



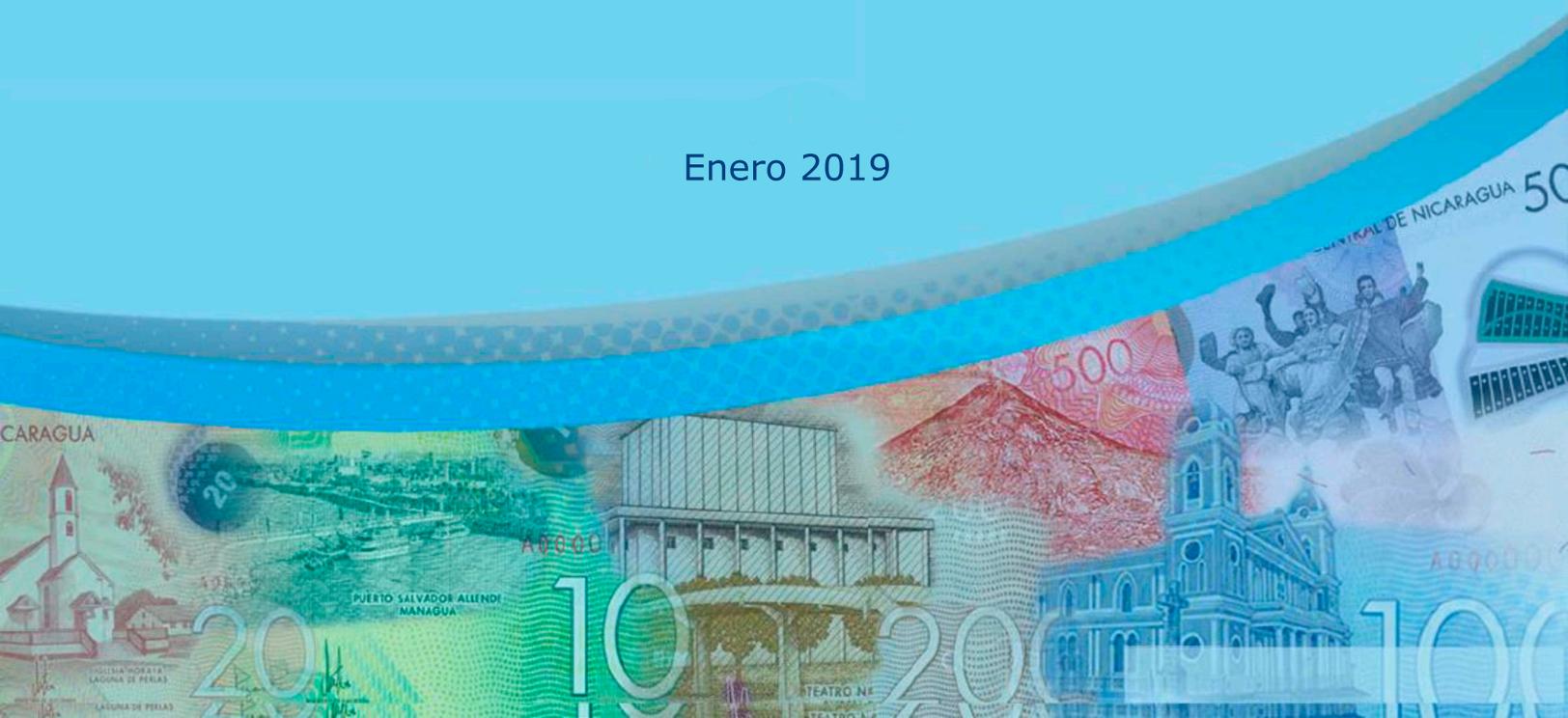
*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

**III TRIMESTRE 2018**

Enero 2019

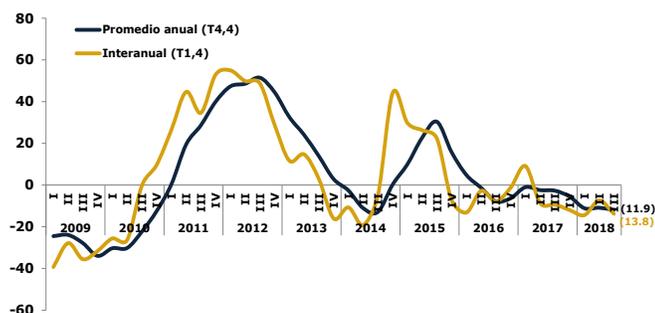


## Índice

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

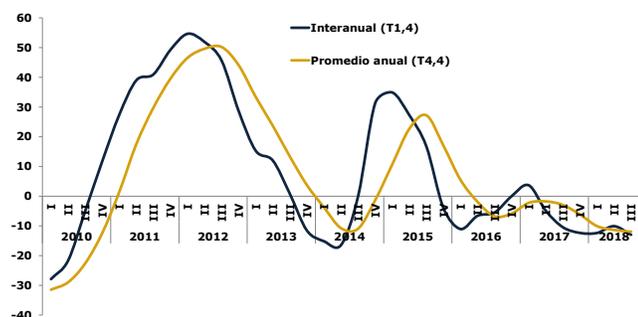
## Informe de construcción privada Tercer trimestre de 2018

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 tercer trimestre de 2018, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 13.8 por ciento (-9.3% en 2017.III), y de -11.9 por ciento en promedio anual.

