



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

II TRIMESTRE 2016

Septiembre 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
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	4
Viviendas finalizadas.....	5
Construcciones iniciadas.....	5

Informe de construcción privada Segundo trimestre de 2016

Gráfico 1
Área efectivamente construida
(tasas de variación)

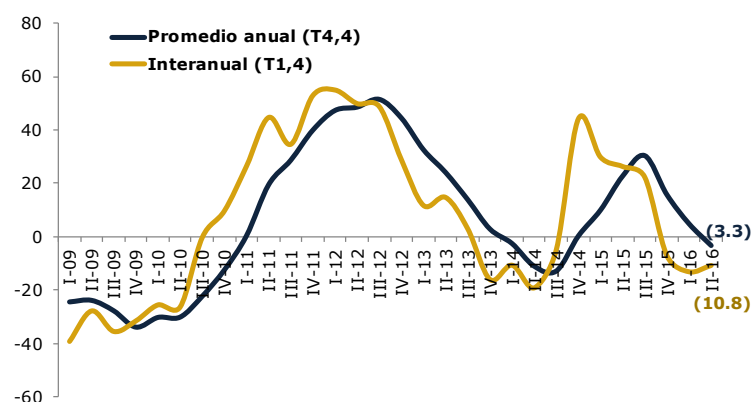
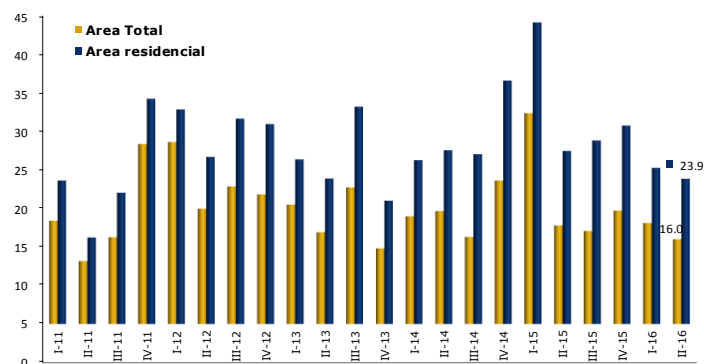


Gráfico 3

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 m²
Fuente: BCN

Este resultado se reflejó en una disminución de 19.8 por ciento con relación al segundo trimestre de 2015 y una reducción de 24.9 por ciento en promedio anual.

Este comportamiento significó que, las viviendas de interés social representaran 16.0 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (18.1% en 2016.I) y 23.9 por ciento del área con destino residencial (25.3% en 2016.I).

Análisis de la construcción por zona geográfica

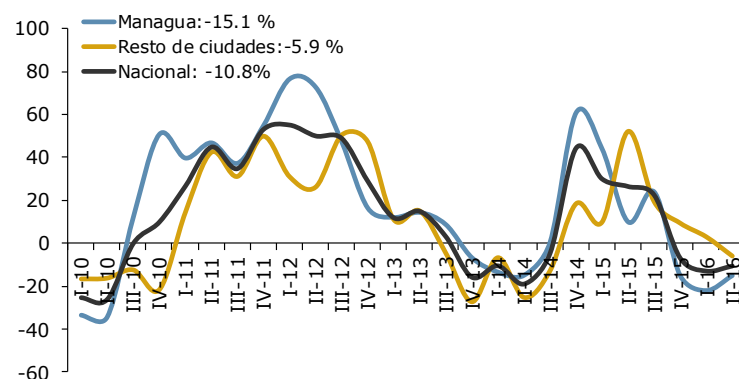
En Managua se observó una disminución de la construcción de 15.1 por ciento interanual, lo que significó un aporte de -8.1 puntos porcentuales (pp) al total de la actividad. En el resto de ciudades la disminución fue 5.9 por ciento, con una contribución de -2.8 pp.

La reducción observada en Managua fue producto de menores edificaciones residenciales, comerciales, industriales y de servicios, que en conjunto aportaron -15.1 pp al crecimiento del sector.

En el resto de ciudades, la caída observada en la construcción obedeció a menores edificaciones residenciales, industriales y de servicios que en conjunto contribuyeron en -9.1 pp; lo cual fue parcialmente contrarrestado por aumentos de las obras comerciales con un aporte de 3.1 pp en el trimestre de referencia.

