



Banco Central de Nicaragua

Emitiendo confianza y estabilidad

INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

I TRIMESTRE 2018

Julio 2018

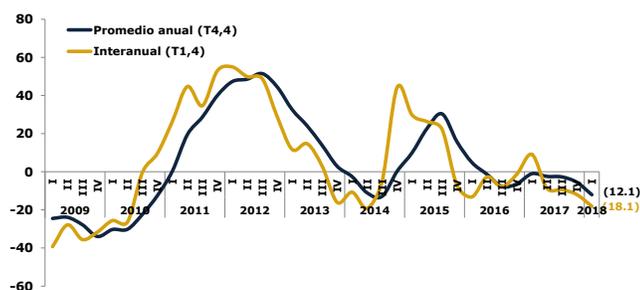


Índice

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

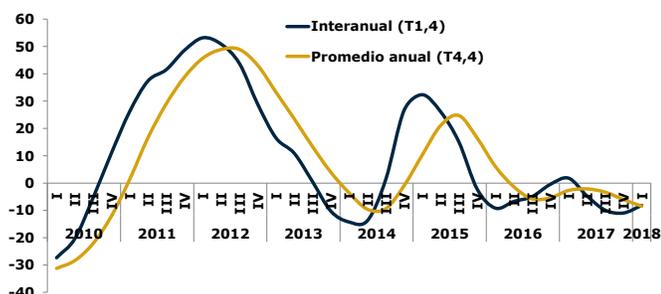
Informe de construcción privada Primer trimestre de 2018

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 primer trimestre de 2018, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 18.1 por ciento (crecimiento de 9.1% en 2017.I), y de 12.1 por ciento en promedio anual.

El comportamiento interanual, que se registró en este trimestre, fue el resultado de menor área efectivamente construida en los destinos residencial (-16.6%), servicio (-32.9%) e industria (-19.0%); y aumento en el destino de comercio (46.5%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida mostró un comportamiento homogéneo. En Managua, se registró una disminución de 16.4 por ciento y en el resto de ciudades de 20.7 por ciento.

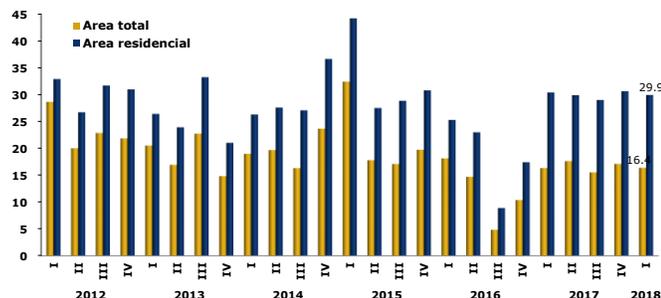
Por su parte, la variación subyacente, medida por la serie de tendencia-ciclo, registró una variación interanual de -8.2 por ciento (-11.0 % en 2017.IV).

En el primer trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social totalizó 49,066 metros cuadrados de construcción (56,610 m² en 2017.IV).

Con este resultado, la variación, con relación al primer trimestre de 2017, fue de -17.9 por ciento; en cambio, en promedio anual se registró un crecimiento de 26.7 por ciento.

¹ 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)



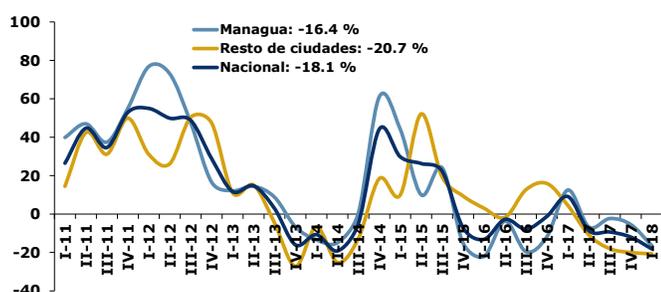
Fuente: BCN

En el trimestre de referencia, las viviendas de interés social representaron 16.4 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (17.1% en 2017.IV) y 29.9 por ciento del área con destino residencial (30.6% en 2017.IV).

Análisis de la construcción por zona geográfica

En el primer trimestre, en Managua se registró una disminución de la construcción de 16.4 por ciento, lo que significó un aporte de -9.8 puntos porcentuales (pp) al resultado total de la actividad. De igual manera, en el resto de ciudades se reportó una disminución de 20.7 por ciento, lo que se tradujo en un aporte de -8.3 pp de contribución marginal al agregado.

