



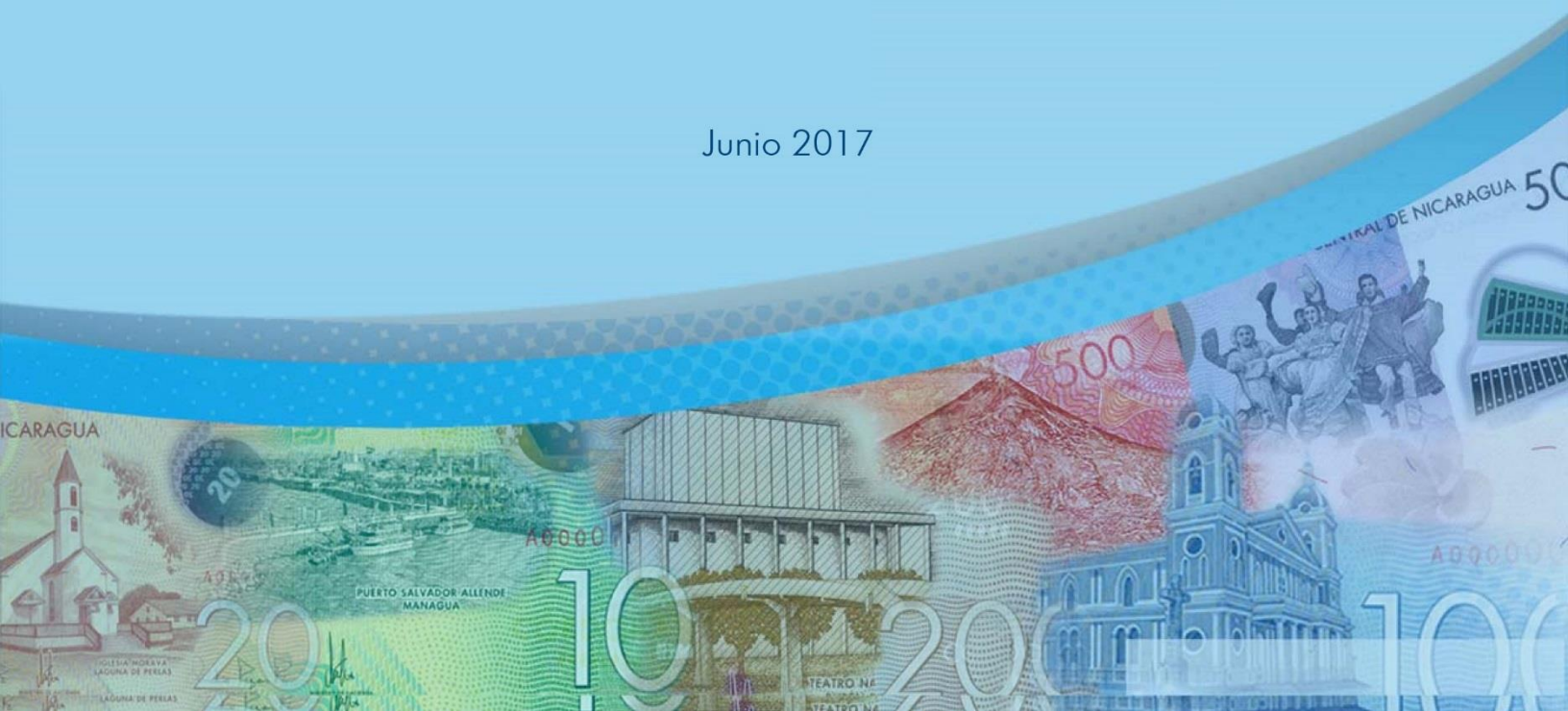
Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

