



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

III TRIMESTRE 2017

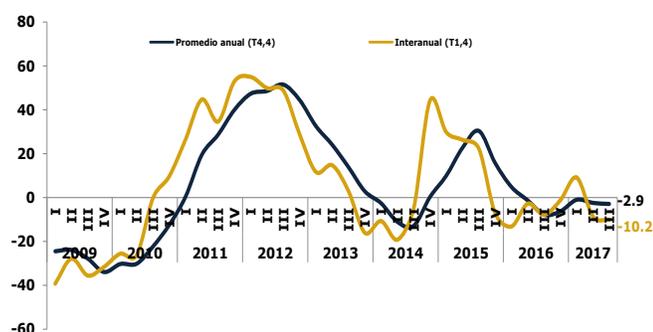
Enero 2018

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

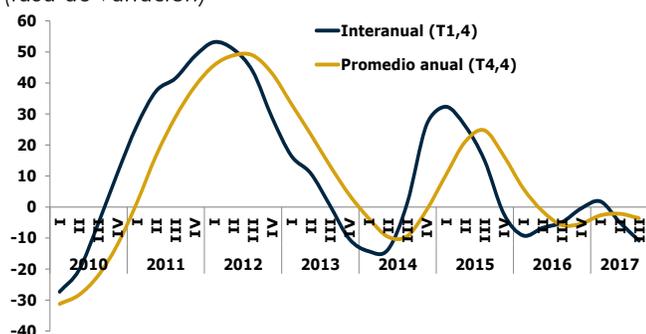
Informe de construcción privada Tercer trimestre de 2017

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 construida¹

En el tercer trimestre de 2017², el área efectivamente construida registró una disminución de 10.2 por ciento con relación al tercer trimestre del año anterior (-7.8% en 2016.III), y disminución de 2.9 por ciento en promedio anual.

El comportamiento interanual observado en este trimestre fue el resultado de menor área efectivamente construida en los cuatro destinos de la construcción: residencial (-9.5%), comercio (-2.9%), servicio (-2.2%) y edificaciones industriales (-57.5%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida registró un comportamiento homogéneo. En Managua, se observó una disminución de 3.6 por ciento, y en el resto de ciudades de -18.3 por ciento.

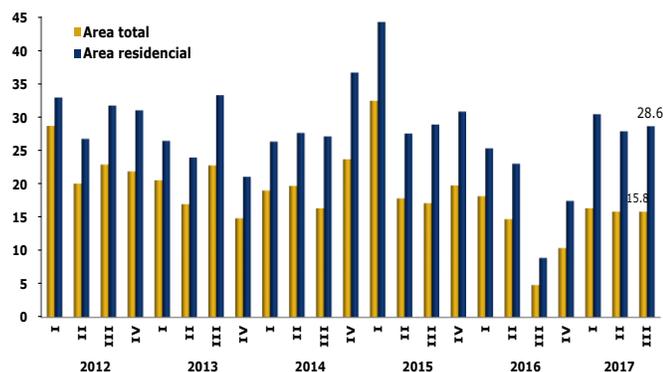
Por su parte, el crecimiento subyacente, calculado a través de la serie de tendencia-ciclo, mostró una disminución de 10.9 por ciento en su variación interanual (-4.9% en 2017.II).

En el tercer trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social alcanzó 50,455 metros cuadrados de construcción (58,155 m² en 2017.II). Con este resultado el aumento, con relación al tercer trimestre de 2016, fue de 191.2 por ciento y el crecimiento promedio anual se ubicó en 0.5 por ciento.

