



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

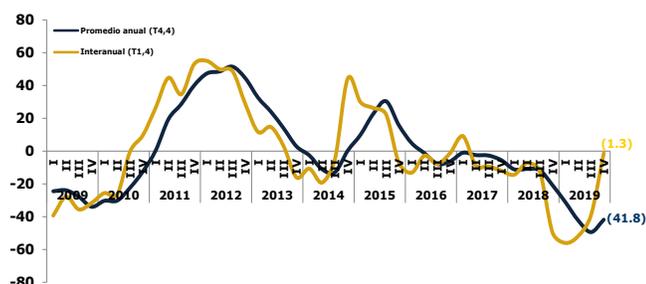
INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

IV TRIMESTRE 2019



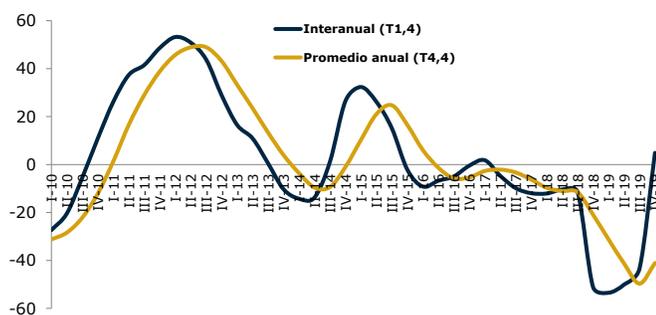
Informe de construcción privada Cuarto trimestre de 2019

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 construida¹

En el cuarto trimestre de 2019, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 1.3 por ciento (-39.2% en el trimestre anterior) y de 41.8 por ciento en promedio anual.

Por su parte, la variación subyacente, medida por la serie de tendencia-ciclo, registró un crecimiento interanual de 4.9 por ciento (-43.4% en el trimestre anterior), mostrando un cambio de tendencia con respecto a los resultados de periodos anteriores.

En términos interanuales, se observaron disminuciones en el área efectivamente construida en tres destinos de la construcción: servicio (-40.4%), residencial (-13.7%) y comercio (-9.9%); y aumento en las edificaciones industriales (978.8%).

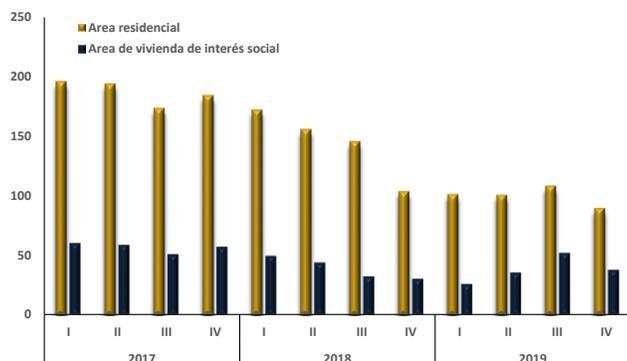
Por zona geográfica, en Managua se registró un crecimiento en el área efectivamente construida de 19.8 por ciento, luego que en los trimestres anteriores se registraran disminuciones interanuales (-44.9% en el trimestre anterior). Este resultado fue explicado, por aumentos en las edificaciones industriales y residenciales, y disminuciones en las obras comerciales y de servicio.

En el resto de ciudades, el área efectivamente construida se contrajo en 19.6 por ciento, aunque a menor ritmo que en periodos anteriores (-31.5% en el trimestre anterior). La disminución se debió a disminuciones en las obras residenciales,

¹ 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)



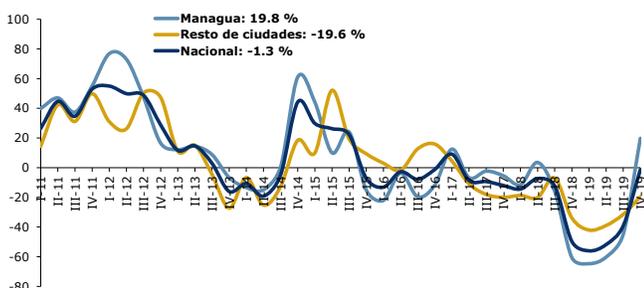
Fuente: BCN

comerciales y de servicio, y aumentos en las edificaciones industriales.

