



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

I Trimestre 2014



División Económica
Junio 2014

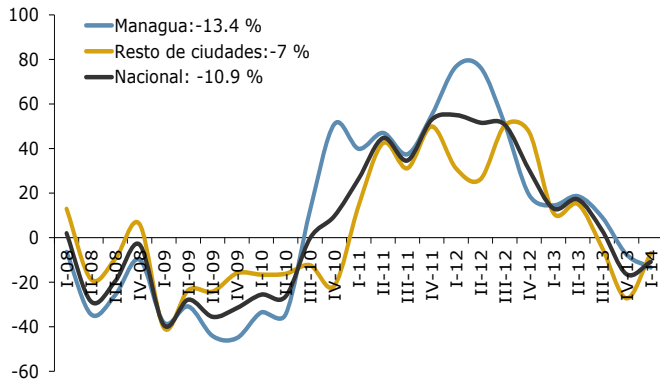
ÍNDICE

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

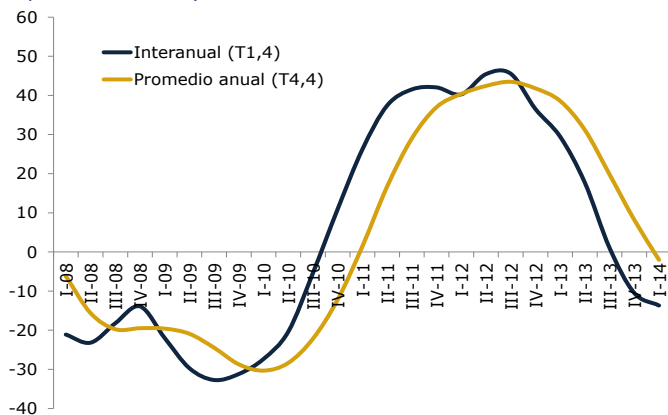
Primer trimestre de 2014

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

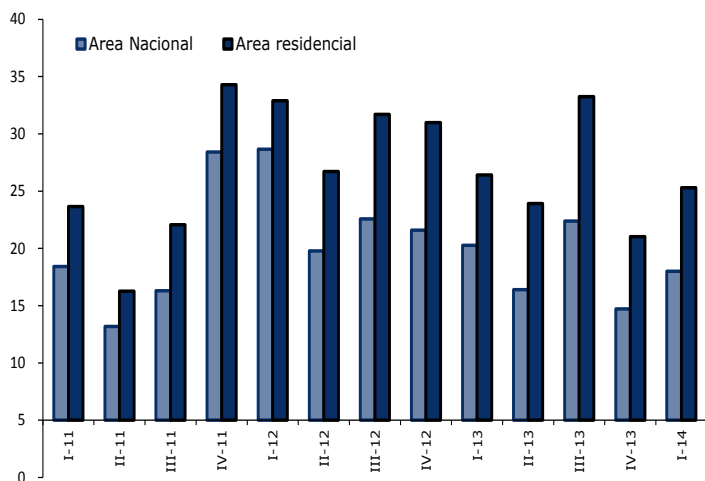
Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

En el primer trimestre, el área efectivamente construida de la construcción privada mostró una contracción de 10.9 por ciento en tasa interanual (13.1% en 2013.I y -16.4% en 2013.IV). En términos del crecimiento promedio anual, el resultado fue una caída de 2.1 por ciento.

El resultado interanual de la actividad constructora fue explicado por la disminución en la construcción de edificaciones residenciales, que se tradujo en un aporte de -13.3 puntos porcentuales (pp). Este resultado fue parcialmente contrarrestado por el crecimiento en las obras comerciales, industriales y de servicio, que en conjunto contribuyeron con 2.4 pp en el trimestre de referencia.

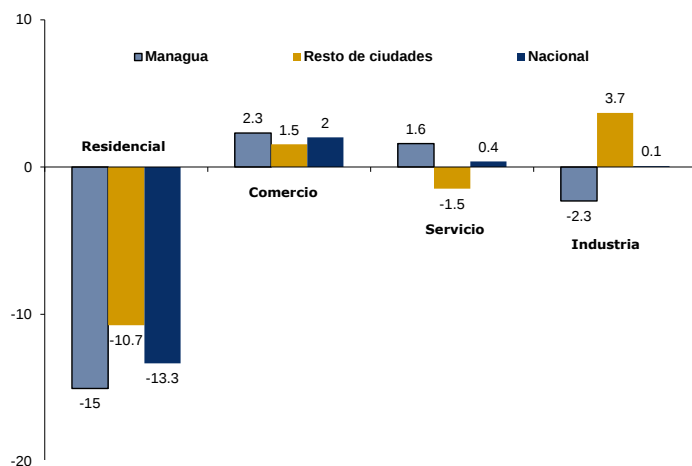
El crecimiento subyacente de la actividad, mostrado a través de la serie de tendencia ciclo, registró una contracción de 13.7 por ciento interanual (-10.5% en el 2013.IV). De manera similar, el crecimiento subyacente de largo plazo experimentó una caída de 2.1 por ciento en promedio anual.

