



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

IV Trimestre 2013



División Económica
Marzo 2014

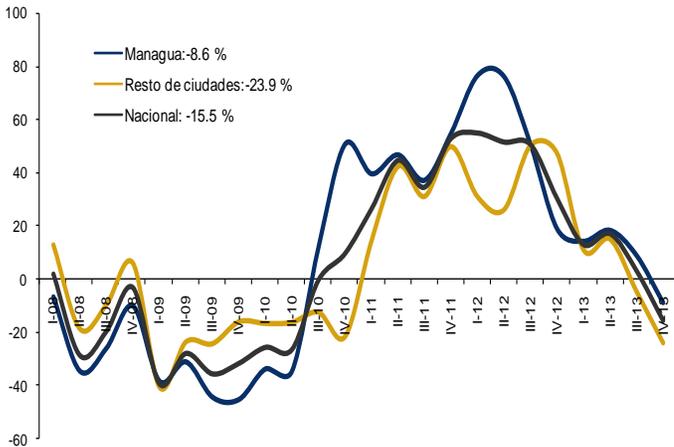
ÍNDICE

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida	1
Análisis por zona geográfica	2
Análisis por destinos económicos de la construcción.....	1
Influencia de los precios de materiales de construcción.....	1
Viviendas finalizadas.....	6
Construcciones iniciadas.....	7

Situación de la construcción privada

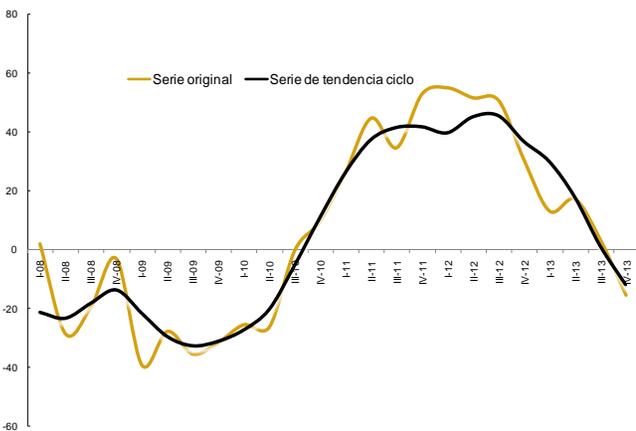
Cuarto trimestre de 2013

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



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

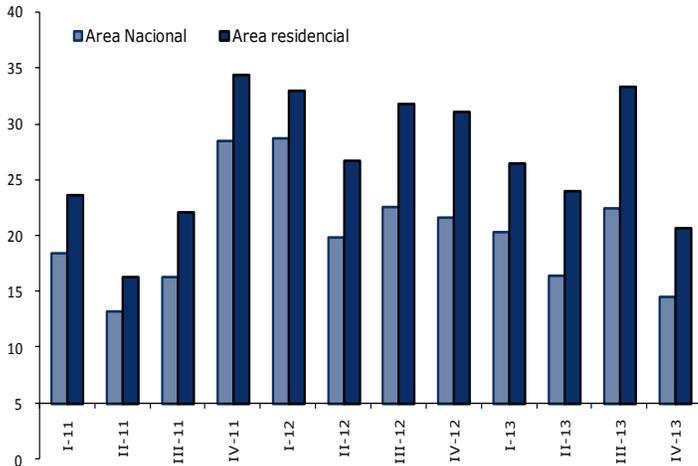
En el cuarto trimestre, el área efectivamente construida de la construcción privada registró una tasa interanual de -15.5 por ciento (30.4% en 2012.IV y 3.2% en 2013.III). Este comportamiento fue producto, de contracciones observadas en las edificaciones residenciales, industriales y de servicio, lo que se tradujo en un aporte negativo de 16.9 puntos porcentuales (pp). No obstante, las obras comerciales contribuyeron con 1.4 puntos porcentuales en el trimestre de referencia.