El comportamiento interanual observado en este trimestre fue explicado por menor área efectivamente construida en los destinos; residencial (-16.5%) y servicio (-31.6%); y aumento en las edificaciones comerciales (42.8%) y en las obras industriales (59.1%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida mostró en Managua una disminución de 17.9 por ciento; mientras que en el resto de ciudades la disminución fue de 7.7 por ciento.

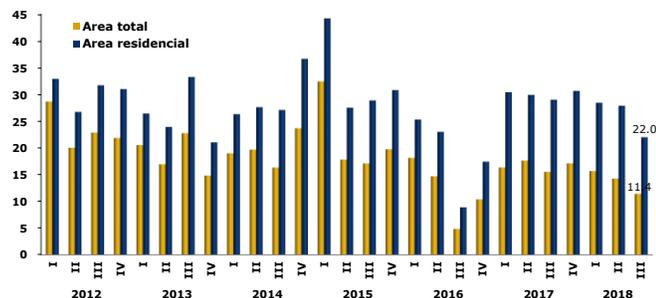
Por su parte, la variación subyacente, medida por la serie de tendencia-ciclo, registró una disminución interanual de 13.0 por ciento, mayor a la registrada en el trimestre anterior (-10.1 %).

En el tercer trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social totalizó 31,954 metros cuadrados de construcción (43,560 m<sup>2</sup> en 2018.II).

Con este resultado la disminución, con relación al III trimestres de 2017, fue de 36.7 por ciento; en cambio, la variación promedio anual registró un crecimiento de 12.6 por ciento.

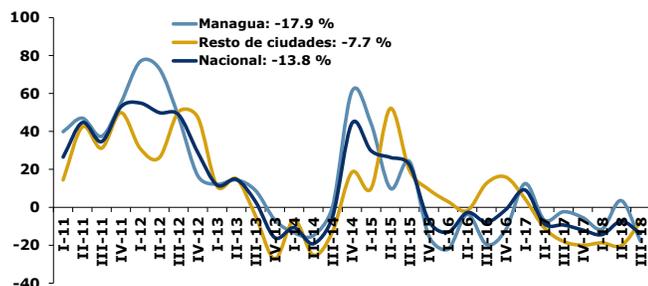
<sup>1</sup> El análisis del informe, salvo que se indique lo contrario, se realiza con tasas de crecimiento interanual.

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



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Las viviendas de interés social representaron 11.4 por ciento del total de la construcción a nivel nacional y 22.0 por ciento del área con destino residencial, que en comparación con el trimestre anterior significó menor participación en 2.9 y 5.9 puntos porcentuales (pp), respectivamente.

### Análisis de la construcción por zona geográfica

En el tercer trimestre, en Managua se registró una disminución de la construcción de 17.9 por ciento, lo que significó un aporte de -10.7 pp al comportamiento del total de la actividad. De igual manera, en el resto de ciudades se mostró una disminución de 7.7 por ciento, lo que se tradujo en un aporte de -3.1 pp de contribución marginal al agregado.

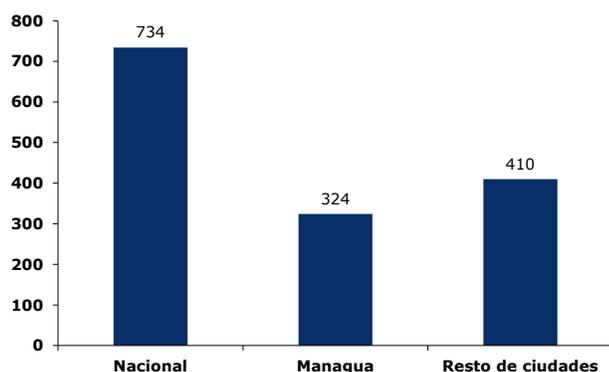
El resultado obtenido en Managua fue explicado por un comportamiento mixto en los diferentes destinos de la construcción privada. Se registraron menores edificaciones residenciales y de servicio, las que en conjunto aportaron -30.7 pp; este comportamiento fue parcialmente contrarrestado por los aumentos observados en las obras comerciales e industriales, que se tradujo en un aporte de 12.8 pp.

