



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

IV TRIMESTRE 2015

División Económica
Abril 2016

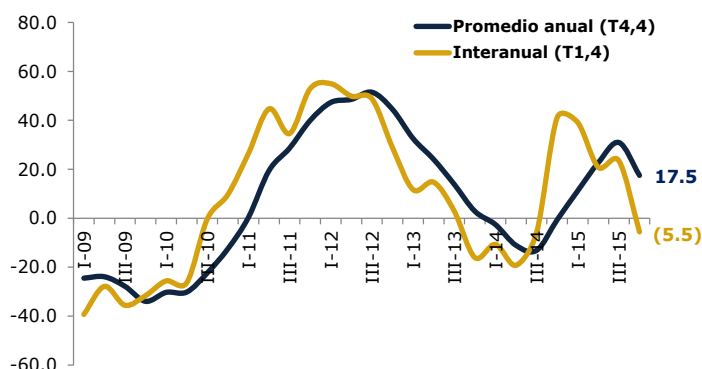


ÍNDICE

Resultados generales de la actividad en el área efectivamente construida	1
Análisis por zona geográfica	2
Análisis por destinos económicos de la construcción	3
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	4
Viviendas finalizadas.....	5
Construcciones iniciadas.....	5

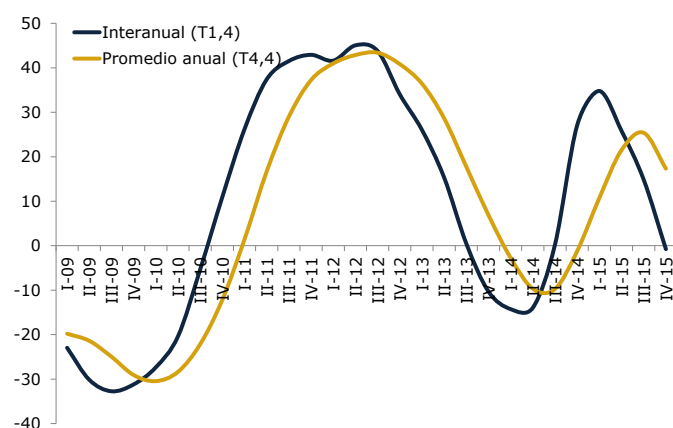
Informe de construcción privada Cuarto trimestre de 2015

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

El área efectivamente construida en el IV trimestre de 2015 presentó una reducción interanual de 5.5 por ciento, mientras que el acumulado anual alcanzó un crecimiento promedio de 17.5 por ciento, al registrarse una construcción de 1,537,398 metros cuadrados.

El resultado del área efectivamente construida durante el IV trimestre derivó de disminuciones en edificaciones industriales (-68.7%) y residenciales (-8.1%), y aumentos en obras comerciales (88.6%) y de servicio (18.7%). No obstante, los destinos en expansión generaron mayor valor², con lo cual se produjo un incremento de 8.5 por ciento de la construcción privada, conforme el valor reportado por el PIB del IV trimestre.

Por zona geográfica, el área efectivamente construida durante el IV trimestre mostró un comportamiento disímil. En Managua registró una disminución de 15.4 por ciento; en cambio, en resto de ciudades aumentó 16.4 por ciento.

El crecimiento subyacente de corto plazo, calculado con la variación interanual de la serie de tendencia-ciclo, reportó una disminución de 0.8 por ciento (14.8% en 2015.III); mientras que la tendencia de largo plazo, medida con la tasa promedio anual, registró un crecimiento de 17.3 por ciento (25.4% en 2015.III).

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

² La importancia de los destinos en expansión, comercio y servicios, alcanza 30% en términos de área efectivamente construida; sin embargo, en términos de la generación de valor agregado su importancia relativa se eleva a 51 por ciento del valor total de la construcción privada, por lo que se generó un mayor valor en la actividad.

