

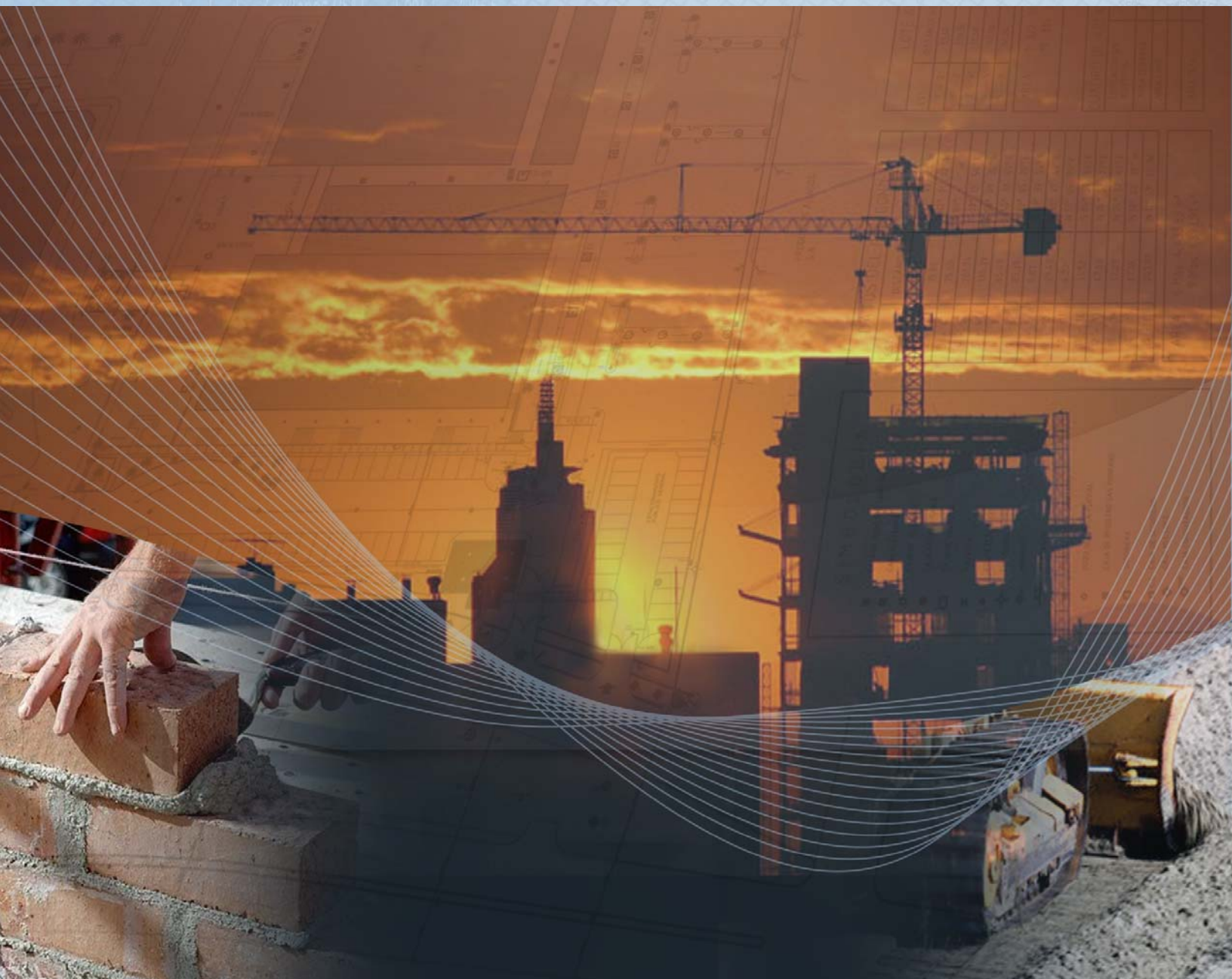


Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

II Trimestre 2015



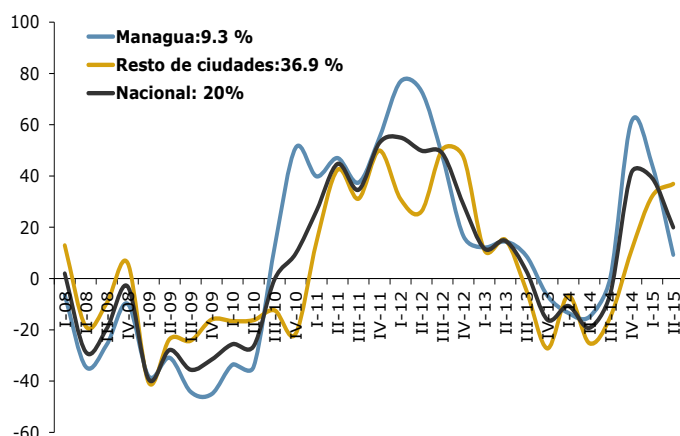
División Económica
Septiembre 2015

ÍNDICE

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida	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

