



Situación de la Construcción Privada

Primer trimestre 2011



Junio 2011

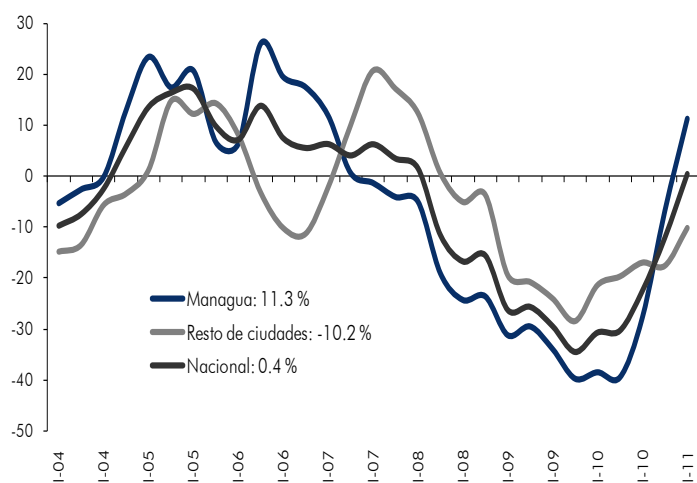
INDICE

Resultados generales de la actividad	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

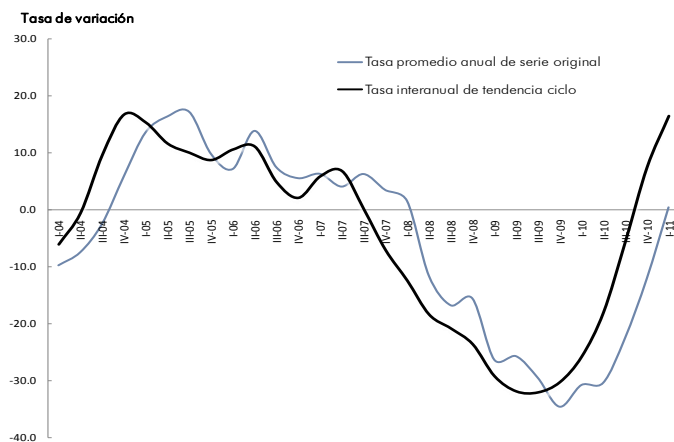
Primer trimestre de 2011

Gráfico 1
Construcción privada: Nacional, Managua y Resto de ciudades
Tasa de variación promedio anual



Fuente: División Económica-BCN

Gráfico 2
Construcción privada: Área efectivamente construida
(tasa de variación)



Fuente: División Económica-BCN

Resultados generales de la actividad

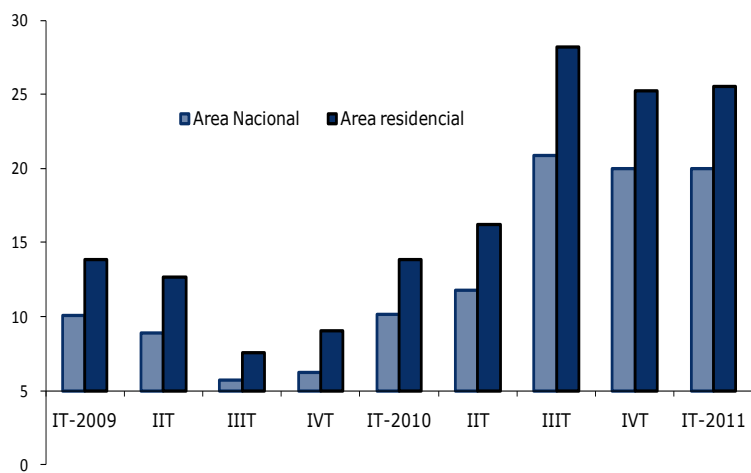
Al primer trimestre de 2011, la construcción privada registró un crecimiento promedio anual de 0.4 por ciento (-12.2% al trimestre anterior), con lo cual alcanzó una tasa positiva, después de contracciones desde el segundo trimestre de 2008. Esto fue resultado del buen desempeño observado en las edificaciones residenciales y comerciales, mientras que las edificaciones de industria y servicio mostraron menores tasas de contracción con relación al trimestre anterior.

