



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

IV trimestre 2012



División Económica

Marzo 2013

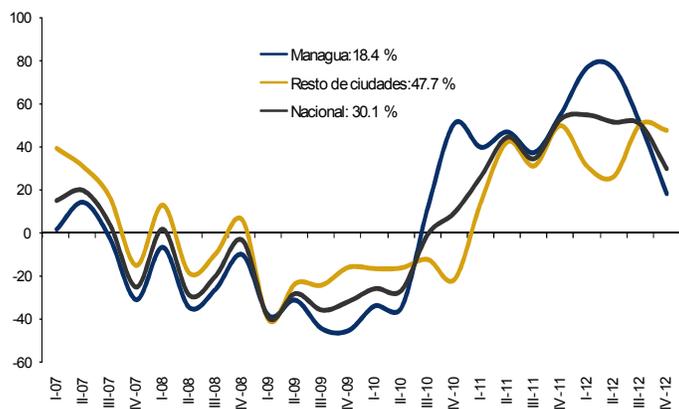
ÍNDICE

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

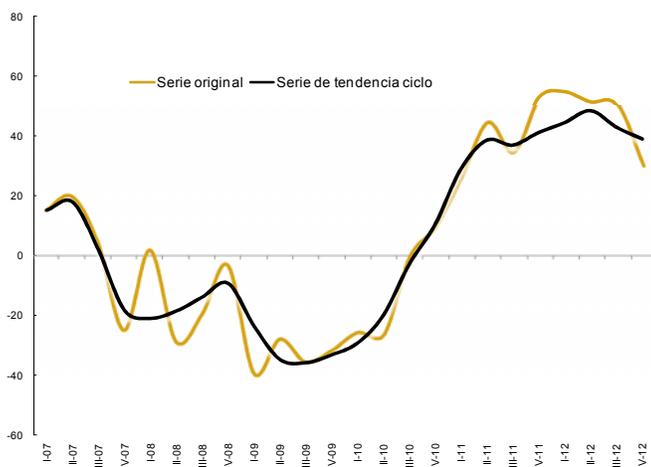
Cuarto trimestre de 2012

Gráfico 1
Construcción privada: área efectivamente construida, según zona geográfica
(variación interanual)



Fuente: División Económica-BCN

Gráfico 2
Construcción privada: área efectivamente construida nacional
(variación interanual)



Fuente: División Económica-BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

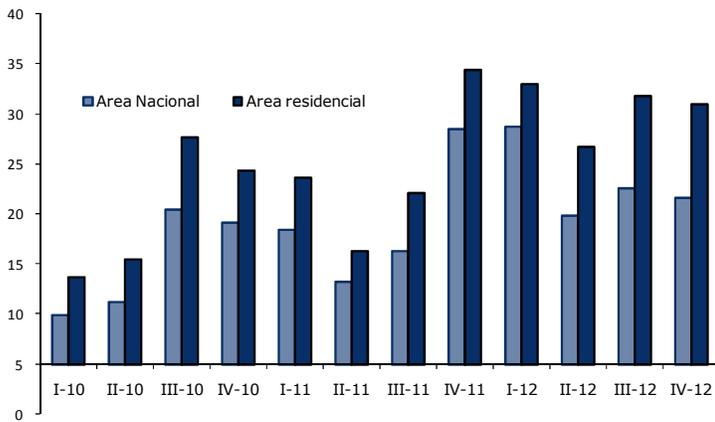
La construcción privada mostró un crecimiento interanual de 30.1 por ciento en el cuarto trimestre de 2012 (53% en 2011.IV y 50.7% en 2012.III), explicado por el ritmo de crecimiento del área efectivamente construida de edificaciones residenciales, dinamismo en obras industriales y de servicio, y contracción en las obras comerciales.

El índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, medido en volumen encadenado con referencia 2006, registró un crecimiento interanual de 27.1 por ciento en el trimestre de referencia, determinado por aumentos interanuales en materiales de construcción como arena, piedra cantera, piedra triturada, acero y madera, los cuales fueron parcialmente contrarrestados por el menor ritmo de crecimiento del cemento y por contracciones en asfalto, bloques y adoquines. Por su parte, la señal de tendencia ciclo del área efectivamente construida a nivel nacional mostró un crecimiento interanual de 39.2 por ciento (41.3% en 2011.IV), desacelerado en 4 puntos porcentuales en relación con el tercer trimestre del año.

Por otra parte, el área efectivamente construida (AEC) de viviendas de interés social disminuyó su participación en el trimestre de referencia con relación al cuarto trimestre de 2011, así como con respecto al tercer trimestre de 2012. Esto se tradujo en una ponderación de 21.6 por ciento del AEC de viviendas de interés social en el AEC a nivel nacional y 31 por ciento en el AEC residencial (22.6% y 31.7% en 2012.III, respectivamente). El AEC de viviendas de interés social se ubicó en 73,994 metros cuadrados (74,702 m² en 2011.IV).

El crecimiento mostrado en la actividad constructora se benefició, en parte, del crédito hipotecario, el cual registró una expansión interanual de 14.8 por ciento en términos reales (4.5% en 2011.IV y 12.6% en 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: División Económica-BCN

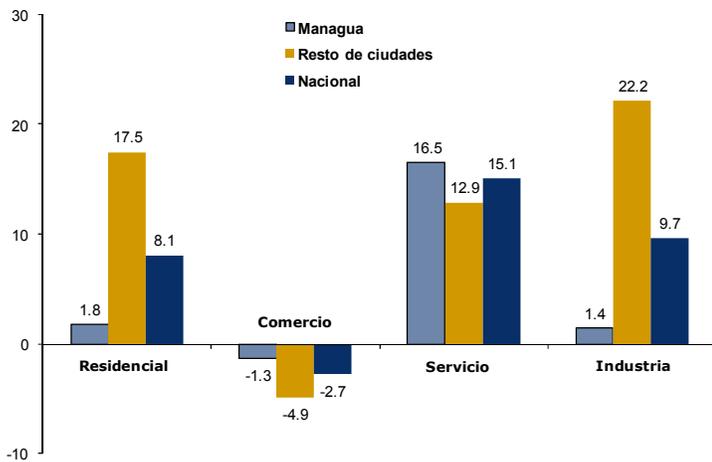
Análisis por zona geográfica

Por zona geográfica, los aportes marginales al crecimiento de la actividad constructora privada fueron 11.1 y 19 puntos porcentuales para Managua y Resto de ciudades, respectivamente. A nivel nacional, el menor ritmo de crecimiento del AEC se originó, principalmente, por las desaceleraciones de las construcciones residenciales y comerciales, tanto en Managua como en Resto de ciudades.

Las edificaciones ejecutadas en Managua experimentaron un crecimiento desacelerado interanual de 18.4 por ciento (55.1% en 2011.IV), lo que provino de menores aportes del destino residencial, con 1.8 puntos porcentuales (pp), aumentos de las obras destinadas a servicio (16.6 pp), e industria (1.4 pp) y contracción en el destino de comercio (-1.3 pp).

Resto de ciudades experimentó un aumento de 47.7 por ciento interanual (49.9% en 2011.IV), como resultado de menor AEC de obras residenciales (17.5 pp), aumentos en las construcciones industriales y de servicio (22.2 y 12.9 pp, respectivamente) y una contracción en las obras comerciales (-4.9 pp).

Gráfico 4
Metros cuadrados construidos: cuarto trimestre 2012
(contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