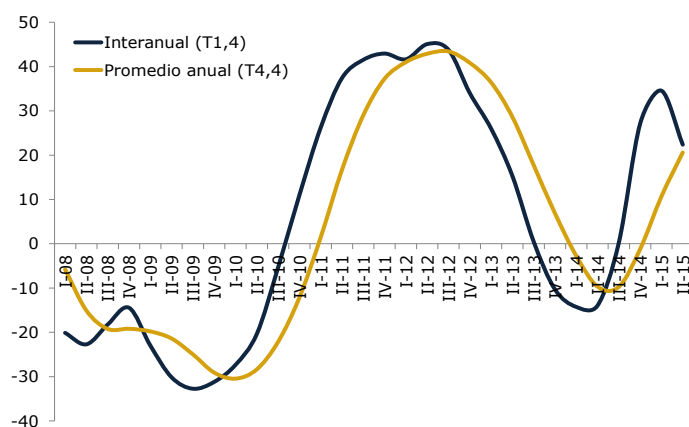
Situación de la construcción privada Segundo trimestre de 2015

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



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

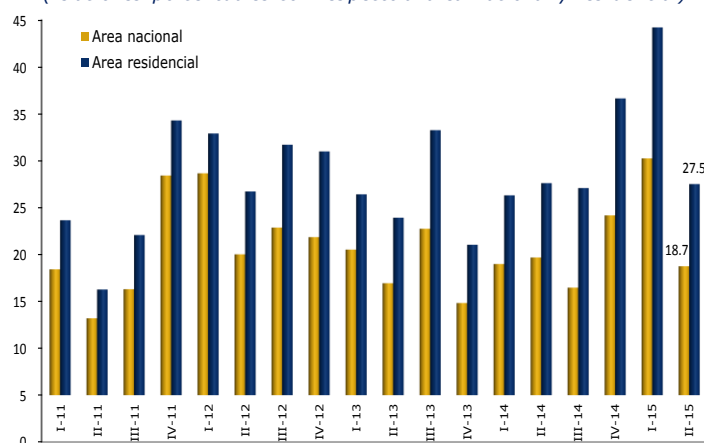
En el segundo trimestre, el área efectivamente construida registró un crecimiento interanual de 20 por ciento (-19.2% en 2014.II y 39.1 % en 2015.I)¹ y un crecimiento promedio anual de 22.5 por ciento.

Este resultado obedeció al incremento en el área efectivamente construida en los cuatro destinos de construcción: industrial (622.1%), comercio (82.1%), residencial (14.7%) y servicio (9.3%). Por zona geográfica se reportaron aumentos, tanto en Managua (9.3%) como en Resto de ciudades (36.9%).

El crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie de tendencia ciclo, exhibió un crecimiento de 22.4 por ciento (-14% en 2014.II y 34.6% en 2015.I); mientras que la tendencia de largo plazo, medida a través de la tasa promedio anual de la misma serie, reportó un crecimiento de 20.6 por ciento.

Asimismo, se registró un crecimiento interanual de 15.7 por ciento (17.7% en 2014.II y 15.6% en 2015.I) en el crédito hipotecario en términos reales, lo cual contribuyó en parte con el dinamismo observado en la construcción privada.

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



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

El área efectivamente construida de viviendas de interés social alcanzó 66,150 metros cuadrados (57,898 m² en 2014.II y 125,217 m² en 2015.I). A partir de este resultado, este tipo de vivienda registró 18.7 por ciento de participación dentro del total nacional (19.7% en 2014.II y 30.2% en el 2015.I) y 27.5 por ciento en el área residencial (27.6% en 2014.II y 44.2% en 2015.I).

