

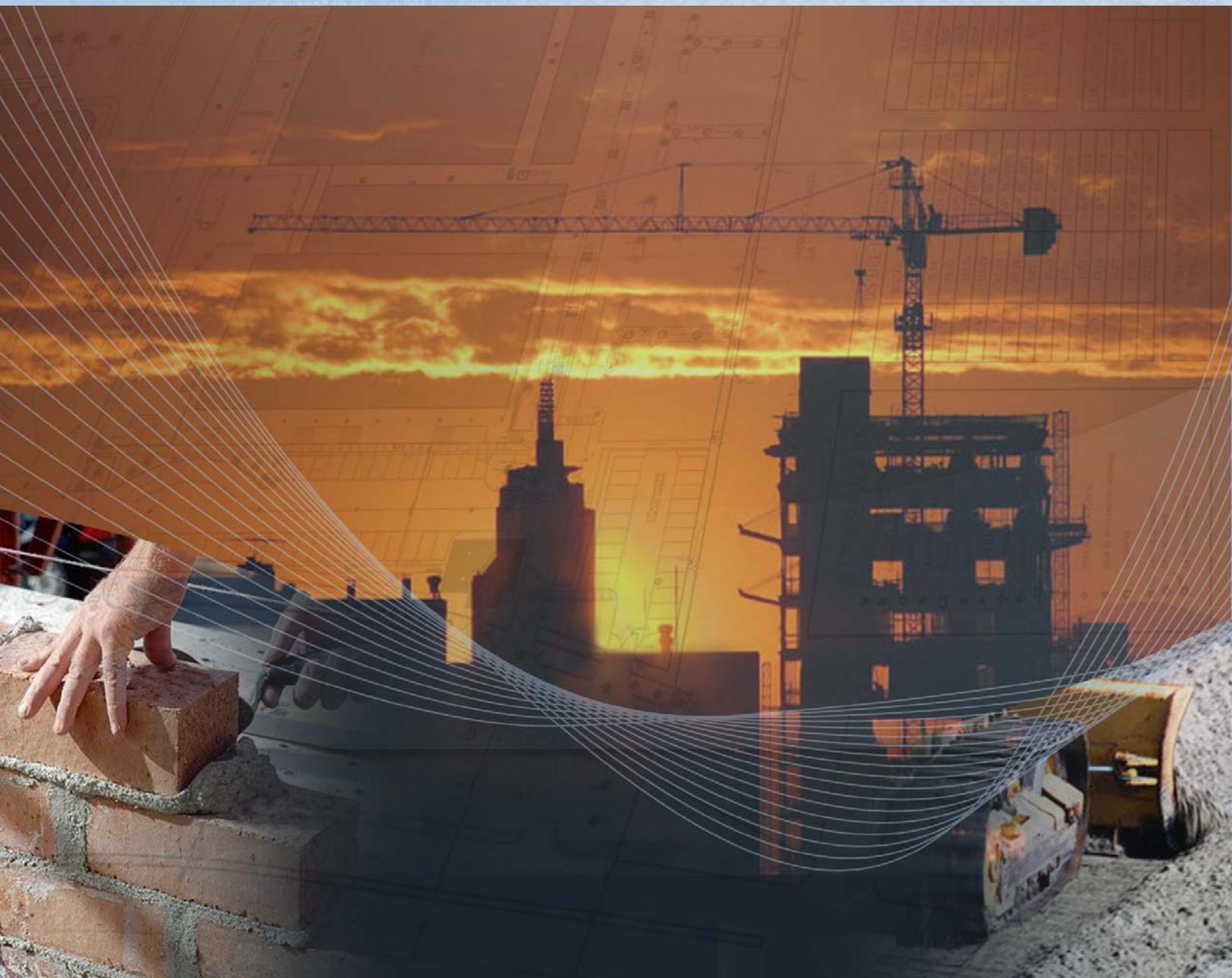


Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

IV Trimestre 2014



División Económica
Marzo 2015

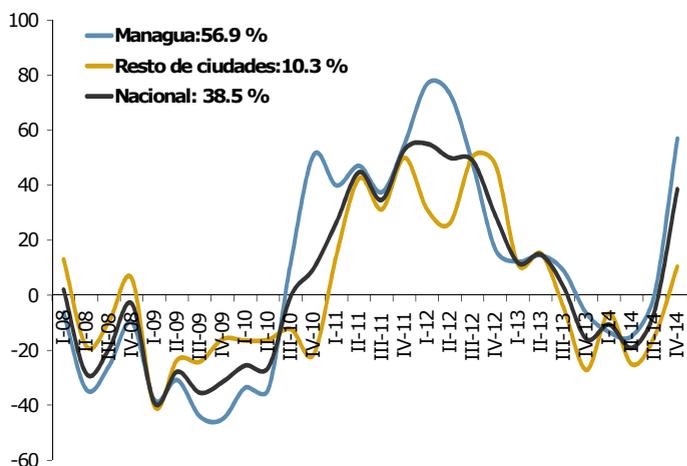
ÍNDICE

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

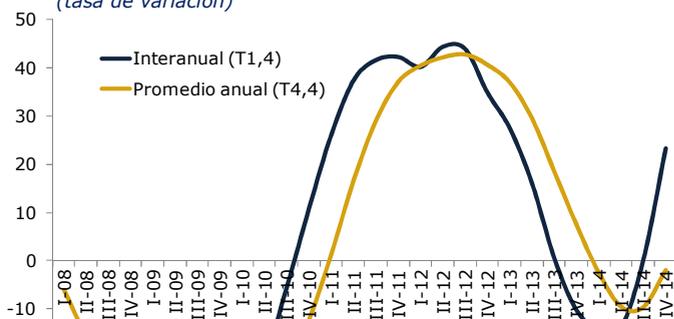
Cuarto trimestre de 2014

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



Fuente: BCN

Gráfico 2
Construcción privada: Serie tendencia-ciclo
(tasa de variación)



Fuente: BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

En el cuarto trimestre, el área efectivamente construida registró 38.5 por ciento de crecimiento interanual (-16.1% en 2013.IV y -5.9 % en 2014.III) y decrecimiento de 1.2 por ciento en promedio anual.

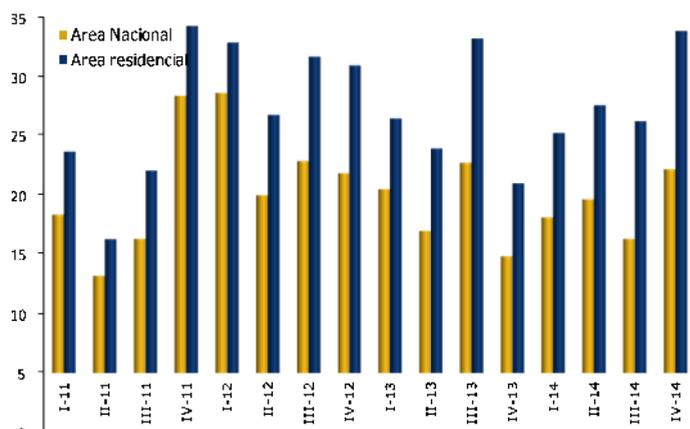
El comportamiento interanual de la construcción privada fue explicado por el aumento del área efectivamente construida de edificaciones residenciales, industriales, comerciales y obras de servicio.

El crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie de tendencia ciclo, registró un crecimiento de 23 por ciento (0.2% en el 2014.III); en cambio, la tendencia de largo plazo, medida a través de la tasa promedio anual de la misma serie, exhibió decrecimiento de 2.3 por ciento.

En consistencia con el comportamiento de la construcción en el trimestre de referencia, el índice mensual de actividad económica del sector construcción, registró una tasa interanual de 13.8 por ciento (-11.1% en el 2013.IV). Este comportamiento, medido a través de la producción de insumos de la actividad constructora, obedeció a aumentos en la producción de cemento, asfalto, madera, piedra cantera, concreto premezclado, piedra triturada, adoquines y bloques.

