



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

**II TRIMESTRE 2018**

Octubre 2018

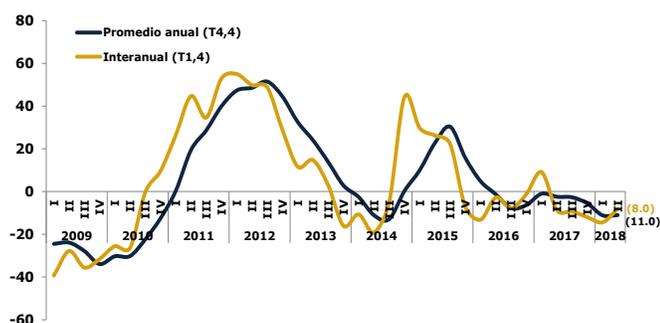


## Índice

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

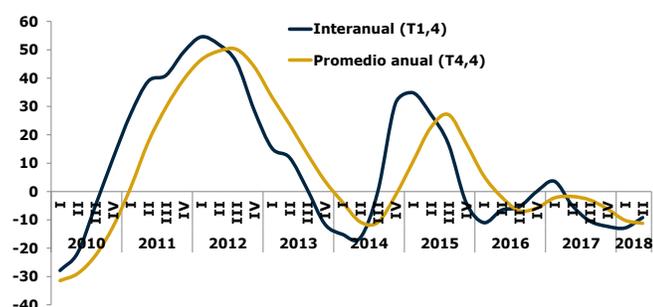
## Informe de construcción privada Segundo trimestre de 2018

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 construida<sup>1</sup>

En el segundo trimestre de 2018, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 8.0 por ciento (-8.7% en 2017.II), y de -11.0 por ciento en promedio anual.

El comportamiento interanual observado en este trimestre, fue explicado por menor área efectivamente construida en los destinos residencial (-19.9%) e industrial (-39.5%); y aumento en las edificaciones comerciales (25.6%) y en las obras de servicio (9.4%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida mostró un comportamiento disímil. En Managua, creció 2.1 por ciento, y en el resto de ciudades se observó una disminución de 20.0 por ciento.

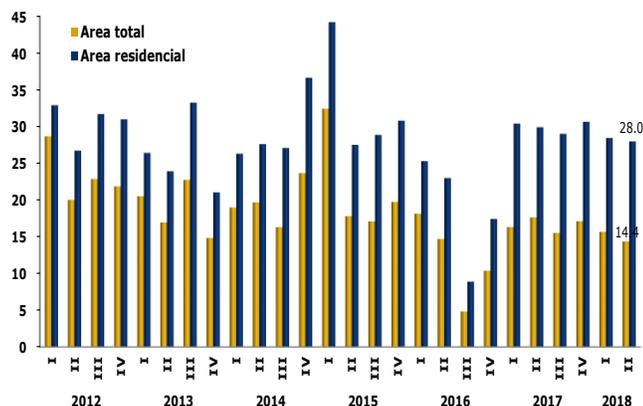
Por su parte, la variación subyacente, medida por la serie de tendencia-ciclo, registró una variación interanual de -9.2 por ciento (-12.9% en 2018.I).

En el segundo trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social totalizó 43,560 metros cuadrados de construcción (49,066 m<sup>2</sup> en 2018.I).

Con este resultado la disminución, con relación al segundo trimestre de 2017, fue de -25.1 por ciento; en cambio, la variación promedio anual registró un crecimiento de 14.6 por ciento.