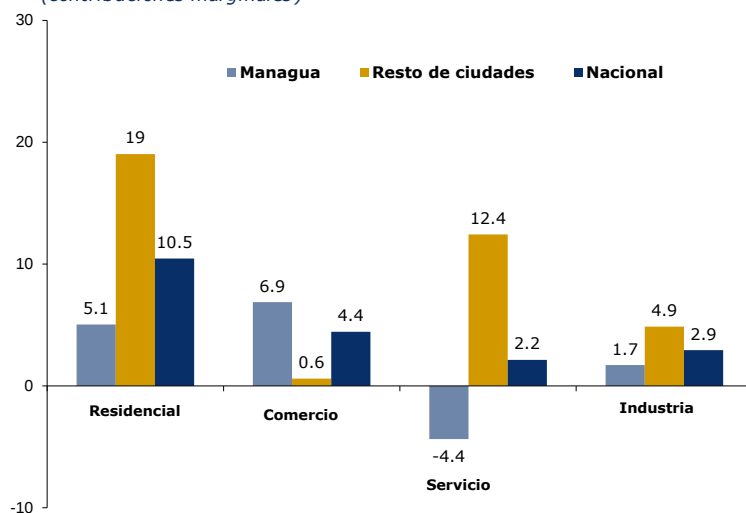
Análisis por zona geográfica

Los aportes marginales de Managua y Resto de ciudades al crecimiento agregado de la construcción privada fueron de 5.7 y 14.3 puntos porcentuales (pp), respectivamente.

El crecimiento interanual en Managua fue de 9.3 por ciento (-14.9% en 2014.II), con aumentos en las obras comerciales, residenciales e industriales, que en conjunto contribuyeron con 13.7 pp. El destino de servicio contrarrestó parcialmente con -4.4 pp.

En Resto de ciudades, el crecimiento interanual fue de 36.9 por ciento (-25.2% en 2014.II), con aportes de las edificaciones residenciales (19 pp), de servicio (12.4 pp) e industriales y comerciales (5.5 pp), en el trimestre de referencia.

Gráfico 4
Área efectivamente construida: contribución marginal por destino económico a la zona geográfica respectiva
(contribuciones marginales)

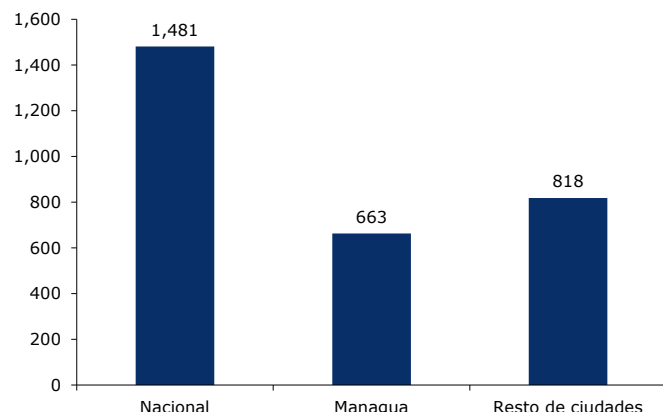


Fuente: BCN

Análisis por destinos económicos de la construcción

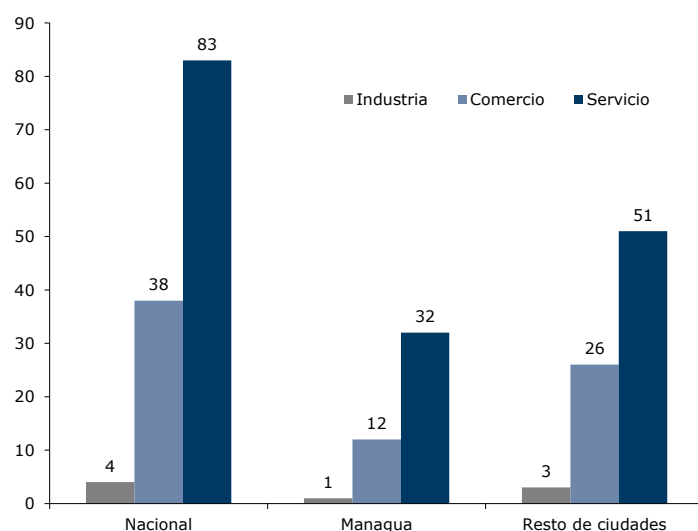
El destino **residencial** en Managua creció 7.3 por ciento (-16% en 2014.II), con aumentos en las obras nuevas y en proceso. En Resto de ciudades reportó un crecimiento de 25.6 por ciento (-22.3% en 2014.II), mostrando buen dinamismo de obras nuevas y finalizadas.

