



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

## **SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA**

III Trimestre 2014



División Económica  
Diciembre 2014

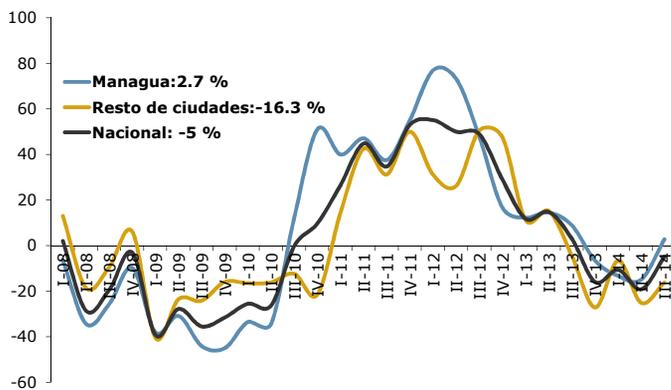
## ÍNDICE

Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida .....	1
Análisis por zona geográfica .....	2
Análisis por destinos económicos de la construcción.....	2
Influencia de los precios de materiales de construcción.....	4
Viviendas finalizadas.....	5
Construcciones iniciadas.....	6

## Situación de la construcción privada

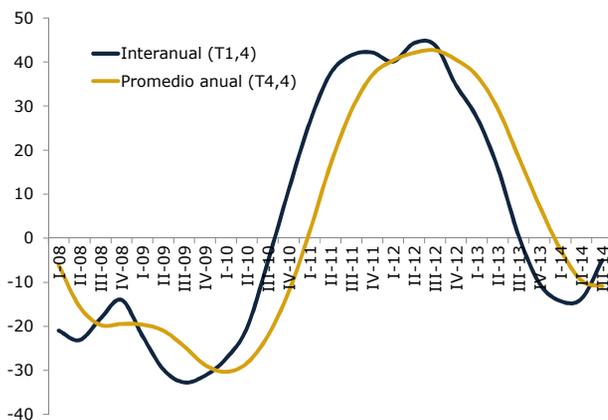
### Tercer trimestre de 2014

Gráfico 1  
**Construcción privada: Área efectivamente construida por zona geográfica**  
(variación interanual)



Fuente: BCN

Gráfico 2  
**Construcción privada: Serie tendencia-ciclo**  
(tasa de variación)



Fuente: BCN

### Resultados generales de la actividad en área efectivamente construida

En el tercer trimestre, el área efectivamente construida registró una contracción de 5 por ciento en la evolución interanual (2.9% en 2013.III y -19.2% en 2014.II) y -12.9 en promedio anual.

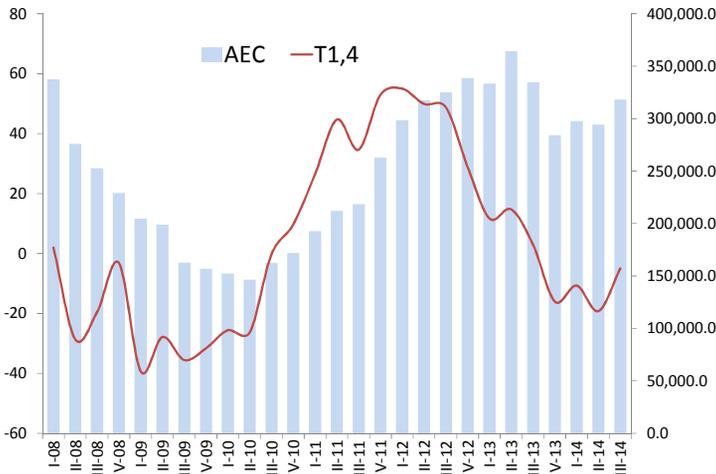
El comportamiento interanual de la construcción privada obedeció a contracciones en las edificaciones residenciales, que fueron parcialmente contrarrestadas por el crecimiento registrado en las obras industriales, comerciales y de servicios, que en conjunto aportaron al crecimiento 4.3 puntos porcentuales (pp).

El crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie de tendencia ciclo, mostró una contracción de 5 por ciento (-13.8% en el 2014.II), y la tendencia de largo plazo, medido a través de la tasa promedio anual de la misma serie, mostró una caída de 10.9 por ciento.

Un aspecto importante en el trimestre de referencia es el mayor nivel de construcción respecto al trimestre previo, aproximándose a los niveles de mayor construcción observados entre 2012 y 2013 (gráfico 3).

En este trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social fue de 51,773 metros cuadrados (57,944 m<sup>2</sup> en 2014.II). Estas construcciones representaron, respecto a los datos nacionales, 16.3 por ciento del área total (19.7% en el 2014.II y 22.7% en 2013.III), y 26.2 por ciento del área residencial (27.6% en 2014.II y 33.3% en 2013.III).

