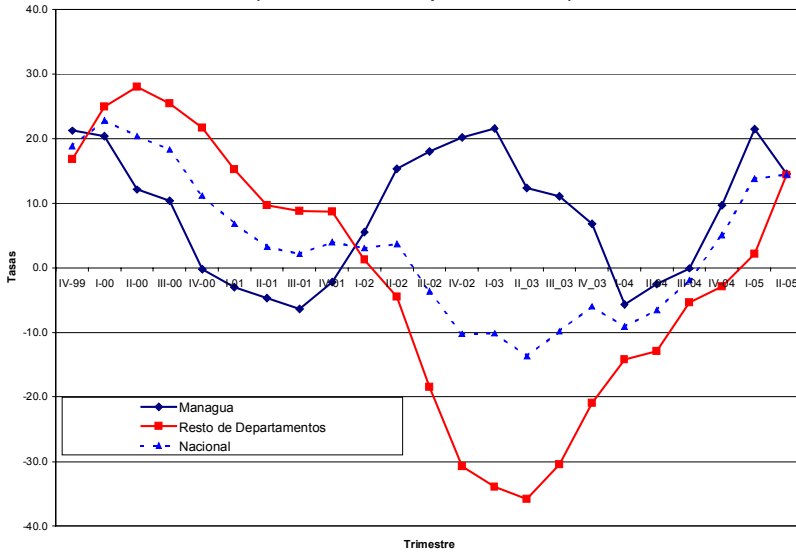
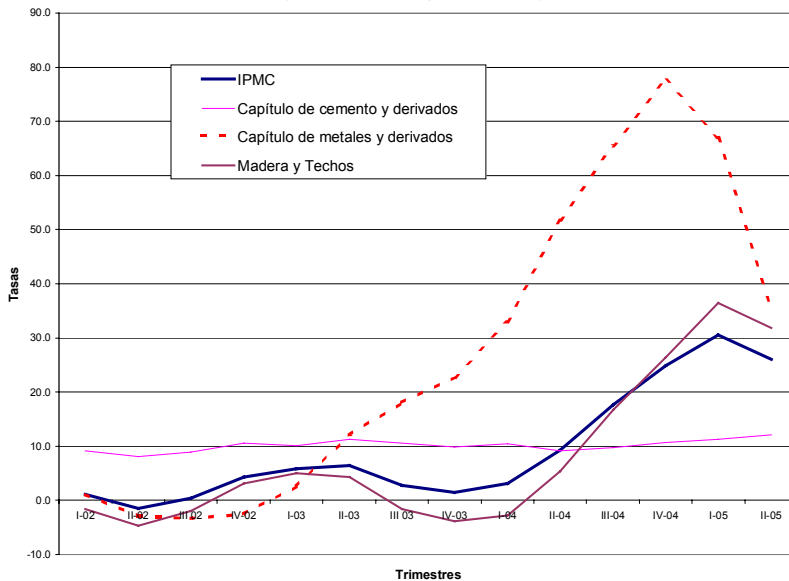


Resultados generales de la actividad

**Gráfico1. Construcción privada
(Nacional, Managua y Resto de departamentos)
(Tasas de variación promedio anual)**



**Gráfico 2. Índice de precios de materiales de construcción (IPMC)
(Tasas de variación promedio anual)**



- I. En el segundo trimestre de 2005, la actividad de construcción privada creció en 14.4 por ciento, en tasa promedio anual. Con este resultado, se acumulan tres trimestres consecutivos en que la actividad constructora privada ha experimentado crecimiento sostenido. Los destinos económicos de industria y comercio, y en menor medida residencial, generaron el impulso de la actividad.
- II. En Managua, la actividad creció en 14.5 por ciento, como resultado del impulso proveniente de los destinos comercial e industrial.
- III. El destino residencial en Managua, al igual que en el trimestre anterior, continuó mostrando signos de desaceleración. Las construcciones comerciales, por su parte, continuaron experimentando un alto crecimiento (78.8%), aunque menor al obtenido en el primer trimestre del año. Por otro lado, las construcciones industriales experimentaron un significativo crecimiento (185.6%), lo que permitió que se observara crecimientos positivos desde el cuarto trimestre de 2004, así como la reversión de la tendencia negativa observada entre II-2003 y III-2004.
- IV. Es importante señalar que en el segundo trimestre, el crecimiento de la construcción en Managua (14.5%) estuvo equilibrado respecto al resto de ciudades (14.4%). En esta última zona geográfica, el motor del crecimiento lo constituyó la construcción residencial (7.0%), servicios (16.2%) e industria (2,005.9%). El vigoroso incremento de las construcciones industriales fue el resultado de un mayor avance en obra gruesa, observado en la construcción de una importante empresa que funcionará bajo el régimen de zona franca en el municipio de Granada.