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

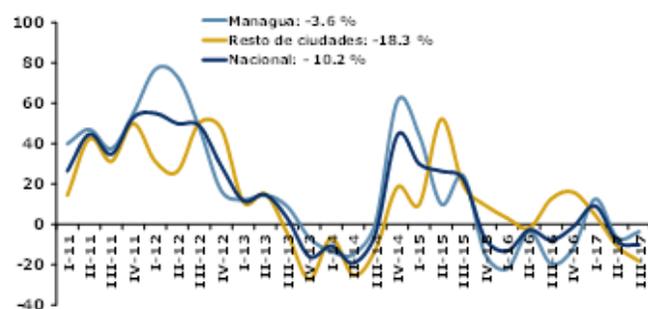
² Con el levantamiento del tercer trimestre se actualizó la información del segundo trimestre de 2017.

Gráfico 3
Área efectivamente construida de viviendas de interés social
(relaciones porcentuales con respecto al área nacional y residencial)



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

En el trimestre de referencia, las viviendas de interés social representaron 15.8 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (17.8% en 2017.II) y 28.6 por ciento del área con destino residencial (29.9% en 2017.II).

Análisis de la construcción por zona geográfica

En el tercer trimestre, en Managua se registró una disminución de la construcción de 3.6 por ciento, lo que representó un aporte de -2.0 puntos porcentuales (pp) al crecimiento del total de la actividad. De igual manera, en el resto de ciudades se registró una disminución de 18.3 por ciento, que se tradujo en un aporte de -8.2 pp de contribución marginal al agregado.

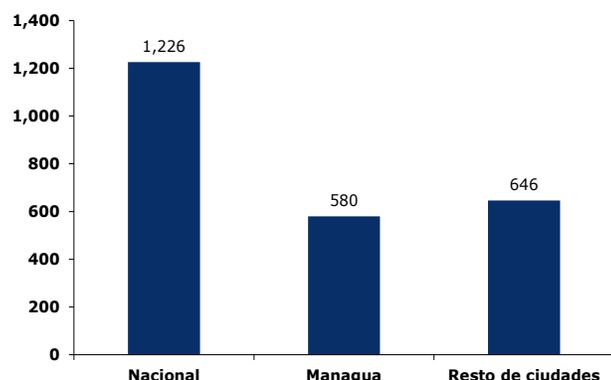
El resultado obtenido en Managua fue determinado por un comportamiento mixto en los distintos destinos de las edificaciones privadas. Se observaron menores construcciones residenciales e industriales, las que en conjunto aportaron -8.9 pp; esto fue parcialmente contrarrestado por los aumentos que registraron las obras de comercio y servicio, cuyo aporte conjunto fue de 5.3 pp.

Por su parte, el resultado en el resto de ciudades se explica por los aportes negativos de los cuatro destinos de la construcción: residencial (-5.9 pp), comercial (-2.9 pp), servicio (-5.7 pp) e industria (-3.8 pp).

Análisis de la construcción por destinos económicos

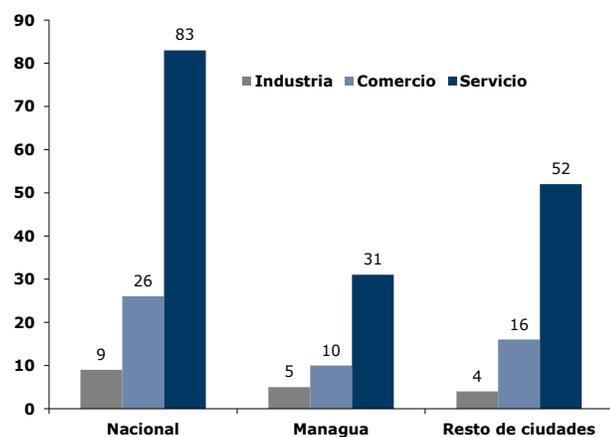
En el destino *residencial* se registró un comportamiento homogéneo por zona geográfica. En Managua se observó una disminución de 8.7 por ciento, explicado por menores edificaciones en etapas de obras nuevas y finalizadas; la que fue parcialmente contrarrestada por los aumentos de las construcciones en proceso y de reinicio.

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

De igual manera, en el resto de ciudades se reportó una disminución de 10.4 por ciento, debido a menor área efectivamente construida en nuevas obras, en proceso, finalizadas y de reinicio.