Las edificaciones residenciales crecieron en 6.2 por ciento (-8.6% al cuarto trimestre de 2010), lo cual significó un aporte positivo de 4.5 puntos porcentuales al crecimiento de la actividad. De igual manera, las construcciones comerciales registraron un aumento significativo de 21.2 por ciento (0.5% al trimestre anterior), con un aporte de 1.1 puntos porcentuales.

Por su parte, las obras de servicio e industria mostraron menor contracción de 19.7 y 39.5 por ciento (-23.9% y -40.4% al trimestre anterior respectivamente), lo que se tradujo en aportes marginales negativos de 3.7 y 1.5 puntos porcentuales, respectivamente.

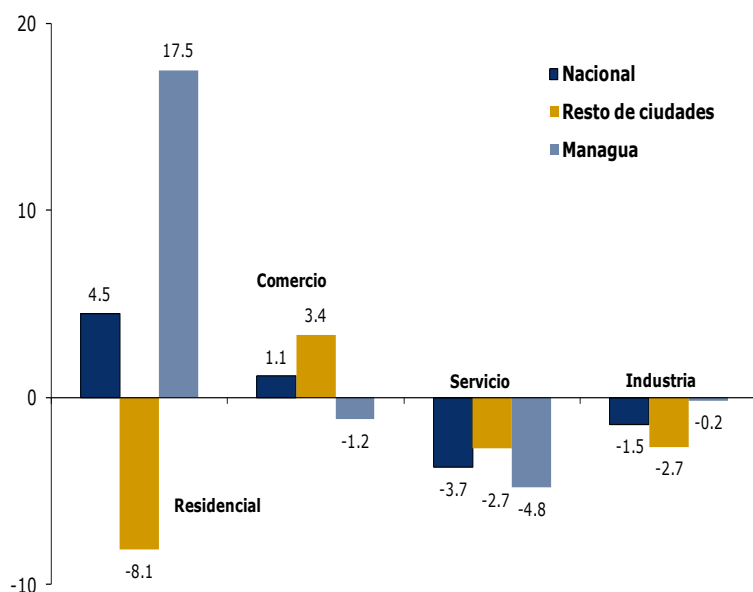
La evolución subyacente del área efectivamente construida, expresada por la señal de tendencia ciclo, confirma que la actividad de construcción privada ha empezado a mostrar mejoras, al ubicarse en una tasa de crecimiento interanual de 16.4 por ciento, luego de mostrar tasas contractivas cada vez menores a partir del cuarto trimestre del año 2009, en concordancia con la recuperación de la actividad económica general. Este comportamiento es consistente con la evolución que registraron otros indicadores relevantes de la actividad.

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



Fuente: División Económica-BCN

Gráfico 4
Metros cuadrados construidos: primer trimestre 2011
(contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



Fuente: División Económica-BCN

En línea con la recuperación del área efectivamente construida, el índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, al mes de marzo, registró crecimiento acelerado en la producción de cemento, arena, piedra triturada y bloques. Esto se tradujo en un crecimiento promedio anual de 6.9 por ciento (-14.6% en marzo 2010).

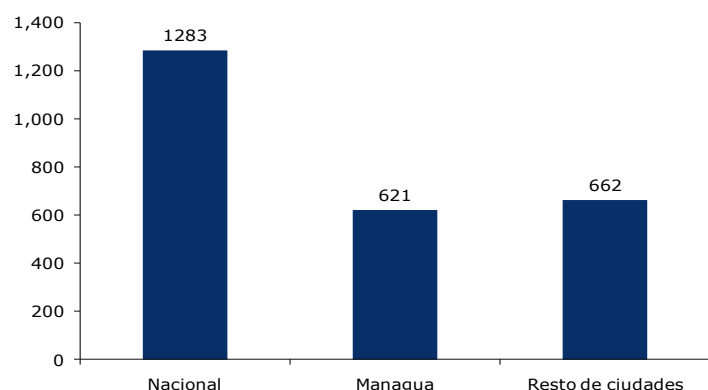
Otro indicador importante que revela signos de mejora de la actividad constructora privada es el impulso del programa de crédito justo para la construcción de viviendas de interés social, que en el trimestre de referencia se expresó en un total de 34,245 metros cuadrados de área efectivamente construida. Esta área representó más de 20,000 metros cuadrados en comparación al primer trimestre del año 2010, cuando inició el programa y más de 3,400 metros cuadrados en comparación con el último trimestre del año anterior. Asimismo, significó 25.5 por ciento del área residencial nacional (13.8% en el primer trimestre de 2010).

