



*Banco Central de Nicaragua*

*Emitiendo confianza y estabilidad*

# INFORME DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA

**IV TRIMESTRE 2017**

Abril 2018

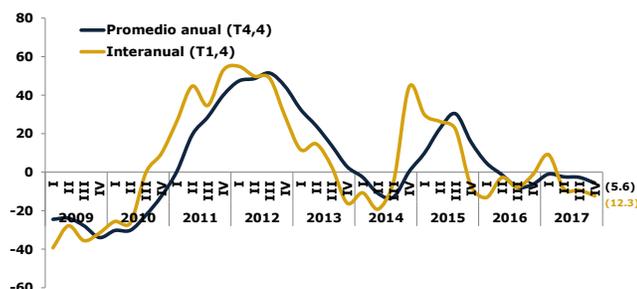


## Índice

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

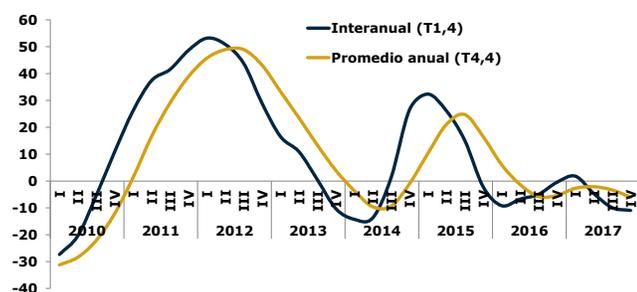
## Informe de construcción privada Cuarto trimestre de 2017

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 2017, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 12.3 por ciento (-1.2% en 2016.IV), y de 5.6 por ciento en promedio anual.

El comportamiento interanual registrado en este trimestre, fue el resultado de menor área efectivamente construida en los destinos residencial (-16.1%), servicio (-8.8%) e industrial (-21.3%); y aumento en las edificaciones comerciales (7.6%).

Por zona geográfica, el área efectivamente construida registró un comportamiento homogéneo. En Managua, se observó una disminución de 5.4 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 disminución interanual de 11.0 por ciento (-9.9 % en 2017.III).

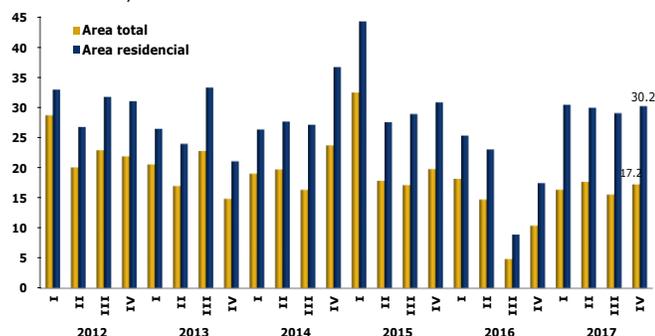
En el cuarto trimestre, el área efectivamente construida de viviendas de interés social totalizó 56,610 metros cuadrados de construcción (50,455 m<sup>2</sup> en 2017.III). Con este resultado el aumento, con relación al cuarto trimestre de 2016, fue de 45.2 por ciento y el crecimiento promedio anual se ubicó en 32.2 por ciento.

En el trimestre de referencia, las viviendas de interés social representaron 17.2 por ciento del total de la construcción a nivel nacional (15.5% en 2017.III) y

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

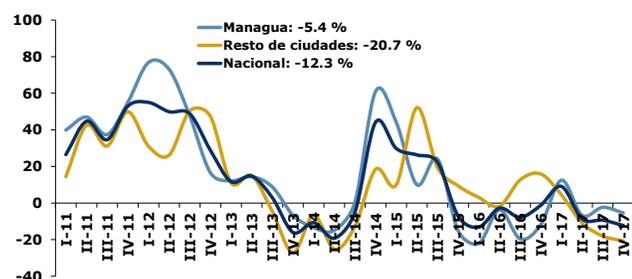
Gráfico 3  
Área efectivamente construida de viviendas de interés social

(relaciones porcentuales con respecto al área nacional y residencial)



Fuente: BCN

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



Fuente: BCN

30.2 por ciento del área con destino residencial (29.0% en 2017.III).