Gráfico 3  
**Construcción privada: Área efectivamente construida**  
(variación interanual y metros cuadrados)



Fuente: BCN

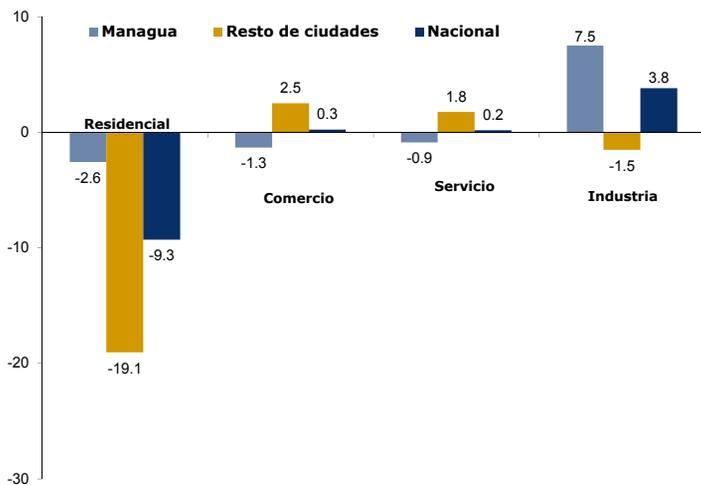
### Análisis por zona geográfica

El área efectivamente construida mostró comportamientos mixtos por área geográfica. Managua registró un aporte de 1.6 pp. y Resto de ciudades de -6.6 pp.

Managua experimentó un crecimiento de 2.7 por ciento (8.8% en 2013.III), por aumentos en las obras industriales, lo que se tradujo en un aporte de 7.5 pp. En cambio, las edificaciones residenciales, comerciales y de servicio se contrajeron, y en conjunto aportaron -4.8 pp al área efectivamente construida.

En Resto de ciudades se registró una caída de 16.3 por ciento interanual (-4.6% en 2013.III), como resultado de contracciones observadas en las obras residenciales e industriales, y que no fueron contrarrestadas por el aumento observado en las construcciones comerciales y de servicio.

Gráfico 4  
**Contribución de los destinos económicos al crecimiento según zona geográfica: Área efectivamente construida, tercer trimestre 2014**  
(contribuciones marginales)



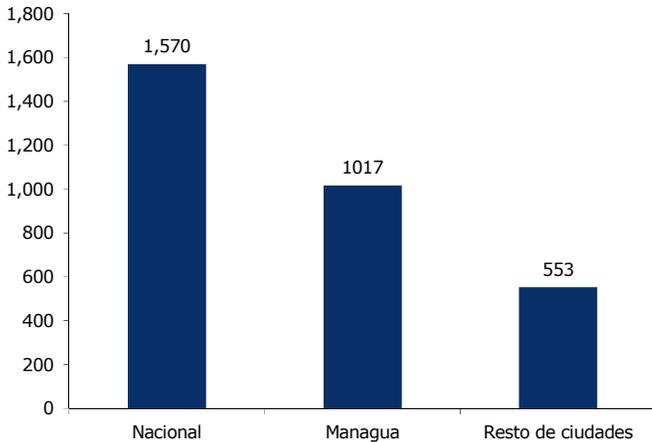
Fuente: BCN

### Análisis por destinos económicos de la construcción

En el destino **residencial** se mostró un comportamiento similar en ambas zonas geográficas. En Managua se registró una caída de 3.8 por ciento (-5% en 2013.III). El comportamiento observado obedeció a disminuciones en el área efectivamente construida de obras finalizadas y reinicio, que fue parcialmente contrarrestada por el aumento de obras nuevas y en proceso.

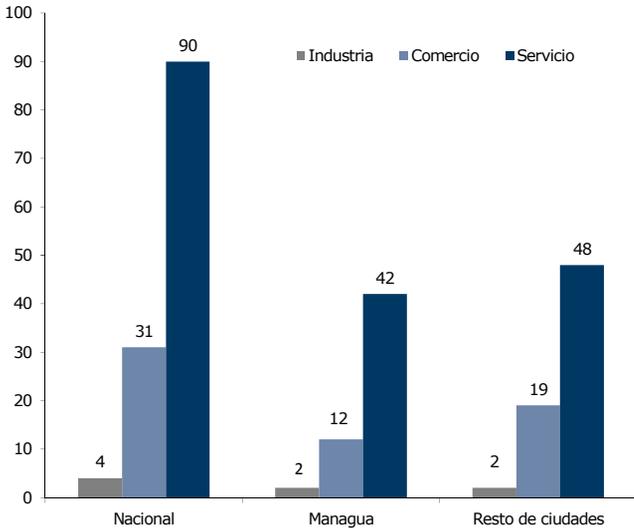
De igual manera, en Resto de ciudades se registró una contracción de 27.3 por ciento (aumento de 1.4% en 2013.III), explicado por disminuciones en el área efectivamente construida en las diferentes etapas de construcción (nuevas, en proceso, finalizadas y reinicio).