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

El destino **industrial** tuvo crecimientos en Managua y Resto de ciudades. En Managua creció 356.7 por ciento interanual (-93.5% en 2014.II), explicado por aumentos en las diferentes etapas de construcción: iniciadas, finalizadas, en proceso y reinicio. En este trimestre se destacó la construcción de una planta aceitera, una obra adscrita al régimen de zona franca y un taller metalúrgico en etapa de finalización.

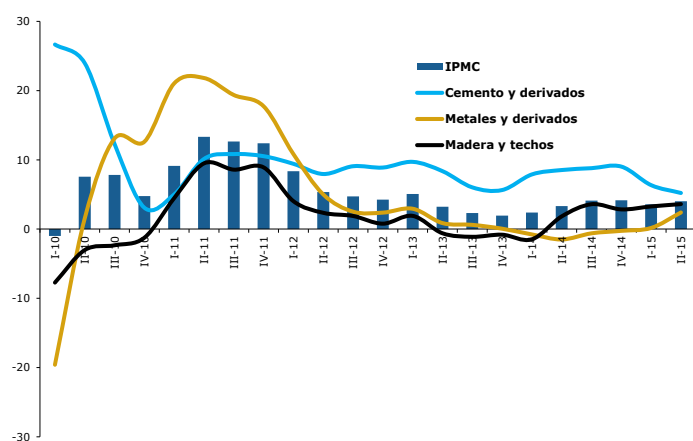
En Resto de ciudades se construyeron 5,525 metros cuadrados más que en el mismo trimestre del año anterior. Este aumento obedeció a las construcciones de obras finalizadas y en proceso, las cuales incluyen dos edificaciones adscritas al régimen de zona franca, una fábrica de materiales de construcción y una agroindustria.

El destino de **comercio** mostró crecimientos en Managua y Resto de ciudades. En Managua creció 127.8 por ciento (19.4% en 2014.II), con aumentos en las diferentes etapas de construcción: nuevas, finalizadas, en proceso y de reinicio, producto de varios centros comerciales, una ferretería y cuatro supermercados.

En Resto de ciudades reportó un crecimiento de 10.8 por ciento (-7.2% en 2014.II), con incremento del área de obras en proceso, finalizadas y de reinicio. Entre estas se destacan tres módulos comerciales, un centro farmacéutico y una ferretería en el departamento de Chontales.

Las obras destinadas a **servicio** mostraron una caída de 17.6 por ciento en Managua (7.4% en 2014.II), por menor área de nuevas edificaciones, que no fueron compensadas por el aumento de obras en proceso, finalizadas y de reinicio, tales como: bodegas, hoteles, un hospital y un edificio para oficina. En Resto de ciudades creció 63 por ciento (-13.2% en 2014.II), por mayor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas, en las cuales se destacan: condo-hoteles, bodegas, hoteles y restaurantes, un hospital, un centro financiero y un centro de distribución refrigerado.

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



Fuente: BCN

Evolución de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró un crecimiento interanual de 4 por ciento (3.6% en 2015.I y 3.3% en 2014.II), explicado por el aumento de precios en Cemento y derivados que aportó 2 pp. En tanto, los capítulos de Madera y techos, Sanitarios y pisos, Electricidad e iluminación, y Metales y derivados aportaron conjuntamente con 2 pp.

El capítulo de Cemento y derivados reportó un crecimiento de 5.2 por ciento (8.5% en 2014.II), como resultado de aumentos observados en precios de cemento, piedra triturada y arena.

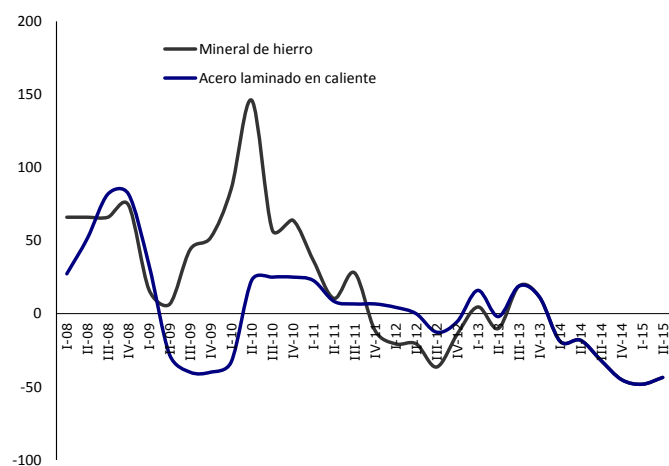
Sanitarios y pisos creció 7.2 por ciento (3% en el 2014.II) y aportó 0.2 pp; los principales aumentos de precio se registraron en llave de pase y pegamento PVC.

