



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

**IV TRIMESTRE 2016**

Marzo 2017

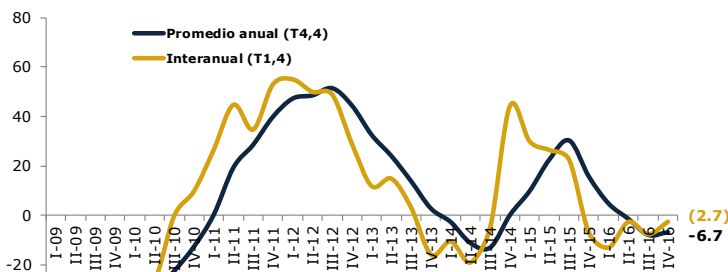


## ÍNDICE

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.....	4
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	5

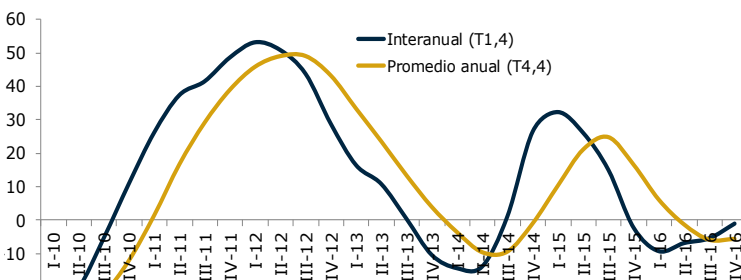
## Informe de construcción privada Cuarto trimestre de 2016

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 cuarto trimestre de 2016, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 2.7 por ciento (-7.2% en el 2015.IV), y -6.7 por ciento en promedio anual.

El comportamiento que se registró en este trimestre, fue resultado de las disminuciones en los destinos residencial (-9.7%) y comercial (-4.3%), que fueron parcialmente contrarrestadas por aumentos en las edificaciones destinadas a servicios (10.8%) e industria (39.4%).

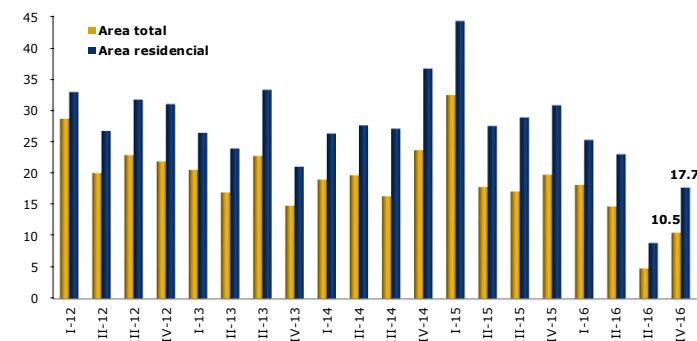
Por zona geográfica, el área efectivamente construida durante el cuarto trimestre registró un comportamiento mixto. En Managua se reportó una reducción de 14.0 por ciento y en el resto de ciudades un aumento de 15.5 por ciento.

Por su parte, el crecimiento subyacente, calculado a través de la serie de tendencia-ciclo, mostró una disminución de 1.0 por ciento en su variación interanual (-5.3% en 2016.III); y una disminución de 5.6 por ciento (-5.9% en 2016.III) en la tasa promedio anual.

En el cuarto trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social registró 38,987 metros cuadrados de construcción (17,329 m<sup>2</sup> en 2016.III), esto significó una disminución de 48.1 por ciento con relación al cuarto trimestre de 2015 y una reducción de 48.9 por ciento en promedio anual.