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

El destino industrial reportó comportamientos heterogéneos. En Managua registró un aumento de 14,906.5 metros cuadrados adicionales respecto al trimestre anterior, luego de haber mostrado cinco trimestres consecutivos con tasas negativas (-88.3% en el 2013.III). Este resultado fue producto de aumentos en el área efectivamente construida en los estados de obras en proceso, destacándose una fábrica lechera y una obra adscrita al régimen de zona franca.

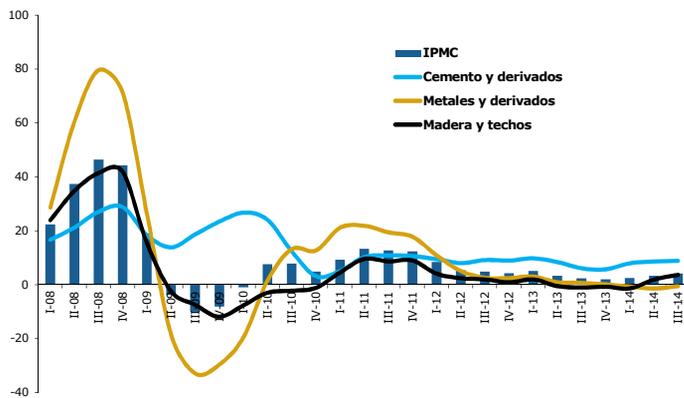
En Resto de ciudades se observó una contracción de 43.9 por ciento (-72% en 2013.III). Explicado por disminuciones en el área efectivamente construida de obras en proceso y finalizadas, mientras las obras nuevas registraron aumentos en el trimestre de referencia.

En el destino de **comercio**, en Managua se observó una variación interanual de -13.5 por ciento (123% en 2013.III). Esto fue resultado de menor área efectivamente construida de obras finalizadas, que no fueron contrarrestada por el aumento observado en diferente estado de obras (nuevas, en proceso y reinicio), en el trimestre de referencia.

Por su parte, en el Resto de ciudades se exhibió un crecimiento de 40.1 por ciento (aumento de 13.2% en 2013.III), producto de mayor área efectivamente construida, de obras nuevas, finalizadas y reinicio, en las cuales se destacan dos supermercados y un centro comercial en la Región Autónoma del Caribe Sur.

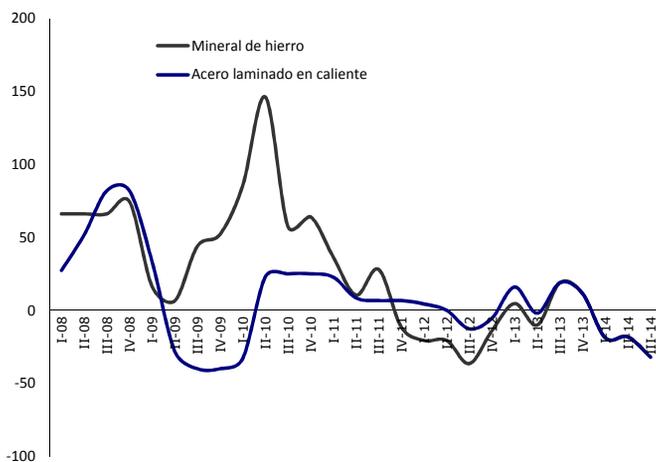
Las obras destinadas a **servicio** en Managua registraron una contracción de 4 por ciento (294.4% en 2013.III), explicado por disminución en el área efectivamente construida de obras en estado de proceso, que no fue contrarrestada por los aumentos observados en las obras iniciadas, finalizadas y de reinicio, destacándose edificaciones como: bodegas, una estación de gasolinera, gimnasio, y oficinas bancarias.

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



Fuente: BCN.

Gráfico 8  
**Precio internacional del mineral de hierro y acero laminado en caliente**  
(variación interanual)



Fuente: FMI Y BM, citados en [www.indexmundi.com](http://www.indexmundi.com)

En cambio, en Resto de ciudades se experimentó un crecimiento de 8.6 por ciento (12.1% en 2013.III), por mayor área efectivamente construida de obras nuevas, finalizadas y de reinicio, tales como talleres de vehículos, hoteles, bodegas, albergues y una cancha deportiva en el departamento de Estelí.

