



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

## SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

I trimestre 2012



División Económica

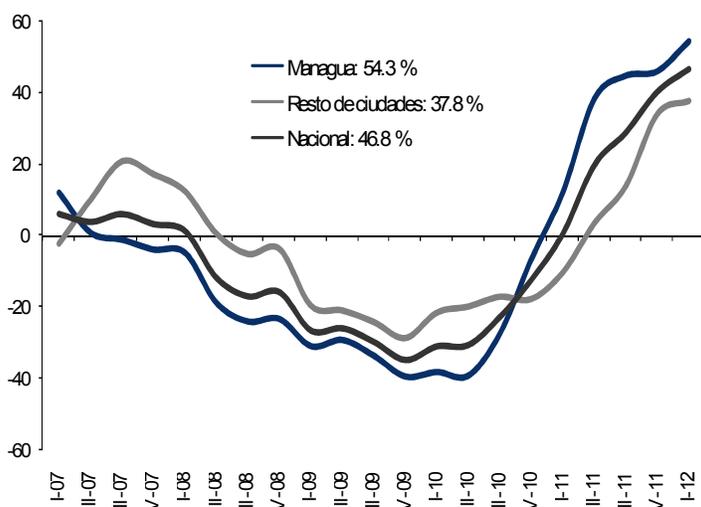
Junio 2012

## INDICE

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida.....	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

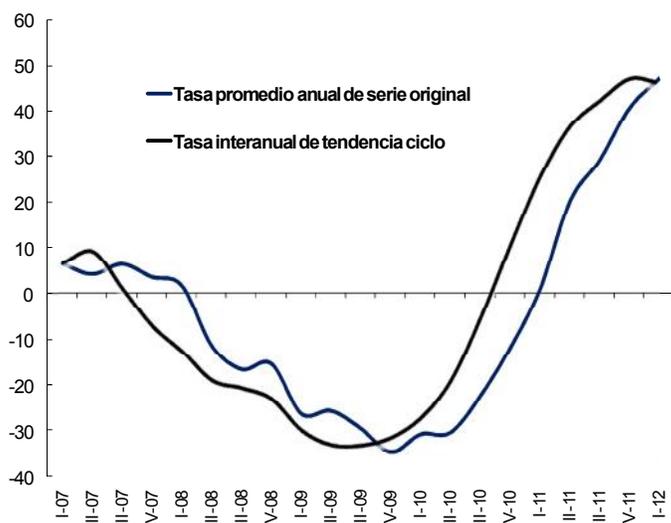
# Situación de la construcción privada Primer trimestre de 2012

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 en área efectivamente construida

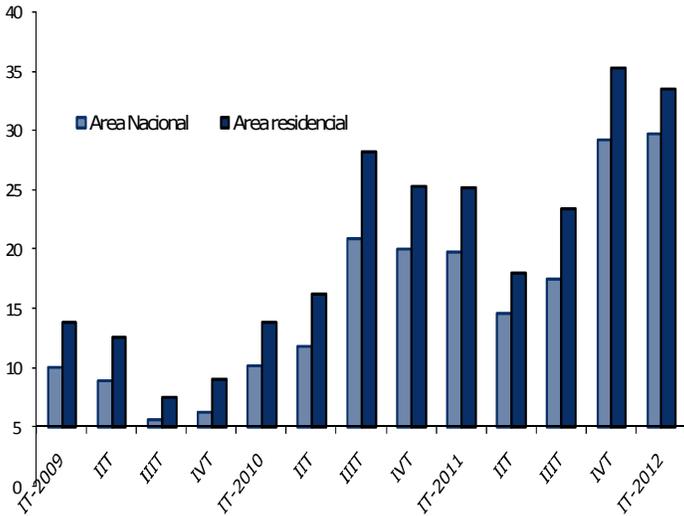
La construcción privada registró un crecimiento de 46.8 por ciento promedio anual al primer trimestre de 2012 (40.4% al trimestre anterior). El principal aporte a este resultado provino de las obras residenciales que aportaron 44.9 puntos porcentuales, y en menor medida por las obras de servicio, comercio e industria cuyo aporte conjunto fue de 1.9 puntos porcentuales.

Las edificaciones residenciales registraron un crecimiento de 59 por ciento (49.2% al cuarto trimestre de 2011). Por su parte, las construcciones de servicios aumentaron de forma desacelerada 9.1 por ciento y aportaron 1.4 puntos porcentuales. Las obras industriales y comerciales crecieron 6.2 y 4.9 por ciento, respectivamente.