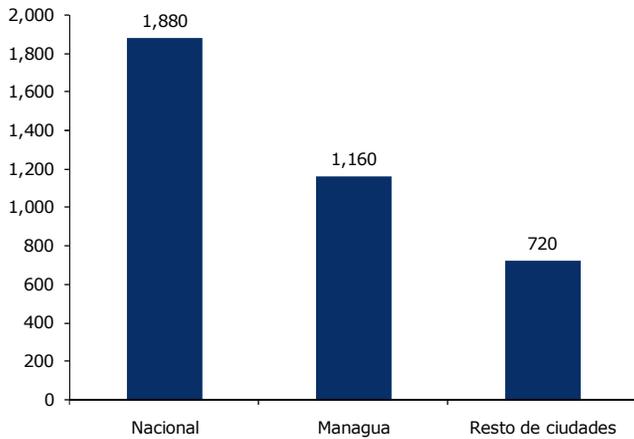
Fuente: División Económica- BCN

Análisis por destinos económicos de la construcción

El menor ritmo de crecimiento del destino **residencial** se observó tanto en Managua como en Resto de ciudades. En Managua, el crecimiento fue de 2 por ciento interanual (74.8% en 2011.IV), explicado por contracciones en obras nuevas y finalizadas, de viviendas de interés social y particulares.

De igual manera, en Resto de ciudades hubo un crecimiento desacelerado de 24.5 por ciento (40% en 2011.IV), explicado por menor AEC de obras nuevas, en proceso y finalizadas, principalmente en las zonas suburbanas y las cabeceras departamentales del país.

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

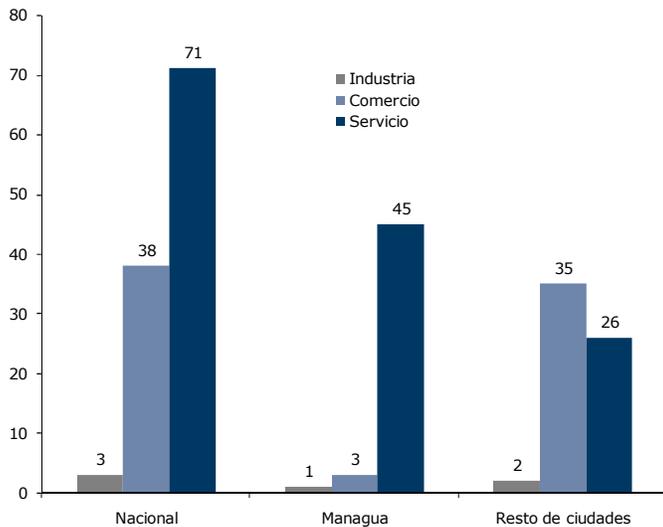


Fuente: División Económica-BCN

Por su parte, el destino **industrial** mostró crecimientos acelerados en ambas zonas geográficas. En Managua, este destino registró una tasa de crecimiento interanual de 789.7 por ciento. Este aumento fue producto de dos construcciones en proceso y una obra finalizada adscritas al régimen de zona franca. En Resto de ciudades se observó un dinamismo especial, explicado por cinco construcciones en procesos y tres finalizadas adscritas al régimen de zona franca en Masaya y Estelí.

El destino de **comercio** registró caídas en ambas zonas geográficas. En Managua se observó una contracción de 36.5 por ciento (1.3% en 2011.IV), explicado por menores áreas efectivamente construidas de obras nuevas, en proceso, reinicio y finalizadas. De igual manera, en Resto de ciudades hubo una caída de 48.3 por ciento (118.9% en 2011.IV), como resultado de disminuciones en el área efectivamente construida, de obras en proceso, finalizadas y de reinicio, que no fueron contrarrestadas por el inicio de obras en la RAAN, y un nuevo edificio comercial en Chinandega.

