

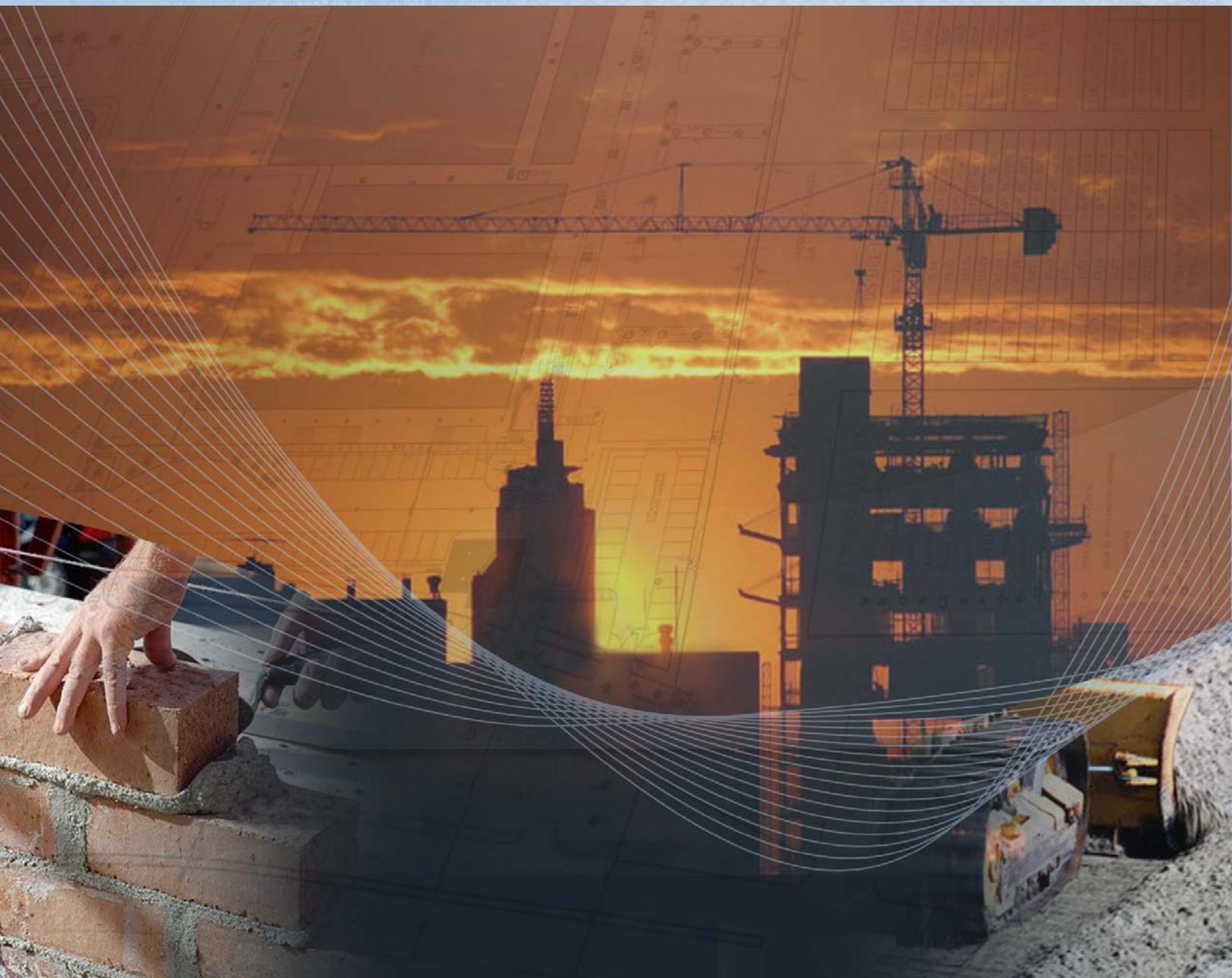


Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA

I Trimestre 2015



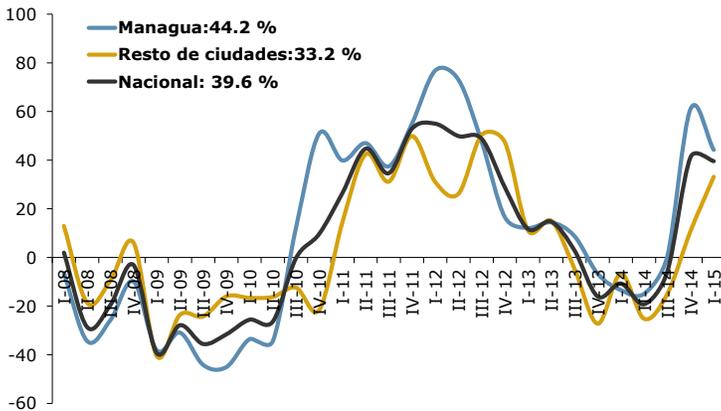
División Económica
Junio 2015

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 |

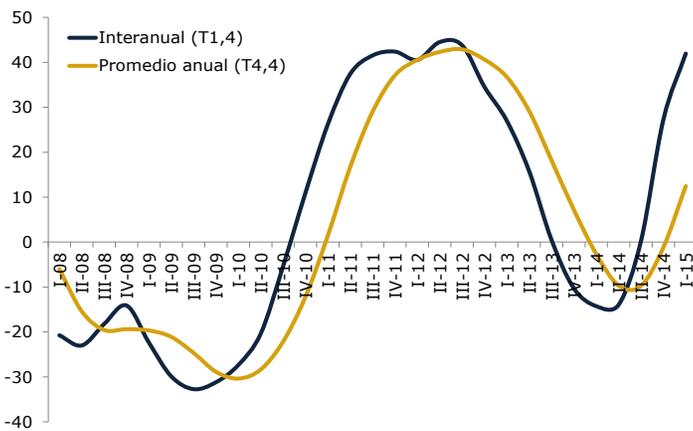
Situación de la construcción privada Primer trimestre de 2015

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



Fuente: BCN

Gráfico 2
Serie tendencia-ciclo: Área efectivamente construida
(tasa de variación)



Fuente: BCN

