



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

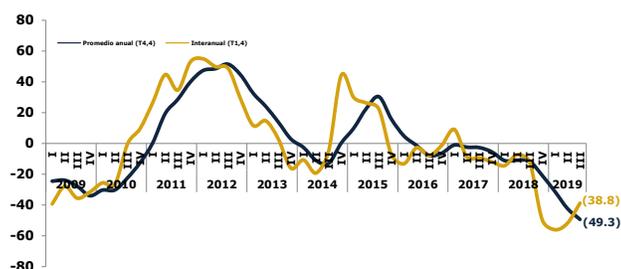
# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

## III TRIMESTRE 2019



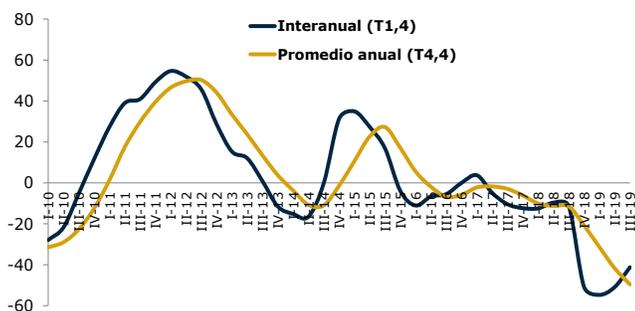
## Informe de construcción privada Tercer trimestre de 2019

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<sup>1</sup>

En el tercer trimestre de 2019, el área efectivamente construida aumentó 18.5 por ciento con respecto al trimestre anterior, mostrando por segundo trimestre consecutivo señales de recuperación. En términos interanuales, la evolución de la actividad en el trimestre mostró una disminución de 38.8 por ciento, menor a la registrada en el trimestre anterior (-51.8%). La variación promedio anual resultó de -49.3 por ciento.

El crecimiento observado con relación al trimestre anterior obedeció a mayores áreas de construcción en los destinos residenciales, servicio y comercio; la que fue parcialmente contrarrestada por la disminución registrada en las edificaciones industriales.

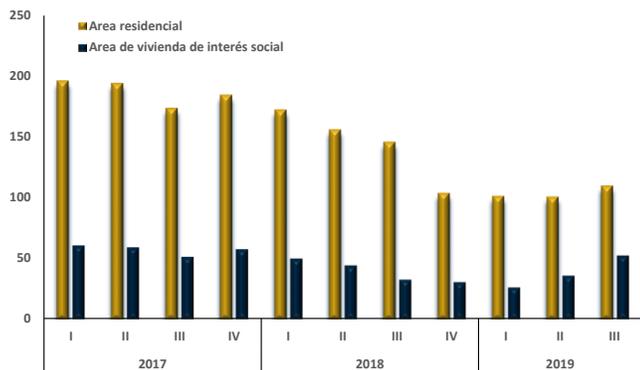
Por su parte, la variación subyacente, medida por la serie de tendencia-ciclo, registró una disminución interanual de 41.2 por ciento, menor que la registrada en el trimestre anterior (-50.9%).

En términos interanuales, en el área efectivamente construida se registraron disminuciones en los cuatro destinos de la construcción: comercio (-63.5%), industria (-54.3%), servicio (-48.3%), y residencial (-24.6%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida en Managua registró un crecimiento de 23.9 por ciento con respecto al trimestre anterior. Por su parte,

<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**  
(miles de metros cuadrados)



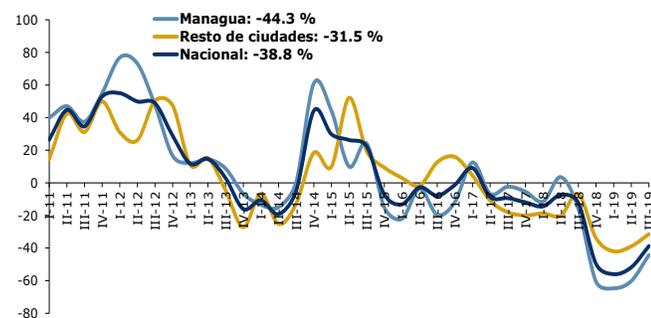
Fuente: BCN

en términos interanuales se observó una disminución de 44.3 por ciento. En el resto de las ciudades se registró un crecimiento de 13.1 por ciento con respecto al trimestre anterior y una contracción interanual de 31.5 por ciento.

En relación con el área efectivamente construida de viviendas de interés social, en el trimestre de referencia ésta totalizó 51,600 metros cuadrados de construcción, mayor en 46.4 por ciento con respecto al trimestre anterior (35,249 m<sup>2</sup>). En términos interanuales dicha área creció 61.5 por ciento, mientras, la tasa promedio anual resultó en una disminución de 21.3 por ciento.