De igual manera, el resultado en el resto de ciudades se debió a un comportamiento mixto en los diferentes destinos de la actividad. Se observaron aportes negativos en los tres destinos de la construcción: comercio (-2.6 pp), servicio (-9.8 pp) e industria (-1.9 pp); y aumentos en las obras residenciales (6.6 pp).

### Análisis de la construcción por destinos económicos

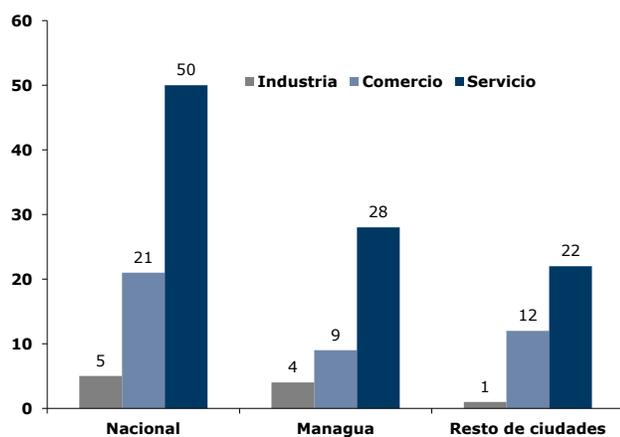
En el destino **residencial** se registró un comportamiento disímil por zona geográfica. En Managua se observó una disminución de 39.5 por ciento, como resultado de menor área efectivamente construida en las cuatro etapas de la construcción: nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio.

Gráfico 5  
Construcciones residenciales iniciadas, por zona geográfica  
(unidades)



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

Por su parte, en el resto de las ciudades se observó un crecimiento de 10.9 por ciento, explicado por mayores edificaciones en la etapa de reinicio y disminuciones en las obras nuevas, en proceso y finalizadas.

En el análisis por tipo de propietario, en las obras residenciales, se observó que las construcciones ejecutadas por urbanizadoras disminuyeron 42.2 por ciento.

Las obras destinadas a **comercio** registraron un comportamiento mixto por zonas geográficas. En Managua se observó un crecimiento de 94.8 por ciento, debido a mayor área de edificaciones en proceso, finalizadas y de reinicio; y contrarrestado por disminuciones en las obras nuevas. En esta zona geográfica se registraron construcciones de plazas, módulos comerciales y supermercados, entre otros.

Por su parte, en el resto de ciudades se registró una disminución de 27.5 por ciento, debido a menor área de obras nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio.

En el destino de **servicio** se observó un comportamiento homogéneo por zonas geográficas. Managua registró una disminución de 28.8 por ciento, como resultado de menor área en las obras nuevas, en proceso y finalizadas; y aumentos en las edificaciones de reinicio.

De igual manera, en el resto de ciudades las obras destinadas a servicios disminuyeron 37.8 por ciento, como resultado de menor área construida de obras nuevas, en proceso y de reinicio; y aumentos en las obras finalizadas.

Finalmente, en el destino de **industria** se registró un comportamiento disímil. En Managua, el crecimiento fue de 162.0 por ciento, explicado por aumentos de área efectivamente construida en las obras en proceso y finalizadas; y parcialmente contrarrestado por disminuciones en las obras nuevas y de reinicio.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	274	91	365
Particular	112	145	257
Proyecto	3	34	37
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>270</b>	<b>659</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	27	7	34
Particular	107	132	239
Proyecto	3	34	37
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>173</b>	<b>310</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	247	84	331
Particular	5	13	18
Proyecto	0	0	0
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>97</b>	<b>349</b>

Fuente: BCN

En esta zona geográfica se registraron edificaciones destinadas a granja avícola y panaderías, entre otros.

Por su parte, en el resto de ciudades se observó una disminución de 47.5 por ciento, resultado de menor área de edificaciones nuevas, finalizadas y de reinicio; y aumentos en las obras en proceso.

## Viviendas finalizadas

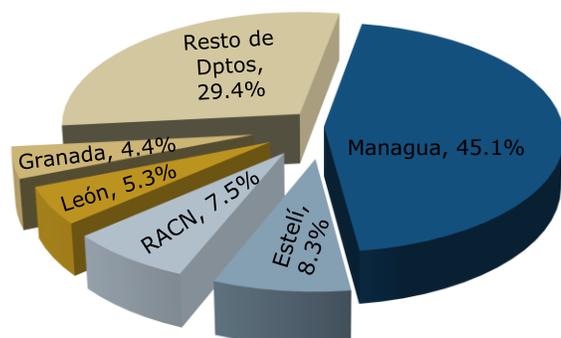
El número de viviendas finalizadas, según tipo de propietario que ejecutó la obra, registró un comportamiento mixto en sus tres categorías, disminuciones en construcciones ejecutadas por urbanizadoras (-47.6%) y por particulares (-1.2%), y aumentos en las obras ejecutadas por proyectos (27.6%).