En términos del valor agregado, la construcción privada registró una caída de 10 por ciento (27.2% en el 2012.IV), en correspondencia, con la evolución del comportamiento del área efectivamente construida en el cuarto trimestre. No obstante, cuando se agregan los cuatro trimestres del año, la construcción privada registró un crecimiento de 4 por ciento en términos de área efectivamente construida. Este resultado es consistente con el aumento del valor agregado de la actividad de construcción total, pública y privada, de 17.2 por ciento en 2013.

El crecimiento subyacente de la actividad, mostrado a través de la serie de tendencia ciclo, experimentó una contracción de 11.9 por ciento interanual (1.3% en el 2013.III), mientras el crecimiento subyacente de largo plazo, experimentó un aumento desacelerado de 4 por ciento en promedio anual.

En relación al comportamiento del índice mensual de actividad económica de la construcción, medido en volumen encadenado con referencia 2006, se registró una tasa interanual de 7.3 por ciento (20.7% en el 2012.IV). El indicador mensual está basado en la producción de materiales, lo cual podría corresponder a respuestas ante impulsos de la actividad constructora en el corto o mediano plazo.

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

En este trimestre el área efectivamente construida de viviendas de interés social fue de 42,143 metros cuadrados (76,103 m² en 2013.III y 73,993 m² en 2012.IV). Estas construcciones representaron, respecto a los datos nacionales, el 14.6 por ciento del área total (22.4% en el 2013.III y 21.6% en 2012.IV), y 20.7 por ciento del área residencial (33.3% en el 2013.III y 31% en 2012.IV).

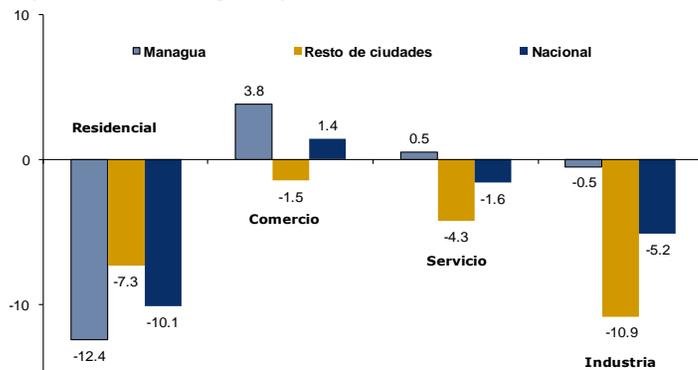
Análisis por zona geográfica

En coherencia con el comportamiento del agregado de área efectivamente construida, Managua y Resto de ciudades, mostraron aportes negativos de 4.7 y 10.8 puntos porcentuales, respectivamente.

Las obras ejecutadas en Managua exhibieron una caída interanual de 8.6 por ciento (19.2% en 2012.IV). Este resultado obedeció a disminuciones en las edificaciones residenciales e industriales que en conjunto aportaron (12.9 pp), y que no fueron contrarrestadas por el aumento observado en las obras destinadas a comercio y servicio (4.3 pp).

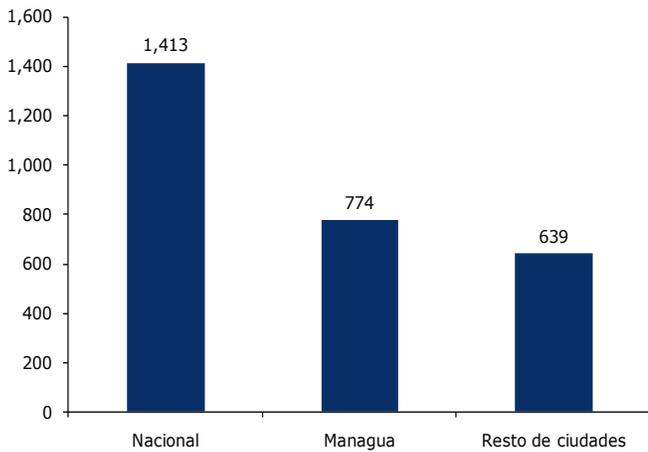
En Resto de ciudades se experimentó una caída de 23.9 por ciento interanual (47.4% en 2012.IV), explicado por disminuciones en el área efectivamente construida en los cuatro destinos.

