Banco Central de Nicaragua

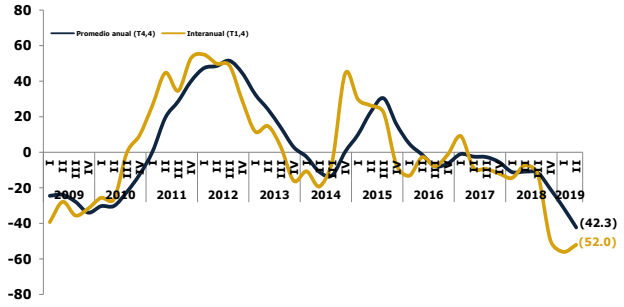
*Emitiendo confianza y estabilidad*

# Informe de Construcción Privada

## II TRIMESTRE 2019

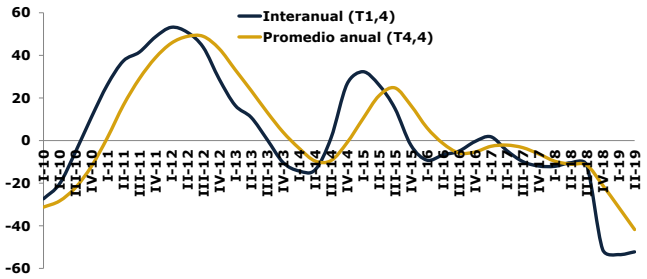
# Informe de construcción privada
# Segundo trimestre de 2019

Gráfico 1
Área efectivamente construida
*(tasas de variación)*




Fuente: BCN

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




Fuente: BCN

## Resumen de la actividad según el área efectivamente construida[1]

En el segundo trimestre de 2019, el área efectivamente construida registró un aumento de 6.5 por ciento con respecto al trimestre anterior, mostrando señales de recuperación. Así, en dicho trimestre, se observó una menor tasa de variación interanual negativa (-52.0%) en comparación con la registrada en el trimestre anterior (-56.0%). La variación promedio anual al segundo trimestre fue de -42.3 por ciento.

Por su parte, la variación subyacente, medida por la serie de tendencia-ciclo, registró una disminución interanual de 52.2 por ciento, menor que la variación registrada en el trimestre anterior (-53.5%).

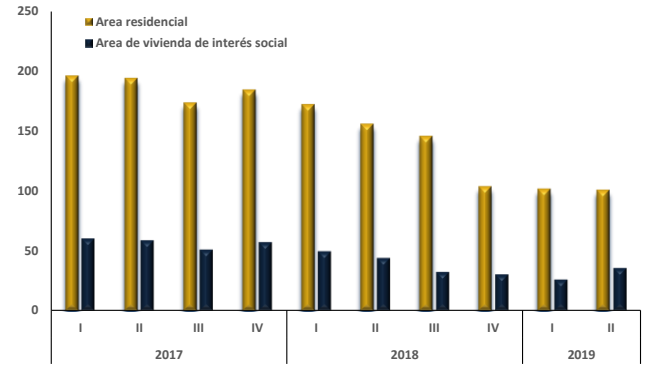
El incremento de la actividad con respecto al trimestre anterior estuvo explicado por mayores áreas de construcción en la industria, principalmente en el sector de zona franca, así como en el destino de comercio (9.0%). Sin embargo, se observó disminución en el área efectivamente construida en los destinos de edificaciones residenciales (-0.6%) y de servicios (-6.7%).

En términos interanuales, se continuó observando menores áreas efectivamente construidas en los destinos de comercio (-82.4%), servicio (-74.1%) y residencial (-35.4%), no así en el sector industria, el cual registró un aumento de 57.2 por ciento. En este resultado, las disminuciones de áreas construidas en comercio, servicio y residenciales contribuyeron, en

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

conjunto, con -53.6 puntos porcentuales a la variación interanual observada en el trimestre.

Gráfico 3
**Área efectivamente construida de viviendas de interés social**
*(miles de metros cuadrados)*



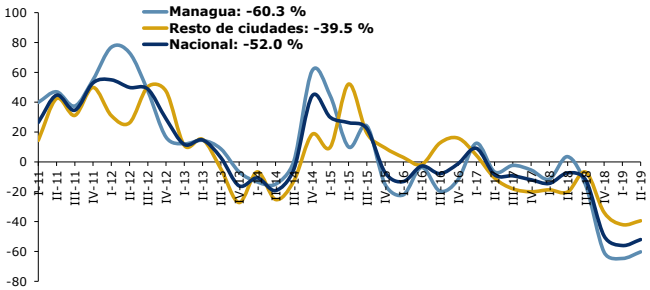

Fuente: BCN

Por zona geográfica, en Managua se observó un aumento de 7.5 por ciento con respecto al trimestre anterior, impulsado por las obras de construcciones del sector industrial y de servicios, mientras que en términos interanuales se registró una disminución en el área efectivamente construida de 60.3 por ciento. En el resto de las ciudades se registró un incremento de 5.5 por ciento con respecto al trimestre anterior y una disminución de 39.5 por ciento interanualmente.