### Análisis de la construcción por zona geográfica

En el cuarto trimestre, en Managua se registró una disminución de la construcción de 5.4 por ciento, lo que significó un aporte de -3.0 puntos porcentuales (pp) al crecimiento del 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 -9.3 pp de contribución marginal al agregado.

El resultado obtenido en Managua fue explicado por un comportamiento mixto en los diferentes destinos de la construcción privada. Se observaron menores edificaciones residenciales, industriales y de servicio, las que en conjunto aportaron -10.5 pp; esto fue parcialmente contrarrestado por el aumento observado en las obras comerciales, lo que significó un aporte de 5.1 pp.

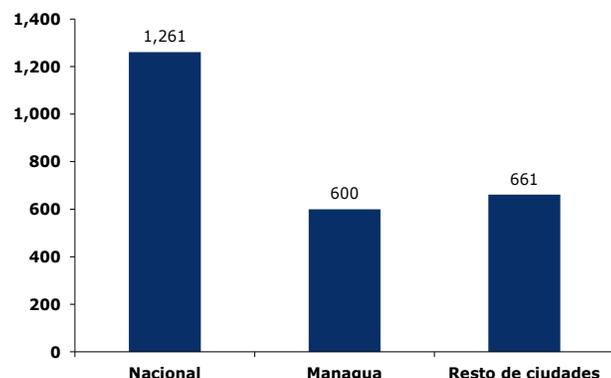
Por su parte, el resultado en el resto de ciudades fue explicado por los aportes negativos de los cuatro destinos de la construcción: residencial (-12.6 pp), comercial (-4.7 pp), servicio (-1.6 pp) e industria (-1.8 pp).

### Análisis de la construcción por destinos económicos

En el destino *residencial* se registró un comportamiento homogéneo por zona geográfica. En Managua se observó una disminución de 13.1 por ciento, explicado por menores edificaciones en etapas de obras nuevas y en proceso, y aumentos de construcciones finalizadas y de reinicio.

De igual manera, en el resto de ciudades se reportó una disminución de 19.1 por ciento, como resultado de menor área efectivamente construida en las edificaciones en proceso, finalizadas, y de reinicio.

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



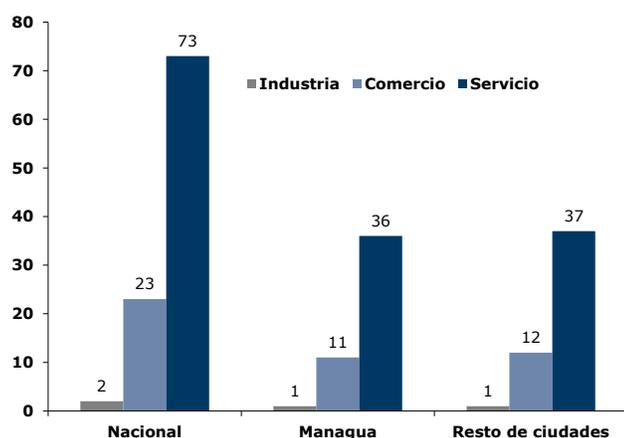
Fuente: BCN

El análisis por tipo de propietario en las obras residenciales, mostró que las construcciones ejecutadas por urbanizadoras disminuyeron 11.5 por ciento.

Por su parte, las edificaciones destinadas a **comercio** registraron un comportamiento mixto en ambas zonas geográficas. En Managua se observó un aumento de 59.6 por ciento, explicado por mayor área de obras nuevas, en proceso y finalizadas; y disminuciones en las construcciones de reinicio.

En el resto de ciudades, se observó una disminución de 44.0 por ciento, resultado de menor área de obras finalizadas y de reinicio; y aumentos de obras nuevas y en proceso. En este destino se observaron construcciones de plazas y módulos comerciales, supermercados, entre otras.