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

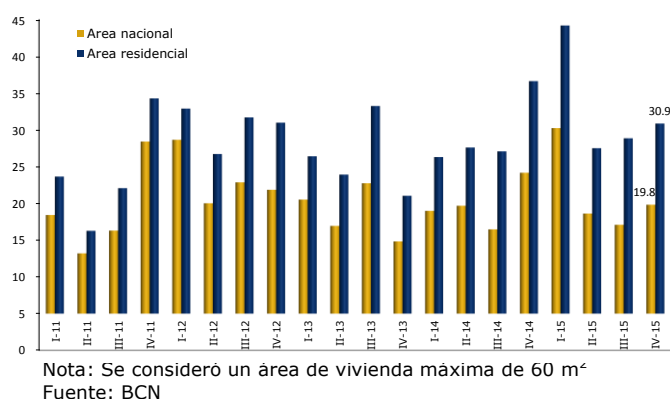
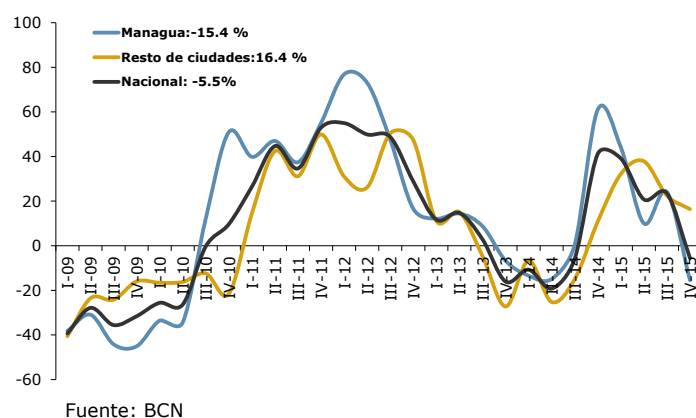


Gráfico 4
Área efectivamente construida por zona geográfica
(variación interanual)



El área efectivamente construida de viviendas de interés social alcanzó 75,118 metros cuadrados (66,454m² en 2015.III) en este trimestre. Esto significó una disminución de 22.6 por ciento con relación al cuarto trimestre de 2014 y un crecimiento de 26.5 por ciento en promedio anual.

Con este resultado, las viviendas de interés social representaron el 19.8 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (17.1% en 2015.III) y 30.9 por ciento del área con destino residencial (28.9% en 2015.III).

Análisis por zona geográfica

Se registraron comportamientos mixtos en ambas zonas geográficas durante el IV trimestre. En Managua se observó una disminución de 15.4 por ciento interanual, lo cual significó un aporte de -10.6 puntos porcentuales (pp). Por su parte, el resto de ciudades atenuó esa tendencia al crecer 16.4 por ciento, para una contribución de 5.1 pp.

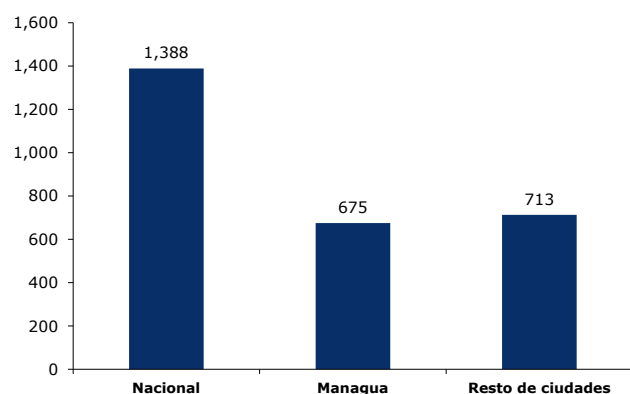
La contracción observada en Managua fue resultado de las disminuciones en las obras con destino residencial e industrial, que en conjunto aportaron -21.5 pp al crecimiento. En tanto, las edificaciones comerciales y de servicio contribuyeron con 6.1 pp.

En el resto de ciudades, el crecimiento interanual fue impulsado por el aporte de las edificaciones residenciales, servicio y comercio (21.8 pp); y contrarrestado por la disminución de las obras industriales (-5.4 pp) en el trimestre de referencia.