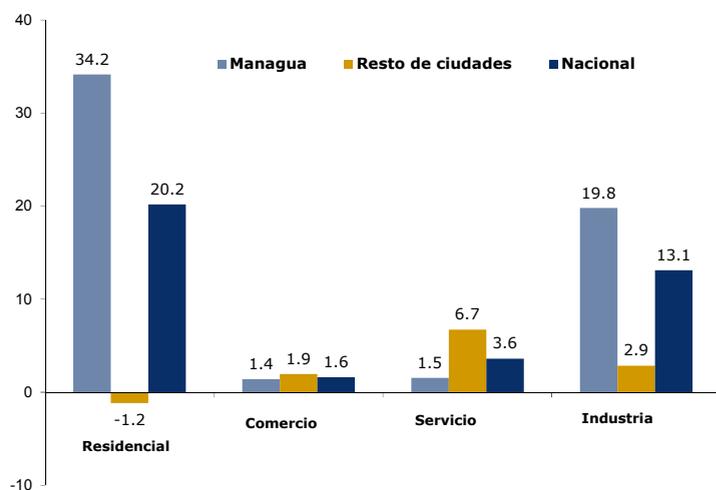
Asimismo, en el cuarto trimestre se observó crecimiento del crédito hipotecario, el cual experimentó un aumento interanual de 16 por ciento en términos reales (18.5% en 2014.III y 22% en 2013.IV).

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



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

Gráfico 4
Contribución de los destinos económicos al crecimiento según zona geográfica: Área efectivamente construida, cuarto trimestre 2014
(contribuciones marginales)



Fuente: BCN

El área efectivamente construida de viviendas de interés social registró en este trimestre 87,309 metros cuadrados (51,773 m² en 2014.III). Estas construcciones exhibieron aumentos en participación con relación a los datos nacionales, representaron 22.2 por ciento del área total (16.3% en el 2014.III y 14.8% en 2013.IV) y 33.9 por ciento del área residencial (26.2% en 2014.III y 21% en 2013.IV).

Análisis por zona geográfica

El crecimiento del área efectivamente construida recibió impulsos conjuntos de las áreas geográficas. Managua aportó 34.4 pp. y Resto de ciudades de 4.1 pp.

Managua mostró un crecimiento interanual de 56.9 por ciento en el área efectivamente construida (-6.7% en 2013.IV), explicado por mayores aportes de las edificaciones residenciales (34.2 pp), aumentos en las obras industriales (19.8 pp), y las obras comerciales y de servicio, en conjunto aportaron, 2.9 pp en el trimestre de referencia.

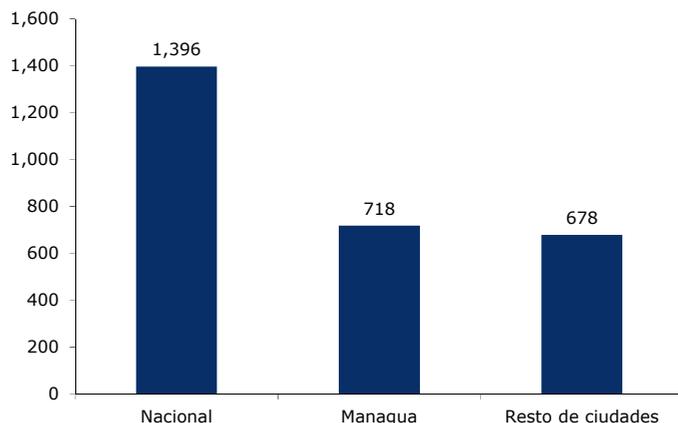
De igual manera, en Resto de ciudades se observó un crecimiento de 10.3 por ciento interanual (-27.2% en 2013.IV). Este resultado fue producto de aumentos en las obras de servicio, industria y comercio, que en conjunto aportaron 11.5 pp; lo que fue parcialmente contrarrestado por edificaciones residenciales, cuyo aporte fue -1.2 pp al área efectivamente construida.

Análisis por destinos económicos de la construcción

El destino *residencial* registró un comportamiento disímil por zonas geográficas. Managua experimentó un crecimiento de 47.7 por ciento (-15.6% en 2013.IV). Esto fue resultado de aumentos en el área efectivamente construida de obras nuevas, en proceso y finalizadas; tanto de viviendas de interés social como de los otros tipos de viviendas.

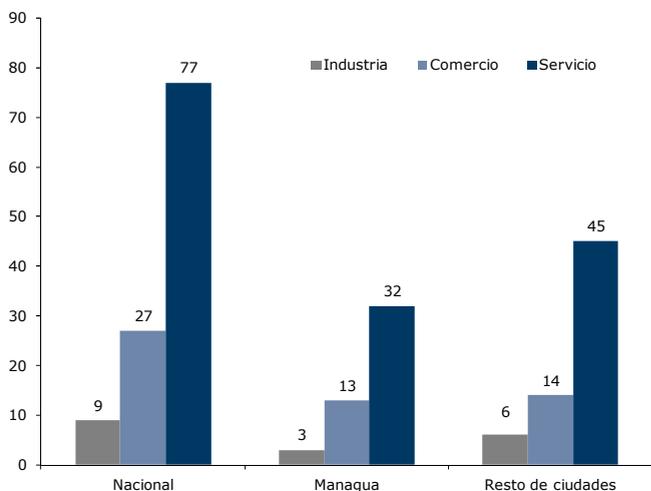
En Resto de ciudades se observó una contracción de 1.7 por ciento (-16.8% en 2013.IV), como resultado de una menor área efectivamente construida de las etapas de construcción nuevas, en proceso y reinicio; y crecimiento en las obras finalizadas.