<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)



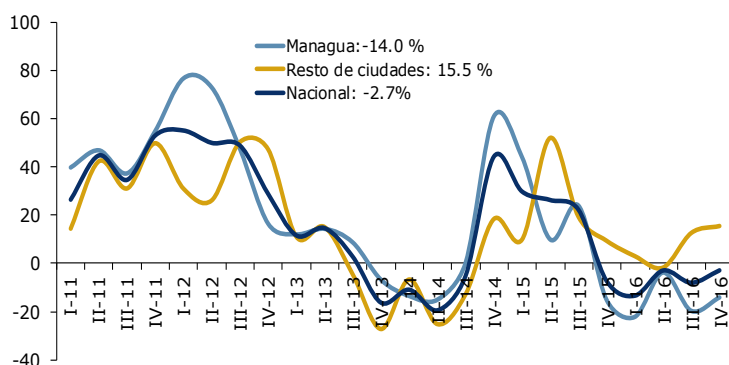
Nota: Se consideró un área de vivienda máxima de 60 m<sup>2</sup>  
Fuente: BCN

Con este resultado, las viviendas de interés social representaron 10.5 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (4.8% en 2016.III) y 17.7 por ciento del área con destino residencial (8.9% en 2016.III).

### Análisis de la construcción por zona geográfica

En el cuarto trimestre, en Managua se reportó una disminución de la construcción de 14.0 por ciento interanual, lo que significó un aporte de -8.7 puntos porcentuales (pp) al crecimiento del total de la actividad. En cambio, el resto de ciudades mostró un crecimiento de 15.5 por ciento, que se tradujo en 5.9 pp de contribución marginal a la evolución del área total.

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



Fuente: BCN

La contracción observada en Managua fue resultado de las disminuciones de las construcciones residenciales y comerciales, que en conjunto aportaron -23.8 pp; comportamiento parcialmente contrarrestado por los aumentos en las obras de servicios e industria con aportes conjuntos de 9.7 pp al crecimiento de la actividad.

En el resto de ciudades también se observó un comportamiento disímil. Las edificaciones residenciales, comerciales e industriales registraron mayores construcciones, que en conjunto aportaron 22.6 pp; mientras que las obras de servicios mostraron disminuciones, con aporte de -7.0 pp al total.

### Análisis de la construcción por destinos económicos

En el destino **residencial** se observó una contracción de 29.2 por ciento en Managua. Esta disminución fue producto de menores edificaciones en etapas de obras nuevas y finalizadas, lo cual fue parcialmente compensado por los aumentos de obras en proceso y de reinicio.

Por su parte, en el resto de ciudades el crecimiento fue de 24.4 por ciento, originado por mayor área

en obras nuevas, en proceso y de reinicio; y disminuciones en las obras finalizadas.

Por tipo de propietario, en las obras residenciales se reportó un aumento de 8.6 por ciento en construcciones ejecutadas por urbanizadoras.

Las edificaciones destinadas a **comercio** reportaron un comportamiento heterogéneo por zona geográfica. En Managua se observó una disminución de 37.2 por ciento, debido a la menor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas; y aumentos en las construcciones de reinicio.

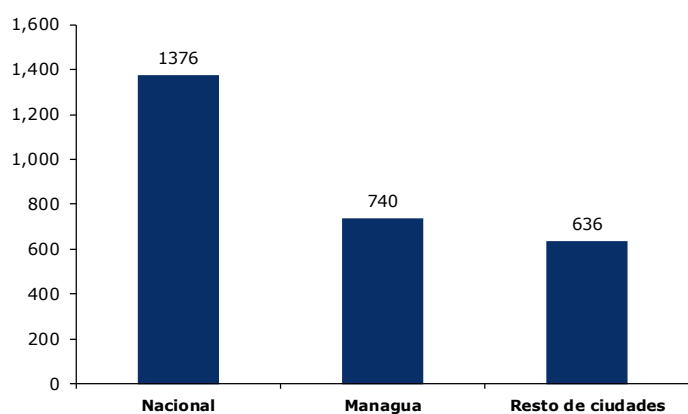
En el resto de ciudades se reportó un crecimiento de 101.4 por ciento, explicado por mayor área de obras en proceso, finalizadas y de reinicio, destacándose la construcción de plazas y módulos comerciales, ferreterías, edificios para venta de materiales de construcción, entre otras.