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

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



Fuente: BCN

En este trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social fue de 54,121 metros cuadrados, superior al trimestre anterior (42,143 m²), pero aún menor que el observado en el primer trimestre de 2013 (68,380 m²). Estas construcciones representaron, respecto a los datos nacionales, el 18 por ciento del área total (14.7% en el 2013.II y 20.3% en 2013.I), y 25.3 por ciento del área residencial (21% en el 2013.IV y 26.4% en 2013.I).

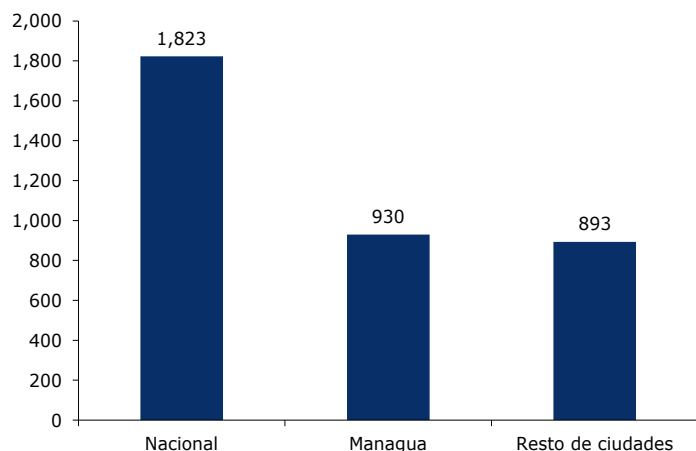
Análisis por zona geográfica

En coherencia con el comportamiento del agregado de área efectivamente construida, Managua y Resto de ciudades, exhibieron aportes negativos de 8.1 y 2.8 puntos porcentuales, respectivamente.

Las obras ejecutadas en Managua mostraron una caída interanual de 13.4 por ciento (aumento de 14.4% en 2013.I). Este comportamiento fue producto de contracciones en las edificaciones residenciales e industriales que en conjunto aportaron -13.7 pp, y que no fueron contrarrestadas por el aumento exhibido en las obras destinadas a comercio y servicio (3.9 pp).

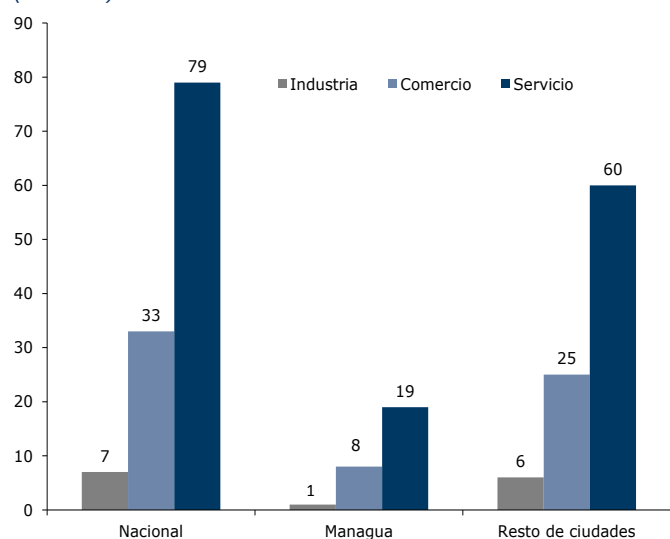
En Resto de ciudades se registró una caída de 7 por ciento interanual (aumento de 11% en 2013.I). Este resultado, obedeció a contracciones en las obras residenciales y de servicio. Las edificaciones comerciales e industriales aportaron 5.2 puntos porcentuales al área efectivamente construida.

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 observó un comportamiento similar en ambas zonas geográficas. En Managua se reportó una caída de 19.6 por ciento (1.2% en 2013.I), como resultado de contracciones en el área efectivamente construida en las diferentes etapas de construcción (proceso, finalizadas y reinicio).