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



Fuente: BCN

En el destino de **servicio** se observó un comportamiento homogéneo por zonas geográficas. En Managua la disminución fue de 8.8 por ciento, explicado por menor área en las obras nuevas y finalizadas, y aumentos en las edificaciones en proceso y de reinicio, destacándose edificios para alquiler de módulos y oficinas, colegios, bodegas, hoteles, entre otros.

Por otra parte, en el resto de ciudades las obras destinadas a servicios disminuyeron 8.8 por ciento, debido a una menor área construida de obras en proceso; este resultado fue parcialmente contrarrestado por los aumentos observados en las edificaciones nuevas, finalizadas y de reinicio.

Finalmente, las construcciones para la **industria** registraron disminuciones en ambas zonas geográficas. En Managua, la disminución fue de 11.4 por ciento, explicado por menores áreas en las obras nuevas y en proceso; lo que fue parcialmente compensado por los aumentos de las construcciones finalizadas y de reinicio. En este destino se registraron

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

<b>Tipo de propietario</b>	<b>Managua</b>	<b>Resto de ciudades</b>	<b>Total</b>
Urbanizadora	685	133	818
Particular	195	273	468
Proyecto	6	29	35
<b>Total</b>	<b>886</b>	<b>435</b>	<b>1,321</b>

Fuente: BCN

Cuadro 2  
**Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica**  
(En cabeceras departamentales)

<b>Tipo de propietario</b>	<b>Managua</b>	<b>Resto de ciudades</b>	<b>Total</b>
Urbanizadora	123	10	133
Particular	195	264	459
Proyecto	2	25	27
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>299</b>	<b>619</b>

Fuente: BCN

Cuadro 3  
**Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica**  
(Fuera de cabeceras departamentales)

<b>Tipo de propietario</b>	<b>Managua</b>	<b>Resto de ciudades</b>	<b>Total</b>
Urbanizadora	562	123	685
Particular	0	9	9
Proyecto	4	4	8
<b>Total</b>	<b>566</b>	<b>136</b>	<b>702</b>

Fuente: BCN

edificaciones vinculadas al régimen de zona franca, talleres metalúrgicos, entre otros.

De igual manera, en este destino se observó una disminución de 39.2 por ciento en el resto de ciudades, resultado de menor área de construcciones nuevas y en proceso, y aumentos en las edificaciones finalizadas y de reinicio.

## Viviendas finalizadas

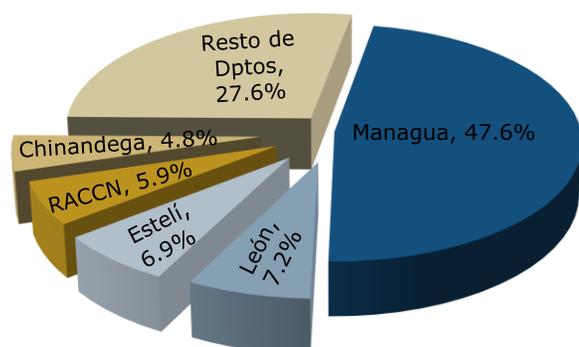
El número de viviendas finalizadas, según tipo de propietario que ejecutó la obra, registró un comportamiento mixto en sus tres categorías, aumentos en construcciones ejecutadas por particulares (42.2%), y disminuciones en urbanizadoras (-9.7%) y por proyectos (-78.8%).

Por zona geográfica, a nivel del total nacional, en Managua se observó una disminución de 8.4 por ciento, y en el resto de ciudades un incremento de 0.5 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 6.0 por ciento, y en la zona suburbana disminuyeron 14.9 por ciento. De igual manera, en el resto de ciudades, las viviendas finalizadas crecieron 20.1 por ciento en las cabeceras departamentales, y disminuyeron 26.1 por ciento en las zonas suburbanas.

Los departamentos que incluyen el 84.2 por ciento del total de viviendas finalizadas fueron: Managua (67.1%), León (5.9%), RACCN (4.2%), Masaya (3.7%) y Estelí (3.3%).