Por zona geográfica, a nivel del total nacional, en Managua se observó una disminución de 39.5 por ciento, y en el resto de ciudades de -21.3 por ciento, con relación al número de viviendas finalizadas en el mismo trimestre del año anterior.

En la segmentación dentro de cada zona geográfica se observó que, en Managua las viviendas finalizadas en la cabecera departamental disminuyeron 12.2 por ciento, y en la zona suburbana se redujeron en 48.3 por ciento. De igual manera, en el resto de ciudades, las viviendas finalizadas disminuyeron 11.7 por ciento en las cabeceras departamentales, y en las zonas suburbanas la disminución fue de 34.0 por ciento.

Los departamentos que incluyen el 81.8 por ciento del total de viviendas finalizadas fueron: Managua (59.1%), León (8.1%), Masaya (6.2%), Rivas (4.2) y Estelí (4.2%).

Gráfico 7  
**Viviendas iniciadas por departamentos**  
(participación porcentual)



Fuente: BCN

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

Destino	2017	2018	2017	2018	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,226	734	38,881	22,768	(40.1)	(41.4)
Industria	9	26	3,602	3,796	188.9	5.4
Comercio	26	43	3,487	4,177	65.4	19.8
Servicio	83	7	9,650	692	(91.6)	(92.8)
<b>Nacional</b>	<b>1,344</b>	<b>810</b>	<b>55,619.9</b>	<b>31,432.6</b>	<b>(39.7)</b>	<b>(43.5)</b>

Fuente: BCN

## Construcciones iniciadas

En este trimestre, se registró una disminución interanual de 39.7 por ciento en el número de construcciones iniciadas. En las cabeceras departamentales la disminución fue de 22.1 por ciento y de -76.1 por ciento en las zonas suburbanas.

En el análisis por destino económico, se observó disminución en el número de edificaciones destinadas a residencial (-40.1%) y servicio (-91.6%), y aumento de unidades en las edificaciones comerciales (65.4%) e industriales (188.9%).

Con relación al área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional, se observó una contracción de 43.5 por ciento, como resultado de disminuciones en edificaciones nuevas en Managua (-43.8%) y en resto de ciudades (-43.2%).

Por destino económico, el resultado del área efectivamente construida de obras nuevas fue explicado por disminuciones en los destinos residenciales (-41.4%) y servicio (-92.8%), y aumentos en obras comerciales (19.8%) e industriales (5.4%).

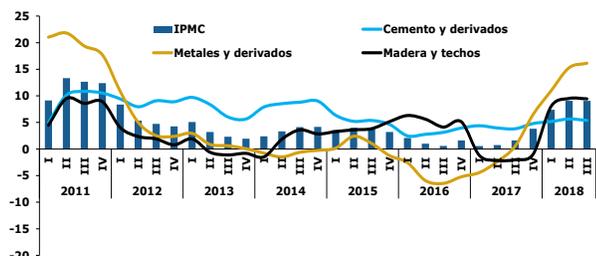
Finalmente, el 70.6 por ciento de las viviendas iniciadas se ubicaron en los departamentos de Managua, Estelí, RACCN, León y Granada.

## Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 9.1 por ciento (1.6% en el tercer trimestre de 2017).

Este resultado fue producto del aumento en todos los capítulos del IPMC: metales y derivados, electricidad e iluminación, madera y techos, y cemento y derivados; y sanitarios y pisos.

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



Fuente: BCN

El capítulo de metales y derivados creció 16.1 por ciento y aportó 4.0 pp al crecimiento del IPMC, debido, principalmente, a aumentos de precios en el acero No. 2 y 3, y clavos para zinc.

El capítulo de madera y techo creció 9.4 por ciento y aportó 2.5 pp al crecimiento del agregado. Este resultado obedeció al aumento en el precio de lámina plycem de 6" y 8", bisagras "3.5 x 3.5" y "3 x 3" y madera de pino.

El capítulo de electricidad e iluminación registró un aumento de 5.9 por ciento y aportó 0.3 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio de caja conduit liviana de 2" x 4" y "4 x 4", cepos y apagadores.

De igual manera, el capítulo de cemento y derivados creció 5.4 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 2.2 pp al crecimiento del agregado; explicado por el incremento de precios en tejas, piedra bolón y ladrillo.

Finalmente, el capítulo de sanitarios y pisos mostró un incremento de 3.4 por ciento, lo que se tradujo en un aporte de 0.1 pp al crecimiento del IPMC; explicado por aumentos de precios en ducha plástica cromada, lavamanos y accesorios PVC 2".