I TRIMESTRE 2017

Junio 2017

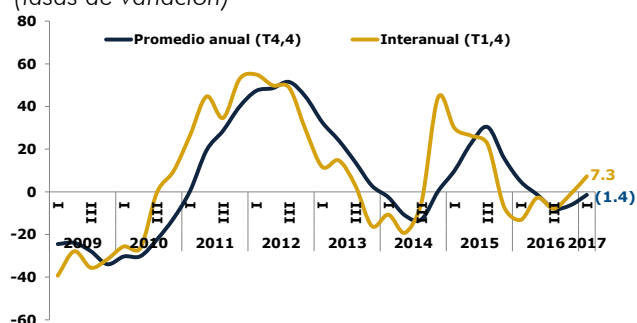


Índice

Resultados generales de la actividad en el área efectivamente construida	1
Análisis de la construcción por zona geográfica.....	2
Análisis de la construcción por destinos económicos	2
Viviendas finalizadas	4
Construcciones iniciadas.....	5
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	5

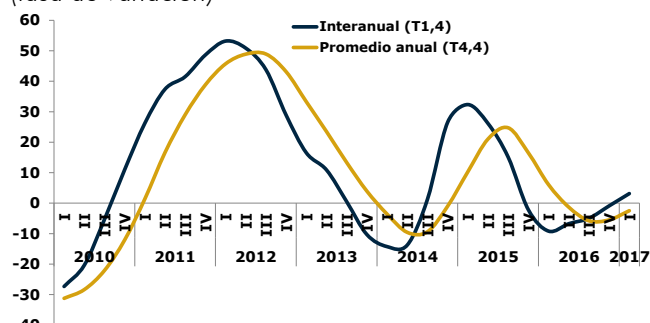
Informe de construcción privada Primer trimestre de 2017

Gráfico 1
Área efectivamente construida
(tasas de variación)



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Resultados generales de la actividad en el área efectivamente construida¹

En el primer trimestre de 2017, el área efectivamente construida registró un crecimiento interanual de 7.3 por ciento (-13.2% en 2016.I), y una disminución de 1.4 por ciento en promedio anual.

El comportamiento interanual que se registró en este trimestre, fue el resultado de mayor área efectivamente construida en los destinos de servicios (119.5%) e industria (52.3%) y disminuciones observadas en edificaciones residenciales (-19.5%) y en el destino de comercio (-9.4%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida mostró un comportamiento positivo. En Managua y en el resto de ciudades se registraron crecimientos de 10.8 y 2.4 por ciento, respectivamente.

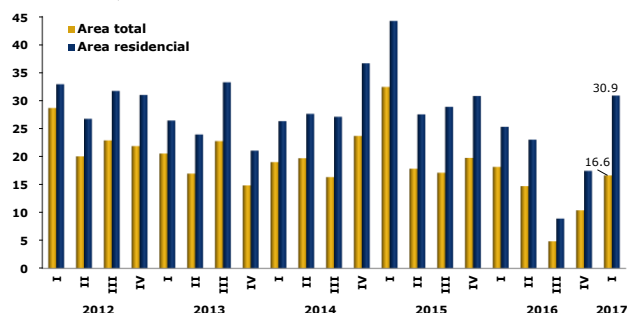
Por su parte, el crecimiento subyacente, calculado a través de la serie de tendencia-ciclo, registró un crecimiento de 3.1 por ciento en su variación interanual (-0.9% en 2016.IV).

En el primer trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social registró 59,731 metros cuadrados (m²) de construcción, superior a los 38,987 m² registrados en el cuarto trimestre de 2016. No obstante, este resultado indica una disminución de 1.8 por ciento con relación al primer trimestre de 2016 y una reducción de 37.0 por ciento en promedio anual.

Con este resultado, las viviendas de interés social

¹ El análisis del informe, salvo que se indique lo contrario, se realiza con tasas de crecimiento interanual.

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



Fuente: BCN

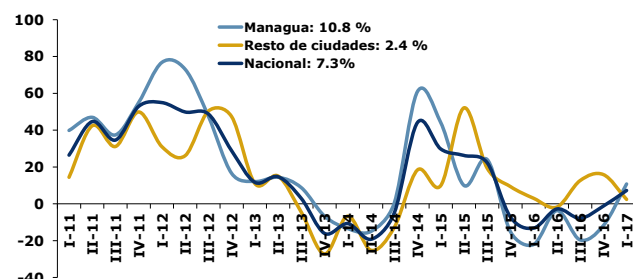
representaron 16.6 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (10.4% en 2016.IV) y 30.9 por ciento del área con destino residencial (17.4% en 2016.IV).