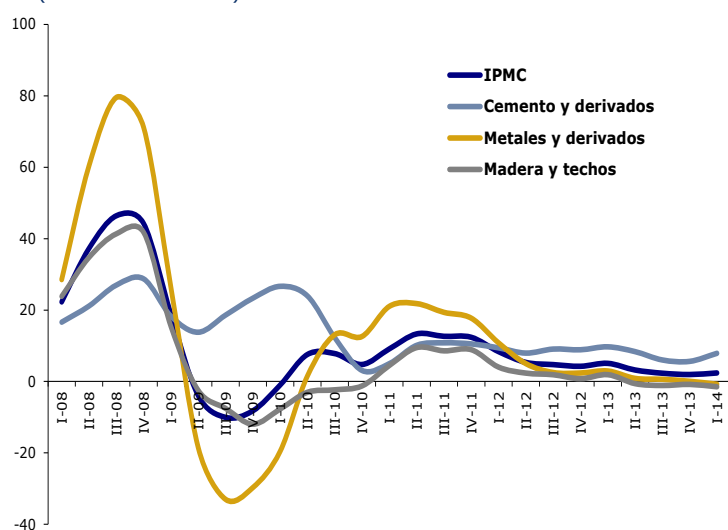
De igual manera, Resto de ciudades experimentó una contracción de 14 por ciento interanual (-2.8% en 2013.I), explicado por menor área efectivamente construida de obras nuevas, en proceso y reinicio, y que no fueron compensadas por el aumento de edificaciones finalizadas en el trimestre de referencia.

Por su parte, el destino **industrial** mostró comportamientos diferentes en ambas zonas geográficas. En Managua exhibió una caída de 83.2 por ciento (97.5% en el 2013.I), producto de menor área efectivamente construida en los estados de obras nuevas y en proceso, impulsadas principalmente por edificaciones para zonas francas y de una planta de producción de materiales de concreto.

En Resto de ciudades se exhibió un crecimiento de 131.5 por ciento en el trimestre de referencia. El aumento observado fue resultado de mayor área efectivamente construida de obras nuevas adscritas al régimen de zonas francas, tres centros tecnológicos del mueble en Masaya, y de edificaciones finalizadas en el departamento de Chinandega y Masaya.

El destino de **comercio** en Managua reportó un crecimiento de 91 por ciento (-14.9% en 2013.I). Este comportamiento estuvo explicado por mayor área efectivamente construida de edificaciones nuevas, en proceso y finalizadas, destacándose un nuevo supermercado, una plaza comercial y una edificación dedicada a la venta de materiales de construcción.

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



Fuente: BCN.

De igual manera, en el Resto de ciudades se registró un crecimiento de 46.4 por ciento (-14.5% en 2013.I), como resultado de aumentos en el área efectivamente construida, de obras nuevas, finalizadas y reinicio. Entre estas edificaciones sobresalió un centro comercial, dos distribuidoras de productos varios y un centro de venta de materiales de construcción.

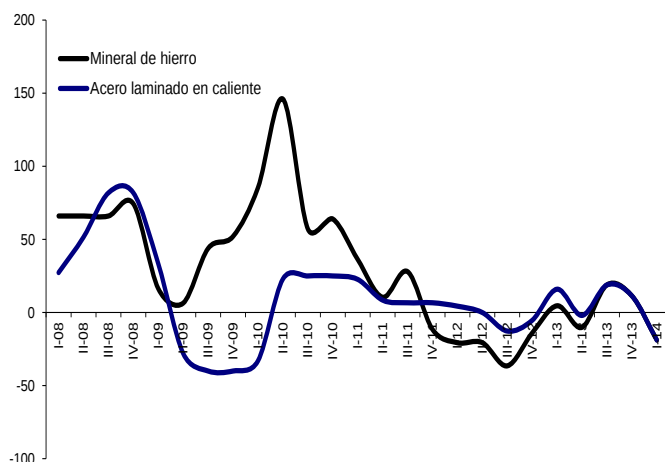
Las obras destinadas a **servicio** registraron comportamientos heterogéneos. En Managua se observó un crecimiento de 8.9 por ciento (152.1% en 2013.I), como resultado de aumentos en el área efectivamente construida de obras en proceso y finalizadas. Se destacaron edificaciones como: hospitales, bodegas, hoteles, edificios para oficinas, edificios bancarios, un centro corporativo y un centro comercial localizados tanto en las cabeceras departamentales como en las zonas suburbanas de Managua.

Por su parte, en el Resto de ciudades exhibió una caída de 8.5 por ciento (aumento de 134.3% en 2013.I). Esto obedeció a disminuciones en el área efectivamente construida de obras en etapa de proceso y finalizadas, que no fueron contrarrestadas por el aumento observado en obras nuevas y reinicio tales como: condo-hoteles, talleres de vehículos, hoteles, bodegas, clínicas, iglesias, casinos, un edificio bancario y un centro comercial.

Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) experimentó un crecimiento de 2.4 por ciento (2% en 2013.IV y 5.1% en 2013.I). Este comportamiento se debió principalmente al aumento observado en el capítulo de Cemento y derivados, el cual aportó 2.9 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Por otro lado, se destacó la contracción de Madera y techos y Metales y derivados, los cuales aportaron -0.6pp.

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 registró un crecimiento de 7.9 por ciento (9.7% en 2013.I), como resultado de los aumentos de precios de cemento, piedra triturada y arena, y aportó 2.9 puntos porcentuales al crecimiento del IPMC.

De igual manera, el capítulo Sanitarios y pisos reportó un crecimiento de 3.2 por ciento (5.8% en el 2013.I) y aportó 0.1 puntos porcentuales al crecimiento del índice. Los principales aumentos de precios fueron en ducha plástica cromada, llave de chorro y tubo de PVC 2".

En tanto, el capítulo de Electricidad e iluminación indicó un crecimiento de 1.1 por ciento interanual (2.8% en el 2013.I), 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".

Por su parte, el capítulo de Madera y techos reportó un decrecimiento en precios de 1.5 por ciento (1.9% en el 2013.I), y aportó -0.4 puntos porcentuales al IPMC. Los materiales que reportaron mayor reducción en precios fueron: cerraduras y láminas de zinc corrugada 8".

Finalmente, el capítulo de Metales y derivados tuvo una contracción de 0.8 por ciento (2.9% en 2013.I), y aportó -0.2 puntos porcentuales al IPMC, como resultado de contracciones en los precios de clavos y acero no.3.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	601	210	811
Particular	139	216	355
Proyecto	87	83	170
Total	827	509	1,336

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	114	15	129
Particular	139	210	349
Proyecto	87	83	170
Total	340	308	648

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	487	195	682
Particular	-	6	6
Proyecto	-	-	-
Total	487	201	688

Fuente: BCN

Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se registró una contracción de 26.7 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al primer trimestre de 2013. Esta disminución estuvo explicada por caídas en edificaciones residenciales ejecutadas por proyectos (86.2%) y particulares (7.3%), y que no pudieron ser contrarrestadas por el aumento de obras de urbanizadoras (282.5%). Por zonas geográficas, se observó decrecimiento en Managua (38.4%), y aumento en el Resto de ciudades (5.8%).

En Managua el comportamiento fue negativo, tanto en la cabecera departamental (-46.5%) como en la zona suburbana (-31.1%). En cambio, en Resto de ciudades se registró un comportamiento disímil: aumento en las zonas suburbanas (113.8%) y contracción en las cabeceras departamentales (20.4%).

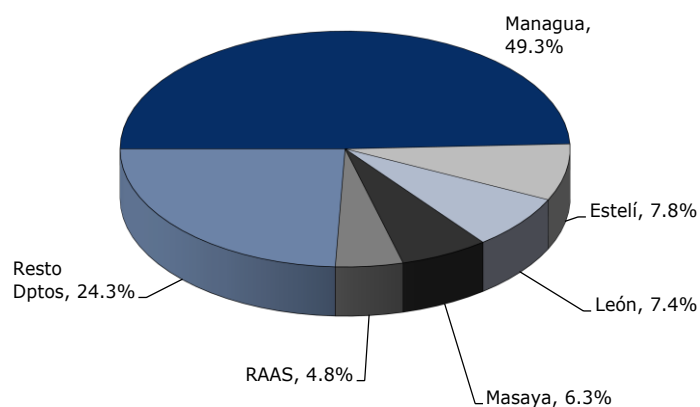
El 85.5 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (61.9%), Masaya (7.9%), León (7.2%), Chinandega (5%), y Carazo (3.4%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
(unidades)

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,823	1,283	540
Industria	7	3	4
Comercio	33	33	-
Servicio	79	54	25
Total	1,942	1,373	569

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 14.7 por ciento, como resultado de contracciones en el número de obras en las cabeceras departamentales (13.7%) y en las zonas fuera de cabeceras (16.9%).

Con relación al área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional, se reportó un crecimiento de 22.3 por ciento respecto al primer trimestre de 2013. Este comportamiento fue el resultado de aumentos en las obras nuevas en Managua (19.9%) y en Resto de ciudades (24.5%).

En cuanto a las viviendas iniciadas, se observó que el 75.7 por ciento se concentraron en Managua, Estelí, León, Masaya, y RAAS.