Análisis por destinos económicos de la construcción

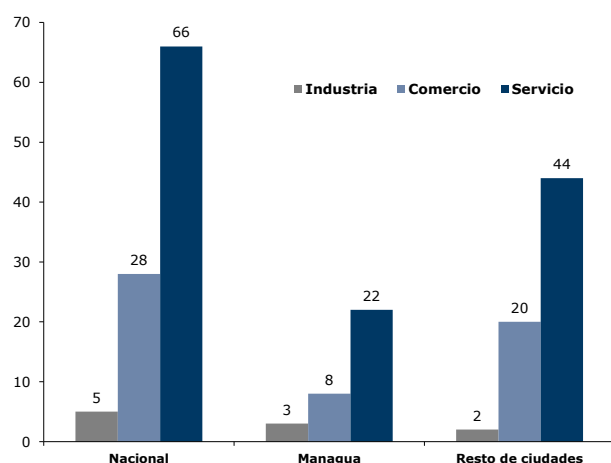
En el destino **residencial** se observó decrecimiento de 18.3 por ciento en Managua, como resultado de disminuciones en las etapas de construcción nuevas, en proceso y finalizadas; y aumentos en las obras de reinicio. En cambio, el resto de ciudades

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

creció 17.6 por ciento, con aumentos en las diferentes etapas de construcción (nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio).

Las edificaciones con destino de **comercio** registraron crecimiento en ambas zonas geográficas. En Managua creció 117.0 por ciento, por aumentos en las cuatro etapas constructivas (nuevas, en proceso, finalizadas y reinicio), donde destacaron edificaciones de centros y módulos comerciales, supermercados y establecimientos de venta de automotores.

De igual manera, el resto de ciudades creció en 31.8 por ciento, explicado por mayor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas, particularmente módulos comerciales y ferreterías; y contracciones en las obras de reinicio.

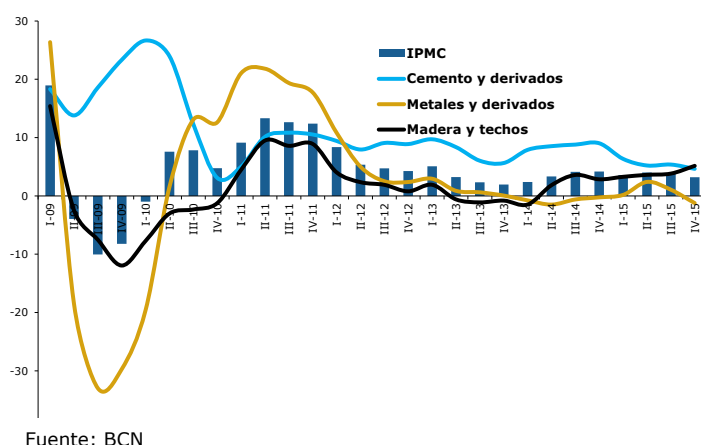
El destino de **servicio** reportó crecimientos en Managua y resto de ciudades. En Managua creció 3.9 por ciento, debido a mayor área de obras nuevas y de reinicio, en especial bodegas, hoteles y restaurantes, oficinas, hospitales, gimnasio, universidades; mientras que las edificaciones en proceso y finalizadas disminuyeron.

En el resto de ciudades el crecimiento fue de 37.2 por ciento, impulsado por mayor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas, y disminuciones en las obras de reinicio, en las cuales se destacan condo-hoteles, bodegas, hoteles y restaurantes, centro de distribución refrigerado y un hospital.

Las obras destinadas a **industria** mostraron una contracción de 70.5 por ciento en Managua, con disminuciones en las diferentes etapas de construcción.

Asimismo, en el resto de ciudades se registró una contracción de 62.5 por ciento, explicado por menor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas, y aumentos de obras de reinicio, tales como: edificaciones adscritas al régimen de zona

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



franca, planta industrial para estructuras metálicas, entre otras.

Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 3.2 por ciento (3.7% en 2015.III).

Este resultado obedeció al aumento de precios en cemento y derivados que aportó 1.8 pp al crecimiento del agregado. En tanto, los capítulos de madera y techos, metales y derivados, sanitarios y pisos, y electricidad e iluminación, contribuyeron conjuntamente con 1.4 pp.