De forma consistente con estos resultados, el índice mensual de actividad económica de la actividad de construcción, al mes de marzo, registró un aumento acelerado de 11.5 por ciento promedio anual (7.3% a marzo del año pasado), como resultado del crecimiento de la producción de cemento, arena, bloques y piedra triturada. Igualmente, la señal de tendencia ciclo del área efectivamente construida nacional mostró un crecimiento interanual de 46 por ciento (25.7% en el primer trimestre de 2011).

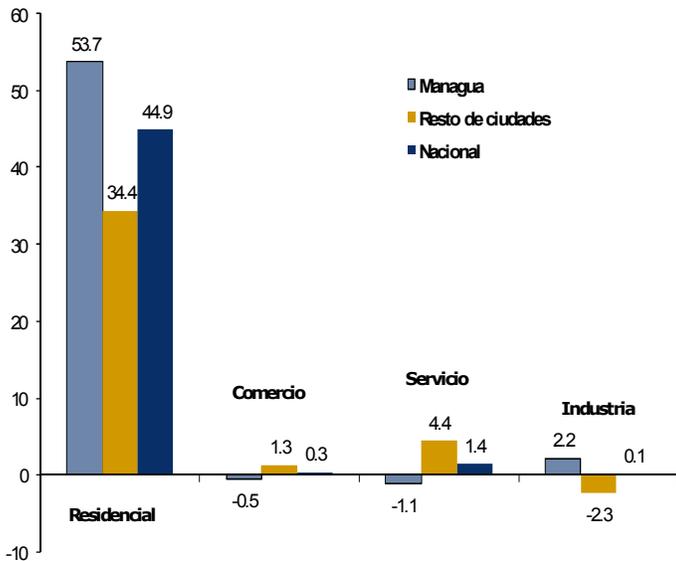
Por otra parte, el área efectivamente construida de viviendas de interés social, aumentó su aporte en el trimestre de referencia, lo que representó una participación de 29.7 por ciento en el área nacional y 33.4 por ciento en el área residencial (19.8% y 25.2% en el primer trimestre del año pasado, respectivamente), al ubicarse en 78,256 metros cuadrados.

Gráfico 3  
**Área efectivamente construida de viviendas de interés social**<sup>1/</sup>  
(relaciones porcentuales con respecto al área nacional y residencial)



1/: Se consideró un área de vivienda máxima de 60 m<sup>2</sup>  
Fuente: División Económica-BCN

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



Fuente: División Económica- BCN

Otro impulso al crecimiento del destino residencial fue el crédito hipotecario real, que registró una expansión interanual de 7.8 por ciento (4.5% en el cuarto trimestre de 2011 y -6.8% en el primer trimestre de 2011).

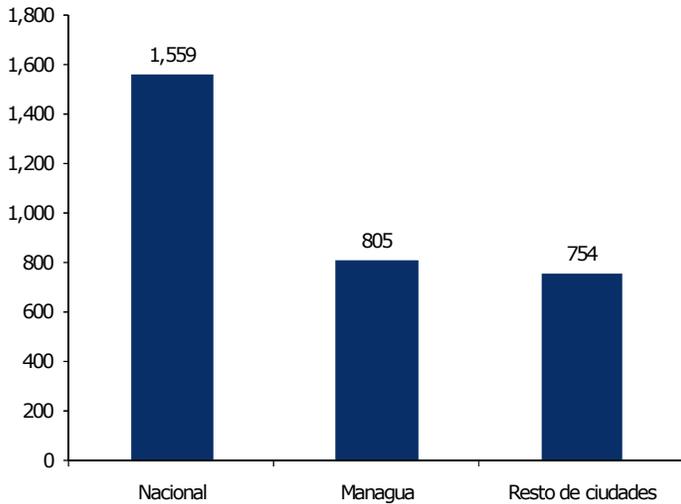
### Análisis por zona geográfica

Por zona geográfica, los aportes marginales al crecimiento de la actividad constructora fueron 29.7 y 17.1 puntos porcentuales para Managua y Resto de ciudades, respectivamente. A nivel nacional, el dinamismo del área efectivamente construida se produjo, principalmente, por el comportamiento acelerado del destino residencial tanto en Managua como Resto de ciudades.