Análisis de la construcción por zona geográfica

En el primer trimestre, en Managua se registró un crecimiento de la construcción de 10.8 por ciento interanual, lo que significó un aporte de 6.2 puntos porcentuales (pp) al crecimiento del total de la actividad. De igual manera, el resto de ciudades mostró un crecimiento de 2.4 por ciento, que se tradujo en 1.1 pp de contribución marginal a la evolución del área total.

El crecimiento registrado en Managua se debió a mayores obras destinadas a servicios e industria, que en conjunto aportaron 38.1 pp; este comportamiento fue parcialmente contrarrestado por las disminuciones observadas en las obras residenciales y comerciales, las cuales aportaron, de manera conjunta, -27.3 pp al crecimiento de la actividad en dicha zona geográfica.

Gráfico 4
Área efectivamente construida por zona geográfica
(variación interanual)



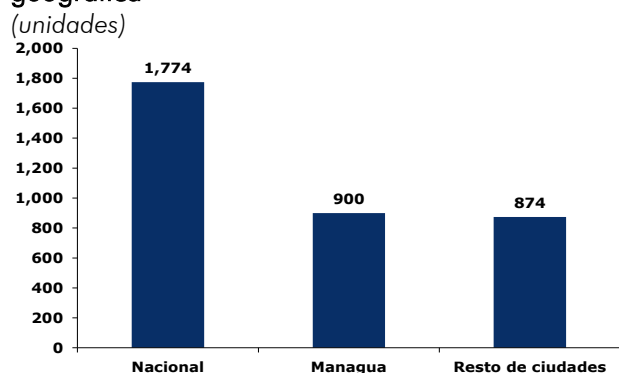
Fuente: BCN

De igual manera, en el resto de ciudades se registraron aumentos en las edificaciones residenciales y de servicios, que en conjunto aportaron 5.0 pp; mientras que en las obras de comercio e industria se observaron disminuciones, lo que significó un aporte de -2.6 pp al total del área efectivamente construida en esta zona geográfica.

Análisis de la construcción por destinos económicos

En el destino **residencial** se observó un comportamiento disímil por zona geográfica. En Managua se registró una contracción de 34.7 por ciento, debido a menores edificaciones en etapas de obras nuevas, finalizadas y de reinicio, lo cual fue parcialmente compensado por los aumentos de obras en proceso.

Gráfico 5
Construcciones residenciales iniciadas, por zona geográfica



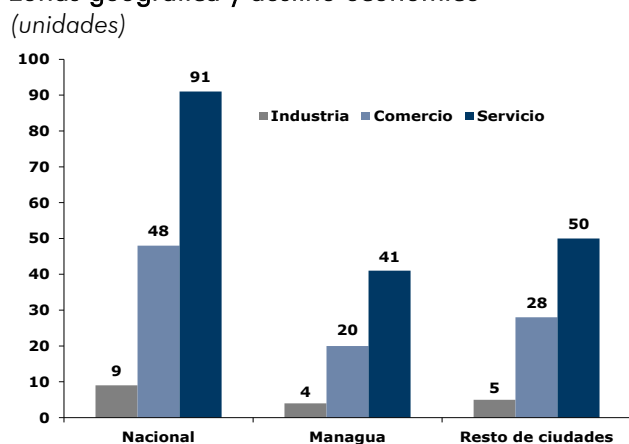
Fuente: BCN

En cambio, en el resto de ciudades este destino registró un crecimiento de 6.6 por ciento, explicado por mayor área en obras nuevas, en proceso y reinicio; y disminuciones en las obras finalizadas.

Por tipo de propietario, en este trimestre, en las obras residenciales se registró una disminución de 6.0 por ciento en construcciones ejecutadas por urbanizadoras.