Gráfico 4
Contribución de los destinos económicos al crecimiento según zona geográfica: Área efectivamente construida, cuarto trimestre 2013
(contribuciones marginales)



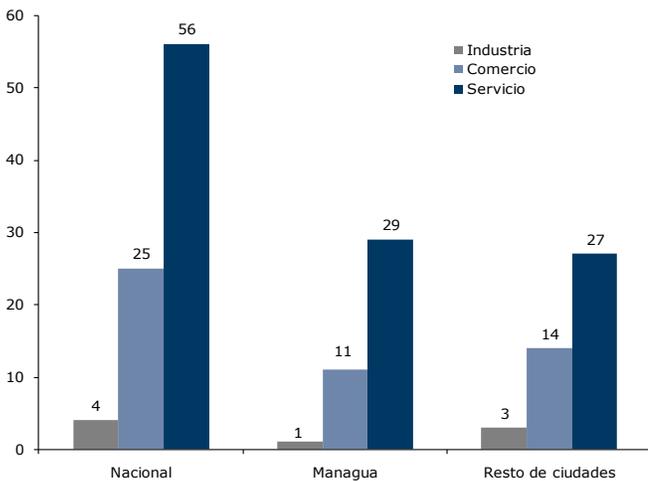
Fuente: BCN

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 registró un comportamiento similar en ambas zonas geográficas. En Managua hubo una caída de 16.1 por ciento (2.2% en 2012.IV), explicado por contracciones en el área efectivamente construida en las diferentes etapas de construcción (proceso, nuevas, finalizadas), ubicadas principalmente en las zonas suburbanas y cabeceras departamentales de Managua.

De igual manera, Resto de ciudades mostró contracción de 12.2 por ciento interanual (23.7% en 2012.IV), como resultado de menor área efectivamente construida de obras nuevas, en proceso y finalizadas, y que no fueron contrarrestadas por el aumento observado de las obras en reinicio en el trimestre de referencia.

Adicionalmente, el destino **industrial** exhibió contracciones en ambas zonas geográficas. En Managua mostró una caída de 36.7 por ciento (789.7% en el 2012.IV), resultado de menor área efectivamente construida en los estados de obras en proceso, que no fueron contrarrestadas por las obras nuevas y finalizadas, impulsadas principalmente, por edificaciones para zonas francas.

De igual manera, en Resto de ciudades hubo una caída de 69 por ciento en el trimestre de referencia. La contracción observada obedeció, a menor área efectivamente construida de obras en proceso y de reinicio, no contrarrestadas por el surgimiento de nuevas obras adscrita al régimen de zonas francas en Masaya, y de edificaciones finalizadas en el departamento de Chinandega.

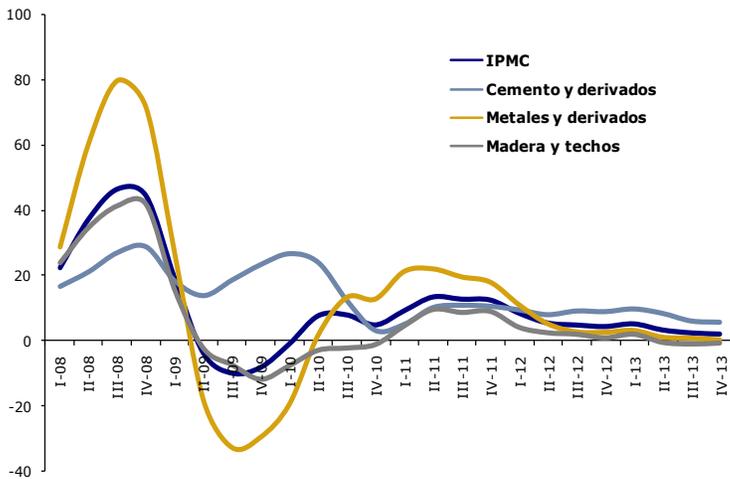
El destino de **comercio** mostró comportamientos mixtos. En Managua el crecimiento observado fue 220 por ciento (-42.7% en 2012.IV), explicado por la construcción de dos nuevos supermercados, y ocho obras relevantes en procesos (cinco módulos y tres centros comerciales), así como la finalización de dos edificaciones dedicadas a la venta de productos varios.