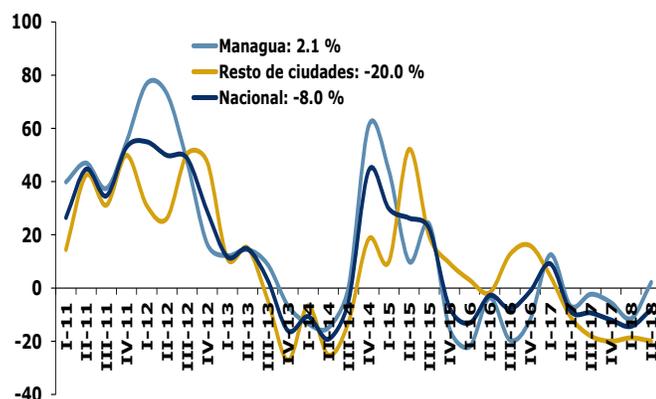
<sup>1</sup> El análisis del informe, salvo que se indique lo contrario, se realiza con tasas de crecimiento interanual.

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



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 14.4 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (15.7% en 2018.I) y 28.0 por ciento del área con destino residencial (28.4% en 2018.I).

### Análisis de la construcción por zona geográfica

En el segundo trimestre, en Managua se observó un crecimiento de la construcción de 2.1 por ciento, lo que significó un aporte de 1.2 puntos porcentuales (pp) al crecimiento del total de la actividad. En cambio, en el resto de ciudades se registró una disminución de 20.0 por ciento, lo que se tradujo en un aporte de -9.2 pp de contribución marginal al agregado.

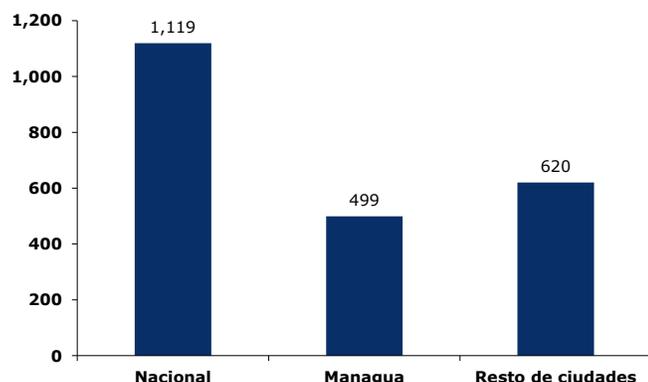
El resultado registrado en Managua fue explicado por un comportamiento mixto en los diferentes destinos de la construcción privada. Se observaron mayores edificaciones comerciales, industriales y de servicio, las que en conjunto aportaron 19.3 pp; este comportamiento fue parcialmente contrarrestado por la disminución en las obras residenciales, que registró un aporte de -17.2 pp.

Por su parte, en el resto de ciudades se registró disminución en la evolución de la construcción, y por tanto aportes negativos, en sus cuatro destinos: residencial (-5.4 pp), comercial (-7.4 pp), servicio (-3.3 pp) e industria (-3.9 pp).

### Análisis de la construcción por destinos económicos

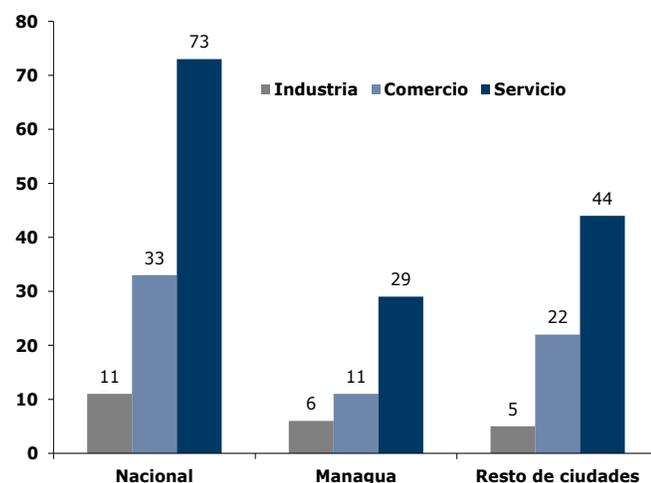
El destino *residencial* disminuyó como resultado de igual tendencia en cada una de las zonas geográficas que lo integran. En Managua se registró una disminución de 29.5 por ciento, debido a menor área efectivamente construida en las tres etapas de la construcción, nuevas, en proceso y finalizadas; y aumentos en las obras 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 disminución fue de 9.0 por ciento, explicada por menores edificaciones en proceso y finalizadas; y aumentos en las obras nuevas y de reinicio.