Por su parte, las edificaciones destinadas a **comercio** mostraron disminuciones en ambas zonas geográficas. En Managua se observó una disminución de 2.1 por ciento, originada por menor área de obras nuevas y en proceso, y aumentos en las construcciones finalizadas y reinicio.

Gráfico 6
Construcciones no residenciales iniciadas, por zonas geográfica y destino económico



Fuente: BCN

En el resto de ciudades, la disminución de 17.7 por ciento obedeció a menor área de obras en proceso y finalizadas, parcialmente compensada por aumentos de las obras nuevas y de reinicio; destacando construcciones de plazas y módulos comerciales, supermercados, edificios para venta de materiales de construcción, entre otras.

En el destino de **servicios** ambas zonas geográficas experimentaron crecimientos. El aumento en Managua fue 265.3 por ciento, explicado por mayor área en las obras nuevas, en proceso, finalizadas y reinicio; destacando edificios para alquiler de módulos y oficinas, bodegas, clínicas médicas, edificios bancarios y un autódromo, entre otras.

En el resto de ciudades las obras de servicios crecieron 3.8 por ciento, resultado de mayor área de obras finalizadas y contrarrestada por las menores obras nuevas, en proceso y reinicio. Se registró aumento en construcciones de bodegas, edificios para alquiler de módulos y oficinas, hoteles, e iglesias.

Finalmente, las obras destinadas a la **industria** mostraron un comportamiento disímil por zonas

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	629	125	754
Particular	111	260	371
Proyecto	10	40	50
Total	750	425	1,175

Fuente: BCN

Cuadro 2
Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica
(En cabeceras departamentales)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	128	21	149
Particular	110	249	359
Proyecto	8	35	43
Total	246	305	551

Fuente: BCN

Cuadro 3
Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica
(Fuera de cabeceras departamentales)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	501	104	605
Particular	1	11	12
Proyecto	2	5	7
Total	504	120	624

Fuente: BCN

geográficas. En Managua se registró un crecimiento de 380.2 por ciento, con aumentos en sus cuatro etapas de la construcción (nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio). En este destino destacan edificaciones vinculadas al régimen de zona franca, fábrica de cocinas industriales, entre otros.

Por su parte, este destino registró una disminución de 18.4 por ciento en el resto de ciudades, como resultado de menor área de obras finalizadas y de reinicio, y aumentos en las edificaciones nuevas y en proceso, particularmente edificaciones vinculadas al régimen de zona franca, entre otros.

Viviendas finalizadas

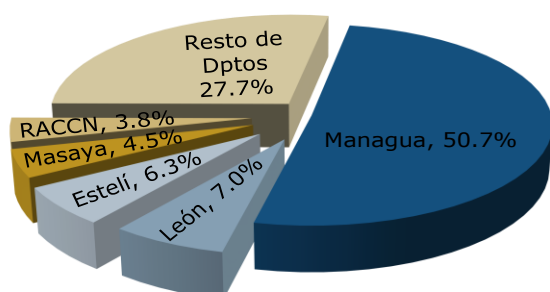
El número de viviendas finalizadas, según tipo de propietario, mostró un comportamiento mixto en sus tres categorías: aumentos en urbanizadoras (9.0%) y construcciones ejecutadas por particulares (44.4%); y disminuciones en las construcciones realizadas por proyectos (-80.7%).

Por zona geográfica, a nivel del total nacional, Managua reportó una disminución de viviendas finalizadas de 1.3 por ciento y en el resto de ciudades fue de 5.1 por ciento.

Por otra parte, en la segmentación de cabeceras departamentales y zonas suburbanas, las viviendas finalizadas en la cabecera departamental de Managua disminuyeron 18.3 por ciento y en la zona suburbana aumentaron 9.8 por ciento. En cambio, en el resto de ciudades, las viviendas finalizadas en las cabeceras departamentales crecieron 24.0 por ciento y en las zonas suburbanas disminuyeron 40.6 por ciento.