El capítulo Electricidad e iluminación mostró un crecimiento de 4.1 por ciento (1.1% en el 2014.II), con aporte de 0.2 pp, destacándose el aumento de precio en caja conduit liviana 4"x4", panel monofásico y breaker.

Madera y techos tuvo un crecimiento de 3.6 por ciento (1.8% en 2014.II) y aportó 0.9 pp al IPMC. El principal incremento de precios fue en láminas de pycem de 8 pulgadas.

El capítulo de Metales y derivados mostró una variación interanual de 2.4 por ciento (-1.5% en 2014.II), y su aporte al IPMC fue de 0.7 pp, con aumentos en los precios de alambre de amarre y acero no. 2.

Gráfico 8
Precio internacional del mineral de hierro y acero laminado en caliente
(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	585	60	645
Particular	95	209	304
Proyecto	458	369	827
Total	1,138	638	1,776

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	108	14	122
Particular	95	195	290
Proyecto	149	166	315
Total	352	375	727

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	477	46	523
Particular	0	14	14
Proyecto	309	203	512
Total	786	263	1,049

Fuente: BCN

Viviendas finalizadas

En el segundo trimestre de 2015 hubo un crecimiento de 19.8 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al segundo trimestre de 2014.

Se registraron comportamientos mixtos para los diferentes tipos de propietarios: proyectos (326.3%), urbanizadoras (-28.9%) y particulares (-20.2%). Por zona geográfica, Managua y Resto de ciudades mostraron crecimiento de 9.3 y 44.7 por ciento, respectivamente.

En Managua, las viviendas finalizadas tuvieron resultados diferentes, con crecimiento de 34.6 por ciento en las zonas suburbanas y contracción de 23 por ciento en la cabecera departamental.

Por su parte, en Resto de ciudades se reportaron aumentos de 60.3 por ciento en las cabeceras departamentales y 27.1 por ciento en las zonas suburbanas.

El 89.6 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (64.1%), Rivas (12.6%), Granada (7.5%), RACCS (2.8%) y Masaya (2.6%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
(unidades)

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,481	1,145	336
Industria	4	3	1
Comercio	38	35	3
Servicio	83	60	23
Total	1,606	1,243	363

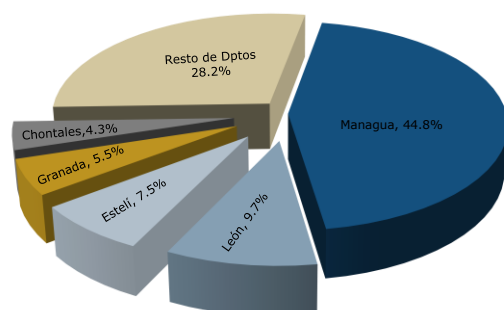
Fuente: BCN

Cuadro 5
Nuevas construcciones por destino económico
segundo trimestre de cada año

	2014 (unidades)	2015 (unidades)	2014 (metros cuadrados)	2015 (metros cuadrados)	Variación porcentual	
					unidades	área
Residencial	1,550	1,481	50,950.1	60,999.5	(4.5)	19.7
Industria	3	4	431.7	98.2	33.3	(77.2)
Comercio	36	38	4,713.2	4,520.4	5.6	(4.1)
Servicio	78	83	24,329.0	7,615.4	6.4	(68.7)
Nacional	1,667	1,606	80,423.9	73,233.5	(3.7)	(8.9)

Fuente: BCN

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: BCN

Construcciones iniciadas

En el trimestre de referencia, se observó una contracción interanual de 3.7 por ciento en las nuevas construcciones, con menor número de obras en las zonas suburbanas (-17.7%), que no fue compensado por el aumento observado en las cabeceras departamentales (1.4%).

De igual manera, el área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional, se contrajo 8.9 por ciento en el trimestre de referencia. Este resultado fue producto de disminuciones en las obras nuevas en Managua (-28.4%) y aumentos en Resto de ciudades (15.6%).

En el caso particular de las viviendas iniciadas, el 71.7 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, León, Estelí, Granada y Chontales.