En relación con el área efectivamente construida de viviendas de interés social, en el trimestre de referencia se totalizaron 37,450 metros cuadrados de construcción, lo que significó un crecimiento de 24.6 por ciento con respecto al mismo trimestre del año anterior (30,062 m²), y una disminución de 3.0 por ciento en promedio anual.

Las viviendas de interés social representaron 22.8 por ciento del total de la construcción a nivel nacional y 41.7 por ciento del área con destino residencial. Por su parte, se finalizaron 451 viviendas de interés social (278 viviendas en el trimestre anterior y 342 viviendas en el cuarto trimestre de 2018), que representaron 70.0 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

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



Fuente: BCN

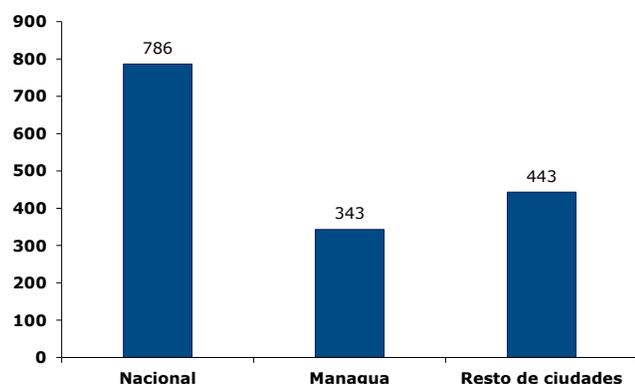
Área efectivamente construida por zona geográfica y destino

El incremento de la actividad de construcción en Managua (19.8% interanual) contribuyó con un aporte positivo de 9.2 puntos porcentuales (pp) a la evolución de la actividad a nivel nacional. En cambio, la disminución observada en el resto de las ciudades (-19.6%) contribuyó negativamente en 10.5 pp en la variación global.

En Managua, la mayor área efectivamente construida se derivó por los aportes positivos en las obras de edificaciones industriales (36.5 pp), y residenciales (2.2 pp), las cuales fueron atenuadas por las contribuciones negativas en las obras comerciales (-0.1 pp), y en servicio (-18.8 pp).

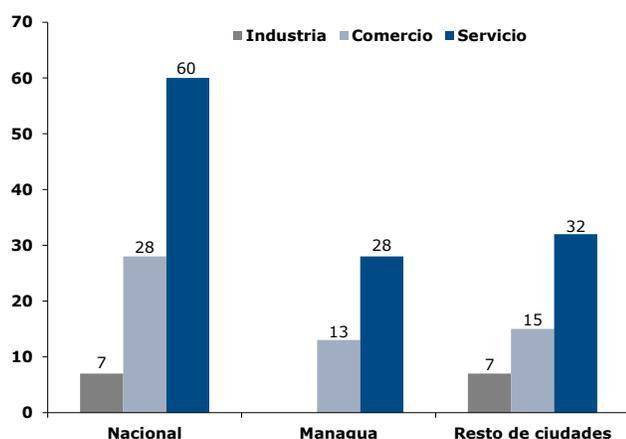
En el resto de ciudades se registraron aportes negativos en el destino residencial (-17.9 pp), comercio (-1.8 pp), y servicio (-2.9 pp); mientras, que las obras industriales resultaron con una contribución positiva de (3.0 pp).

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

Del total de área efectivamente construida en el destino **residencial** (89.7 miles de m², equivalente al 54.6% del área total), 46.2 por ciento se concentró en Managua, 10.1 por ciento en Estelí, y 7.7 por ciento en León, principalmente.

Del área residencial construida en Managua, 59.1 por ciento correspondió a viviendas de interés social, representando éstas a su vez 65.4 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 26.1 por ciento del área total construida en este destino.

En el destino **comercio** se registró un área efectivamente construida de 15.4 miles de metros cuadrados (9.4% del área total construida), en el cual Managua representó 41.4 por ciento, seguido de Rivas (21.8%), y Chinandega (15.4%). Del total de área construida, las obras finalizadas representaron 58.0 por ciento y las nuevas construcciones iniciadas 10.0 por ciento.

Por su parte, en el destino de **servicio** el área efectivamente construida fue de 25.1 miles de metros cuadrados (15.3% del área total construida), en el cual la mayor participación se concentró principalmente en los departamentos de Managua (59.1%), Rivas (11.7%), y Estelí (7.4%). Del total de área construida, 20.0 por ciento correspondió a finalización de obras de construcción, y 13.8 por ciento a nuevas construcciones iniciadas en el periodo.