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



Fuente: BCN

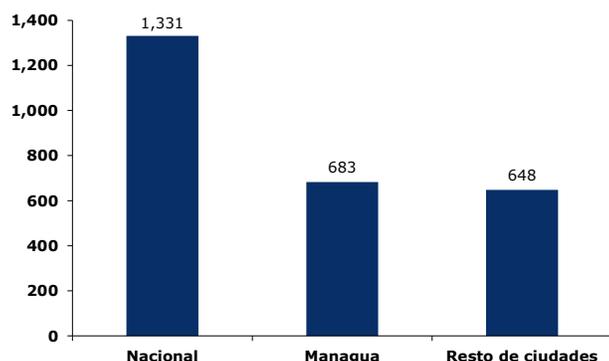
El resultado observado en Managua fue explicado por un comportamiento mixto en los diferentes destinos de la construcción privada. Se registraron menores edificaciones residenciales y de servicio, las que en conjunto aportaron -23.8 pp; lo cual fue parcialmente contrarrestado por el aumento observado en las obras comerciales e industriales, que se tradujo en un aporte conjunto de 7.4 pp.

Por su parte, el resultado que se registró en el resto de ciudades fue explicado por aportes negativos en los cuatro destinos de la construcción: residencial (-8.2 pp), comercial (-1.5 pp), servicio (-8.4 pp) e industria (-2.6 pp).

Análisis de la construcción por destinos económicos

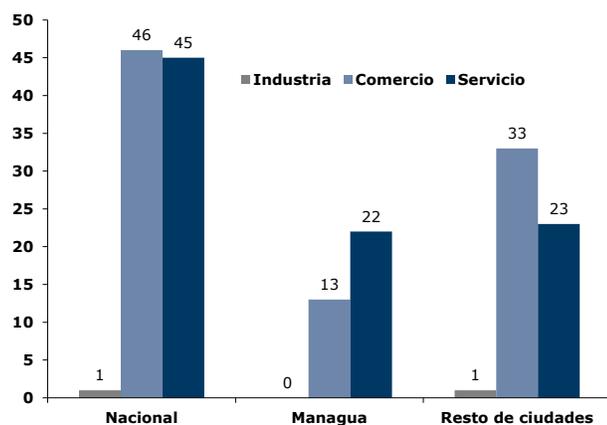
La disminución en el destino **residencial** fue resultado de igual tendencia en cada una de las zonas geográficas que lo integran. En Managua se registró una disminución de 20.2 por ciento, como resultado de menor área efectivamente construida en las cuatro etapas de la construcción: nuevas, en proceso, finalizadas 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

En el resto de ciudades, la reducción fue de 12.7 por ciento, ello debido a menores edificaciones en proceso, finalizadas y de reinicio, y al aumento en las obras iniciadas.

Los resultados por tipo de propietario de las obras residenciales indicaron que las construcciones ejecutadas por urbanizadoras disminuyeron 16.8 por ciento.

En el crecimiento del destino de **comercio** se observó un comportamiento mixto por zona geográfica. En Managua se registró un crecimiento de 94.2 por ciento, producto de mayor área en edificaciones en proceso; lo cual fue parcialmente contrarrestado por disminuciones en las obras nuevas, finalizadas y de reinicio.

En el resto de ciudades, se observó una disminución de 20.0 por ciento, debido a menor área de obras nuevas, en proceso y de reinicio; y aumentos de obras finalizadas. En este destino se observaron edificaciones de plazas y módulos comerciales, supermercados, entre otras.

Por su parte, en el destino de **servicio** se registró un comportamiento homogéneo por zona geográfica. En Managua la disminución fue de 32.3 por ciento, debido a menor área en las obras nuevas, finalizadas y de reinicio; y aumentos en las edificaciones en proceso, destacándose edificios para alquiler de módulos y oficinas, bodegas, supermercados, entre otros.

De igual manera, en el resto de ciudades la reducción en dicho destino fue de 34.7 por ciento, resultado de menor área construida en proceso, finalizadas y de reinicio; este resultado fue parcialmente contrarrestado por mayor área en obras nuevas.

Finalmente, las construcciones en el destino de **industria** registraron un comportamiento disímil en ambas zonas geográficas. En Managua, el crecimiento fue de 43.5 por ciento, debido a mayor

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	476	171	647
Particular	136	205	341
Proyecto	2	24	26
Total	614	400	1,014

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	93	12	105
Particular	136	202	338
Proyecto	0	20	20
Total	229	234	463

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	383	159	542
Particular	0	3	3
Proyecto	2	4	6
Total	385	166	551

Fuente: BCN

área efectivamente construida en las obras finalizadas; y disminuciones en las obras nuevas, en proceso y de reinicio. En este destino se destacaron edificaciones vinculadas al régimen de zona franca, taller de carpintería, entre otros.

De igual manera, en el resto de ciudades se reportó una disminución de 67.5 por ciento, resultado de menor área de obras nuevas y en proceso, y aumentos en las edificaciones finalizadas y de reinicio.

