



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

**IV TRIMESTRE 2018**

Marzo 2019

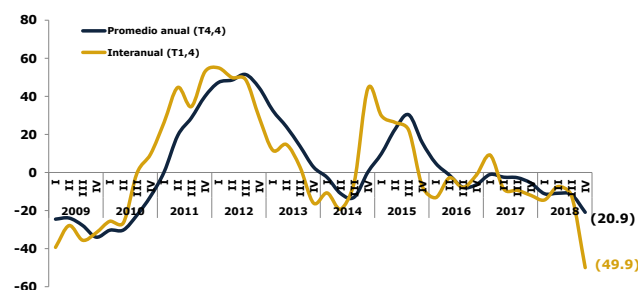


## Índice

Resultados generales de la actividad en el área efectivamente construida .....	2
Análisis de la construcción por zona geográfica .....	3
Análisis de la construcción por destinos económicos .....	3
Viviendas finalizadas .....	4
Construcciones iniciadas.....	5
Evolución de precios de los materiales de construcción.....	6

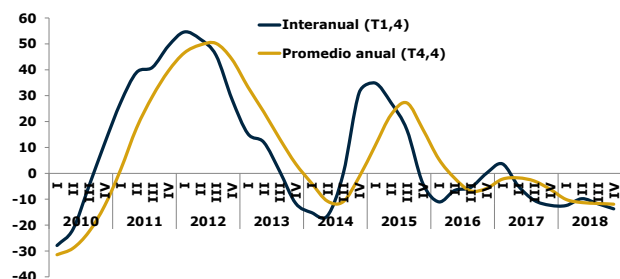
## Informe de construcción privada Cuarto trimestre de 2018

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 cuarto trimestre de 2018, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 49.9 por ciento (-12.0% en el IV trimestre de 2017), y de 20.9 por ciento en promedio anual.

La disminución interanual fue explicada por menor área efectivamente construida en los cuatro destinos de la construcción: residencial (-43.5%), comercio (61.4%), servicio (-52.1%) e industria (-82.0%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida registró, en Managua, una disminución de 60.9 por ciento; y en el resto de ciudades la reducción fue de 34.1 por ciento.

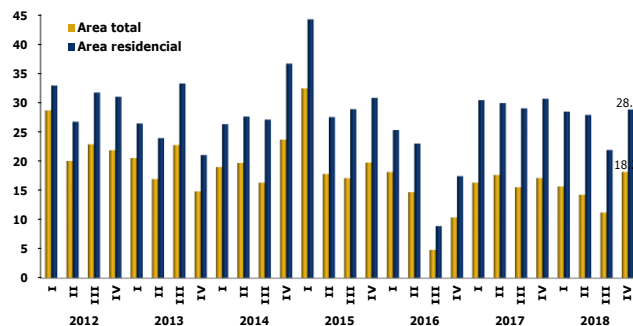
Por su parte, la variación subyacente, medida por la serie de tendencia-ciclo, registró una disminución interanual de 13.7 por ciento (-12.3 % en el tercer trimestre de 2018).

En el cuarto trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social totalizó 30,062 metros cuadrados de construcción, menor en 5.9 por ciento con respecto al trimestre anterior (31,954 m<sup>2</sup>).

Con este resultado la disminución, con relación al cuarto trimestre de 2017, fue de 46.9 por ciento y de 31.3 por ciento en promedio anual.

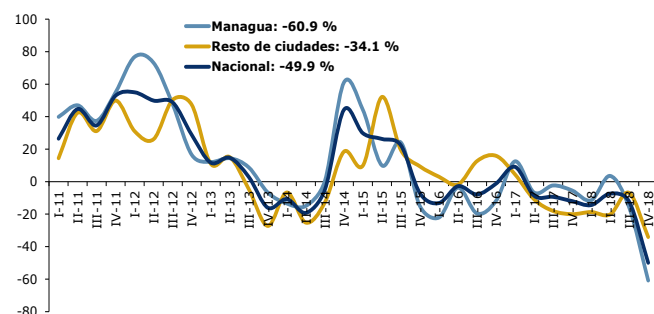
<sup>1</sup> El análisis del informe, salvo que se indique lo contrario, se realiza con tasas de crecimiento interanual.

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

Las viviendas de interés social representaron 18.2 por ciento del total de la construcción a nivel nacional y 28.8 por ciento del área con destino residencial, que en comparación con el trimestre anterior significó una reducción en su participación de 8.0 y 5.3 puntos porcentuales (pp), respectivamente.

### Análisis de la construcción por zona geográfica

En el cuarto trimestre, en Managua, la actividad de la construcción se contrajo en 60.9 por ciento, lo que significó un aporte de -36.1 puntos porcentuales (pp) a la evolución del total de la actividad. De igual manera, en el resto de ciudades se registró una disminución de 34.1 por ciento, lo que se tradujo en un aporte de -13.8 pp de contribución marginal al agregado.