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** exhibió crecimientos en Managua y Resto de ciudades. En Managua se construyeron 34,025 metros cuadrados adicionales a los edificados en el mismo trimestre del año anterior. Este aumento en el área efectivamente construida se debió, principalmente, al inicio de la construcción de un almacén, un taller metalúrgico en estado de proceso y una fábrica láctea, que se encontró en estado de finalización.

En Resto de ciudades el crecimiento fue 42.6 por ciento interanual (-69% en 2013.IV). Este comportamiento fue resultado de aumentos en el área efectivamente construida de obras en procesos, producto de la construcción de dos obras adscritas al régimen de zona franca; y parcialmente contrarrestadas por las obras nuevas y finalizadas, que se contrajeron en el trimestre de referencia.

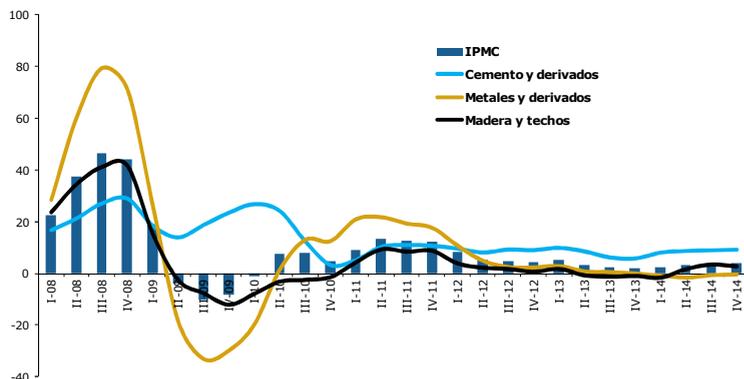
En el destino de **comercio**, en Managua se exhibió un crecimiento interanual de 23 por ciento (223% en 2013.IV), explicado por el incremento del área efectivamente construida de obras finalizadas, en las cuales se destacan una plaza comercial y cuatro supermercados.

De igual manera, en Resto de ciudades se reportó un crecimiento de 54.5 por ciento (-34.9% en 2013.IV), producto de mayor área efectivamente construida, de obras en estado de proceso y finalizadas, destacándose la construcción de una plaza comercial y un centro de venta de materiales químicos en el departamento de Chontales.

Las obras destinadas a **servicio** registraron crecimientos tanto en Managua como en Resto de ciudades. En Managua crecieron 7.1 por ciento (14% en 2013.IV), explicado por aumentos del área efectivamente construida de edificaciones en estado de finalizadas y reinicio, destacándose edificaciones como: bodegas, edificios de oficinas, auditorio y una zona deportiva, en el trimestre de referencia.

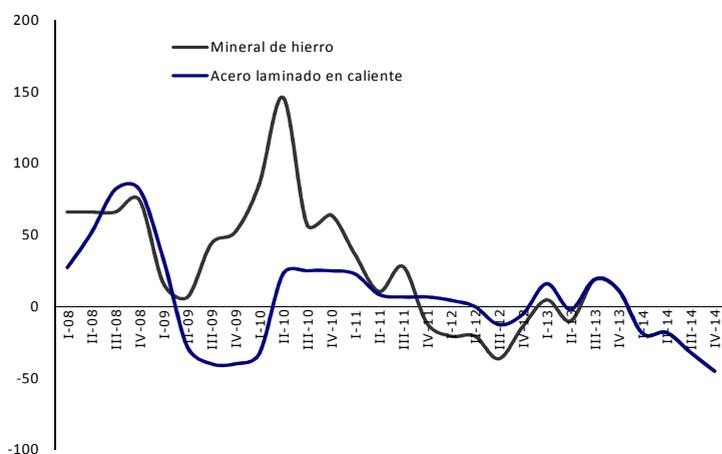
En Resto de ciudades se registró un crecimiento de 32.1 por ciento (-24.2% en 2013.IV), explicado por mayor área efectivamente construida de obras nuevas, finalizadas y de reinicio, donde se encuentran iglesias, albergues, condo-hoteles y bodegas en diferentes departamentos del país.