Consistente con el dinamismo de las viviendas de interés social, el crédito hipotecario real si bien presentó una contracción interanual de 6.8 por ciento, ésta fue menor en 13.6 puntos porcentuales a la observada en el primer trimestre de 2010.

Análisis por zona geográfica

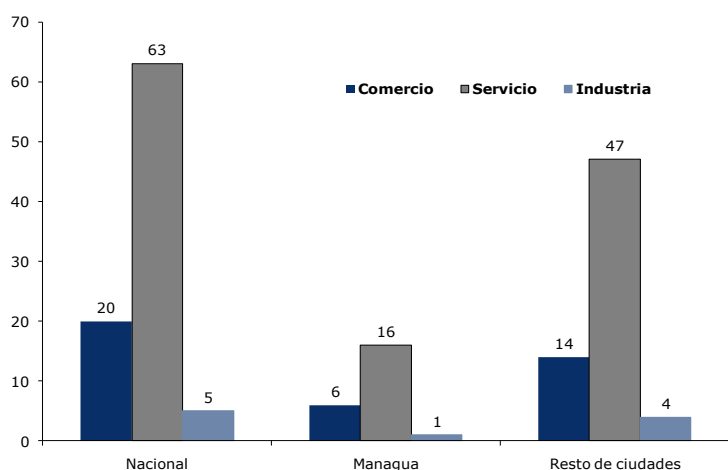
Las construcciones ejecutadas en Managua registraron por primera vez un crecimiento de 11.3 por ciento (-6.8% al trimestre anterior), luego de exhibir contracciones a lo largo de 3 años y medio. Este desempeño se debió al auge de nuevas construcciones residenciales, principalmente de viviendas de interés social, que se expresó en un aporte de 17.5 puntos porcentuales. No obstante, las obras destinadas al comercio, industria y servicios mostraron contracciones, aunque menores en el caso de los dos primeros destinos y mayor caída en el segundo, para un aporte conjunto de -6.2 puntos porcentuales.

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



Fuente: División Económica-BCN.

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



Fuente: División Económica-BCN.

En Resto de ciudades se experimentó una contracción de 10.2 por ciento (17.6% el trimestre anterior). Esta menor caída tuvo su expresión en menores contracciones de los destinos residencial, servicio e industria (-13.5 puntos porcentuales), que no pudieron ser compensadas por el crecimiento acelerado de 83.6 por ciento (3.4 puntos porcentuales) en obras comerciales (56.2% al trimestre anterior).

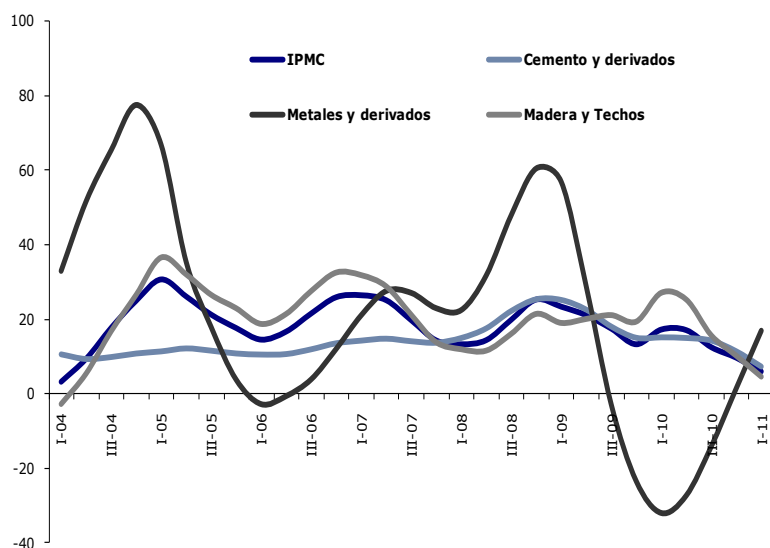
Análisis por destinos económicos de la construcción