Influencia de los precios de materiales de construcción

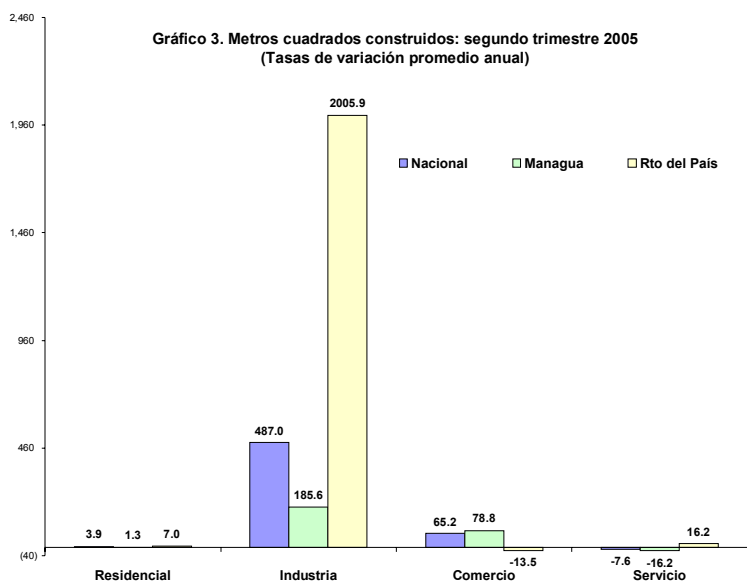


Gráfico 4. Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica

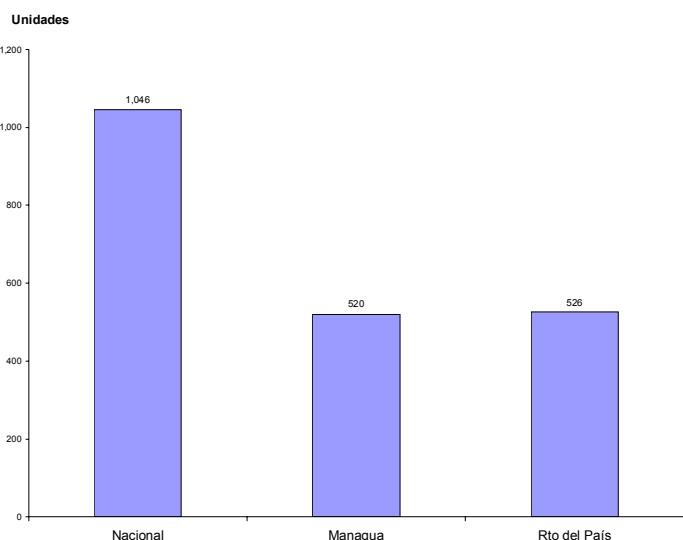
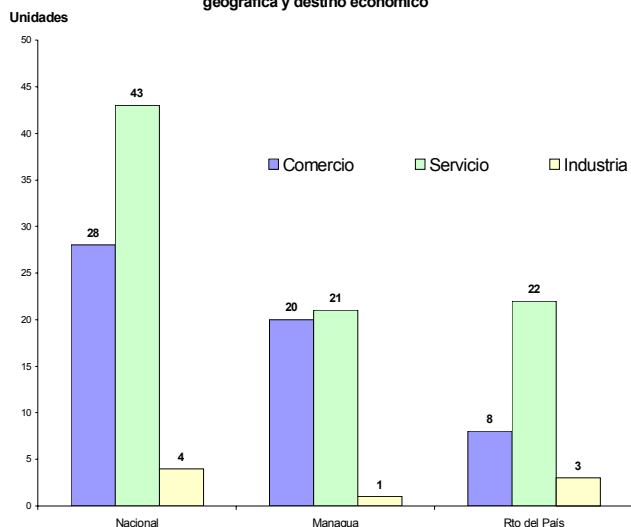


Gráfico 5. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



V. El índice de precios de materiales de construcción experimentó un crecimiento promedio anual de 26 por ciento al trimestre de referencia (30.6% al trimestre anterior). Los capítulos que experimentaron mayores crecimientos en precio fueron metales y derivados (35.5%) y maderas y techos (31.9%), que en su conjunto representan 64 por ciento del índice general. Por su parte, el capítulo de Cemento y derivados registró un crecimiento acelerado de 12 por ciento (11.2 % al trimestre anterior).

VI. En este contexto de alzas en los precios de materiales de construcción, se observó una contracción de 0.9 por ciento en la variación promedio anual del número de construcciones iniciadas en el trimestre, en el agregado nacional.