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

En el primer trimestre, el área efectivamente construida reportó un crecimiento interanual de 39.6 por ciento (-10.7% en 2014.I y 41.2 % en 2014.IV)¹ y un crecimiento promedio anual de 11.3 por ciento.

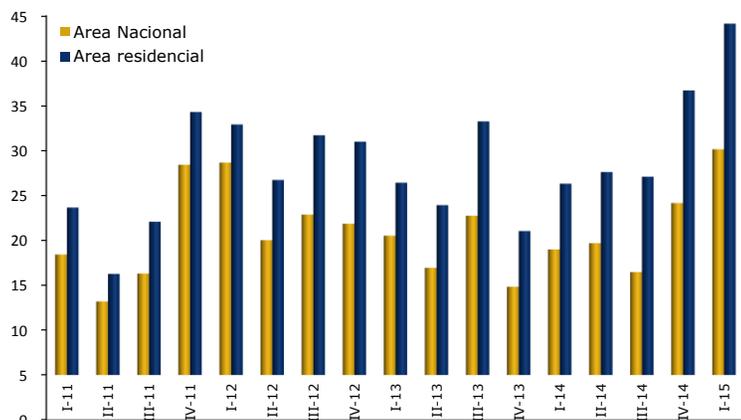
Este comportamiento expansivo fue homogéneo en todos los destinos: residencial (33.3%), industrial (63.5%), comercial (30.7%) y servicio (61.9%). Asimismo, por zona geográfica, se observó aumentos en Managua (44.2%) y en Resto de ciudades (33.2%).

El crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie de tendencia ciclo, experimentó un crecimiento de 41.9 por ciento (-14.3 en 2014.I y 27.2% en 2014.IV); mientras que la tendencia de largo plazo, medida a través de la tasa promedio anual de la misma serie, mostró crecimiento de 12.4 por ciento.

Asimismo, se registró un crecimiento interanual del crédito hipotecario, en términos reales, de 15.6 por ciento (21.5% en 2014.I y 15.9% en 2014.IV), el cual estaría favoreciendo el dinamismo observado en la construcción privada.

^{1/} El cuarto trimestre fue revisado con base en información actualizada en campo.

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



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

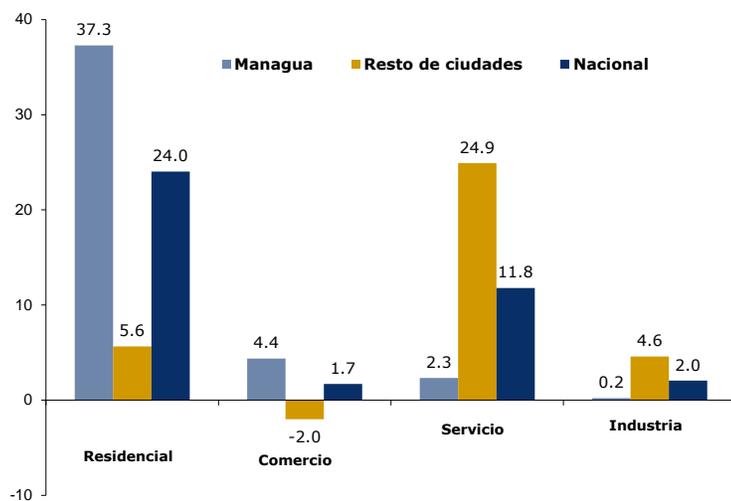
El área efectivamente construida de viviendas de interés social alcanzó los 125,217 metros cuadrados (56,491 m² en 2014.I y 96,994 m² en 2014.IV). Con este nivel de construcción, estas viviendas aumentaron a 30.1 por ciento su participación dentro del total nacional (19% en 2014.I y 24.2% en el 2014.IV) y a 43.7 por ciento del área residencial (26.3% en 2014.I y 36.6% en 2014.IV).

Análisis por zona geográfica

El crecimiento observado en Managua y en Resto de ciudades se tradujo en aportes marginales de 25.7 y 13.9 puntos porcentuales (pp) a la tasa global. El crecimiento interanual en Managua fue de 44.2 por ciento (-13.4% en 2014.I), resultado de mayores aportes de las edificaciones residenciales (37.3 pp) y aumentos en las obras industriales, comerciales y de servicio, que en conjunto contribuyeron con 6.9 pp en el trimestre de referencia.

En Resto de ciudades, el crecimiento interanual fue de 33.2 por ciento (-6.7% en 2014.I), explicado por aumentos observados en los destinos residencial, servicio e industria, que en conjunto aportaron 35.2 pp. El destino comercial contrarrestó parcialmente con -2 pp.

Gráfico 4
Área efectivamente construida: contribución marginal por destinos económicos y zona geográfica
(contribuciones marginales)