Las obras **residenciales** en Managua mostraron un crecimiento de 25.3 por ciento promedio anual (-0.2% al trimestre anterior). En este destino se destacó el crecimiento de obras nuevas y en proceso y el crecimiento acelerado de obras en reinicio. En el área suburbana se observó el mismo comportamiento, como resultado del impulso del programa de crédito justo para las viviendas de interés social, mientras que en las cabeceras se mostró un comportamiento heterogéneo, con menores contracciones en obras nuevas y en proceso, y aumentos en las obras finalizadas y de reinicio.

En Resto de ciudades se registró una mejora, al contraerse 5.8 puntos porcentuales menos en comparación a la contracción del trimestre anterior (-16.7%). Esta menor caída estuvo explicada por menores contracciones de viviendas nuevas y aumentos de obras en estado de reinicio y finalizadas, en las cabeceras departamentales.

Las construcciones **industriales** en Managua mostraron una contracción de 32.4 por ciento, menor en 6.1 puntos porcentuales en relación con la caída observada al trimestre anterior, por el aporte de obras nuevas y en reinicio, destacándose una nueva edificación industrial mecánica con cerca de 1,000 metros cuadrados en la cabecera departamental.

Gráfico 7
Índice de precios de materiales de construcción (IPMC)
(tasa de variación promedio anual)



Fuente: División Económica-BCN.

Tabla 1
Índice de precios de materiales de construcción (IPMC)
(tasa promedio anual y contribuciones marginales)

Capítulo	Tasa promedio anual		Contribuciones marginales
	IV trim 2010	I trim 2011	I trim 2011
IPMC	9.6	5.9	5.9
Cemento y derivados	11.3	7.2	1.5
Metales y derivados	1.4	16.9	1.1
Madera y techos	10.2	4.6	3.2
Electricidad	12.4	11.0	0.1
Sanitarios y pisos	-4.1	-0.2	0.0

Fuente: División Económica-BCN.

En Resto de ciudades se registró una caída de 40.1 por ciento, similar a la registrada al trimestre anterior (-40.5%). No obstante esta caída, las obras nuevas y en proceso crecieron y se destacó el inicio de una nueva construcción tabacalera en Estelí, adscrita al régimen de zona franca, la cual totalizará alrededor de 4,500 metros cuadrados.

En el destino de **comercio**, en Managua se registró una menor contracción (-18.1% vs. -28.4% al trimestre anterior), como resultado de aumentos del área efectivamente construida en tres estados de obras: nuevas, finalizadas y de reinicio. Por su parte, en Resto de ciudades se mostró un crecimiento de 83.6 por ciento (56.2% al trimestre anterior), explicado por aumentos del área efectivamente construida en todos los estados de obras, principalmente en centros y módulos comerciales y un nuevo supermercado en León, bajo la modalidad de maxi bodega.