En el análisis por tipo de propietario en las obras residenciales, se determinó que las construcciones ejecutadas por urbanizadoras disminuyeron 36.3 por ciento.

Las obras destinadas a comercio mostraron un comportamiento mixto en su evolución por zonas geográficas. En Managua se registró un crecimiento de 120.3 por ciento, explicado por mayor área de edificaciones en proceso y de reinicio; y disminuciones en las obras nuevas y finalizadas.

En el resto de ciudades, se registró una disminución de 58.3 por ciento, debido a menor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas; y aumentos en las obras de reinicio.

En este destino se observaron edificaciones de plazas y módulos comerciales, supermercados, entre otras.

En el destino de servicio se mostró un comportamiento heterogéneo por zonas geográficas. En Managua el crecimiento fue de 24.3 por ciento, explicado por mayor área en las obras nuevas y en proceso; y aumentos en las edificaciones finalizadas y de reinicio, destacándose edificios para alquiler de módulos y oficinas, edificios financieros, bodegas, entre otros.

Por su parte, en el resto de ciudades las obras destinadas a servicios disminuyeron 15.7 por ciento, como resultado de menor área construida de obras nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio.

Finalmente, las construcciones para la industria registraron comportamiento disímil en ambas zonas geográficas. En Managua, el crecimiento fue de 25.6 por ciento, explicado por aumentos de área efectivamente construida en las obras en proceso y de

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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	405	97	502
Particular	106	188	294
Proyecto	2	18	20
<b>Total</b>	<b>513</b>	<b>303</b>	<b>816</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	189	9	198
Particular	104	175	279
Proyecto	1	16	17
<b>Total</b>	<b>294</b>	<b>200</b>	<b>494</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	216	88	304
Particular	2	13	15
Proyecto	1	2	3
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>103</b>	<b>322</b>

Fuente: BCN

reinicio; y disminuciones en las obras nuevas y finalizadas. En este destino se destacaron edificaciones vinculadas al régimen de zona franca, granja avícola, entre otros.

De igual manera, en el resto de ciudades se reportó una disminución de 60.9 por ciento, resultado de menor área de obras en proceso y finalizadas, y aumentos en las edificaciones nuevas y de reinicio.

## Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas, según tipo de propietario que ejecutó la obra, registró un comportamiento mixto en sus tres categorías, disminuciones en construcciones ejecutadas por urbanizadoras (-46.4%) y por proyectos (-79.2%), y aumentos en las obras ejecutadas por particulares (31.8%).

Por zona geográfica, a nivel del total nacional, en Managua se registró una disminución de 46.1 por ciento, y en el resto de ciudades fue de -0.7 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 crecieron 5.4 por ciento, y en la zona suburbana disminuyeron en 67.4 por ciento. Por su parte, en el resto de ciudades, las viviendas finalizadas aumentaron 18.3 por ciento en las cabeceras departamentales, y disminuyeron 24.3 por ciento en las zonas suburbanas.

Los departamentos que incluyen el 82.2 por ciento del total de viviendas finalizadas fueron: Managua (62.9%), Masaya (6.1%), RACCN (4.8%), León (4.4%) y Rivas (4.0%).

## Construcciones iniciadas

En este trimestre, se observó una disminución interanual de 29.6 por ciento en las construcciones iniciadas. Se registraron disminuciones de 3.5 por ciento en las cabeceras departamentales y de 59.6 por ciento en las zonas suburbanas.

Por destino económico, este comportamiento fue explicado por disminuciones observadas en las unidades de construcción con destino residencial (-27.7%), comercio (-30.5%) y servicio (-53.5%); y aumentos en el destino industrial (266.7%).