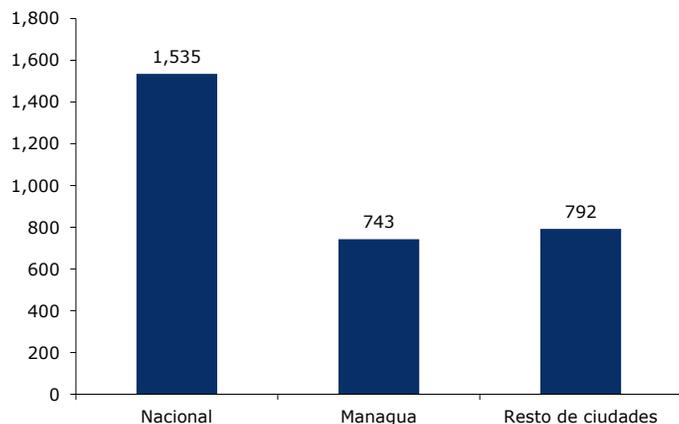


Fuente: BCN

Análisis por destinos económicos de la construcción

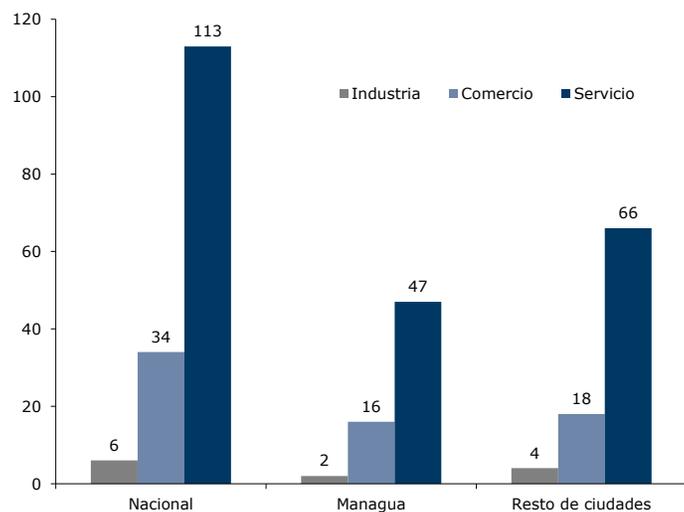
El destino **residencial** en Managua creció 50.5 por ciento (-18.4% en 2014.I), con dinamismo en las obras en proceso y finalizadas. En Resto de ciudades se observó un crecimiento de 8.1 por ciento (-14.9% en 2014.I), mostrando buen desempeño de obras en proceso, y contracciones en las obras finalizadas, nuevas y de reinicio.

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** reportó crecimientos en Managua y Resto de ciudades. En Managua creció 38.1 por ciento interanual (-83.2% en 2014.I), debido al aumento en el área de obras finalizadas como la construcción de un almacén, un taller metalúrgico, y una obra adscrita al régimen de zona de franca.

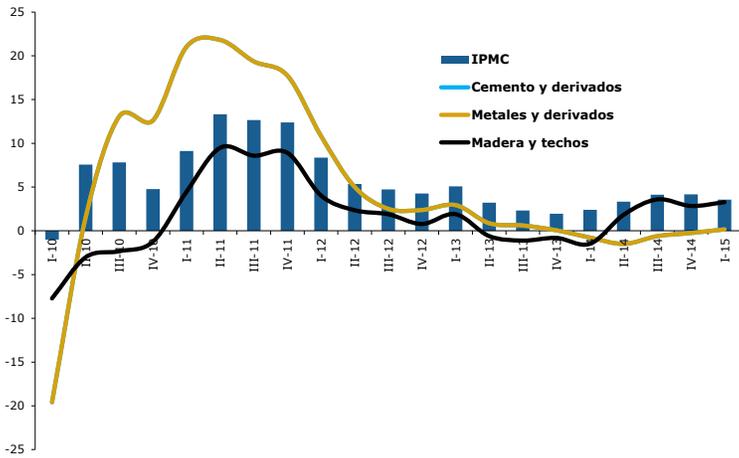
En Resto de ciudades el crecimiento fue 66.3 por ciento (131.5% en 2014.I), con aumentos en el área de obras iniciadas y en procesos, las cuales incluyen tres construcciones adscritas al régimen de zona franca.

El destino de **comercio** registró un comportamiento heterogéneo por zonas geográficas. Managua reportó 77 por ciento (90% en 2014.I), con aumentos en las diferentes etapas de construcción: nuevas, finalizadas, en proceso y de reinicio, destacándose cuatro centros comerciales, tres supermercados y una ferretería.