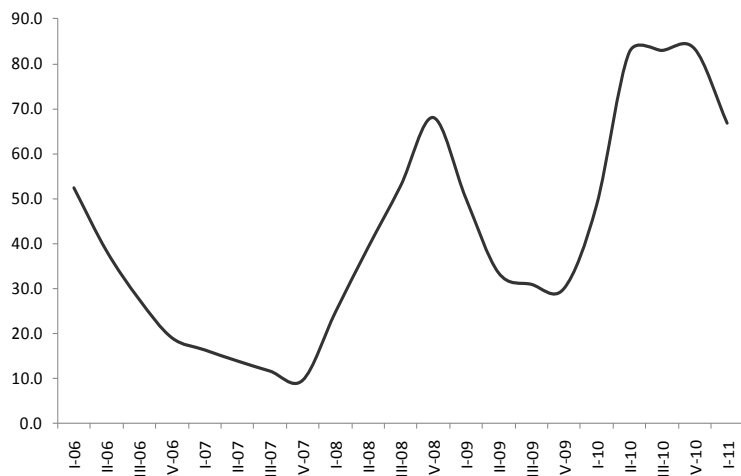
Las obras destinadas a **servicio** mostraron tasas negativas en ambas zonas geográficas. En Managua, se registró una caída de 20.3 por ciento (-19.5% al trimestre anterior), producida por menor crecimiento de obras finalizadas y contracción de obras de reinicio. Entre las obras nuevas se destacaron clínicas, recintos de universidades y oficinas. En Resto de ciudades, se observó una contracción menor, al pasar de -30.3 por ciento a -18.7 por ciento en el trimestre de referencia, debido a menores contracciones de obras nuevas y en proceso, entre los que se destacaron nuevos proyectos turísticos en Rivas y sucursales de clínicas médicas e iglesias en diversos departamentos.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento de 5.9 por ciento promedio anual.

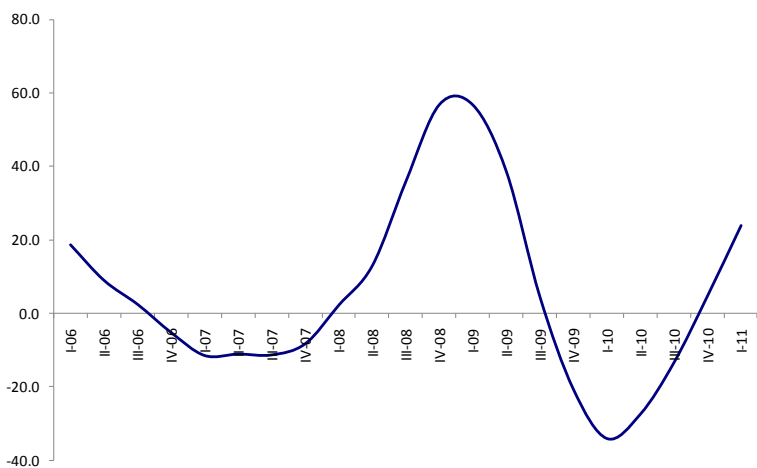
El crecimiento desacelerado del capítulo de Madera y techos correspondió a comportamiento similar de precios de pochote y láminas plycem. En Cemento y derivados incidió la desaceleración del crecimiento de precios del cemento, arena y piedra triturada.

Gráfico 8
Precio internacional del mineral de hierro
(variación promedio anual)



Fuente: FMI, citado en www.indexmundi.com

Gráfico 9
Precio internacional del acero laminado en caliente
(variación promedio anual)



Fuente: Banco Mundial, citado en www.indexmundi.com

Metales y derivados creció de forma acelerada, resultado del crecimiento en los precios de varillas de acero de diversos diámetros, impulsado por el alza en los precios internacionales del mineral de hierro y de los productos de acero laminados en frío y caliente. La variación promedio anual del precio del mineral de hierro se ubicó en 66.8 por ciento al primer trimestre del año (83.4% en el trimestre anterior y 48.5% en el primer trimestre de 2010). Asimismo, el precio internacional del acero laminado en frío y caliente creció aceleradamente, desde 4.1 y 4.7 por ciento en el cuarto trimestre de 2010, hasta 20.5 y 23.9 por ciento en el trimestre de referencia, respectivamente.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación desaceleró su crecimiento, consistente con el menor ritmo de crecimiento observado en el precio internacional del cobre, el cual se ubicó en 33.4 por ciento en el trimestre de referencia (46.3% al trimestre anterior).

Finalmente, Sanitarios y pisos se contrajo, aunque se observó crecimiento en los precios de tubos y accesorios de PVC, principalmente de 4 pulgadas.

