



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

**I TRIMESTRE 2016**

Julio 2016

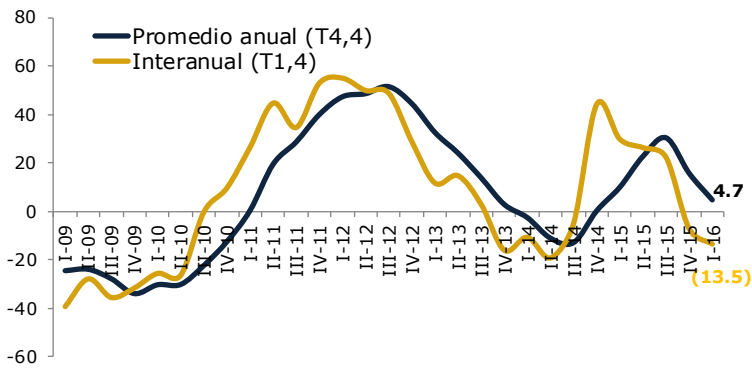


## ÍNDICE

Resultados generales de la actividad en el área efectivamente construida .....	1
Análisis por zona geográfica .....	2
Análisis por destinos económicos de la construcción .....	3
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	4
Viviendas finalizadas.....	5
Construcciones iniciadas.....	6

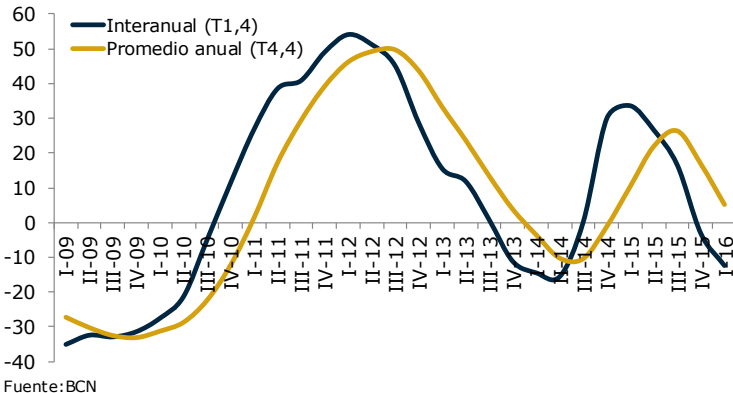
## Informe de construcción privada Primer trimestre de 2016

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 construida<sup>1</sup>

En el primer trimestre de 2016, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 13.5 por ciento (29.8% en el 2015.I), y un crecimiento de 4.7 por ciento en promedio anual.

Lo anterior resultó de disminuciones en edificaciones con destino residencial (-14.9%), servicio (-14.9%) e industria (-47.5%), las que fueron parcialmente contrarrestadas por el aumento que se observó en las construcciones comerciales (34.6%).

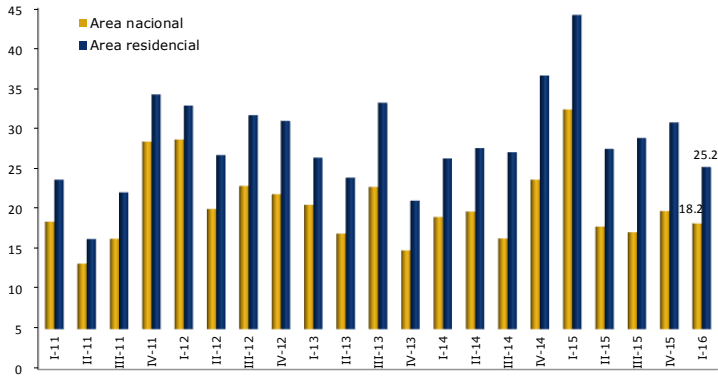
Cabe destacar, que en el primer trimestre de 2015, la construcción se vio impulsada de manera especial por dos grandes proyectos: el proyecto de vivienda social Ciudad Belén y las obras en proceso del aeropuerto Costa Esmeralda, los cuales aportaron 56 mil metros cuadrados (15.0% de la construcción total en 2015.I); mientras que en el primer trimestre de 2016, la construcción privada registró un comportamiento regular, sin encontrarse una marcada evolución en los nuevos proyectos, para este período en particular.

Por zona geográfica, el área efectivamente construida durante el primer trimestre reportó un comportamiento disímil. En Managua, mostró una contracción de 22.1 por ciento; mientras, en resto de ciudades creció 2.2 por ciento.

El crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie

<sup>1</sup> 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)



Nota: Se consideró un área de vivienda máxima de 60 m<sup>2</sup>  
Fuente: BCN

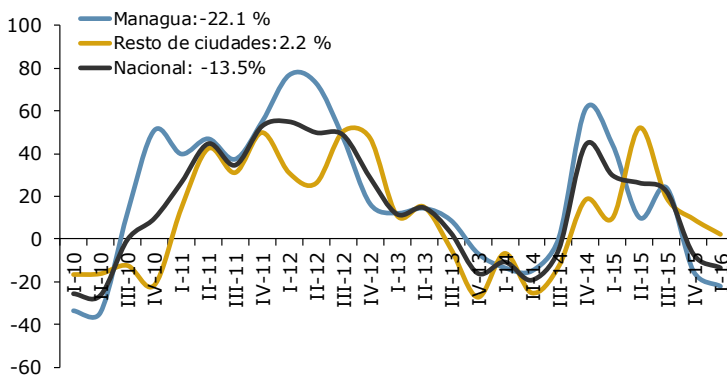
de tendencia-ciclo, registró una contracción de 12.4 por ciento (-3.2% en 2015.IV); mientras que la tendencia de largo plazo, medida con la tasa promedio anual, obtuvo un crecimiento de 5.2 por ciento (16.8% en 2015.IV).

En el primer trimestre de 2016, el área efectivamente construida de viviendas de interés social registró 60,796 metros cuadrados, (75,118 m<sup>2</sup> en 2015.IV), lo cual representó una disminución de 51.4 por ciento con relación al primer trimestre de 2015 y decrecimiento de 19.1 por ciento en promedio anual.

En los resultados de este trimestre se observó un comportamiento regular en la construcción de viviendas de interés social, pero no compensó el dinamismo observado en el primer trimestre de 2015, en el cual incidió, principalmente, el proyecto social Ciudad Belén que ejecutó 929 viviendas, lo cual representó 49,917 metros cuadrados.

Con este resultado, las viviendas de interés social representaron el 18.2 por ciento del total de la construcción privada a nivel nacional (19.7% en 2015.IV; 30.2% en 2015.I) y 25.2 por ciento del área con destino residencial (30.8% en 2015.IV; 44.2% en 2015.I).

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



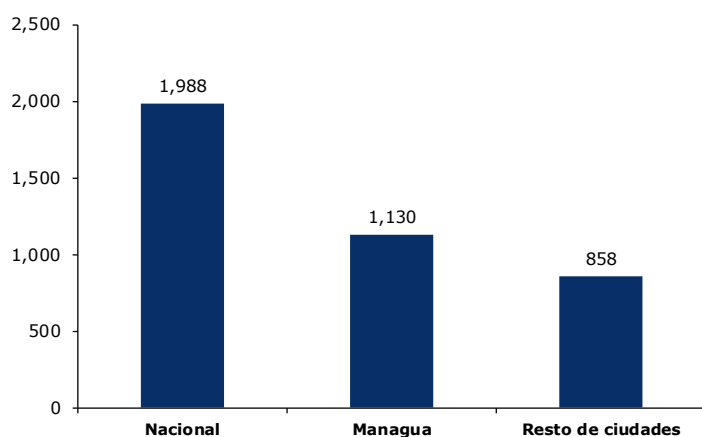
Fuente: BCN

### Análisis por zona geográfica

Se exhibieron comportamientos mixtos por zonas geográficas en el trimestre de referencia. En Managua se observó una disminución de 22.1 por ciento interanual, lo que significó un aporte de -14.3 puntos porcentuales (pp). En cambio, resto de ciudades aumentó en 2.2 por ciento, con una contribución de 0.8 pp.

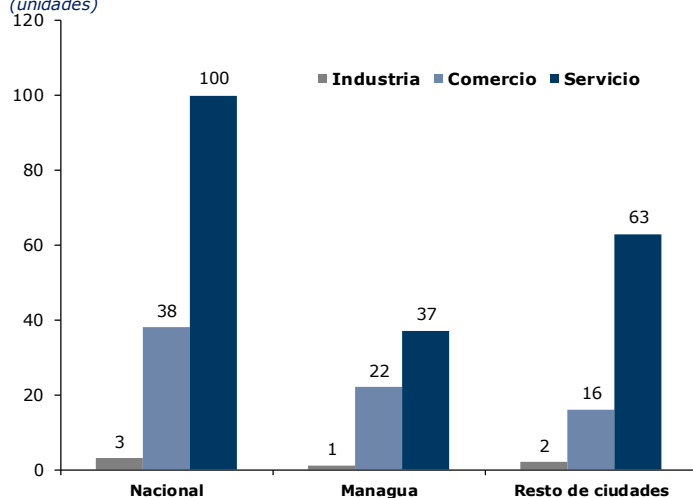
La contracción observada en Managua fue producto de las disminuciones en las obras residenciales, comerciales y de servicio, que en conjunto aportaron el -22.1 pp al crecimiento.