Las construcciones destinadas a **servicios** exhibieron comportamientos mixtos por zonas geográficas. En Managua crecieron 47.2 por ciento, como resultado de mayor área de obras en proceso y finalizadas; tales como: edificios para alquiler de módulos y oficinas, bodegas, clínicas médicas y oficinas bancarias, entre otras.

Por su parte, en el resto de ciudades se observó una disminución de 23.4 por ciento, explicado por menor área de obras nuevas y finalizadas; mientras que las obras en proceso y de reinicio aumentaron, en especial bodegas, edificios para alquiler de módulos y oficinas, hoteles y un edificio universitario.

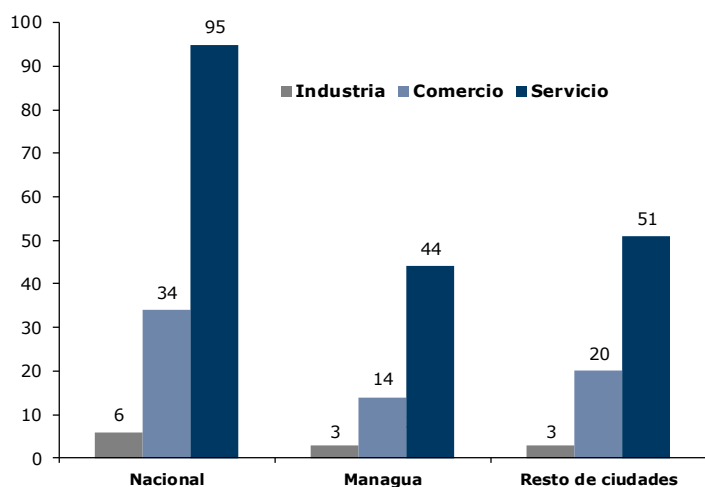
Finalmente, las obras destinadas a la **industria** registraron aumentos en ambas zonas geográficas. En Managua tuvo un crecimiento de 33.4 por ciento, con aumentos en obras nuevas en proceso y de reinicio. En esta zona geográfica destacan edificaciones vinculadas al régimen de zona franca, fábrica industrial para refrescos, entre otros.

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

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	729	177	906
Particular	141	188	329
Proyecto	97	68	165
<b>Total</b>	<b>967</b>	<b>433</b>	<b>1,400</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	83	29	112
Particular	141	182	323
Proyecto	78	38	116
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>249</b>	<b>551</b>

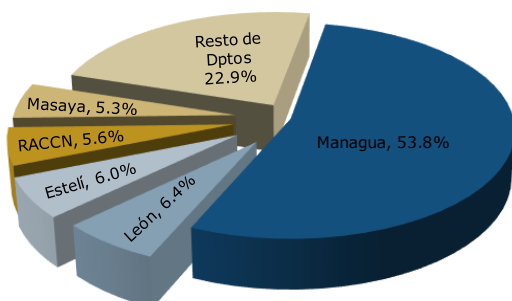
Fuente:BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	646	148	794
Particular	0	6	6
Proyecto	19	30	49
<b>Total</b>	<b>665</b>	<b>184</b>	<b>849</b>

Fuente:BCN

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



Fuente:BCN

Asimismo, el crecimiento en el resto de ciudades fue de 54.2 por ciento, explicado por mayor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas, particularmente las edificaciones vinculadas al régimen de zona franca, panificadoras, entre otros.

## Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas según tipo de propietario mostraron comportamientos mixtos en sus tres categorías: disminuciones en urbanizadoras (5.9%) y en proyectos (-80.7%); y aumentos en las construcciones realizadas por particulares (27.5%).

Por zona geográfica, a nivel del total nacional, Managua registró una disminución de viviendas finalizadas de 42.8 por ciento y en el resto de ciudades un crecimiento de 12.5 por ciento.

Por otra parte, en la segmentación de cabeceras departamentales y zonas suburbanas, las viviendas finalizadas en la cabecera departamental de Managua disminuyeron 52.4 por ciento y en la zona suburbana -37.1 por ciento. En cambio, en el resto de ciudades, las viviendas finalizadas en las cabeceras departamentales reportaron crecimientos de 6.4 por ciento y en las zonas suburbanas 21.9 por ciento.