Gráfico 4

Área efectivamente construida por zona geográfica
(variación interanual)

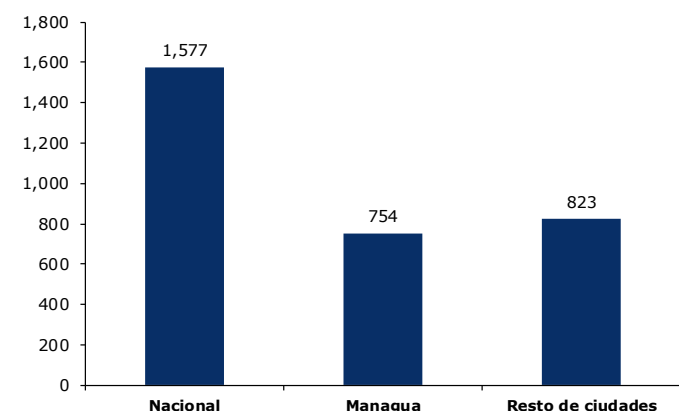


Fuente: BCN

Análisis de la construcción por destinos económicos

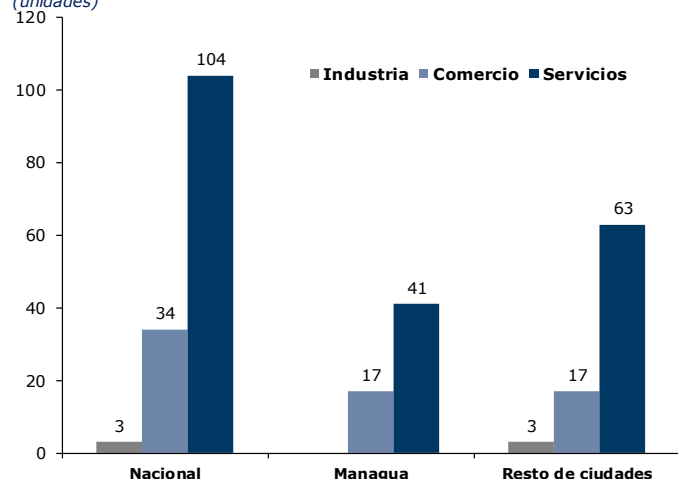
El destino **residencial** reportó decrecimiento de 5.1 por ciento en Managua, explicado por un comportamiento mixto en las etapas de construcción, disminución en la obras nuevas y finalizadas, y aumentos en las obras en proceso y de reinicio.

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



Fuente: BCN

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



De igual manera, en el resto de ciudades decreció la actividad de construcción en 10.8 por ciento, debido a menor área en construcciones nuevas, finalizadas y de reinicio, que no fueron compensadas por los aumentos en las obras en proceso.

Por su parte, en las obras residenciales por tipo de propietario, se observó aumentos en las construcciones ejecutadas por urbanizadoras.

Las edificaciones con destino de **comercio** reportaron comportamientos heterogéneos en ambas zonas geográficas. En Managua se registró decrecimiento de 44.9 por ciento, como resultado de disminuciones en el área de obras en proceso, nuevas y de reinicio; y aumentos en las construcciones finalizadas.

En cambio, el resto de ciudades creció en 74.7 por ciento, explicado por mayor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas, destacándose: módulos comerciales, ferreterías, supermercados, edificios para ventas de automóviles y respuestos para vehículos y plazas comerciales.

Las construcciones de **servicios** se registraron un comportamiento similar en tendencias. En Managua se reportó un decrecimiento de 25.3 por ciento, como resultado de menor área de obras finalizadas, en proceso y de reinicio; mientras que el área de las nuevas edificaciones aumentó, destacándose bodegas, iglesias, hoteles, clínicas médicas y oficinas bancarias, entre otras.

En el resto de ciudades el área disminuyó en 1.7 por ciento, expresado por menor área de obras nuevas y en proceso; mientras que las obras finalizadas y de reinicio aumentaron, en especial bodegas, hospitales, colegios y edificios para oficinas, condo-hoteles y talleres automotriz.

Las obras destinadas a la **industria** experimentaron contracciones de 76.9 por ciento en Managua, con disminuciones en los cuatro estados de obra:

nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio en el trimestre de referencia.

De igual manera, el resto de ciudades registró disminuciones de 54.8 por ciento, producto de menor área de obras finalizadas, y que no fueron compensadas por el aumento en las obras nuevas, en proceso y de reinicio, particularmente las edificaciones adscritas al régimen de zona franca, panificadoras, planta procesadora de productos agrícolas, taller de carpintería, entre otros.

Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 1.0 por ciento (2.1% en 2016.I).

Este fue resultado de un comportamiento mixto en los capítulos que integran al IPMC. Se observó 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 una disminución en su evolución.

El capítulo de madera y techos creció 5.6 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 1.4 pp al crecimiento del agregado. Esto se debió al aumento de precios en madera de pino y pochote, láminas de pycem de 8 pies, y láminas de zinc lisa de 8 pulgadas.

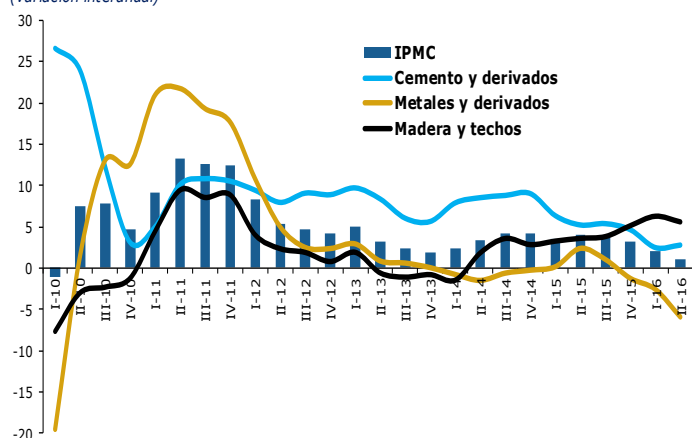
Asimismo, el capítulo de sanitarios y pisos creció 4.9 por ciento y aportó 0.1 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos de precio se registraron en llave de pase, pegamento PVC y ducha plástica cromada.