El área efectivamente construida de obras iniciadas, a nivel nacional reportó una contracción de 24.3 por ciento, como resultado de disminuciones en edificaciones nuevas en Managua (-32.8%), y en resto de ciudades (-1.1%).

Por destino económico, el resultado del área efectivamente construida de obras nuevas fue explicado por disminuciones en las construcciones residenciales (-24.3%), comercio (-46.8%) y servicio (-13.4%); y aumentos en las obras industriales (634.8%).

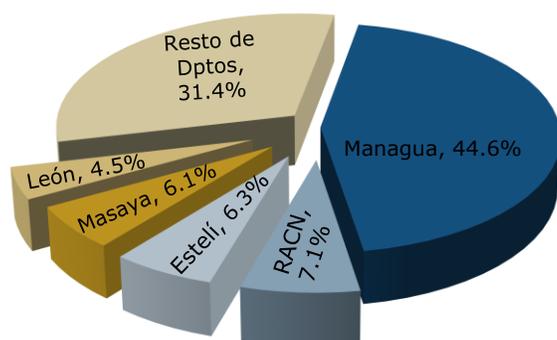
Finalmente, el 68.6 por ciento de las viviendas iniciadas se ubicaron en los departamentos de Managua, RACCN, Estelí, Masaya y León.

## Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 9.1 por ciento (0.7% en 2017.II).

Este resultado fue producto de un comportamiento heterogéneo en los capítulos que integran el IPMC. Se registraron crecimientos en los capítulos de metales y derivados, electricidad e iluminación,

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



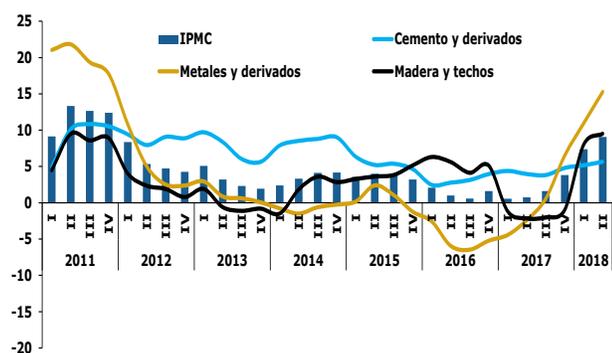
Fuente: BCN

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

Destino	2017	2018	2017	2018	Variación porcentual	
	(unidades)		(metros cuadrados)		unidades	área
Residencial	1,549	1,119	53,024	40,117	(27.7)	(24.3)
Industria	3	11	84	620	266.7	634.8
Comercio	48	33	7,218	3,843	(30.5)	(46.8)
Servicio	157	73	10,032	8,689	(53.5)	(13.4)
<b>Nacional</b>	<b>1,756</b>	<b>1,236</b>	<b>70,358.2</b>	<b>53,269.0</b>	<b>(29.6)</b>	<b>(24.3)</b>

Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

madera y techos, y cemento y derivados. Por su parte, se registró una disminución en el capítulo de sanitarios y pisos.

El capítulo de metales y derivados creció 15.3 por ciento y aportó 3.8 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 registró un aumento de 9.7 por ciento y aportó 0.5 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio de caja conduit liviana de 2" x 4" y "4 x 4", alambre eléctrico No.10, bridas y tomacorrientes.

El capítulo de madera y techo creció 9.5 por ciento y aportó 2.5 pp al crecimiento del agregado. Este resultado obedeció al aumento en el precio de bisagras "3.5 x 3.5" y "3 x 3", lámina plycem de 6" y 8", y cumbreira plycem.

Asimismo, el capítulo de cemento y derivados creció 5.6 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 2.3 pp al crecimiento del agregado; comportamiento explicado por el incremento de precios en tejas, piedra bolón y ladrillo.

Finalmente, el capítulo de sanitarios y pisos mostró una disminución de 1.5 por ciento (crecimiento de 3.0 % en 2017.II), explicado por caídas de precios en llave de pase, tubo PVC "4" e inodoros.