Viviendas finalizadas

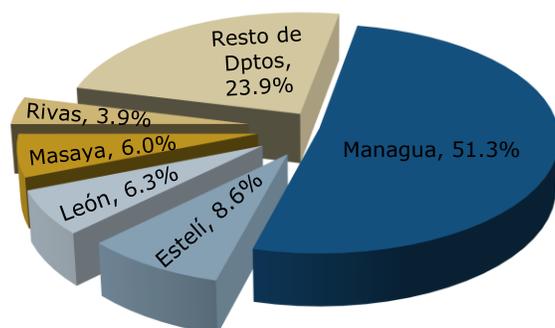
El número de viviendas finalizadas, según tipo de propietario que ejecutó la obra, registró un comportamiento homogéneo en sus tres categorías, disminuciones en construcciones ejecutadas por particulares (-8.1%), urbanizadoras (-14.2%) y por proyectos (-48.0%).

Por zona geográfica, a nivel del total nacional, en Managua se observó una disminución de 18.1 por ciento, y en el resto de ciudades fue de -5.9 por ciento, 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 6.9 por ciento y en la zona suburbana 23.6 por ciento. Por su parte, en el resto de ciudades, las viviendas finalizadas disminuyeron 23.3 por ciento en las cabeceras departamentales y crecieron 38.3 por ciento en las zonas suburbanas.

Los departamentos que incluyen el 83.1 por ciento del total de viviendas finalizadas fueron: Managua (60.6%), León (9.3%), Estelí (5.6%), Masaya (4.2%) y RACCS (3.4%).

Gráfico 7
Viviendas iniciadas por departamentos
(participación porcentual)



Fuente: BCN

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

Destino	2017		2018		Variación porcentual	
	(unidades)	(metros cuadrados)	(unidades)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,774	1,331	59,086	46,176	(25.0)	(21.8)
Industria	9	2	2,175	70	(77.8)	(96.8)
Comercio	48	28	4,905	1,958	(41.7)	(60.1)
Servicio	91	62	8,054	6,122	(31.9)	(24.0)
Nacional	1,922	1,423	74,218.5	54,326.7	(26.0)	(26.8)

Fuente: BCN

Construcciones iniciadas

En este trimestre, se observó una disminución interanual de 26.0 por ciento en las construcciones iniciadas. Se registraron disminuciones de 22.0 por ciento en las cabeceras departamentales y de 35.2 por ciento en las zonas suburbanas.

Por destino económico, este comportamiento fue explicado por disminuciones observadas en las unidades de construcción con destino residencial (-25.0%), industria (-77.8%), comercio (-41.7%) y servicio (-31.9%).

En área efectivamente construida de obras iniciadas, a nivel nacional se reportó una contracción de 26.8 por ciento, como resultado de disminuciones en edificaciones nuevas en Managua (-21.4%), y en resto de ciudades (-31.3%).

Por destino económico, el resultado del área efectivamente construida de obras nuevas fue explicado por disminuciones en las construcciones residenciales (-21.8%), industriales (-96.8%), comercio (-60.1%) y servicio (-24.0%).

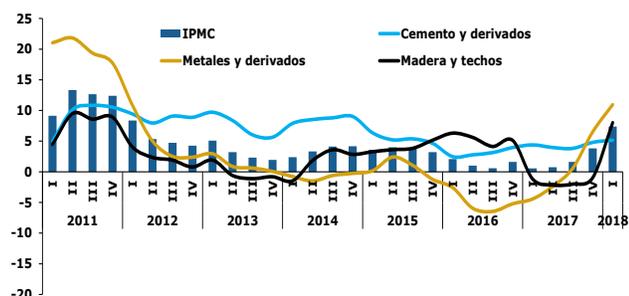
Finalmente, el 76.1 por ciento de las viviendas iniciadas se ubicaron en los departamentos de Managua, Estelí, León, Masaya y Rivas.

Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 7.4 por ciento (0.6% en 2017.I).

Este resultado obedeció a un comportamiento heterogéneo en los capítulos que integran el IPMC. Se observaron crecimientos en los capítulos de metales y derivados, electricidad e iluminación, madera y techos, y cemento y derivados. Por su parte,

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



Fuente: BCN

se registró una disminución en el capítulo de sanitarios y pisos.

El capítulo de metales y derivados creció 11.0 por ciento y aportó 2.7 pp al crecimiento del IPMC. Uno de los principales aumentos de precios se registró en clavos para zinc y acero No. 2 y 3.

El capítulo de electricidad e iluminación reportó un aumento de 9.0 por ciento y aportó 0.5 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio de bridas, caja conduit liviana de 2" x 4", alambre eléctrico No.10 y 12, y tomacorrientes.

El capítulo de madera y techo creció 8.0 por ciento y aportó 2.1 pp al crecimiento del agregado. Este resultado obedeció al aumento en el precio de bisagras 3 x 3, lámina plycem de 6" y 8", y lámina de zinc corrugada 8".

Asimismo, el capítulo de cemento y derivados creció 5.2 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 2.1 pp al crecimiento del agregado, explicado por el aumento de precios de piedra bolón, tejas, cemento, ladrillo y bloques.

Finalmente, el capítulo de sanitarios y pisos mostró una disminución de 1.7 por ciento (crecimiento de 3.9 % en 2017.1), explicado por la reducción de precios de las llave de pase, ducha plástica cromada, y pegamento PVC.