En relación con el área efectivamente construida de viviendas de interés social, en el trimestre de referencia totalizó 35,249 metros cuadrados de construcción, mayor en 36.8 por ciento con respecto al trimestre anterior (25,759 m2). En términos interanuales resultó en una disminución de 19.1 por ciento con respecto al mismo trimestre de 2018, y de 38.4 por ciento en promedio anual.

Las viviendas de interés social representaron 24.0 por ciento del total de la construcción a nivel nacional y 34.9 por ciento del área con destino residencial. En términos del número de viviendas de interés social, se finalizaron 399 unidades (274 viviendas en el trimestre anterior), que representaron 70.2 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

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



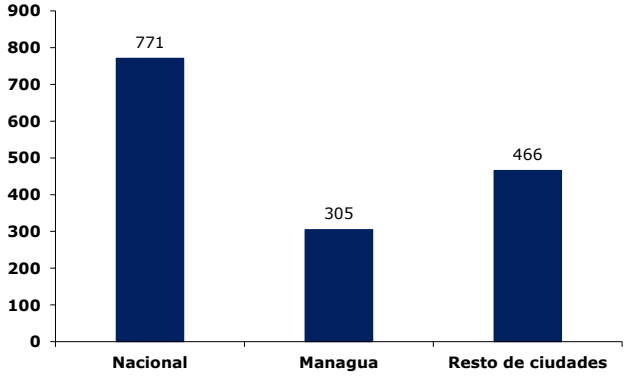

Fuente: BCN

## Área efectivamente construida por zona geográfica y destino

En el segundo trimestre, la actividad de la construcción en Managua se contrajo 60.3 por ciento, contribuyendo con un aporte de -36.4 puntos porcentuales (pp) a la evolución de la actividad a nivel nacional. De igual manera, en el resto de las ciudades se registró una disminución promedio de 39.5 por ciento, con una contribución negativa de 15.6 pp en la variación global.

El resultado de la actividad en Managua obedeció a disminuciones en tres destinos de la construcción privada. Se observaron aportes negativos en las edificaciones de servicio (-28.5 pp), comerciales (-18.1 pp), residenciales (-16.8 pp), y contribución positiva de las obras industriales (3.1 pp). Por su parte, en el resto de las ciudades se registraron aportes negativos en los cuatro destinos de la construcción: residencial (-20.1 pp), servicio (-14.8 pp), comercio (-3.6 pp) e industria (-0.9 pp).

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

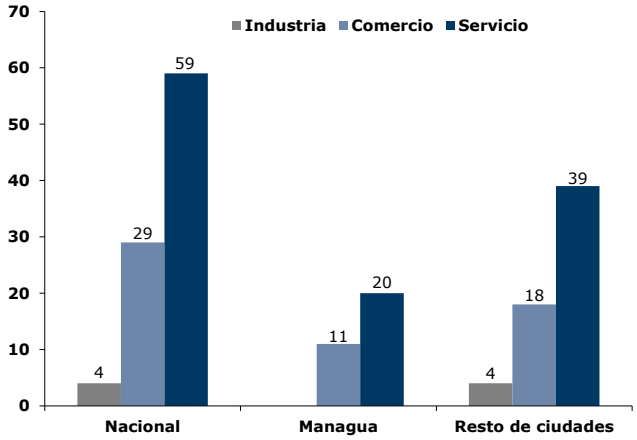



Fuente: BCN

Del total de área efectivamente construida en el destino ***residencial*** (100.9 miles de $m^2$, equivalente al 68.9% del área total), 43.3 por ciento se concentró en Managua, seguido de Estelí, 9.2 por ciento.

Del área residencial construida en Managua, 45.7 por ciento correspondió a viviendas de interés social, representando éstas a su vez el 56.7 por ciento del área construida de viviendas de interés social a nivel nacional. En el trimestre se registró el inicio de nuevas obras de construcción de viviendas equivalente al 22.8 por ciento del área total construida en este destino.

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




Fuente: BCN

Las obras destinadas a ***comercio*** mostraron, en el periodo, un área efectivamente construida de 8.1 miles de metros cuadrados (5.5% del área total construida), de las cuales en Managua se concentró el 44.9 por ciento, seguido por las construcciones efectuadas en Matagalpa (12.2%). En estas zonas geográficas destacaron edificaciones de plazas y módulos comerciales, entre otros.