El 85.9 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró, principalmente, en cinco departamentos: Managua (69.1%), León (6.4%), Granada (4.7%), Masaya (2.9%) y RACCN (2.8%).

## Construcciones iniciadas

En este trimestre, se observó un crecimiento interanual de 1.6 por ciento en las nuevas construcciones, con aumentos de 15.0 por ciento en el número de obras en las zonas suburbanas, y disminuciones de 2.5 por ciento en las cabeceras departamentales.

Por destino económico, este resultado obedeció a los aumentos observados en las unidades de construcción destinadas a la industria (20.0%), comercio (21.4%) y servicios (43.9%); mientras las obras residenciales disminuyeron en (0.9%).

De igual manera, el área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional creció en 2.9 por ciento, explicado por aumentos observados en las edificaciones nuevas en el resto de ciudades (40.3%), y disminuciones en Managua (-28.1%).

Por destino económico, las edificaciones en área efectivamente construida de obras nuevas, obedeció a los aumentos en las construcciones residenciales (15.6%) e industriales (204.1%); y disminuciones en las obras comerciales (-10.8%) y en servicio (-47.8%).

Finalmente, en el caso particular de las viviendas iniciadas, el 77.8 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, León, Estelí, RACCN y Masaya.

### Evolución de precios de los materiales de construcción

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

Este resultado obedeció a comportamientos mixtos en los capítulos que integran el IPMC. Se reportaron crecimientos en los capítulos de madera y techos, cemento y derivados, y sanitarios y pisos; mientras que metales y derivados, y electricidad e iluminación, registraron disminuciones en su evolución.

El capítulo de madera y techos creció 5.1 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 1.3 pp al crecimiento del agregado. Esto fue producto del aumento de precios en madera de pino y pochote, y láminas de plycem de 8 pies.

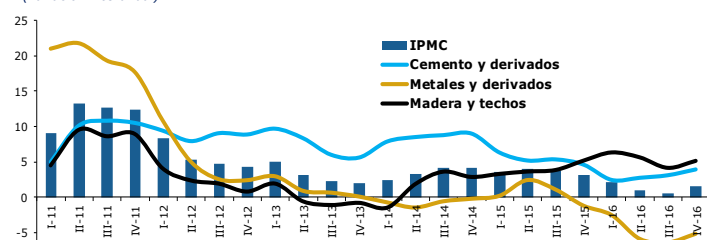
Cuadro 4  
**Nuevas construcciones por destino económico**

Cuarto trimestre de cada año

Destinos	2015	2016	2015	2016	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,388	1,376	62,146.3	71,867.9	(0.9)	15.6
Industria	5	6	326.8	993.8	20.0	204.1
Comercio	28	34	3,012.1	2,686.4	21.4	(10.8)
Servicio	66	95	16,133.5	8,419.6	43.9	(47.8)
<b>Nacional</b>	<b>1,487</b>	<b>1,511</b>	<b>81,618.7</b>	<b>83,967.8</b>	<b>1.6</b>	<b>2.9</b>

Fuente:BCN

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



Fuente:BCN

El capítulo de cemento y derivados creció 4.0 por ciento y aportó 1.6 pp al crecimiento del IPMC. Los principales aumentos de precios se registraron en teja, cemento y piedra bolón.

Asimismo, el capítulo de sanitarios y pisos mostró aumento de 4.1 por ciento y aportó 0.1 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos de precio se registraron en llaves de pases y llaves de chorro.

El capítulo de metales y derivados tuvo una contracción de -5.2 por ciento y aportó -1.4 pp al crecimiento del agregado. Este resultado se explica, particularmente, por las disminuciones en el precio del acero No.2 y No.3.

Por su parte, el capítulo de electricidad e iluminación mostró disminuciones de 0.4 por ciento (-1.1% en 2016.III), explicado por disminuciones en el precio del alambre eléctrico No. 10 y 12, caja conduit liviana de 4" x 4" y el panel monofásico.