El análisis por tipo de propietario en las edificaciones residencial mostró que las construcciones de este destino ejecutadas por urbanizadoras disminuyeron 15.7 por ciento.

Por su parte, las edificaciones destinadas a **comercio** registraron un comportamiento mixto en ambas zonas geográficas. En Managua se observó un aumento de 30.6 por ciento, explicado por mayor área de obras en proceso y finalizadas; con disminuciones en las construcciones nuevas y de reinicio.

En el resto de ciudades se observó una disminución de 27.4 por ciento, debido a menores área en las obras nuevas, en proceso y finalizadas; con aumentos de obras de reinicio. En este destino se observaron construcciones de plazas y módulos comerciales, supermercados, edificios para venta de materiales de construcción, farmacias, entre otras.

En el destino de **servicios** el resultado fue un comportamiento mixto por zonas geográficas. En Managua, el crecimiento fue de 9.9 por ciento, producto de mayor área en las obras finalizadas, encontrándose edificaciones para alquiler de módulos y oficinas, bodegas, entre otras.

Por otra parte, en el resto de ciudades las obras destinadas a servicios disminuyeron 22.3 por ciento, debido a menor área construida en los cuatro estados de obras: finalizadas, nuevas, en proceso y de reinicio.

Finalmente, las construcciones para la **industria** registraron disminuciones en ambas zonas geográficas. En Managua, la disminución fue de 60.8 por ciento, debido a menores áreas en las edificaciones en proceso y finalizadas; este comportamiento fue parcialmente compensado por

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	549	148	697
Particular	91	169	260
Proyecto	3	26	29
Total	643	343	986

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	63	10	73
Particular	91	161	252
Proyecto	2	25	27
Total	156	196	352

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	486	138	624
Particular	0	8	8
Proyecto	1	1	2
Total	487	147	634

Fuente: BCN

los aumentos de las obras iniciadas. En este destino, se registraron edificaciones vinculadas al régimen de zona franca.

De igual manera, este destino reportó una disminución de 53.4 por ciento en el resto de ciudades, resultado de menor área en proceso y de reinicio, y aumentos en las edificaciones nuevas y finalizadas.

Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas, según tipo de propietario que ejecuta la obra mostró un comportamiento homogéneo en sus tres categorías, disminuciones en urbanizadoras (-8.8%), particulares (-19.0%) y proyectos (-86.7%).

Por zona geográfica, a nivel del total nacional, Managua y resto de ciudades disminuyeron 22.4 y 27.6 por ciento, respectivamente, con relación al número de viviendas finalizadas en el mismo trimestre del año anterior.

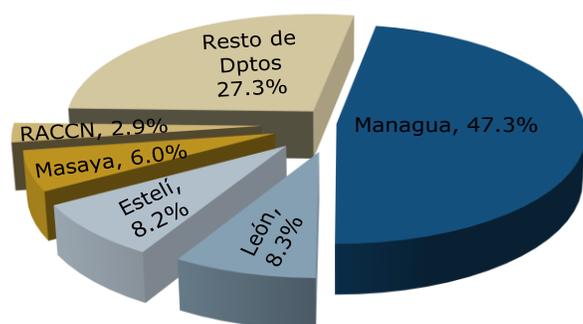
En la segmentación dentro de cada zona geográfica se observó que, en Managua las viviendas finalizadas en la cabecera departamental disminuyeron 50.3 por ciento y en la zona suburbana -5.4 por ciento. En el resto de ciudades, las viviendas finalizadas disminuyeron 18.3 por ciento en las cabeceras departamentales y en las zonas suburbanas 37.2 por ciento.

Los departamentos que contienen el 86.0 por ciento del total de viviendas finalizadas fueron: Managua (65.3%), León (8.8%), Masaya (5.7%), Granada (3.4%) y Estelí (2.8%).