En Resto de ciudades registró una caída de 37.4 por ciento (49.9% en 2014.I), con disminuciones en el área de obras en proceso y finalizadas. Esta caída no fue compensada por el aumento de las obras nuevas y reinicio, entre las cuales se observó varios módulos comerciales y un centro farmacéutico en el departamento de Estelí.

Las obras destinadas a **servicio** crecieron 11.7 por ciento en Managua (6.5% en 2014.I), impulsadas por nuevas edificaciones de bodegas, hoteles y un centro deportivo. En Resto de ciudades el crecimiento fue de 139.1 por ciento (-3.5% en 2014.I), por mayor área de obras nuevas y finalizadas, en las cuales se destacan: condohoteles, bodegas, hoteles y restaurantes y un centro recreativo.

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



Fuente: BCN

Evolución de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento interanual de 3.6 por ciento (4.2% en 2014.IV y 2.4% en 2014.I), como resultado del aumento de precios en Cemento y derivados que aportaron 2.4 pp. En tanto, los capítulos de Madera y techos, Sanitarios y pisos, Electricidad e iluminación, y Metales y derivados contribuyeron conjuntamente con 1.2 pp.

El capítulo de Cemento y derivados registró un crecimiento de 6.3 por ciento (7.9% en 2014.I), explicado por aumentos observados en precios de cemento, piedra triturada y arena.

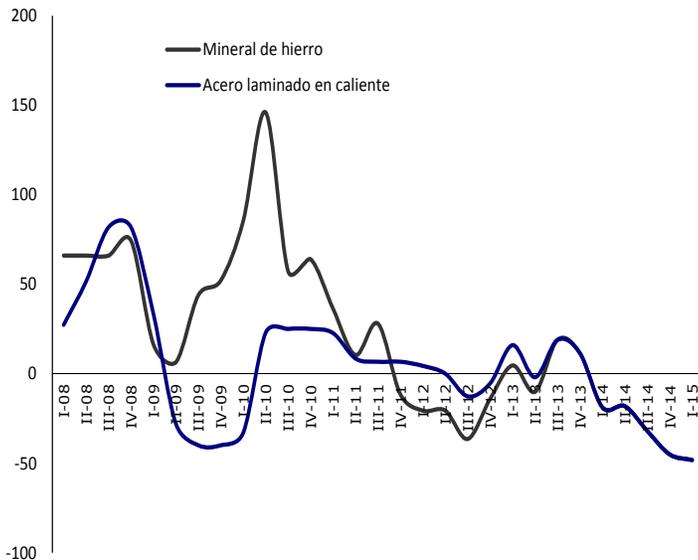
Sanitarios y pisos creció 5 por ciento (3.2% en el 2014.I) y aportó 0.1 pp; los principales aumentos de precio se registraron en llave de chorro y ducha plástica cromada.

El capítulo de Madera y techos reportó un aumento de 3.3 por ciento (-1.5% en 2014.I) y aportó 0.9 pp al IPMC. El principal incremento de precios fue en madera de pochote.

En Electricidad e iluminación el crecimiento fue de 2.4 por ciento (1.1% en el 2014.I), con aporte de 0.1 pp, destacándose el aumento de precio en caja conduit liviana 4"x4" y panel monofásico.

El capítulo de Metales y derivados mostró una variación interanual de 0.2 por ciento (-0.8% en 2014.I), y su aporte al IPMC fue de -0.1 pp, con disminuciones en los precios de clavos y acero no. 2.

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



Fuente: FMI Y BM, citados en www.indexmundi.com

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

| Tipo de propietario | Managua | Resto de ciudades | Total |
|----------------------------|----------------|--------------------------|--------------|
| Urbanizadora | 854 | 133 | 987 |
| Particular | 143 | 226 | 369 |
| Proyecto | 1,092 | 54 | 1,146 |
| Total | 2,089 | 413 | 2,502 |

Fuente: BCN

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

| Tipo de propietario | Managua | Resto de ciudades | Total |
|----------------------------|----------------|--------------------------|--------------|
| Urbanizadora | 121 | 26 | 147 |
| Particular | 143 | 217 | 360 |
| Proyecto | 159 | 54 | 213 |
| Total | 423 | 297 | 720 |