Gráfico 7  
Viviendas iniciadas por departamentos  
(participación porcentual)



Fuente: BCN

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

Destino	2016		2017		Variación porcentual	
	(unidades)	(unidades)	(metros cuadrados)	(metros cuadrados)	unidades	área
Residencial	1,376	1,261	71,867.9	38,776.0	(8.4)	(46.0)
Industria	6	2	993.8	277.1	(66.7)	(72.1)
Comercio	34	23	2,686.4	3,226.2	(32.4)	20.1
Servicio	95	73	8,419.6	8,221.7	(23.2)	(2.4)
<b>Nacional</b>	<b>1,511</b>	<b>1,359</b>	<b>83,967.8</b>	<b>50,501.1</b>	<b>(10.1)</b>	<b>(39.9)</b>

Fuente: BCN

## Construcciones iniciadas

En este trimestre, se registró una disminución interanual de 10.1 por ciento en las construcciones iniciadas. Se observó una contracción de 17.3 por ciento en las cabeceras departamentales, y aumento de 10.1 por ciento en las zonas suburbanas.

Por destino económico, este comportamiento fue explicado por disminuciones observadas en las unidades de construcción con destino residencial (-8.4%), industria (-66.7%), comercio (-32.4%) y servicio (-23.2%).

En área efectivamente construida de obras iniciadas, a nivel nacional se observó una contracción de 39.9 por ciento, como resultado de disminuciones en edificaciones nuevas en Managua (-35.2%), y en resto de ciudades (-42.8%).

Por destino económico, el resultado del área efectivamente construida de obras nuevas fue explicado por disminuciones en las construcciones residenciales (-46.0%), industriales (-72.1%) y servicio (-2.4%); y aumento en las edificaciones comerciales (20.1%).

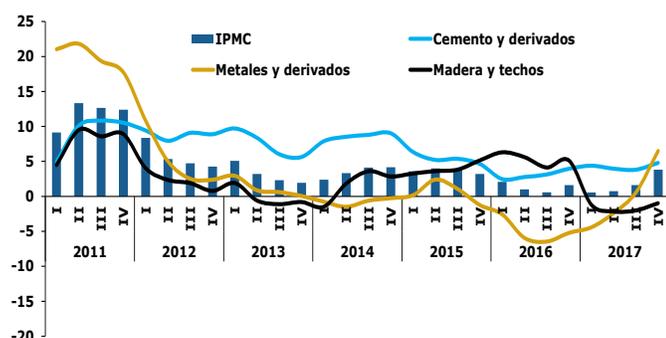
Finalmente, el 72.4 por ciento de las viviendas iniciadas se ubicaron en los departamentos de Managua, León, Estelí, RACCN y Chinandega.

## Evolución de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 3.8 por ciento (1.6% en 2016.IV).

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

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



Fuente: BCN

metales y derivados; y disminuciones en los capítulos de madera y techos, y sanitarios y pisos.

El capítulo de cemento y derivados creció 4.8 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 1.9 pp al crecimiento del agregado. Esto fue explicado por el aumento de precios de piedra bolón, tejas, cemento, ladrillo y bloques.

El capítulo de electricidad e iluminación mostró un aumento de 11.1 por ciento y aportó 0.6 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio de bridas, caja conduit liviana de 2" x 4" y 4" x 4", alambre eléctrico No.10 y 12, y cepos.

Asimismo, el capítulo de metales y derivados creció 6.5 por ciento y aportó 1.6 pp al crecimiento del IPMC. Uno de los principales aumentos de precios se registró en clavos para zinc y acero No. 2 y 3.

Por otra parte, el capítulo de madera y techo registró una disminución de 1.0 por ciento y aportó -0.3 pp al crecimiento del agregado. Este resultado fue explicado por disminuciones en el precio de tornillos golosos, madera de pochote y pino.

Finalmente, el capítulo de sanitarios y pisos mostró una disminución de 2.3 por ciento (-0.2% en 2017.III), explicado por caídas de precios en lavamanos, llave de pase, ducha plástica cromada, entre otros.