### Influencia de los precios de materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) reportó un crecimiento interanual de 4.1 por ciento (3.3% en 2014.II y 2.3% en 2013.III). Este comportamiento obedeció a aumentos en Cemento y derivados, Madera y techos, Sanitarios y pisos, Electricidad e iluminación, y una caída en capítulo de Metales y derivados.

El capítulo de Cemento y derivados mostró un crecimiento de 8.8 por ciento (6% en 2013.III), explicado por los aumentos observados en precios de cemento, piedra triturada y arena, aportando 3.3 pp al crecimiento del IPMC.

El capítulo de Madera y techos, reportó un crecimiento en precios de 3.6 por ciento (-1.1% en 2013.III) y aportó 0.9 pp al IPMC; el principal aumento de precios fue en madera de pochote y lámina Plycem 6'. En Electricidad e Iluminación el crecimiento fue de 1.4 por ciento (2.8% en el 2013.III), con aporte de 0.1 pp, destacándose el aumento de precio en caja conduit liviana 4"x4".

Sanitarios y pisos creció 1.3 por ciento (5.3% en el 2013.III) y aportó 0.03 pp; los principales aumentos de precio se registraron en ducha plástica cromada y llave de chorro.

La contracción de Metales y derivados fue de 0.6 por ciento (0.6% en 2013.III), y su aporte al IPMC fue de -0.2 pp, con disminuciones en los precios de clavos y acero no. 2.

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

<b>Tipo de propietario</b>	<b>Managua</b>	<b>Resto de ciudades</b>	<b>Total</b>
Urbanizadora	369	123	492
Particular	164	197	361
Proyecto	227	101	328
<b>Total</b>	<b>760</b>	<b>421</b>	<b>1,181</b>

Fuente: BCN.

Cuadro 2  
**Viviendas finalizadas según tipo de propietario, en cabeceras departamentales**  
(unidades)

<b>Tipo de propietario</b>	<b>Managua</b>	<b>Resto de ciudades</b>	<b>Total</b>
Urbanizadora	55	18	73
Particular	164	194	358
Proyecto	227	37	264
<b>Total</b>	<b>446</b>	<b>249</b>	<b>695</b>

Fuente: BCN

Cuadro 3  
**Viviendas finalizadas según tipo de propietario, fuera de cabeceras departamentales**  
(unidades)

<b>Tipo de propietario</b>	<b>Managua</b>	<b>Resto de ciudades</b>	<b>Total</b>
Urbanizadora	314	105	419
Particular	0	3	3
Proyecto	0	64	64
<b>Total</b>	<b>314</b>	<b>172</b>	<b>486</b>

Fuente: BCN

## Viviendas finalizadas

A nivel nacional, se experimentó una contracción de 30.9 por ciento en el número de viviendas finalizadas, con relación al tercer trimestre de 2013. El número de viviendas finalizadas se contrajo para los distintos tipos de propietarios: urbanizadoras (45.8%), proyectos (21.2%) y particulares (6.5%). Por zona geográfica, Managua mostró una contracción de 33 por ciento y Resto de ciudades una disminución de 26.9 por ciento.

En Managua se registraron contracciones tanto en la cabecera departamental 27.9 por ciento como en la zonas suburbanas 39 por ciento. De igual manera, en Resto de ciudades el comportamiento fue negativo, tanto en la zona suburbana (-36.1%) como en la cabecera departamental (-18.9%).

El 85.9 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró principalmente en cinco departamentos: Managua (64.4%), León (8.8%), Estelí (5.8%), Masaya (4.4%), y Jinotega (2.5%).

Cuadro 4  
**Nuevas construcciones por destino económico**  
(unidades)

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,570	843	727
Industria	4	2	2
Comercio	31	27	4
Servicio	90	78	12
<b>Total</b>	<b>1,695</b>	<b>950</b>	<b>745</b>

Fuente: BCN

Gráfico 9  
**Viviendas iniciadas por departamento**  
(participación porcentual)



Fuente: BCN

### Construcciones iniciadas

A nivel nacional, las nuevas construcciones exhibieron un crecimiento interanual de 17.4 por ciento, como resultado de aumentos en el número de obras en las zonas fuera de cabeceras (42.2%) y en las cabeceras departamentales (3.3%).

Con relación al área efectivamente construida de construcciones iniciadas a nivel nacional, se reportó una caída interanual de 6.1 por ciento, respecto al tercer trimestre de 2013. Este comportamiento obedeció a contracciones observadas en las obras nuevas en Resto de ciudades (-17.4%) y aumentos en Managua (5%).

De acuerdo a las viviendas iniciadas, se observó que el 80.9 por ciento se concentraron en los departamentos de Managua, Estelí, León, RACS y Masaya.