Las obras ejecutadas en Managua registraron un crecimiento de 54.3 por ciento en promedio anual (45.9% al trimestre anterior), como resultado del aumento que experimentaron las edificaciones residenciales, que aportaron 53.7 puntos porcentuales, seguido de obras industriales, con un aporte de 2.2 puntos porcentuales. No obstante, este comportamiento fue contrarrestado por la contracción de las obras destinadas a comercio y servicio, que registraron de forma conjunta un aporte de -1.6 puntos porcentuales.

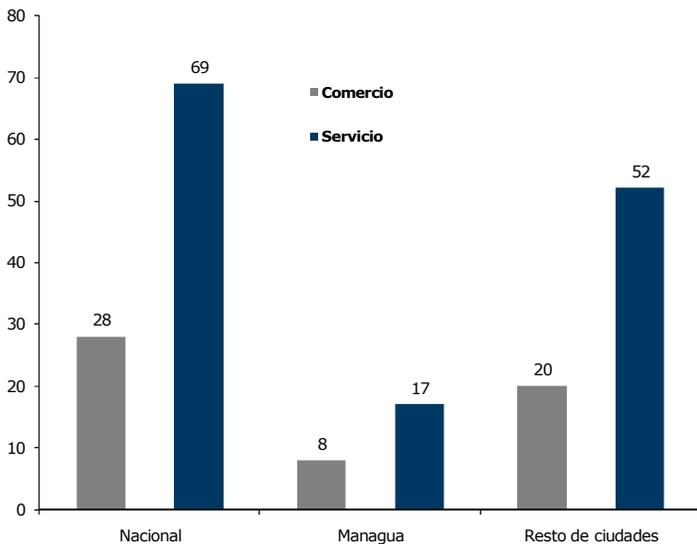
Resto de ciudades mostró un incremento de 37.8 por ciento promedio anual (34.1% al trimestre anterior), debido principalmente, a mayor área efectivamente construida de obras residenciales, lo que significó un aporte de 34.4 puntos porcentuales. No obstante, se observó desaceleración de las obras comerciales y de servicios, con un aporte conjunto de 5.7 puntos porcentuales, mientras que el destino industrial registró un aporte de -2.3 puntos porcentuales.

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



Fuente: División Económica-BCN

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



Fuente: División Económica-BCN

## Análisis por destinos económicos de la construcción

El crecimiento del destino **residencial** estuvo explicado por aumentos, tanto en Managua como en Resto de ciudades. En Managua, el crecimiento fue de 68.9 por ciento promedio anual (63.8% al trimestre anterior), como resultado del crecimiento de obras nuevas y finalizadas. En tanto, se desaceleraron las obras en proceso y se contrajeron las obras en reinicio. Las viviendas de interés social fueron determinantes en el comportamiento de este destino, y se observaron diversos proyectos nuevos de viviendas, así como finalizados y en proceso, tanto en la cabecera como fuera de ella.

En Resto de ciudades, el crecimiento fue de 46.5 por ciento (32.4% al trimestre anterior), vinculado al mayor número de obras en proceso y finalizadas, las cuales se ubicaron, principalmente, fuera de las cabeceras departamentales.

Por su parte, el destino **industrial** registró resultados diferentes en ambas zonas geográficas. En Managua, mostró una tasa desacelerada debido a la finalización de una construcción destinada a la industria metalmecánica y de una fábrica de bloques en el área urbana; y en Resto de ciudades se observó mayor contracción con relación al trimestre anterior (-51.9% versus -36.4%), lo cual fue resultado de mayores caídas en obras nuevas, finalizadas y en proceso.

De manera similar, en el destino de **comercio** se observó un comportamiento disímil en ambas zonas geográficas. En Managua mostró menor caída de 9.7 por ciento (-29.3% al trimestre anterior), debido al surgimiento de obras nuevas y menores contracciones de obras en proceso. No obstante, se destacó un nuevo supermercado y cuatro plazas comerciales en estado de proceso.

En Resto de ciudades se registró un crecimiento desacelerado de 15.3 por ciento (66.4% al trimestre anterior), como resultado de construcciones en estado de proceso como dos tiendas y dos plazas comerciales en Masaya y la RAAN, y de un nuevo supermercado en Estelí, donde además, se registró la finalización de una ferretería y otro supermercado.

En las construcciones destinadas a **servicio**, Managua registró menor caída de 6.7 por ciento con respecto al trimestre anterior (-13.9%), mientras que en Resto de ciudades hubo un crecimiento desacelerado de 33.3 por ciento (51% al trimestre anterior).

