



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

**III TRIMESTRE 2016**

Diciembre 2016

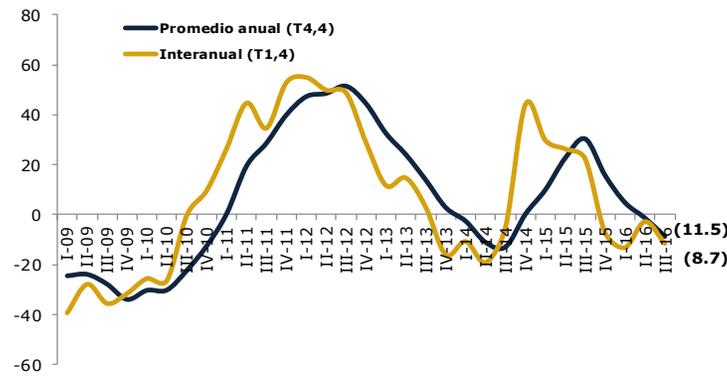


## ÍNDICE

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.....	4
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	5

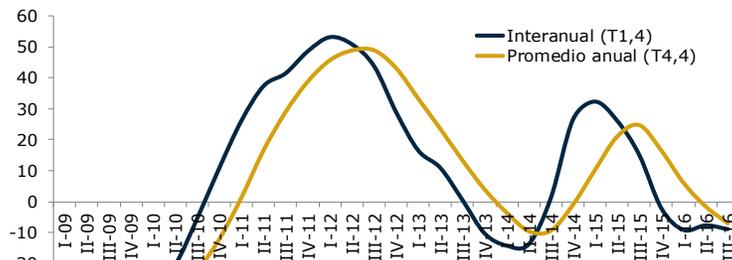
## Informe de construcción privada Tercer trimestre de 2016

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 2016, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 11.5 por ciento (crecimiento de 22.3% en el 2015.III), y una reducción de 8.7 por ciento en el promedio anual.

La evolución observada en este trimestre, es resultado de las disminuciones que registraron los destinos residencial (-17.6%) y comercial (-59.3%), parcialmente contrarrestadas por los aumentos en las edificaciones destinadas a servicios (35.9%) y a industria (99.7%).

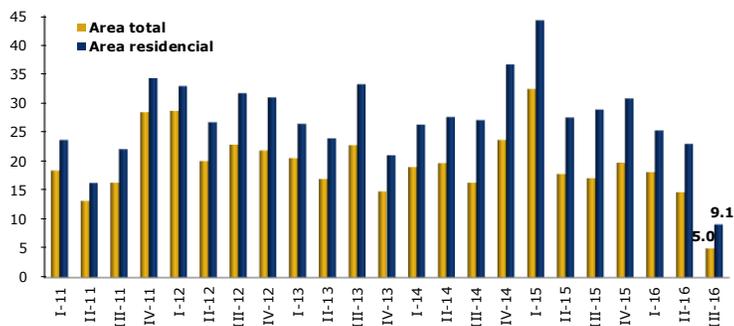
Cabe señalar, que en tercer trimestre de 2015 la actividad constructora, en términos de área efectivamente construida, mostró un crecimiento dinámico, resultado del impulso que tuvieron los proyectos de gran relevancia, particularmente en el destino de comercio.

Por zona geográfica, el área efectivamente construida en el tercer trimestre registró un comportamiento heterogéneo. En Managua se registró una contracción de 22.8 por ciento y en el resto de ciudades aumento de 8.3 por ciento.

Por su parte, el crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie de tendencia-ciclo, registró una contracción de 8.9 por ciento (-7.7% en 2016.II); y la tendencia de largo plazo, medida con la tasa promedio anual, reportó una disminución de 7.0 por ciento (-1.6% en 2016.II).

<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)



Nota: Se consideró un área de vivienda máxima de 60 m<sup>2</sup>  
Fuente: BCN

En el tercer trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social registró 17,329 metros cuadrados (53,072 m<sup>2</sup> en 2016.II), esto se tradujo en una disminución de 73.9 por ciento con relación al tercer trimestre de 2015 y una reducción de 41.9 por ciento en promedio anual.