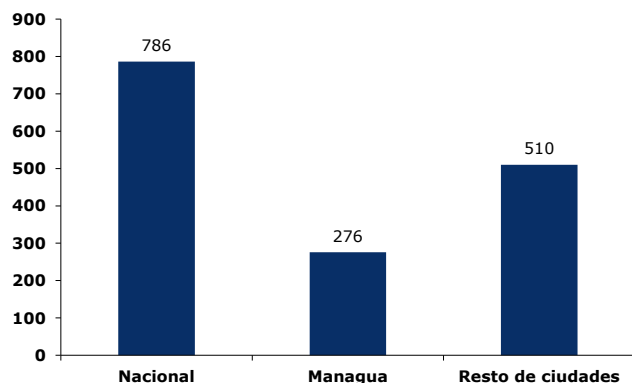
El resultado de la actividad en Managua obedeció a disminuciones en los diferentes destinos de la construcción privada. Se observaron aportes negativos en las edificaciones residenciales (-29.6 pp), comerciales (-11.7 pp), servicio (-14.2 pp) y las obras industriales (-5.4 pp).

De igual manera, en el resto de ciudades se registraron aportes negativos en los cuatro destinos de la construcción: residencial (-16.6 pp), comercio (-0.9 pp), servicio (-14.1 pp) e industria (-2.5 pp).

### Análisis de la construcción por destinos económicos

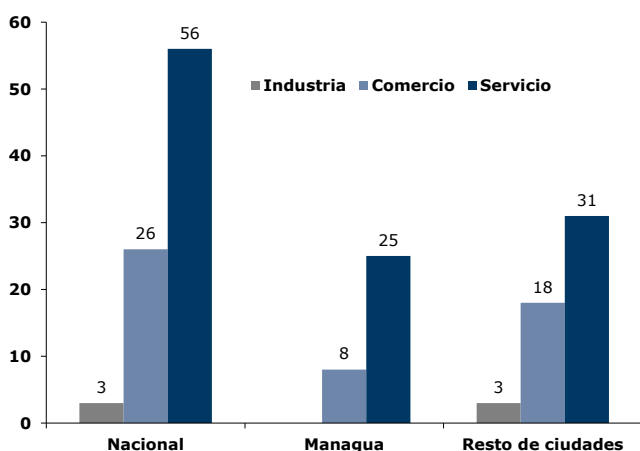
En el destino **residencial** se observó un comportamiento homogéneo por zona geográfica. En Managua se registró una disminución de 59.5 por ciento, como resultado de menor área efectivamente construida en las cuatro etapas de la construcción: nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio. De manera similar, en el resto de ciudades se observó una disminución de 25.6 por ciento.

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 análisis de las obras residenciales por tipo de propietario se observó que las construcciones ejecutadas por urbanizadoras disminuyeron 57.2 por ciento.

Las obras destinadas a **comercio** mostraron, para el caso de Managua una contracción de 78.9 por ciento, explicado por menor área de edificaciones en sus diferentes etapas: construcciones nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio. Por su parte, en el resto de ciudades, se observó una disminución de 11.4 por ciento, debido principalmente a menor área de obras en proceso, lo cual fue parcialmente contrarrestado por el aumento en las nuevas, finalizadas y de reinicio. En esta zona geográfica se observaron edificaciones de plazas comerciales y ferreterías, entre otros.

En el destino de **servicio**, en Managua se observó una disminución de 48.4 por ciento, explicado por menor área en las obras en proceso y de reinicio; los cuales fueron contrarrestado por aumentos en las edificaciones nuevas y finalizadas. En cambio, en el resto de ciudades las obras destinadas a servicios disminuyeron 58.7 por ciento, como resultado de menor área construida en todas las etapas de la construcción.

Finalmente, en el destino de **industria**, se observó en Managua una reducción de 86.9 por ciento en el área efectivamente construida, concerniente en todas las fases de construcción. Asimismo, en el resto de ciudades se observó una disminución de 69.7 por ciento, debido principalmente a una menor área construida en las edificaciones en proceso, finalizadas y de reinicio; aunque se registró aumentos en obras nuevas.

## Viviendas finalizadas

El número de viviendas finalizadas, según tipo de propietario que ejecutó la obra, registró un comportamiento mixto en sus tres categorías,



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

Tipo de propietario	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	180	64	244
Particular	97	198	295
Proyecto	8	72	80
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>334</b>	<b>619</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	56	7	63
Particular	93	190	283
Proyecto	7	66	73
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>263</b>	<b>419</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	124	57	181
Particular	4	8	12
Proyecto	1	6	7
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>71</b>	<b>200</b>

Fuente: BCN

disminuciones en construcciones ejecutadas por urbanizadoras (-70.2%) y por particulares (-37.0%), y aumentos en las obras ejecutadas por proyectos (128.6%).

Por zona geográfica, con relación al número de viviendas finalizadas en el mismo trimestre del año anterior, a nivel del total nacional, en Managua se registró una disminución de 67.8 por ciento, y en el resto de ciudades fue de 23.2 por ciento.