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



Fuente: 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

Evolución de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró un crecimiento interanual de 4.2 por ciento (4.1% en 2014.III y 2% en 2013.IV), explicado por aumentos en los precios en Cemento y derivados, Madera y techos, Sanitarios y pisos, Electricidad e iluminación, y una contracción en el capítulo de Metales y derivados.

El capítulo de Cemento y derivados reportó un crecimiento de 9 por ciento (5.6% en 2013.IV), como resultado de los aumentos observados en precios de cemento, piedra triturada y arena, aportando 3.4 pp al crecimiento del IPMC.

De igual manera, Sanitarios y pisos creció 4 por ciento (3.7% en el 2013.IV) y aportó 0.1 pp; los principales aumentos de precio se observaron en ducha plástica cromada y llave de chorro.

El capítulo de Madera y techos, mostró un aumento en precios de 2.8 por ciento (-0.8% en 2013.IV) y aportó 0.7 pp al IPMC; el principal incremento de precios fue en madera de pochote. En Electricidad e iluminación el crecimiento fue de 0.8 por ciento (0.6% en el 2013.IV), con aporte de 0.04 pp, sobresaliendo el aumento de precio en caja conduit liviana 4"x4".

La contracción de Metales y derivados fue de 0.3 por ciento (0.1% en 2013.IV), y su aporte al IPMC fue de -0.1 pp, con disminuciones en los precios de clavos y acero no. 2.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	729	80	809
Particular	126	285	411
Proyecto	873	52	925
Total	1,728	417	2,145

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	164	13	177
Particular	126	279	405
Proyecto	124	52	176
Total	414	344	758

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	565	67	632
Particular	0	6	6
Proyecto	749	0	749
Total	1,314	73	1,387

Fuente: BCN

Viviendas finalizadas

En el cuarto trimestre de 2014, a nivel nacional, se produjo un crecimiento de 51.1 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al cuarto trimestre de 2013.

Se registraron incrementos para los diferentes tipos de propietarios: proyectos (270%), particulares (6.5%) y urbanizadoras (3.2%). Por zona geográfica, Managua y Resto de ciudades experimentaron incrementos de 67.8 y 6.9 por ciento, respectivamente.

En Managua, las viviendas finalizadas observaron un comportamiento negativo en la cabecera departamental (-13.8%) y aumentos en la zonas suburbanas (138.9%).

Por su parte, en Resto de ciudades se reportó un crecimiento interanual en las cabeceras departamentales de 23.3 por ciento y se contrajo 34.2 por ciento la zona suburbana.

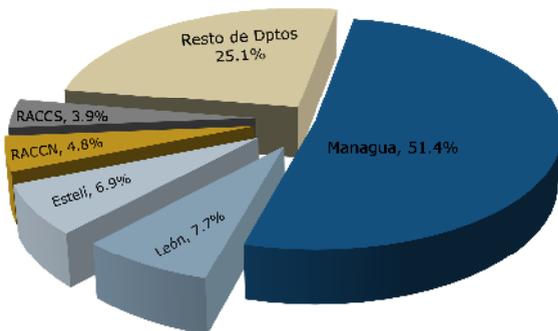
El 91.7 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (80.6%), RACN (3.7%), León (2.8%), RACS (2.6%), y Chinandega (2%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
(unidades)

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,396	980	416
Industria	9	4	5
Comercio	27	21	6
Servicio	77	70	7
Total	1,509	1,075	434

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 0.7 por ciento, explicado por aumentos en el número de obras en las cabeceras departamentales (7.5%) y contracciones en las zonas fuera de cabeceras (-12.9%).

Con relación al área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional, se registró un crecimiento interanual de 0.3 por ciento, respecto al cuarto trimestre de 2013. Este comportamiento fue producto de aumentos registrados en las obras nuevas en Managua (5.2%) y contrarrestada por la contracción de Resto de ciudades (-5.8%).

De acuerdo a las viviendas iniciadas, se reportó que el 74.9 por ciento se concentraron en los departamentos de Managua, León, Estelí, RACCN y RACCS.