Fuente: BCN

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

| Tipo de propietario | Managua | Resto de ciudades | Total |
|----------------------------|----------------|--------------------------|--------------|
| Urbanizadora | 733 | 107 | 840 |
| Particular | 0 | 9 | 9 |
| Proyecto | 933 | 0 | 933 |
| Total | 1,666 | 116 | 1,782 |

Fuente: BCN

Viviendas finalizadas

En el primer trimestre de 2015, se observó un crecimiento de 87.3 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al primer trimestre de 2014.

Se reportaron aumentos para los diferentes tipos de propietarios: proyectos (574%), urbanizadoras (21.7%) y particulares (3.9%). Por zona geográfica, Managua registró un crecimiento de 152.6 por ciento y en Resto de ciudades se contrajo 18.9 por ciento.

En Managua, las viviendas finalizadas experimentaron crecimientos tanto en la zonas suburbanas (242.1%) como en la cabecera departamental (24.4%).

Por su parte, en Resto de ciudades se observaron contracciones de 42.3 por ciento en las zonas suburbanas y 3.6 por ciento en las cabeceras departamentales.

El 93 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (83.5%), León (3.5%), RACCS (2.3%), RACCN (1.9%) y Chinandega (1.8%).

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
(unidades)

| Destino | Nacional | Cabeceras | Fuera de cabeceras |
|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| Residencial | 1,535 | 1,231 | 304 |
| Industria | 6 | 3 | 3 |
| Comercio | 34 | 31 | 3 |
| Servicio | 113 | 80 | 33 |
| Total | 1,688 | 1,345 | 343 |

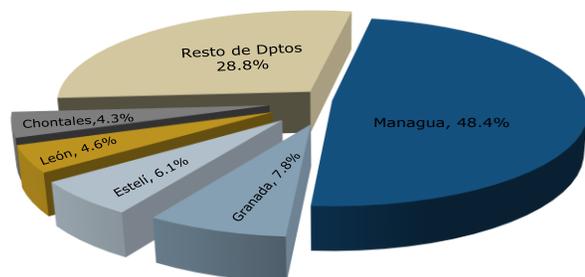
Fuente: BCN

Cuadro 5
Nuevas construcciones por destino económico
Primer trimestre de cada año

| Destino | 2014 | | 2015 | | Variación porcentual | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------------|------------------|----------------------|-------------|
| | (unidades) | | (metros cuadrados) | | unidades | área |
| Residencial | 1,823 | 1,535 | 75,365.9 | 67,544.1 | (15.8) | (10.4) |
| Industria | 7 | 6 | 336.5 | 1,553.2 | (14.3) | 361.6 |
| Comercio | 33 | 34 | 3,449.1 | 6,608.3 | 3.0 | 91.6 |
| Servicio | 79 | 113 | 11,859.3 | 50,140.7 | 43.0 | 322.8 |
| Nacional | 1,942 | 1,688 | 91,010.8 | 125,846.3 | (13.1) | 38.3 |

Fuente: BCN

Gráfico 9
Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)



Fuente: BCN

Construcciones iniciadas

En el trimestre de referencia, se registró una contracción interanual de 13.1 por ciento en las nuevas construcciones, resultado de menor número de obras en las cabeceras departamentales (-2%) y en las zonas fuera de cabeceras (-39.7%).

Sin embargo, se registró un crecimiento interanual de 38.3 por ciento en área efectivamente construida. Lo anterior se debe a que las obras iniciadas tienen en promedio mayor dimensión que lo observado en 2014, lo que se constata con un aumento interanual de 46.4 por ciento en el área proyectada. Entre las obras más destacadas se encuentran un aeropuerto, centros comerciales y una edificación agroindustrial.

En el caso particular de las viviendas iniciadas, el 71.1 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, Granada, Estelí, León y Chontales.