento y derivados, y Metales y derivados, que en conjunto aportaron 3.2 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC.

El capítulo Cemento y derivados mostró un crecimiento de 8.3 por ciento (8% en el 2012.II), y aportó 2.9 puntos porcentuales al crecimiento general del índice. Este crecimiento provino, principalmente, de aumentos en los precios del cemento, piedra triturada y arena.

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 Metales y derivados mostró un crecimiento interanual desacelerado de 0.9 por ciento (5% en el 2012.II), y aportó 0.3 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC. Dicha desaceleración está vinculada con la tendencia de los precios de las varillas de acero N° 2, alambre de amarre y clavos.

El capítulo de Madera y techos creció 0.3 por ciento interanual (2.4% en el 2012.II), y aportó 0.1 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Lo anterior, obedeció al aumento de precios de madera de pino, madera de pochote, láminas de plycem de 6 y 8 pies, y cumbreras de plycem. En lo que respecta a las maderas, el alza en los precios se le atribuye al aumento de los precios de los tratamientos de protección y curación de las mismas.

De igual manera, el capítulo Sanitarios y pisos registró un aumento de 5.1 por ciento (8% en el 2012.II) y aportó 0.1 puntos porcentuales. Los principales aumentos de precios se registraron en cal, llaves de chorro y tubos de PVC de 2 pulgadas.

Finalmente, el capítulo de Electricidad e iluminación aumentó 0.8 por ciento (5% en 2012.II), como resultado de alzas en los precios de paneles monofásicos y Breakers.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	768	140	908
Particular	119	221	340
Proyecto	335	186	521
Total	1,222	547	1,769

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	217	43	260
Particular	119	219	338
Proyecto	333	72	405
Total	669	334	1,003

Fuente: 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	551	97	648
Particular	0	2	2
Proyecto	2	114	116
Total	553	213	766

Fuente: BCN

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se experimentó un crecimiento de 44.9 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al segundo trimestre de 2012, explicado por los incrementos en Resto de ciudades (94.7%) y Managua (30%). Este aumento estuvo explicado por la finalización de área efectivamente construida de edificaciones residenciales ejecutadas por urbanizadoras y proyectos.

Los aumentos de las viviendas finalizadas en Managua mostraron incrementos en la cabecera departamental de 18 por ciento y en la zona suburbana aumentos de 48.3 por ciento. En el Resto de ciudades se registraron crecimientos en las zonas suburbanas de 45.9 por ciento, y en las cabeceras departamentales de 309.6 por ciento.

Las obras finalizadas registraron comportamientos heterogéneos en las diferentes categorías, según tipo de propietario. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras y proyectos registraron aumentos de 73.6 por ciento y 53.2 por ciento, respectivamente. No obstante, las obras ejecutadas por particulares disminuyeron en 5 por ciento, en el trimestre de referencia.

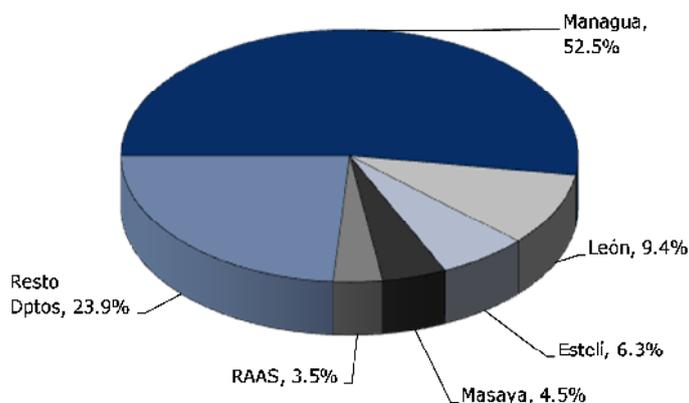
El 86.9 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (69.1%), León (9.8%), Masaya (3.7%), Chinandega (2.3%), y Matagalpa (2%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,761	1,337	424
Industria	4	2	2
Comercio	90	90	0
Servicio	92	79	13
Total	1,947	1,508	439

Fuente: BCN

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: BCN.

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones mostraron un crecimiento interanual de 3 por ciento, explicado por aumentos en las zonas fuera de cabeceras (11%), y contracciones en las cabeceras departamentales (17.5%).

En relación al área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional, se registró una contracción de 8.9 por ciento con relación al segundo trimestre del año precedente, explicado por las disminuciones observadas en las obras nuevas en el Resto de ciudades (12%) y Managua (5.7%).

Por departamentos, el 76.1 por ciento del total de viviendas iniciadas se concentraron en Managua, León, Estelí, Masaya y RAAS.