El capítulo de cemento y derivados creció 4.6 por ciento, explicado por mayores precios de cemento, arena y bloques. Asimismo, sanitarios y pisos creció 7.2 por ciento y aportó 0.2 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos de precio se registraron en llave de pase, pegamento PVC y ducha plástica cromada.

Madera y techos tuvo un crecimiento de 5.2 por ciento y aportó 1.3 pp al IPMC. El principal aumento de precios fue en láminas de plycem de 6 y 8 pies, lamina de zinc lisa de 8 pies y madera de pino.

El capítulo electricidad e iluminación creció 4.5 por ciento y aportó 0.2 pp al IPMC, destacándose el aumento de precio de alambre eléctrico No. 12, cajas conduit livianas de 2"x4" y de 4"x4" y breaker.

El capítulo de metales y derivados se contrajo en 1.2 por ciento, explicado por disminuciones en todos los materiales que componen el capítulo.

Viviendas finalizadas

Se observaron resultados distintos en la cantidad de viviendas finalizadas según tipo de propietario:

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	849	114	963
Particular	92	166	258
Proyecto	751	105	856
Total	1,692	385	2,077

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	182	15	197
Particular	92	163	255
Proyecto	360	56	416
Total	634	234	868

Fuente: BCN

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	667	99	766
Particular	0	3	3
Proyecto	391	49	440
Total	1,058	151	1,209

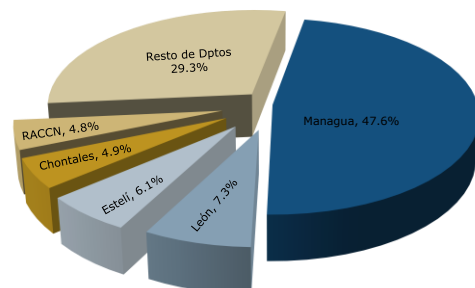
Fuente: BCN

Cuadro 4
**Nuevas construcciones por destino económico
cuarto trimestre de cada año**

	2014 (unidades)	2015 (unidades)	2014 (metros cuadrados)	2015 (metros cuadrados)	Variación porcentual	
					unidades	área
Residencial	1,396	1,388	50,990.0	62,146.3	(0.6)	21.9
Industria	9	5	4,082.2	326.8	(44.4)	(92.0)
Comercio	27	28	4,925.2	3,012.1	3.7	(38.8)
Servicio	77	66	13,053.7	16,133.5	(14.3)	23.6
Nacional	1,509	1,487	73,051.0	81,618.7	(1.5)	11.7

Fuente: BCN

Gráfico 7
**Viviendas iniciadas por departamento
(participación porcentual)**



Fuente: BCN

aumento en urbanizadoras (19.0%); y contracciones en proyectos (-37.2%) y particulares (-7.5%). Por zona geográfica, Managua y el resto de ciudades reportaron contracciones de 2.1 y 7.7 por ciento, respectivamente.

En Managua, las viviendas finalizadas crecieron 53.1 por ciento en la cabecera departamental y disminuyeron 19.5 por ciento en las zonas suburbanas. En el resto de ciudades se reportó disminución de 32.0 por ciento en las cabeceras departamentales y aumentos de 106.8 por ciento en las zonas suburbanas.

El 91.7 por ciento del total de viviendas finalizadas se concentró, principalmente, en cinco departamentos: Managua (81.5%), León (4.3%), Rivas (2.8%), Chontales (1.7%) y Masaya (1.4%).

Construcciones iniciadas

Se reportó una contracción interanual de 1.5 por ciento en las nuevas construcciones, con disminución de 20.3 por ciento en el número de obras en las zonas suburbanas y aumento de 6.1 por ciento en las cabeceras departamentales.

Por su parte, el área efectivamente construida de edificaciones iniciadas a nivel nacional creció 11.7 por ciento. Este resultado se debió a los aumentos observados en las obras nuevas en el resto de ciudades (21.3%) y en Managua (4.9%).

En el caso particular de las viviendas iniciadas, el 70.7 por ciento se concentró en los departamentos de Managua, León, Estelí, Chontales y RACCN.