Con este resultado, las viviendas de interés social representaron 5.0 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (14.7% en 2016.II) y 9.1 por ciento del área con destino residencial (23.0% en 2016.II).

### Análisis de la construcción por zona geográfica

En Managua se registró una disminución de la construcción de 22.8 por ciento interanual, con lo que aportó -14.5 puntos porcentuales (pp) al total de la actividad. En cambio, el resto de ciudades reportó un crecimiento de 8.3 por ciento, con una contribución de 3.0 pp.

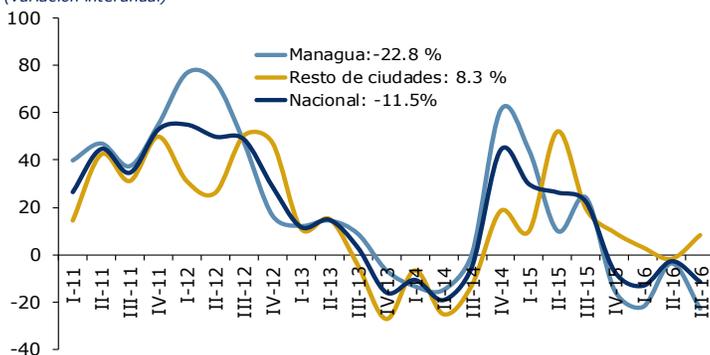
La disminución observada en Managua fue resultado de menores edificaciones residenciales, y comerciales, que en conjunto aportaron -36.5 pp al crecimiento de la actividad.

En el resto de ciudades, el aumento registrado en la construcción se debió a mayores edificaciones comerciales, industriales y de servicios que en conjunto contribuyeron en 9.2 pp; y disminuciones en las obras residenciales con aporte de -0.9 pp al total.

### Análisis de la construcción por destinos económicos

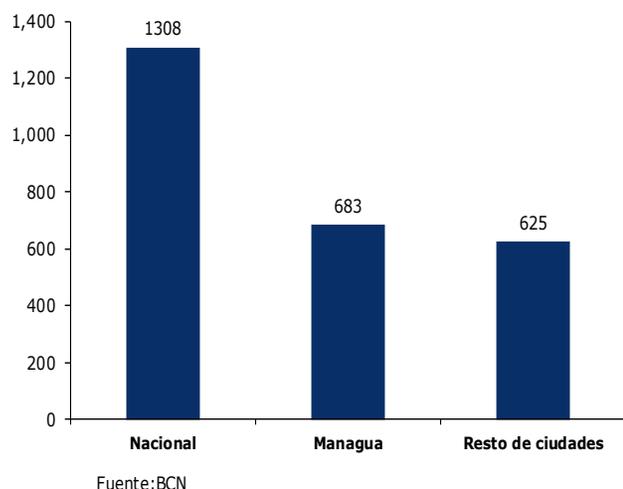
En el destino **residencial** se registró una disminución de 27.9 por ciento en Managua. Este resultado obedeció a las disminuciones observadas en las cuatro etapas de construcción: obras nuevas, finalizadas, en proceso y de reinicio.

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



Fuente: BCN

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



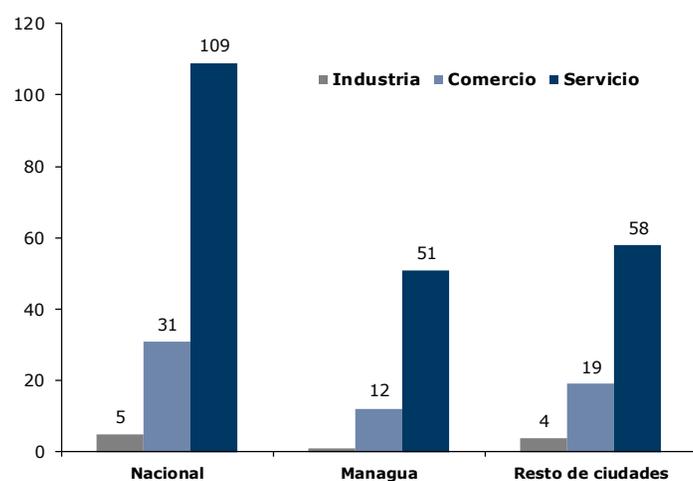
De igual manera, en el resto de ciudades se observó una reducción de 1.4 por ciento, causado por la menor área en obras nuevas y finalizadas, lo cual fue parcialmente compensado por los aumentos en las obras en proceso y de reinicio.