Las viviendas de interés social representaron 29.6 por ciento del total de la construcción a nivel nacional y 46.9 por ciento del área con destino residencial. Así, se finalizaron 278 viviendas de interés social (399 viviendas en el trimestre anterior), que representaron 71.5 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

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

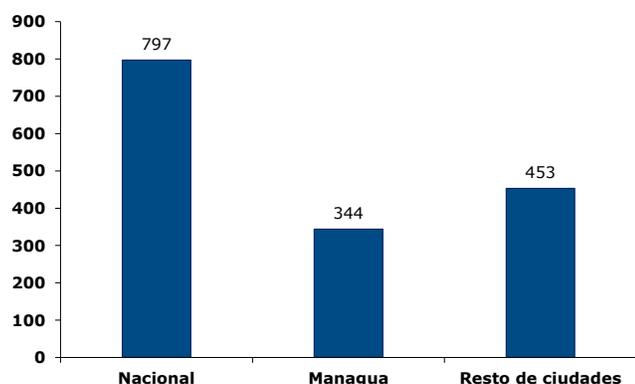


Fuente: BCN

### Área efectivamente construida por zona geográfica

En Managua, el crecimiento (23.9%) de la actividad de construcción con respecto al trimestre anterior estuvo soportado por el aumento registrado en los destinos servicios (40.5%), residencial (34.0%) y comercio (6.6%). En cambio, la disminución interanual (-44.3%) contribuyó en -25.3 puntos porcentuales (pp) a la evolución de la actividad a nivel nacional, comportamiento explicado por menor área efectivamente construida en las obras de comercio (-87.8%), industria (61.4%) y servicio (-60.9%); lo que fue parcialmente contrarrestado por el aumento registrado en las edificaciones residenciales (2.0%). Así, se observaron aportes negativos en las edificaciones de servicio (-21.9 pp), comercio (-17.6 pp), e industria (-5.5), y una contribución positiva en las obras residenciales (0.7 pp).

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

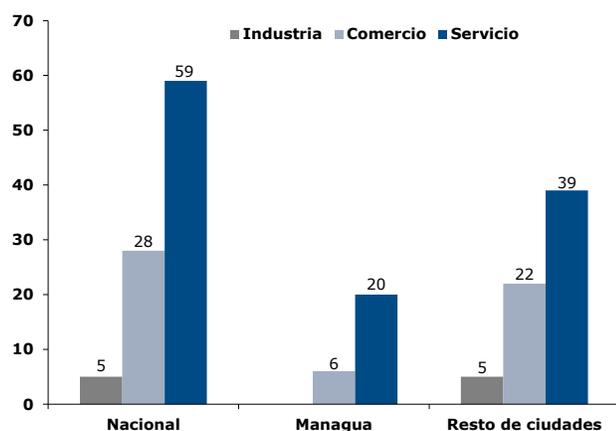


Fuente: BCN

Con respecto al crecimiento intertrimestral (13.1%) de la actividad de la construcción en el resto de las ciudades, ésta se debió principalmente al aumento del área efectiva construida en los destinos de: comercio (154.7%), servicio (81.8%) e Industria (10.3%). Por su parte, la disminución interanual registrada (-31.5%) contribuyó negativamente en 13.5 pp. en la variación interanual a nivel nacional.

La disminución interanual en el resto de las ciudades se debió a la menor actividad en los destinos de: Residencial (-41.8%), Industria (-17.4%) y Servicios (-12.3%), resultados que fueron parcialmente contrarrestado por el aumento en las obras comerciales (17.6%).

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



Fuente: BCN

### Área efectivamente construida por destino

Del total de área efectivamente construida en el destino **residencial** (110.0 miles de m<sup>2</sup>, equivalente al 63.1% del área total), 53.1 por ciento se concentró en Managua, 8.2 por ciento en Estelí, y 7.0 por ciento en la RACCN, principalmente.

Del área residencial construida en Managua, 64.3 por ciento correspondió a viviendas de interés social, representando éstas a su vez 72.7 por ciento del área construida de viviendas de interés social a nivel nacional. En el trimestre, se registró la construcción de nuevas viviendas, lo que representó 20.3 por ciento del área total construida en este destino.

En el destino **comercio** se registró, en el periodo, un área efectivamente construida de 15.5 miles de metros cuadrados (8.9% del área total construida), en el cual Managua representó 25.7 por ciento, seguido de Rivas (20.5%), y Carazo (14.8%). Del total de área construida, las obras finalizadas representaron 22.6 por ciento y las nuevas construcciones iniciadas 24.6 por ciento.