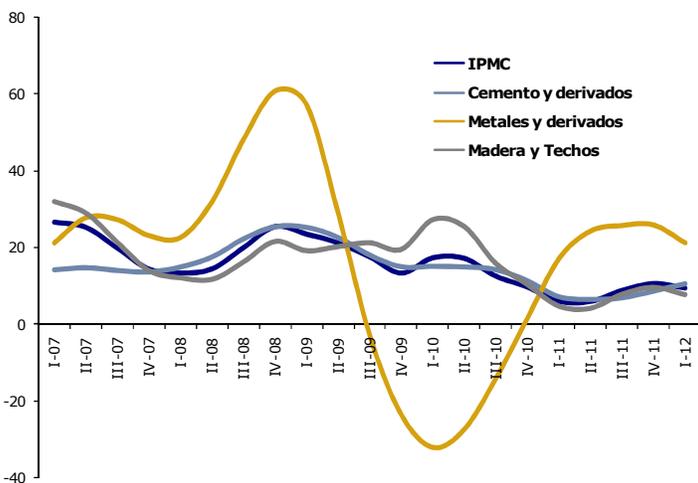
La menor caída registrada en la primera zona geográfica, se explicó por el crecimiento en el área efectivamente construida de obras en proceso, y menor contracción en obras finalizadas y de reinicio, con relación al trimestre anterior. Entre las obras en proceso se observaron hospitales, iglesias, bodegas y edificios de oficinas, así como el reinicio de un edificio universitario. En Resto de ciudades, el aumento desacelerado se produjo en obras finalizadas y nuevas, que no pudo ser compensado por el aumento de obras en proceso, sobresaliendo construcciones de restaurantes, iglesias, oficinas, un centro sociocultural y hoteles en diversos departamentos del país.

### Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) creció 9.3 por ciento (10.5% al trimestre anterior y 5.9% al primer trimestre de 2011). El menor ritmo de crecimiento con relación al trimestre anterior, obedeció a la desaceleración en los precios de los capítulos de Madera y techos, Metales y derivados y Electricidad e iluminación, los que en conjunto aportaron 6.9 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Cemento y derivados y Sanitarios y pisos aceleraron su tasa de crecimiento y aportaron 2.4 puntos porcentuales en conjunto.

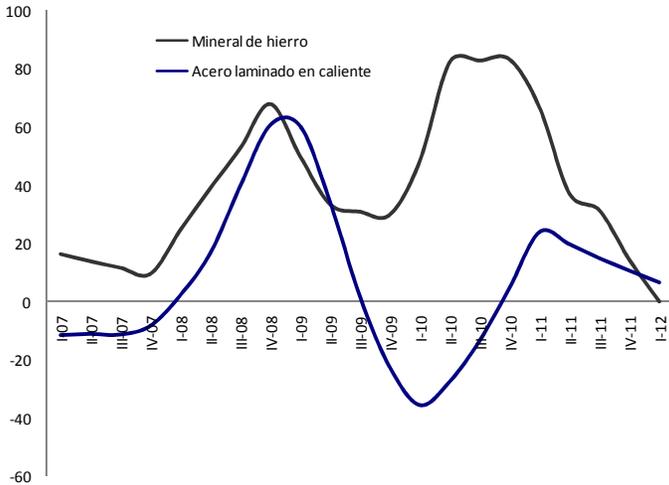
El capítulo de Madera y techos creció 7.6 por ciento promedio anual (9.4% al trimestre anterior) y aportó 5.3 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC. El menor crecimiento resultó de la desaceleración de precios de láminas de plycem de 8 pies, láminas de zinc y maderas rojas.

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



Fuente: División Económica-BCN.

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



Fuente: FMI y BM, citados en [www.indexmundi.com](http://www.indexmundi.com)

Metales y derivados registró menor tasa de crecimiento al ubicarse en 21.1 por ciento (25.7% al trimestre anterior), y con un aporte de 1.5 puntos porcentuales. El menor crecimiento observado reflejó la desaceleración en los precios de las varillas de acero y clavos para zinc. Este comportamiento fue consistente con la evolución desacelerada de los precios internacionales del mineral de hierro y de productos de acero laminados en frío y caliente en el trimestre de referencia.

Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 11.1 por ciento (11.5% al trimestre anterior) y aportó 0.1 puntos porcentuales. El menor ritmo de crecimiento obedeció a desaceleraciones en los precios de alambres y paneles eléctricos, igualmente consistente con el crecimiento desacelerado del precio internacional del cobre.

Cemento y derivados aportó 2.2 puntos porcentuales y creció 10.5 por ciento promedio anual (8.6% al trimestre anterior). El mayor crecimiento de precios provino del cemento, arena y bloques de 4 y 6 pulgadas.

Finalmente, el capítulo Sanitarios y pisos mostró un crecimiento de 19.5 por ciento (15.1% al trimestre anterior) y aportó 0.2 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Los principales aumentos de precios se registraron en inodoros, lavamanos y en tubos y accesorios de PVC de 2 y 4 pulgadas.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	866	176	1,042
Particular	125	258	383
Proyecto	722	69	791
<b>Total</b>	<b>1,713</b>	<b>503</b>	<b>2,216</b>

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	199	12	211
Particular	125	255	380
Proyecto	722	67	789
<b>Total</b>	<b>1,046</b>	<b>334</b>	<b>1,380</b>

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	667	164	831
Particular	0	3	3
Proyecto	0	2	2
<b>Total</b>	<b>667</b>	<b>169</b>	<b>836</b>

Fuente: División Económica-BCN

## Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se observó un aumento desacelerado de 39.6 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, producto del incremento tanto en Managua (45.7%) como en Resto de ciudades (22.4%). Con relación al primer trimestre del año 2011, el crecimiento fue de 188.2 por ciento.

El crecimiento de viviendas finalizadas en Managua tuvo lugar principalmente en la zona suburbana (75.5%), mientras que en la cabecera departamental se observó un aumento de 31.4 por ciento. En Resto de ciudades, el comportamiento fue disímil; en las cabeceras se registró un crecimiento acelerado de 51.8 por ciento, mientras que en las zonas suburbanas se registró mayor contracción (-11.5%), respecto al trimestre anterior (-10.3%).

Las obras finalizadas mostraron aumentos en las diferentes categorías según tipo de propietario. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras mostraron un aumento de 65.1 por ciento, mientras que las ejecutadas por particulares y proyectos aumentaron en 9.7 y 30.3 por ciento, respectivamente.

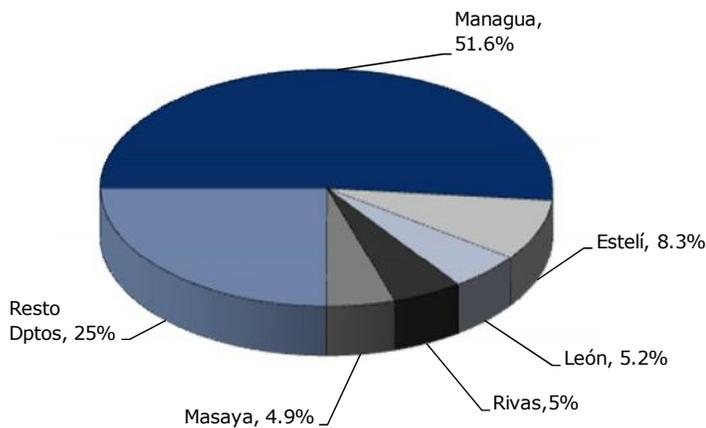
El 90.4 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (77.3%), León (4.8%), Granada (3.3%), Río San Juan (3%) y RAAS (2%).

Cuadro 4  
Nuevas construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,559	1,147	412
Industria	-	-	-
Comercio	28	28	-
Servicio	69	43	26
<b>Total</b>	<b>1,656</b>	<b>1,218</b>	<b>438</b>

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 una caída de 3.9 por ciento en relación con el trimestre anterior, originado principalmente por la contracción en cabeceras departamentales (-6.1%) que no fue compensada con el aumento en las zonas fuera de cabeceras (2.6%). Interanualmente, las variaciones fueron 20.8 por ciento para el total nacional, 18 y 29.2 por ciento para cabeceras y fuera de cabeceras.

En términos del área efectivamente construida a nivel nacional se observó una contracción de 5.5 por ciento con relación al trimestre anterior, producto de caída de obras nuevas en Managua (12.7%), mientras que en Resto de ciudades registró un crecimiento de 5.1 por ciento.

Por departamentos, el 75 por ciento del total de viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, León, Rivas y Masaya.