Finalmente, el total del área construida en el destino **industria** fue de 34.0 miles de metros cuadrados (20.7% del área total construida), de la cual, Managua representó 87.9 por ciento; seguido de Matagalpa y Chinandega, 4.7 y 1.8 por ciento, respectivamente. Por su parte, según el estado de la obra, las construcciones en proceso representaron 97.8 por ciento y las nuevas edificaciones 1.3 por ciento.

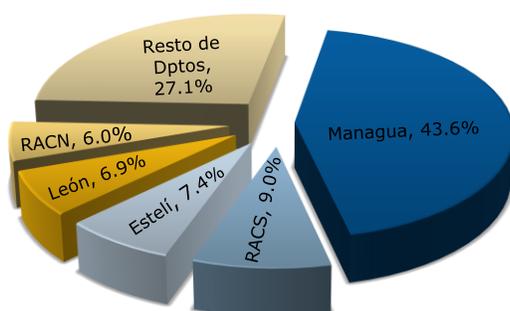
Cuadro 1
Viviendas finalizadas por zona geográfica
Cuarto trimestre de cada año

	2018	2019	2018	2019	Variación porcentual	
	(unidades)		(metros cuadrados)		unidades	área
Total	619	644	29,646.8	26,300.2	4.0	(11.3)
VIS ^{1/}	342	451	9,339	17,921	31.9	91.9
Managua	285	418	18,514.6	18,853.1	46.7	1.8
VIS	164	332	3,917.1	14,881.9	102.4	279.9
Resto de ciudades	334	226	11,132.2	7,447.1	(32.3)	(33.1)
VIS	178	119	5,421.9	3,039.5	(33.1)	(43.9)

1/: Vivienda de Interés Social

Fuente: BCN

Gráfico 7
Viviendas iniciadas por departamentos
(participación porcentual)



Cuadro 2
Nuevas construcciones por destino económico
Cuarto trimestre de cada año

	2018	2019	2018	2019	Variación porcentual	
	(unidades)		(metros cuadrados)		unidades	área
Residencial	786	786	26,243.5	23,449.4	0.0	(10.6)
Industria	26	7	472.5	458.5	(73.1)	(3.0)
Comercio	56	28	2,164.1	1,546.1	(50.0)	(28.6)
Servicio	3	60	6,239.5	3,471.2	1,900.0	(44.4)
Nacional	871	881	35,119.6	28,925.1	1.1	(17.6)

Fuente: BCN

Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas fue de 644 unidades, reflejándose un crecimiento interanual de 4.0 por ciento (619 en el IV trimestre de 2018) y de 65.5 por ciento con respecto al trimestre anterior. Del total finalizado en el periodo, 70.0 por ciento correspondió a viviendas de interés social.

Del total de viviendas finalizadas, 64.9 por ciento se concentró en Managua, seguido de León (9.3%), RACCS (5.0%), Estelí (3.1%) y RACCN (3.0%). Por su parte, del total de viviendas de interés social finalizadas, en Managua se concentró 73.6 por ciento; en León 9.1 por ciento, en la RACCS 6.4 por ciento, y en la RACCN 3.1 por ciento, principalmente.

Construcciones iniciadas

En el trimestre, el número de construcciones iniciadas fue de 881 unidades, observándose un crecimiento interanual de 1.1 por ciento (871 en el IV trimestre de 2018). Este resultado obedeció a mayor área construida en las obras de la industria y en las edificaciones residenciales, principalmente. Por zona geográfica, del total de nuevas edificaciones iniciadas, 43.6 por ciento se concentró en Managua, 9.0 por ciento en la RACCS, y 7.4 por ciento en Estelí.

Por su parte, en el destino residencial, 72.9 por ciento del número de viviendas iniciadas se concentraron, en los departamentos de Managua, RACCS, Estelí, León y RACCN.

Con relación al área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional (28.9 miles de m²), se observó una disminución interanual de 17.6 por ciento; explicada por una menor área construida en los cuatro destinos de la construcción: servicio (-44.4%), comercio (-28.6%), residenciales (-10.6%), e industria (-3.0%).