Por tipo de propietario, en las obras residenciales se observó un aumento de 17.1 por ciento en las construcciones ejecutadas por urbanizadoras.

Las edificaciones destinadas a **comercio** mostraron un comportamiento disímil por zona geográfica. En Managua se reportó una reducción de 80.7 por ciento, explicado por disminuciones en el área de obras en proceso y finalizadas, y aumentos en las construcciones nuevas y de reinicio.

En el resto de ciudades se registró un crecimiento de 104.9 por ciento, resultado de mayor área de obras en proceso y finalizadas, destacándose: plaza y módulos comerciales, supermercados, edificios para venta de respuestos para vehículos.

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



Por otra parte, las construcciones de **servicios** registraron crecimientos en ambas zonas geográficas. En Managua se observó un crecimiento de 75.5 por ciento, explicado por mayor área de obras nuevas y en proceso; destacándose edificios para alquiler de módulos y oficinas, bodegas, hostales, hoteles, clínicas médicas y oficinas bancarias, entre otras.

De igual manera, en el resto de ciudades creció en 0.3 por ciento, explicado por mayor área de obras en proceso y finalizadas, en especial bodegas, edificios para alquiler de módulos y oficinas, hoteles clínicas médicas e iglesias.

Finalmente, las obras destinadas a la **industria** reportaron crecimiento de 84.4 por ciento en Managua, con aumentos en obras nuevas y en proceso, destacándose las edificaciones adscrita al régimen de zona franca, textiles, panificadoras, entre otros.

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	650	114	764
Particular	119	202	321
Proyecto	60	158	218
<b>Total</b>	<b>829</b>	<b>474</b>	<b>1,303</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	163	17	180
Particular	119	201	320
Proyecto	32	22	54
<b>Total</b>	<b>314</b>	<b>240</b>	<b>554</b>

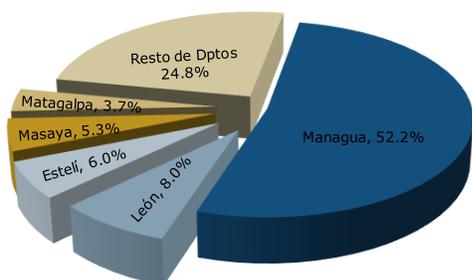
Fuente:BCN

Cuadro 3  
**Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica**  
(Fuera de cabeceras departamentales)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	487	97	584
Particular	0	1	1
Proyecto	28	136	164
<b>Total</b>	<b>515</b>	<b>234</b>	<b>749</b>

Fuente:BCN

Gráfico 8  
**Viviendas iniciadas por departamentos**  
(participación porcentual)



Fuente:BCN

Asimismo, el resto de ciudades creció 135.5 por ciento, como resultado de mayor área de obras en proceso y de reinicio, particularmente las edificaciones adscritas al régimen de zona franca, planta industrial para estructuras metálicas, entre otros.

## Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas según tipo de propietario mostraron comportamientos mixtos en sus tres categorías: disminuciones en urbanizadoras (3.9%) y en proyectos (-55.1%); y aumentos en las construcciones realizadas por particulares (58.9%).

Por zona geográfica, en Managua se observó una disminución de 21.3 por ciento y en el resto de ciudades un crecimiento de 10.2 por ciento.

En la cabecera departamental de Managua, las viviendas finalizadas disminuyeron en 47.8 por ciento y en las zonas suburbanas aumentaron 14.2 por ciento. En el resto de ciudades, las cabeceras departamentales mostraron un crecimiento de 0.8 por ciento y 21.9 por ciento las zonas suburbanas.

El 84.7 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró, principalmente, en cinco departamentos: Managua (63.6%), Carazo (9.3%), Masaya (5.4%), RACCN (3.3%) y León (3.1%).

## Construcciones iniciadas

En el trimestre de referencia, se registró una disminución interanual de 27.0 por ciento en las nuevas construcciones, con una reducción de 9.6 por ciento en el número de obras en las cabeceras departamentales y 46.9 por ciento en las zonas suburbanas.