El capítulo de cemento y derivados aumentó en 2.8 por ciento y aportó 1.1 pp al crecimiento del IPMC. Los principales aumentos de precios se registraron en ladrillo rojo, piedra bolón y bloques de "6 x 8" x 16".

Gráfico 7

Índice de precios de materiales de construcción (IPMC)

(variación interanual)



Fuente: BCN

Cuadro 1

Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica

(unidades)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	598	118	716
Particular	82	151	233
Proyecto	152	24	176
Total	832	293	1,125

Fuente:BCN

Por su parte, el capítulo electricidad e iluminación se contrajo en 0.5 por ciento y aportó -0.03 pp al IPMC, explicado por la disminución de precio en alambre eléctrico No. 10 y 12, y el panel monofásico.

El capítulo de metales y derivados reportó una caída de 5.9 por ciento y aportó -1.6 pp al crecimiento del agregado. Este resultado obedeció, especialmente a las disminuciones en el precio del acero No.2 y No.3, alambre de amarre y clavos.

Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas según tipo de propietario mostraron comportamientos mixtos en sus tres categorías: crecimiento en urbanizadoras (11.0%); y disminuciones en proyectos (-78.7%) y particulares (-23.4%). En cambio, por zona geográfica tuvieron un comportamiento similar en tendencia, Managua se contrajo en 26.9 por ciento y el resto de ciudades en 54.1 por ciento.

En Managua, las viviendas finalizadas se contrajeron en 30.7 por ciento en la cabecera departamental y 25.2 por ciento en las zonas suburbanas. En el resto de ciudades reportaron disminuciones de 54.1 por ciento en las cabeceras departamentales y 54.0 por ciento en las zonas suburbanas.

El 89.4 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró, principalmente, en cinco departamentos: Managua (74.0%), León (7.3%), Masaya (3.6%), Estelí (2.4%) y Carazo (2.1%).

Construcciones iniciadas

Se observó un crecimiento interanual de 7.0 por ciento en las nuevas construcciones, con aumentos de 44.4 por ciento en el número de obras en las zonas suburbanas y disminuciones de 3.9 por ciento en las cabeceras departamentales.

Cuadro 2

Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica

(En cabeceras departamentales)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	136	15	151
Particular	81	147	228
Proyecto	27	10	37
Total	244	172	416

Fuente:BCN

Cuadro 3

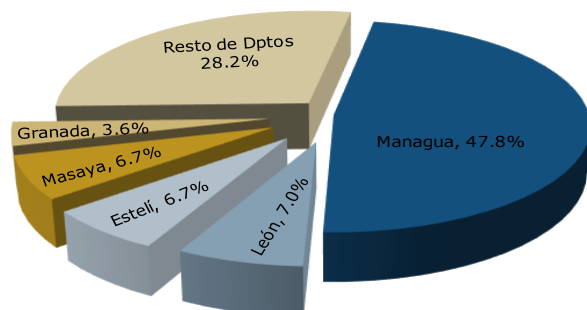
Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica

(Fuera de cabeceras departamentales)

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	462	103	565
Particular	1	4	5
Proyecto	125	14	139
Total	588	121	709

Fuente:BCN

Gráfico 8
Viviendas iniciadas por departamentos
(participación porcentual)



Fuente: BCN

Por destino económico, este resultado fue producto del aumento en las unidades de construcción residencial (6.5%) y de servicios (25.3%), los cual fue parcialmente contrarrestados por las disminuciones en la industria (-25%) y comercio (-10.5).

Por su parte, el área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional registró una contracción de 8.4 por ciento. Este resultado se debió a la disminución en las obras nuevas en Managua (1.4%) y en el resto de ciudades (13.9%).

Por destino económico, el aumento en área efectivamente construida de nuevas edificaciones resultó de mayor área en residencial (7.7%) y comercio (9.8%), y disminuciones en los destinos de industria (88.1%) y servicios (53.4%).

Finalmente, en el caso particular de las viviendas iniciadas, el 71.8 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, León, Estelí, Masaya y Granada.

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

	2015	2016	2015	2016	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,481	1,577	51,117.4	55,073.9	6.5	7.7
Industria	4	3	4,092.4	485.0	(25.0)	(88.1)
Comercio	38	34	4,937.5	5,423.6	(10.5)	9.8
Servicio	83	104	13,086.3	6,097.1	25.3	(53.4)
Nacional	1,606	1,718	73,233.5	67,079.6	7.0	(8.4)

Fuente: BCN