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

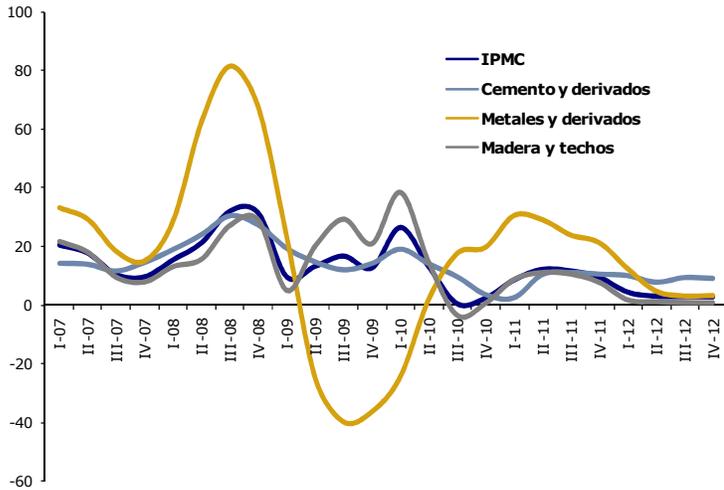


Fuente: División Económica- BCN

Las construcciones destinadas a **servicio** mostraron un crecimiento en ambas zonas geográficas. En Managua se registró un incremento de 279.4 por ciento (-34.3% en 2011.IV), mientras en Resto de ciudades se observó un aumento de 71.8 por ciento (89.9% en 2011.IV).

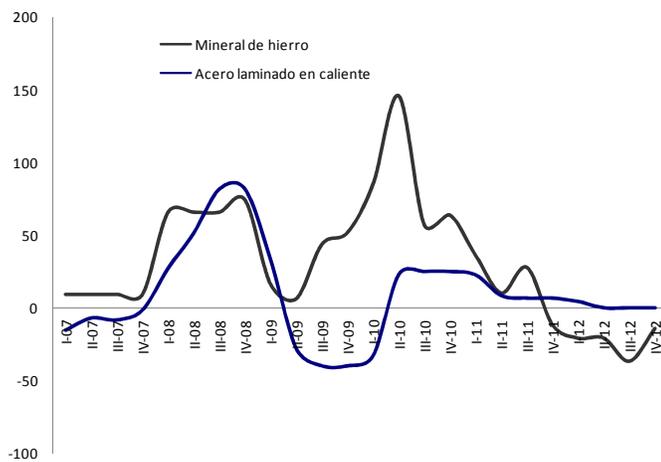
El crecimiento observado en Managua estuvo explicado por mayores incrementos en el AEC de obras nuevas, en proceso, finalizadas y obras de reinicio. Se destacaron edificaciones como: hospitales, iglesias, bodegas, edificios de oficinas, clínicas, hoteles, así como un edificio universitario, y condo-hoteles, localizados tanto en las cabeceras departamentales como en las zonas suburbanas del país.

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



Fuente: División Económica- BCN

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



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

Por su parte, en Resto de ciudades, el menor crecimiento fue resultado de disminuciones en el AEC de obras nuevas, finalizadas y en reinicio, y que no fueron compensadas con el aumento de obras en proceso. Así mismo, sobresalieron construcciones nuevas y finalizadas de condo-hotels en Rivas, el inicio de un nuevo centro comercial en Estelí, oficinas bancarias en proceso, bodegas, hoteles, restaurantes y clínicas en diversos departamentos.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC)^{1/} registró un crecimiento interanual de 2.8 por ciento, 0.1 puntos porcentuales menos con relación al tercer trimestre del año y 6.6 puntos porcentuales menor con relación al cierre del año 2011. El menor ritmo de crecimiento (en cuatro de los cinco capítulos que componen el índice general) contribuyó parcialmente al crecimiento de la actividad constructora.

El capítulo de Madera y techos creció a la misma tasa interanual del trimestre anterior (0.7%), que resultó de la desaceleración de precios de láminas pycem, láminas de zinc y maderas. Este capítulo contribuyó con 0.5 puntos porcentuales al crecimiento interanual del índice.

El capítulo de Metales y derivados reportó un incremento interanual de 3 por ciento, 0.1 puntos porcentuales más con relación al trimestre anterior y aportó 0.2 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC. El aumento observado en este capítulo resultó de una mayor tasa de crecimiento de las varillas de acero de diversos diámetros, consistente con una menor caída en los precios internacionales del mineral de hierro.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 2.8 por ciento (2.9% en 2012.III), y obedeció a desaceleraciones en los precios de alambres eléctricos de diversos calibres y varillas de cobre, a pesar del crecimiento interanual de 5.4 por ciento en los precios internacionales del cobre observado en el trimestre de referencia.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	632	107	739
Particular	166	276	442
Proyecto	229	65	294
Total	1,027	448	1,475