Por destino económico, este comportamiento fue explicado por las disminuciones observadas en las unidades de construcción residencial (29.3%), comercio (13.9%) e industria (28.6%), lo cual fue

parcialmente contrarrestados por los aumentos en las construcciones destinada a servicio (10.1%).

Por su parte, el área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional se contrajo en 24.5 por ciento. Este resultado obedeció a la contracción en las edificaciones nuevas en Managua (23.6%) y en el resto de ciudades (25.8%).

Por destino económico, las edificaciones en área efectivamente construida de obras nuevas se debió a menor área en residencial (-31.4%), industria (-24.1%) y servicio (-5.1%), y aumentos en las obras comerciales (21.0%).

Finalmente, en el caso particular de las viviendas iniciadas, el 75.2 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, León, Estelí, Masaya y Matagalpa.

## Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) reportó una variación interanual de 0.6 por ciento (1.0% en 2016.II).

Este resultado fue producto de un comportamiento mixto en los capítulos que integran al IMPC. Se registró crecimiento en los capítulos de madera y techos, sanitarios y pisos, y cemento y derivados; mientras que electricidad e iluminación, y metales y derivados registraron disminuciones en su evolución.

El capítulo de madera y techos creció 4.1 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 1.1 pp al crecimiento del agregado. Esto se debió al aumento de precios en madera de pino y pochote, láminas de plycem de 8 pies.

Asimismo, el capítulo de sanitarios y pisos registró aumento de 3.3 por ciento y aportó 0.1 pp al

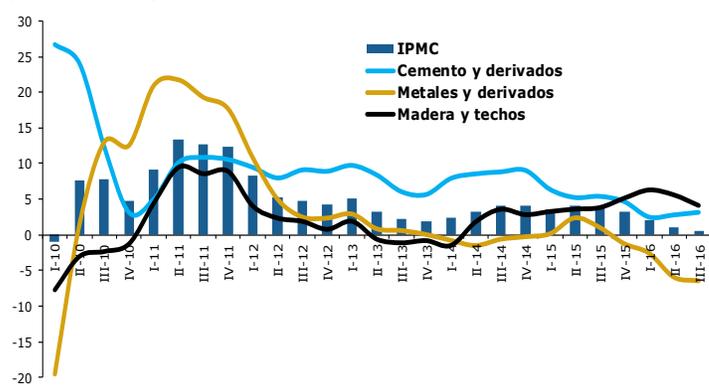
Cuadro 4  
**Nuevas construcciones por destino económico**

Tercer trimestre de cada año

Destino	2015	2016	2015	2016	Variación porcentual	
	(unidades)		(metros cuadrados)		unidades	área
Residencial	1,849	1,308	68,348.8	46,906.6	(29.3)	(31.4)
Industria	7	5	1,547.6	1,174.2	(28.6)	(24.1)
Comercio	36	31	3,843.7	4,651.9	(13.9)	21.0
Servicio	99	109	15,099.8	14,335.0	10.1	(5.1)
<b>Nacional</b>	<b>1,991</b>	<b>1,453</b>	<b>88,840.0</b>	<b>67,067.7</b>	<b>(27.0)</b>	<b>(24.5)</b>

Fuente:BCN

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



Fuente:BCN

crecimiento del IPMC; los principales aumentos de precio se registraron en lavamanos e inodoros.

El capítulo de cemento y derivados creció en 3.1 por ciento y aportó 1.2 pp al crecimiento del IPMC. Los principales aumentos de precios se registraron en teja, cemento y bloques de "6 x 8" x 16".

Por su parte, el capítulo electricidad e iluminación reportó decrecimiento de 1.1 por ciento y aportó -0.1 pp al IPMC, expresado por la disminución de precio en alambre eléctrico No. 10 y 12, caja conduit liviana de "4 x 4" y el panel monofásico.

El capítulo de metales y derivados se contrajo en 6.5 por ciento y aportó -1.7 pp al crecimiento del agregado. Este comportamiento obedeció, especialmente a las disminuciones en el precio del acero No.2 y No.3.