Por su parte, en el destino de **servicio** el área efectivamente construida fue de 40.9 miles de metros

Cuadro 1  
Viviendas finalizadas por zona geográfica

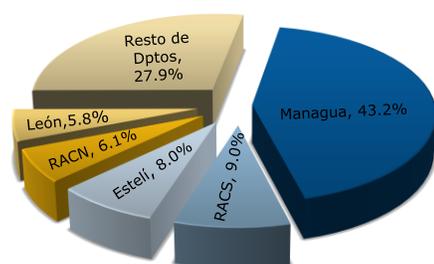
Tercer trimestre de cada año

	2018	2019	2018	2019	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
<b>Total</b>	<b>660</b>	<b>389</b>	<b>29,646.8</b>	<b>12,223.8</b>	(41.1)	(58.8)
VIS <sup>1/</sup>	355	278	12,051	9,846	(21.7)	(18.3)
<b>Managua</b>	<b>389</b>	<b>245</b>	<b>18,514.6</b>	<b>7,880.1</b>	(37.0)	(57.4)
VIS	245	194	8,515.7	7,872.2	(20.8)	(7.6)
<b>Resto de ciudad</b>	<b>271</b>	<b>144</b>	<b>11,132.2</b>	<b>4,343.7</b>	(46.9)	(61.0)
VIS	110	84	3,535.1	1,973.7	(23.6)	(44.2)

1/: Vivienda de Interés Social

Fuente: BCN

Gráfico 7  
Viviendas iniciadas por departamentos  
(participación porcentual)



Fuente: BCN

Cuadro 2  
Nuevas construcciones por destino económico

Tercer trimestre de cada año

	2018	2019	2018	2019	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	734	797	22,768.3	22,300.8	8.6	(2.1)
Industria	26	5	3,795.5	318.2	(80.8)	(91.6)
Comercio	43	28	4,176.9	3,813.3	(34.9)	(8.7)
Servicio	7	59	691.8	4,492.9	742.9	549.4
<b>Nacional</b>	<b>810</b>	<b>889</b>	<b>31,432.6</b>	<b>30,925.1</b>	<b>9.8</b>	<b>(1.6)</b>

Fuente: BCN

cuadrados (23.5% del área total construida), en el cual la mayor participación se concentró principalmente en los departamentos de Managua (56.0%), Rivas (17.1%), y Estelí (9.7%). Del total de área construida, 22.0 por ciento correspondió a finalización de obras de construcción, y 11.0 por ciento a nuevas construcciones iniciadas en el periodo.

Finalmente, del total del área construida en el destino **industria** (7.9 miles de m<sup>2</sup>), Managua representó 70.7 por ciento; seguido de Estelí y Chinandega, 15.8 y 5.3 por ciento, respectivamente. Por su parte, según el estado de la obra, las edificaciones en proceso representaron 96.0 por ciento y las nuevas construcciones 4.0 por ciento.

## Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas en el periodo fue de 389 unidades, menor en 31.5 por ciento con respecto al trimestre anterior (568 unidades finalizadas). En términos interanuales, las viviendas finalizadas registraron una disminución de 41.4 por ciento (660 viviendas finalizadas en el tercer trimestre de 2018). Del total finalizado en el periodo, 71.5 por ciento correspondió a viviendas de interés social.

Del total de viviendas finalizadas, 63.0 por ciento se concentró en Managua, seguido de la RACCN (14.9%), León (4.4%), Estelí (3.1%) y Matagalpa (2.6%). Por su parte, del total de viviendas de interés social finalizadas, en Managua se concentró 69.8 por ciento; en la RACCN 17.3 por ciento, en León 2.9 por ciento, y en la RACCS 1.8 por ciento, principalmente.

## Construcciones iniciadas

En el trimestre, el número de construcciones iniciadas fue de 889 nuevas unidades, mayor en 3.0 por ciento con relación al trimestre anterior (863 nuevas edificaciones). En términos interanuales se registró un

crecimiento de 9.8 por ciento, impulsado por mayor área construida en las edificaciones de servicio (742.9%), y en las obras residenciales (8.6%), principalmente.

Por zona geográfica, del total de nuevas edificaciones iniciadas en el trimestre, 41.6 por ciento se concentró en Managua, 9.0 por ciento en la RACCS, y 8.0 por ciento en Estelí.

Por su parte, en el destino residencial, 72.1 por ciento del número de viviendas iniciadas se concentraron, en los departamentos de Managua, RACCS, Estelí, RACCN y León.

Con relación al área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional (30.9 miles de m<sup>2</sup>), éstas resultaron inferior a las registradas en el trimestre anterior (31.4 miles de m<sup>2</sup>). Así mismo, se registró una disminución interanual de 1.6 por ciento; explicada por una menor área construida en las edificaciones industriales (-91.6%), comerciales (-8.7%), y residenciales (-2.1%). Sin embargo, se reportó un aumento en las construcciones de servicio (549.4%).