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

En el resto de ciudades, el aporte de las edificaciones comerciales y de servicio, que en conjunto contribuyeron 10.9 pp, fue parcialmente contrarrestado por disminuciones de las obras residenciales e industriales con un aporte de -8.7 pp.

### Análisis por destinos económicos de la construcción

El destino *residencial* registró decrecimiento de 19.8 por ciento en Managua, como resultado de la finalización de obras, disminución de las construcciones en proceso y leve aumento en las obras nuevas y de reinicio. De igual manera, el resto de ciudades decreció 4.8 por ciento, con disminuciones en las etapas de construcciones nuevas y en proceso, que no fueron compensadas por los aumentos en las obras finalizadas y de reinicio.

Es importante destacar que por tipo de propietario, las obras residenciales mostraron resultados opuestos. Por un lado, las construcciones ejecutadas por urbanizadoras experimentaron aumento de 4.3 por ciento, siendo el componente residencial de mayor peso. No obstante, la baja en la ejecución de proyectos sociales fue determinante en este destino.

Las edificaciones con destino de *comercio* reportaron comportamientos disímiles en ambas zonas geográficas. En Managua reportó contracción de 8.0 por ciento, explicado por disminuciones en etapas de obras en proceso, finalizadas y reinicio, y aumentos en el inicio de nuevas construcciones.

En cambio, el resto de ciudades creció en 199.5 por ciento, debido al aumento del área de obras nuevas, en proceso y finalizadas, destacándose: módulos comerciales, ferreterías, supermercados, edificios para ventas de automóviles y respuestos para vehículos, y una plaza comercial.

El destino de **servicio** mostró comportamientos mixtos. En Managua registró una contracción de 39.9 por ciento, explicado por menor área de obras nuevas y en proceso, mientras que las edificaciones de reinicio y finalizadas aumentaron, en especial bodegas, hoteles y restaurantes, oficinas, hospitales y universidades.

En el resto de ciudades el crecimiento fue 24.0 por ciento, como resultado de mayor área de obras en proceso, finalizadas y de reinicio, en las cuales se destacan bodegas, hospitales, colegios y edificios para oficinas.

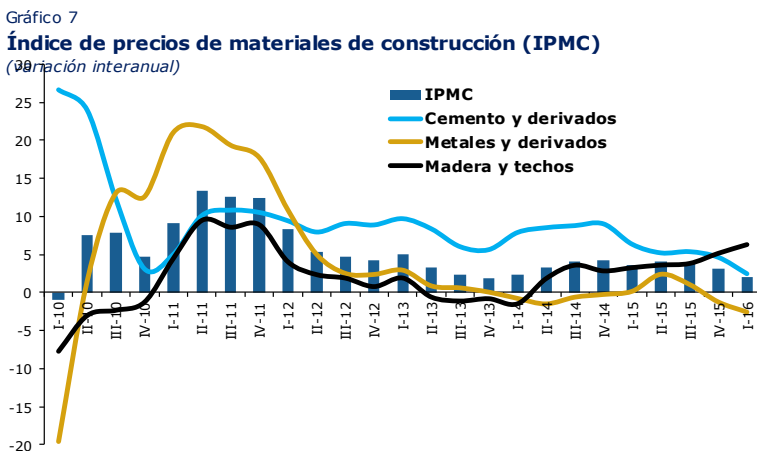
Las obras destinadas a **industria** reportaron crecimiento de 3.3 por ciento en Managua, con aumentos en las obras nuevas y en proceso, en las cuales se destacan: construcciones para panificadoras, talleres de zapaterías, elaboración de bloques, entre otras.

Por su parte, el resto de ciudades reportó disminuciones de 52.2 por ciento, producto de menor área de obras nuevas y en proceso, y aumentos de finalizadas y de reinicio, tales como: edificaciones adscritas al régimen de zona franca, panificadoras, planta procesadora de productos agrícolas y de carne, en el trimestre de referencia.

### Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) reportó una variación interanual de 2.1 por ciento (3.2% en 2015.IV).

Este comportamiento se debió al aumento de precios en los capítulos de madera y techos, y cemento y derivados que contribuyeron con 2.6 pp al crecimiento del agregado. En tanto, los capítulos de electricidad e iluminación, y sanitarios y pisos aportaron conjuntamente 0.2 pp, mientras metales y derivados se contrajo en 0.6 pp.