El 81.6 por ciento del total de viviendas finalizadas se registraron, principalmente, en cinco departamentos: Managua (63.8%), León (6.1%), Masaya (4.7%), Estelí (3.7%) y Rivas (3.3%).

Gráfico 7
Viviendas iniciadas por departamentos
(participación porcentual)



Fuente: BCN

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
Primer trimestre de cada año

Destino	2016	2017	2016	2017	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,988	1,774	70,879.3	59,085.6	(10.8)	(16.6)
Industria	3	9	817.8	2,174.6	200.0	165.9
Comercio	38	48	7,046.4	4,904.7	26.3	(30.4)
Servicio	100	91	8,976.6	8,053.6	(9.0)	(10.3)
Nacional	2,129	1,922	87,720.2	74,218.5	(9.7)	(15.4)

Fuente: BCN

Construcciones iniciadas

En este trimestre, se registró una variación interanual de -9.7 por ciento en las construcciones iniciadas. Se observó una disminución de 32.7 por ciento en el número de obras en las zonas suburbanas y un crecimiento de 5.8 por ciento en las cabeceras departamentales.

Por destino económico, este comportamiento fue explicado por las disminuciones registradas en las unidades de construcción con destino residencial (-10.8%) y servicio (-9.0%), y aumentos en las obras de industria (200.0%) y comercio (26.3%).

De igual manera, el área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional disminuyó 15.4 por ciento, como resultado de la menor área en edificaciones nuevas en Managua (30.0%), y aumentos en el resto de ciudades (2.4%).

Por destino económico, el resultado del área efectivamente construida de obras nuevas respondió a disminuciones en las construcciones residenciales (-16.6%), comerciales (-30.4%) y de servicio (-10.3%); y aumentos en las construcciones industriales (165.9%).

Finalmente, en el caso particular de las viviendas iniciadas, el 72.3 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, León, Estelí, Masaya y RACCN.

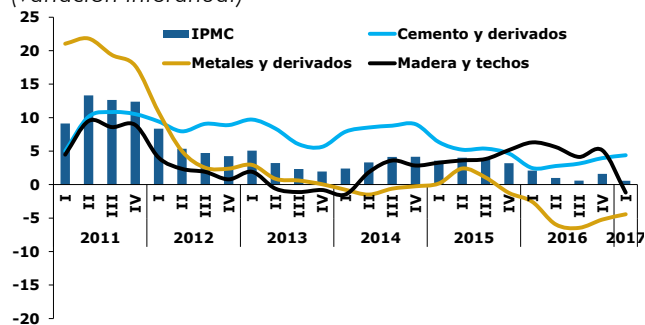
Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 0.6 por ciento (1.6% en 2016.IV).

Este resultado fue producto de un comportamiento disímil en los capítulos que integran al IPMC. Se

Gráfico 8
Índices de precios de materiales de construcción (IPMC)

(variación interanual)



Fuente: BCN

registraron crecimientos en los capítulos de cemento y derivados, sanitarios y pisos, y electricidad e iluminación; mientras que metales y derivados, y madera y techos, mostraron disminuciones en su evolución.

El capítulo de cemento y derivados creció 4.4 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 1.7 pp al crecimiento del agregado. Esto obedeció al aumento de precios en teja, cemento y piedra bolón.

El capítulo de sanitarios y pisos creció 3.9 por ciento y aportó 0.1 pp al crecimiento del IPMC. Los principales aumentos de precios se registraron en llaves de pases y llaves de chorro.

Asimismo, el capítulo de electricidad e iluminación registró aumento de 3.6 por ciento y aportó 0.2 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio del alambre eléctrico No.12 y caja conduit liviana de 4" x 4".

Por otra parte, el capítulo de metales y derivados reportó una disminución de 4.4 por ciento y aportó -1.2 pp al crecimiento del agregado. Este resultado obedeció, particularmente, a disminuciones en el precio del acero No.2 y No.3.

Finalmente, el capítulo de maderas y techos registró una variación de -1.2 por ciento (5.1% en 2016.IV), explicado por disminuciones de precios en la madera de pochote y láminas de zinc lisa de 6 pies.