Construcciones iniciadas

En este trimestre, se registró una disminución interanual de 7.5 por ciento en las construcciones iniciadas. Se observaron disminuciones de 5.6 por

Gráfico 7
Viviendas iniciadas por departamentos
(participación porcentual)



Fuente: BCN

Cuadro 4
Nuevas construcciones por destino económico
Tercer trimestre de cada año

Destino	2016	2017	2016	2017	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,308	1,226	46,906.6	38,881.0	(6.3)	(17.1)
Industria	5	9	1,174.2	3,602.4	80.0	206.8
Comercio	31	26	4,651.9	3,486.8	(16.1)	(25.0)
Servicio	109	83	14,335.0	9,649.7	(23.9)	(32.7)
Nacional	1,453	1,344	67,067.7	55,619.9	(7.5)	(17.1)

Fuente: BCN

ciento en las cabeceras departamentales y 11.1 por ciento en las zonas suburbanas.

Por destino económico, este comportamiento fue explicado por las disminuciones observadas en las unidades de construcción con destino residencial (-6.3%), comercio (-16.1%) y servicio (-23.9%); y aumentos en las obras industriales (80.0%).

En área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional se registró una disminución de 17.1 por ciento, como resultado de disminuciones en edificaciones nuevas en Managua (-25.2%), y en resto de ciudades (-6.1%).

Por destino económico, el resultado del área efectivamente construida de obras nuevas fue explicado por disminuciones en las construcciones residenciales (-17.1%), comercio (-25.0%) y servicio (-32.7%); y aumentos en las edificaciones industriales (206.8%).

Finalmente, el 74.7 por ciento de las viviendas iniciadas se concentraron en los departamentos de Managua, León, Estelí, Masaya y Chinandega.

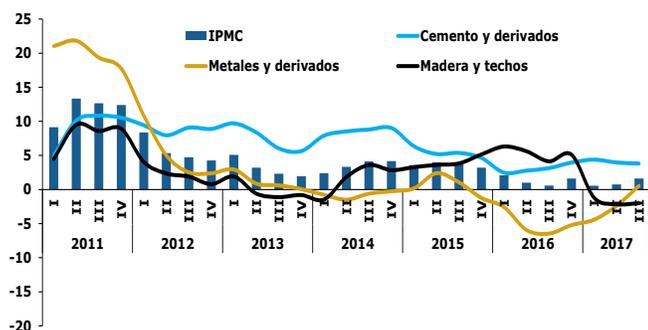
Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 1.6 por ciento (0.6% en 2016.III).

Este resultado fue producto de un comportamiento disímil en los capítulos que integran al IPMC. Se registraron crecimientos en los capítulos de cemento y derivados; electricidad e iluminación; y metales y derivados; y disminuciones en los capítulos de madera y techos, y sanitarios y pisos.

El capítulo de cemento y derivados creció 3.8 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 1.5 pp al crecimiento del agregado. Este comportamiento fue

Gráfico 8
Índices de precios de materiales de construcción (IPMC)
(variación interanual)



Fuente: BCN

debido al aumento de precios en tejas, piedra bolón, ladrillo, cemento, arena y bloques.

El capítulo de electricidad e iluminación registró aumento de 8.9 por ciento y aportó 0.5 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio del alambre eléctrico No.10 y No.12, caja conduit liviana de 2" x 4" y 4" x 4", bridas, entre otros.

Asimismo, el capítulo de metales y derivados creció 0.5 por ciento y aportó 0.1 pp al crecimiento del IPMC. Uno de los principales aumentos de precios se registró en clavos para zinc y acero No. 2.

Por otra parte, el capítulo de madera y techo mostró una disminución de 2.0 por ciento y aportó -0.5 pp al crecimiento del agregado. Este resultado fue explicado, por disminuciones en el precio de lámina plycem 6', bisagras 3x3 y 3.5x3.5 pulgadas, entre otros.

Finalmente, el capítulo de sanitarios y pisos registró una variación de -0.2 por ciento (crecimiento de 3.0% en 2017.II), explicado por disminuciones de precios de lavamanos, llave de pase, y tubos PVC 4'.