Por su parte, el área construida en el destino de ***servicios*** (24.7 miles de $m^2$), se concentró principalmente en los departamentos de Managua (65.7%) y Rivas (7.9%). Del total de área construida, 21.4 por ciento correspondió a finalización de obras de construcción, y 20.9 por ciento a nuevas construcciones iniciadas en el periodo.

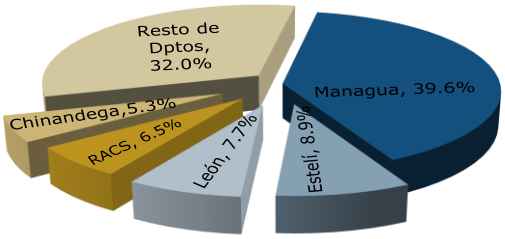
Finalmente, el área construida en el destino ***industria*** (12.9 miles de $m^2$), se concentró en Managua, 75.7

Cuadro 1
**Viviendas finalizadas por zona geográfica**
*Segundo trimestre de cada año*

| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | Variación porcentual | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | (unidades) | | (metros cuadrados) | | unidades | área |
| **Total** | **816** | **568** | **34,311.9** | **23,024.5** | (30.4) | (32.9) |
| VIS[1/] | 484 | 399 | 16,268 | 14,731 | (17.6) | (9.4) |
| **Managua** | **513** | **358** | **21,767.8** | **15,996.5** | (30.2) | (26.5) |
| VIS | 349 | 269 | 12,486.2 | 11,516.2 | (22.9) | (7.8) |
| **Resto de ciudades** | **303** | **210** | **12,544.1** | **7,028.0** | (30.7) | (44.0) |
| VIS | 135 | 130 | 3,781.6 | 3,214.6 | (3.7) | (15.0) |

1/: Vivienda de Interés Social
Fuente: BCN

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




Fuente: BCN

Cuadro 2
**Nuevas construcciones por destino económico**
*Segundo trimestre de cada año*

| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | Variación porcentual | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | (unidades) | | (metros cuadrados) | | unidades | área |
| Residencial | 1,119 | 771 | 40,117.3 | 22,999.4 | (31.1) | (42.7) |
| Industria | 11 | 4 | 620.2 | 1,226.5 | (63.6) | 97.7 |
| Comercio | 33 | 29 | 3,842.9 | 1,952.3 | (12.1) | (49.2) |
| Servicio | 73 | 59 | 8,688.5 | 5,169.5 | (19.2) | (40.5) |
| **Nacional** | **1,236** | **863** | **53,269.0** | **31,347.8** | **(30.2)** | **(41.2)** |

por ciento; seguido de Matagalpa y Estelí, 10.6 y 9.3 por ciento, respectivamente. Del total de área construida, 5.8 por ciento correspondió a finalización de obras de construcción, y 9.5 por ciento a nuevas construcciones iniciadas en el periodo. En este destino, las obras en proceso representaron 84.7 por ciento del total de área construida en el periodo.

## Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas en el trimestre fue de 568 unidades, mayor en 11.8 por ciento con respecto al trimestre anterior (508 unidades finalizadas). En términos interanuales, las viviendas finalizadas en el trimestre representaron una disminución de 30.4 por ciento (816 viviendas finalizadas en el segundo trimestre de 2018). Del total finalizado en el periodo, 70.2 por ciento correspondió a viviendas de interés social.

Del total de viviendas finalizadas, el 63.0 por ciento se concentró en Managua, seguido de RACCN (12.1%), RACCS (5.5%), Granada (3.7%) y León (3.2%). Por su parte, del total de viviendas de interés social finalizadas, en Managua se concentró el 67.4 por ciento; RACCN, 14.5 por ciento, y en la RACCS 6.3 por ciento, principalmente.

## Construcciones iniciadas

En el trimestre, el total de obras iniciadas fue de 863 nuevas unidades, menor al registrado en el trimestre anterior (1,046 nuevas edificaciones). En términos interanuales, el resultado del trimestre significó una disminución de 30.2 por ciento, explicado por menores áreas construida en los destinos de industria (-63.6%), residencial (-31.1%), servicio (-19.2%) y comercio (-12.1%).

Por zona geográfica, del total de nuevas edificaciones iniciadas en el trimestre, 38.9 por ciento se concentró en Managua, 9.0 por ciento en Estelí, y 7.5 por ciento en León.

Fuente: BCN

Por su parte, en el destino residencial, 68.0 por ciento del número de viviendas iniciadas se concentraron, en los departamentos de Managua, Estelí, León RACCS y Chinandega.

Con relación al área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional (31.3 miles de m2), ésta fueron similares al trimestre anterior (31.9 miles de m2), mientras que en términos interanuales se redujo en 41.2 por ciento, principalmente por menores área en edificaciones residenciales (-42.7%), comercio (-49.2%) y servicio (-40.5%). Sin embargo, se registraron aumentos en las obras industriales (97.7%).