Por su parte, en el Resto de ciudades hubo una contracción de 37.6 por ciento (-42.2% en 2012.IV), como resultado de disminuciones en el área efectivamente construida, de obras nuevas, en proceso y finalizadas.

Las obras destinadas a **servicio**, mostraron también comportamientos mixtos en ambas zonas geográficas. En Managua, hubo un crecimiento de 2.5 por ciento (292.7% en 2012.IV), explicado por aumentos en el área efectivamente construida en obras en proceso. Se destacaron edificaciones como: hospitales, bodegas, hoteles, edificios de oficinas, un centro cultural, talleres y un centro corporativo localizados tanto en las cabeceras departamentales como en las zonas suburbanas de Managua.

Por su parte, en el Resto de ciudades registró caída de 21.1 por ciento (64.9% en 2012.IV). Esto obedeció a disminuciones en el área efectivamente construida de obras nuevas y finalizadas, que no fueron contrarrestadas por el aumento observado de obras en etapa de proceso y reinicio como condo-hoteles, centro comercial, talleres de vehículos, hoteles, bodegas, clínicas y edificios para oficinas en diferentes departamentos.

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

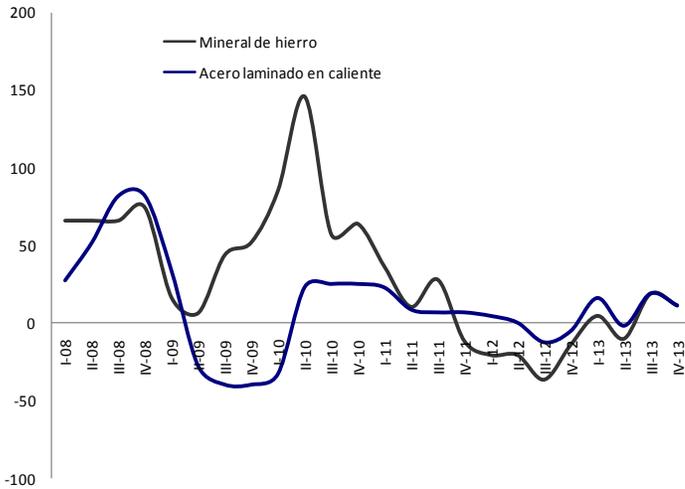


Fuente: BCN.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) reportó un crecimiento desacelerado de 2 por ciento (2.3% en 2013.III y 4.3% en 2012.IV), explicado, por aumento en el capítulo de Cemento y Derivados, el cuál aportó 2 puntos porcentuales al crecimiento del índice. En cambio, el capítulo de Madera y Techo aportó -0.2 puntos porcentuales.

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 Cemento y Derivados indicó un crecimiento de 5.6 por ciento (8.9% en 2012.IV), como resultado, de los aumentos de precios de cemento, piedra triturada y arena, aportando 2 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC.

De igual manera, el capítulo Sanitarios y pisos registró un crecimiento de 3.7 por ciento (5.3% en el 2012.IV) y aportó 0.1 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Los principales aumentos de precios fueron en los tubos de PVC de 2" y llaves de chorro.