En la segmentación dentro de cada zona geográfica se observó que, en Managua las viviendas finalizadas en la cabecera departamental disminuyeron 51.3 por ciento, y en la zona suburbana se contrajeron en 77.2 por ciento. De igual manera, en el resto de ciudades, las viviendas finalizadas disminuyeron 12.0 por ciento en las cabeceras departamentales, y en las zonas suburbanas la disminución fue de 47.8 por ciento.

Los departamentos que incluyen el 73.8 por ciento del total de viviendas finalizadas fueron: Managua (46.0%), León (11.5%), RACCN (7.4%), Masaya (4.5%) y Granada (4.4%).

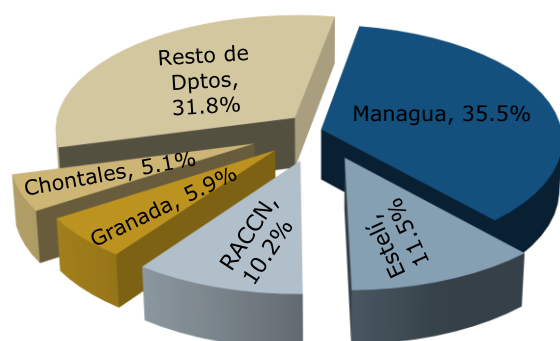
## Construcciones iniciadas

En este trimestre, se registró una disminución interanual de 35.9 por ciento en las construcciones iniciadas. Se observaron disminuciones de 20.0 por ciento en las cabeceras departamentales y de 69.4 por ciento en las zonas suburbanas.

En el análisis por destino económico, se registraron disminuciones en el número de edificaciones con destino residencial (-37.7%) y servicio (-95.9%), y aumentos de unidades en las edificaciones comerciales (143.5%) e industriales.

Con relación al área efectivamente construida de obras iniciadas a nivel nacional, se observó una contracción de 30.5 por ciento, como resultado de

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



Fuente: BCN

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

	2017	2018	2017	2018	Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,261	786	38,776.0	26,243.5	(37.7)	(32.3)
Industria	2	26	277.1	472.5	1,200.0	70.5
Comercio	23	56	3,226.2	2,164.1	143.5	(32.9)
Servicio	73	3	8,221.7	6,239.5	(95.9)	(24.1)
<b>Nacional</b>	<b>1,359</b>	<b>871</b>	<b>50,501.1</b>	<b>35,119.6</b>	<b>(35.9)</b>	<b>(30.5)</b>

Fuente: BCN

disminuciones en edificaciones nuevas en Managua (-32.2%), y en resto de ciudades (-29.2%).

Por destino económico, el resultado del área efectivamente construida de obras nuevas fue explicado por disminuciones en las construcciones residenciales (-32.3%), comercio (-32.9%) y servicio (-24.1%), y aumentos en obras industriales (70.5%).

Finalmente, el 68.1 por ciento de las viviendas iniciadas se ubicaron en los departamentos de Managua, Estelí, RACCN, Granada y Chontales.

### Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró una variación interanual de 11.0 por ciento (3.8% en 2017.IV).

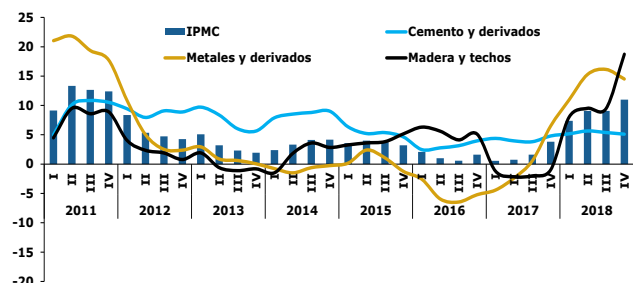
Este resultado fue producto de un comportamiento homogéneo en los capítulos que integran el IPMC. Se registraron crecimientos en los capítulos de madera y techos, metales y derivados, electricidad e iluminación, cemento y derivados; y sanitarios y pisos.

El capítulo de madera y techos creció 18.7 por ciento y aportó 4.8 pp al crecimiento del IPMC. Este resultado se debió al aumento en el precio de madera de pochote, bisagras "3.5 x 3.5" y "3 x 3", y lámina plycem 8".

El capítulo de metales y derivados creció 14.5 por ciento y aportó 3.7 pp al crecimiento del agregado. Lo anterior explicado por el incremento de precios en acero No. 2 y 3, clavos, y alambre de amarre.

En el capítulo de electricidad e iluminación se observó un aumento de 5.3 por ciento y aportó 0.3 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio de caja conduit liviana de 2" x 4", breaker y cepos.

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



Fuente: BCN

De igual manera, el capítulo de cemento y derivados creció 5.1 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 2.1 pp al crecimiento del agregado. Uno de los principales aumentos de precios se registró en tejas y cemento.

Asimismo, el capítulo de sanitarios y pisos mostró un incremento de 4.7 por ciento, lo que se tradujo en un aporte de 0.1 pp al crecimiento del IPMC; resultado explicado por aumentos de precios en lavamanos, ducha plástica cromada, y accesorios PVC 2".