Tabla 2
Vivienda finalizada según tipo de propietario, por zona geográfica

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	343	18	361
Particular	145	180	325
Proyecto	55	28	83
Total	543	226	769

Fuente: División Económica-BCN

Tabla 3
Vivienda finalizada según tipo de propietario, por zona geográfica
(cabeceras departamentales)

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	59	0	59
Particular	145	173	318
Proyecto	55	28	83
Total	259	201	460

Fuente: División Económica-BCN

Tabla 4
Vivienda finalizada según tipo de propietario, por zona geográfica
(fuera de cabeceras departamentales)

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	284	18	302
Particular	0	7	7
Proyecto	0	0	0
Total	284	25	309

Fuente: División Económica-BCN

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se registró una caída de 3.9 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, como resultado de una caída en Resto de ciudades (-27.1%), que superó el aporte del crecimiento en Managua (10.8%). En las cabeceras departamentales se registró una contracción de 17.1 por ciento, mientras que en las áreas suburbanas se observó un aumento de 26.1 por ciento. Con relación al primer trimestre del año 2010, el aumento fue de 42.9 por ciento.

En Managua se observó crecimiento de 54.3 por ciento en las zonas suburbanas, mientras que en las cabeceras departamentales hubo contracción de 15.4 por ciento. En Resto de ciudades, el comportamiento fue contractivo en ambas zonas, -19.3 por ciento en cabeceras y -59 por ciento en la zona suburbana, respecto al trimestre anterior.

Las obras finalizadas, según ejecutor, mostraron un comportamiento heterogéneo a nivel nacional. Se registró un aumento en la ejecución por parte de urbanizadoras (18%), mientras que proyectos y particulares mostraron contracciones de -39.9 y 8.7 por ciento, respectivamente, con respecto al cuarto trimestre de 2010.

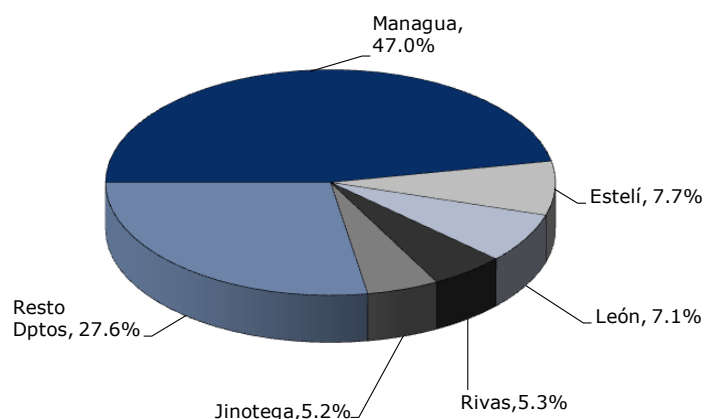
En el trimestre de referencia se observó que los departamentos de Managua (70.6%), León (5.5%), Estelí (3.3%), RAAN (3.1%) y Masaya (2.6%) concentraron el 85 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Tabla 5
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,283	962	321
Industria	5	5	0
Comercio	20	20	0
Servicio	63	45	18
Total	1,371	1,032	339

Fuente: División Económica-BCN.

Gráfico 10
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: División Económica-BCN.

Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones registraron dinamismo al crecer 18.8 por ciento en relación con el trimestre anterior, originado principalmente por incrementos en el destino residencial (16.2%), el cual mostró crecimientos, en las cabeceras (24.9%) y fuera de cabeceras se contrajo en 3.9 por ciento.

Según la ubicación de las obras nuevas, el crecimiento observado fue producto del incremento de 26.3 por ciento en las cabeceras y de 0.6 por ciento en fuera de cabeceras departamentales.

El área iniciada efectivamente construida a nivel nacional mostró un crecimiento de 23.3 por ciento con relación al trimestre anterior (18.8% en el cuarto trimestre). Este incremento se debió principalmente al crecimiento de obras residenciales y comerciales, en Managua y Resto de ciudades.

Por departamentos, las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, León, Rivas y Jinotega, que agruparon 72.4 por ciento del total de viviendas iniciadas.