Fuente: División Económica-BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	87	6	93
Particular	166	273	439
Proyecto	229	4	233
Total	482	283	765

Fuente: División Económica-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	545	101	646
Particular	0	3	3
Proyecto	0	61	61
Total	545	165	710

Fuente: División Económica-BCN

El capítulo Cemento y derivados creció 9.1 por ciento, 0.3 puntos porcentuales menos que lo observado en el tercer trimestre de 2012 y aportó 1.9 puntos porcentuales al crecimiento general. Las bolsas de cemento mostraron la mayor desaceleración dentro de este capítulo, que estuvo determinado en parte por la aplicación de políticas de inversiones tecnológicas en empresas, como CEMEX, lo que permitió disminuir sus costos de producción, así como la firma de convenios de responsabilidad compartida entre HOLCIM y el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN), lo cual permitió que los proyectos de viviendas de interés social gozaran de precios preferenciales en la compra de dicho producto, impactando positivamente en la construcción de viviendas de este segmento.

Finalmente, el capítulo Sanitarios y pisos mostró un aumento de 12.4 por ciento (16.2% en 2012.III) y aportó 0.2 puntos porcentuales. Los principales productos que disminuyeron su ritmo de crecimiento fueron los productos de PVC y lavamanos.

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se experimentó una caída de 7.1 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al cuarto trimestre de 2011, como resultado de una contracción de 12.7 por ciento en Managua, mientras que en Resto de ciudades se registró un aumento de 9 por ciento.

El crecimiento de las viviendas finalizadas en Managua mostró un comportamiento mixto: aumento en la zona suburbana (43.4%) y caída en la cabecera departamental (39.4%). De igual manera, en Resto de ciudades, el resultado fue heterogéneo pero inverso: aumento en cabeceras (28.6%) y contracción en zonas suburbanas (13.6%).

Las obras finalizadas registraron comportamientos disímiles en las diferentes categorías según tipo de propietario. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras aumentaron 17.1 por ciento, y de igual manera las ejecutadas por particulares en (26.6%), mientras que los proyectos se contrajeron en 51.6 por ciento.

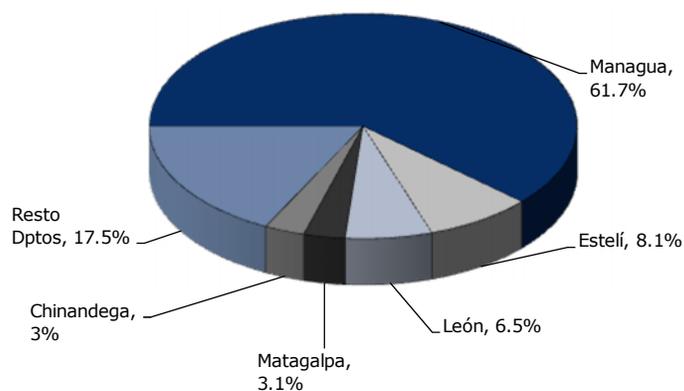
El 88.5 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (69.6%), León (6.6%), Chinandega (5.2%), Estelí (3.9%), y Masaya (3.2%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,880	1,156	724
Industria	3	1	2
Comercio	38	38	0
Servicio	71	58	13
Total	1,992	1,253	739

Fuente: División Económica-BCN

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: División Económica-BCN.

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones registraron un crecimiento interanual de 15.5 por ciento con relación al cuarto trimestre de 2011, como resultado de aumentos en las zonas fuera de cabeceras (73.1%). Sin embargo, en las cabeceras departamentales se contrajeron 3.4 por ciento.

En términos del AEC de obras iniciadas, a nivel nacional se registró un menor ritmo de crecimiento de 27.3 por ciento con relación al cuarto trimestre del año anterior, producto de menores aumentos de obras nuevas en Managua y Resto de ciudades (28.7% y 25.2%, respectivamente).

Por departamentos, el 82.5 por ciento del total de viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, León, Matagalpa y Chinandega.