Fuente: BCN



Cuadro 1  
**Viviendas finalizadas según tipo de propietario,  
por zona geográfica**

(unidades)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	575	117	692
Particular	66	191	257
Proyecto	119	140	259
<b>Total</b>	<b>760</b>	<b>448</b>	<b>1,208</b>

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	125	11	136
Particular	66	186	252
Proyecto	110	49	159
<b>Total</b>	<b>301</b>	<b>246</b>	<b>547</b>

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	450	106	556
Particular	0	5	5
Proyecto	9	91	100
<b>Total</b>	<b>459</b>	<b>202</b>	<b>661</b>

Fuente:BCN

El capítulo de madera y techos creció 6.3 por ciento, resultado del aumento de precio en madera de pochote, láminas de plycem de 6 y 8 pies, lamina de zinc lisa de 8 pulgadas, y madera de pino. Asimismo, sanitarios y pisos creció 5.9 por ciento y aportó 0.1 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos de precio se registraron en llave de pase, pegamento PVC y ducha plástica cromada.

Cemento y derivados reportó un crecimiento de 2.5 por ciento y aportó 1.0 pp al IPMC. El principal aumento de precios fue ladrillo rojo, piedra bolón y bloques de "6 x 8" x 16".

El capítulo electricidad e iluminación creció 1.1 por ciento y aportó 0.1 pp al IPMC, destacándose el aumento de precio en alambre eléctrico No.12, caja conduit liviana de 2"x4" y de 4"x4" y breaker.

El capítulo de metales y derivados se contrajo en 2.6 por ciento, explicado principalmente por disminuciones en acero No.2 y No.3, y clavos.

### Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas según tipo de propietario reportaron disminuciones en sus tres categorías: urbanizadoras (-29.9%); en proyectos (-77.4%) y particulares (-30.4%). Por zona geográfica, Managua se contrajo en 63.6 por ciento y el resto de ciudades registró aumentos de 8.5 ciento.

En Managua, las viviendas finalizadas se redujeron en 28.8 por ciento en la cabecera departamental y 72.4 por ciento en las zonas suburbanas. En el resto de ciudades mostró disminución de 17.2 por ciento en las cabeceras departamentales y aumentos de 74.1 por ciento en las zonas suburbanas.

El 83.9 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró, principalmente, en cinco

departamentos: Managua (62.9%), RACCS (8.3%), Granada (4.8%), Masaya (4.3%) y León (3.6%).

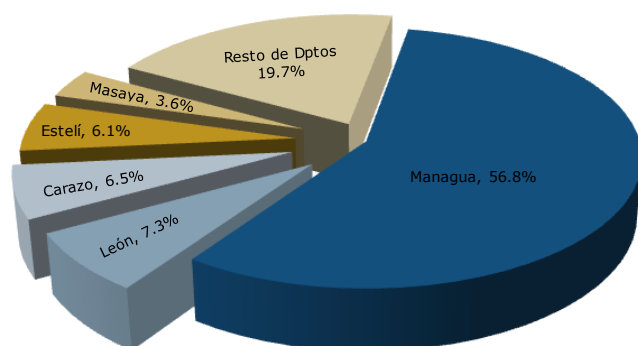
### Construcciones iniciadas

Se registró un crecimiento interanual de 26.1 por ciento en las nuevas construcciones, con aumentos de 150.7 por ciento en el número de obras en las zonas suburbanas y disminuciones de 5.7 por ciento en las cabeceras departamentales.

Por su parte, el área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional mostró una contracción de 30.3 por ciento. Este resultado obedeció a disminuciones registradas en las obras nuevas en el resto de ciudades (49.7%) y aumentos en Managua (1.7%).

En el caso particular de las viviendas iniciadas, el 80.3 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, León, Carazo, Estelí y Masaya.

Gráfico 8  
**Viviendas iniciadas por departamentos**  
(participación porcentual)



Fuente:BCN

Cuadro 4  
**Nuevas construcciones por destino económico**  
*primer trimestre de cada año*

	2015		2016		Variación porcentual	
	(unidades)		(metros cuadrados)		unidades	área
Residencial	1,535	1,988	87,841.4	70,879.3	29.5	(19.3)
Industria	6	3	7,032.4	817.8	(50.0)	(88.4)
Comercio	34	38	8,484.7	7,046.4	11.8	(17.0)
Servicio	113	100	22,487.8	8,976.6	(11.5)	(60.1)
<b>Nacional</b>	<b>1,688</b>	<b>2,129</b>	<b>125,846.3</b>	<b>87,720.2</b>	<b>26.1</b>	<b>(30.3)</b>

Fuente:BCN