En tanto, el capítulo de Electricidad e Iluminación mostró un crecimiento de 0.6 por ciento interanual (2.6% en el 2012. IV), y aportó 0.1 puntos porcentuales al incremento del IPMC. Los materiales que más aportaron al crecimiento del capítulo fueron: panel monofásico, caja conduit liviana 2"x4" y caja conduit liviana 4"x4".

El capítulo de Metales y Derivados tuvo un crecimiento de 0.1 por ciento (2.4% en 2012.IV), como resultado, de los aumentos de precios de clavos, alambre de amarre y acero no.2.

Finalmente, el capítulo de Madera y techos registró un decrecimiento en precios de 0.8 por ciento (0.8% en el 2012.IV) y aportó -0.2 puntos porcentuales al IPMC. Los materiales que registraron mayor reducción en precios fueron: cerraduras y láminas de zinc corrugada 8".

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	665	119	784
Particular	161	225	386
Proyecto	204	46	250
Total	1,030	390	1,420

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	117	14	131
Particular	159	223	382
Proyecto	204	42	246
Total	480	279	759

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	548	105	653
Particular	2	2	4
Proyecto	-	4	4
Total	550	111	661

Fuente: BCN

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se experimentó una contracción de 3.7 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al cuarto trimestre de 2012. Esta disminución obedeció, a caídas en edificaciones residenciales ejecutadas por proyectos (15%) y particulares (12.7%), a pesar del aumento de obras de urbanizadoras (6.1%). Por zonas geográficas, se registró decrecimiento en el Resto de ciudades (12.9%), y aumento en Managua (0.3%).

En Resto de ciudades el comportamiento fue negativo, tanto en cabecera departamental (-1.4%) como en la zona suburbana (-32.7%). En cambio, en Managua se registró un comportamiento opuesto, se presentaron aumentos en las zonas suburbanas (0.9%), y contracción en las cabeceras departamentales (0.4%).

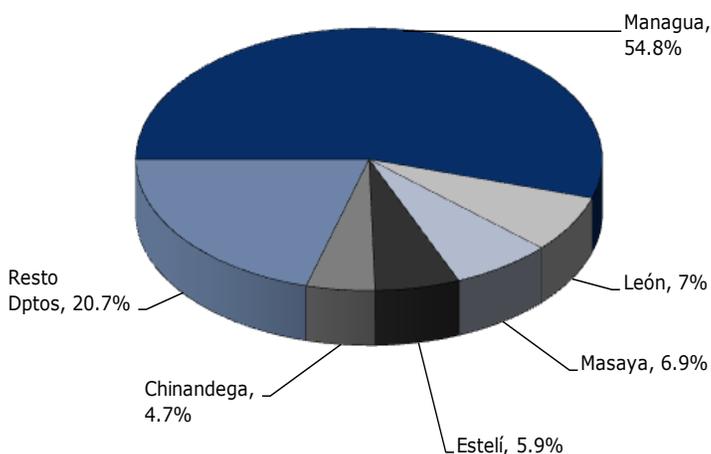
El 86.9 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (72.5%), Masaya (4.9%), RAAS (3.2%), Chinandega (3.2%), y Carazo (3.1%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
(unidades)

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,413	920	493
Industria	4	1	3
Comercio	25	25	-
Servicio	56	54	2
Total	1,498	1,000	498

Fuente: BCN

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: BCN.

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones experimentaron una caída interanual de 24.8 por ciento. Este comportamiento fue producto de contracciones en el número de obras en las cabeceras departamentales (20.2%), como el registrado en las zonas fuera de cabeceras (32.6%).

Con relación al área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional, se observó una caída de 19.8 por ciento, respecto al cuarto trimestre de 2012. Este comportamiento sintetizó las disminuciones observadas en las obras nuevas en Managua (26%) y en Resto de ciudades (10.3%).

Por departamentos, el 79.3 por ciento del total de viviendas iniciadas se concentraron en Managua, León, Masaya, Estelí y Chinandega.