Análisis por destinos económicos de la construcción

VII. A nivel nacional, las construcciones destinadas a fines comerciales y de industria mostraron crecimientos (65.2 y 487 %, respectivamente), impulsados por los mismos destinos en la ciudad capital y por la industria en el caso del resto de ciudades.

VIII. El destino residencial a nivel nacional experimentó crecimiento (3.9%) respecto al trimestre anterior (-0.2%), causado por igual comportamiento en el resto de ciudades.

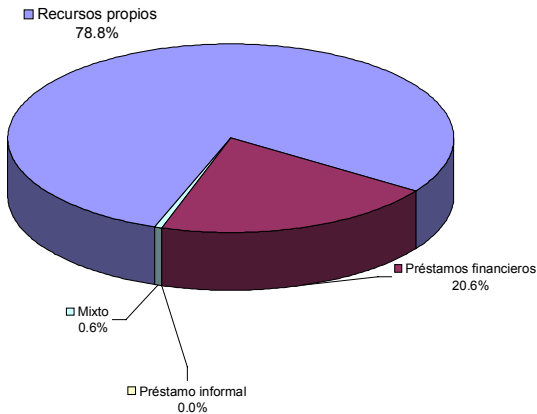
IX. El destino residencial en el resto de ciudades registró un crecimiento promedio anual de 7 por ciento al trimestre de referencia. En este resultado se destaca un crecimiento interanual de 19.5 por ciento en el área efectivamente construida en el segundo trimestre de 2005, la cual se concentró principalmente en obras en proceso y finalizadas.

X. El destino residencial en Managua registró desaceleración en el crecimiento promedio anual (1.3 %) con relación al trimestre anterior. Se observó un mayor número de construcciones ejecutadas por particulares que por empresas urbanizadoras.

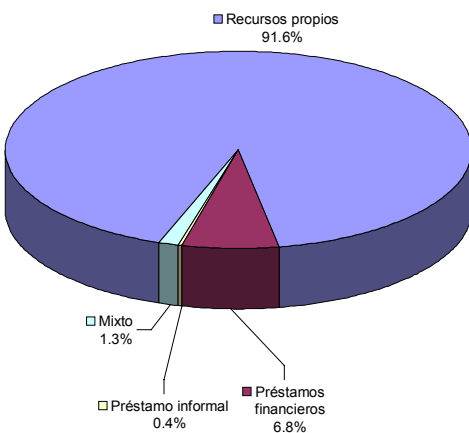
XI. La construcción para uso comercial en Managua registró un fuerte crecimiento, aunque desacelerado (78.8%), respecto al primer trimestre. Este menor crecimiento fue el resultado de una menor área efectivamente construida de obras en proceso.

Fuentes de financiamiento

Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento



Construcciones nuevas en resto de ciudades: fuentes de financiamiento



- XII. A nivel nacional, el 87.4 por ciento de las construcciones registradas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 11.1 por ciento se financiaron a través de préstamos provenientes del sistema financiero.
- XIII. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 92.9 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 2.1 y 4.8 por ciento a construcciones para uso comercial y de servicio, respectivamente.
- XIV. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyeron entre los destinos residencial, comercio y servicio, en porcentajes de 95.7, 2 y 2 por ciento, respectivamente.
- XV. En Managua, el 83.8 por ciento de las construcciones obtuvieron financiamiento mediante recursos propios, mientras que 14.7 por ciento lo hicieron con recursos del sistema financiero. Por su parte, las construcciones nuevas se financiaron principalmente con recursos propios (78.8%), y del sistema formal (20.6 %).
- XVI. En el resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 90.1 por ciento con fondos propios y 8.4 por ciento con fondos del sistema financiero. Asimismo, las construcciones nuevas se financiaron en porcentajes de 91.6 y 6.8 por ciento, respectivamente.
- XVII. Cabe destacar el comportamiento disímil observado en las dos zonas geográficas en términos de búsqueda de fuentes de financiamiento para nuevas construcciones. Por un lado, en Managua se registró un aumento en el número de construcciones financiadas, tanto con recursos propios como formales, con relación al trimestre anterior. En el resto de ciudades, el comportamiento fue opuesto al observado en Managua.

Cuadro 1
Fuentes de financiamiento durante el II trimestre de 2005, Managua
(Número de construcciones)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	393	109	-	3	505
	Comercio	16	1	-	-	17
	Servicio	19	1	-	-	20
	Industria	0	1	-	-	1
	Sub-total	428	112	-	3	543
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	434	65	2	9	510
	Comercio	8	6	-	4	18
	Servicio	28	4	-	-	32
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	471	75	2	13	561
Reinicio	Residencial	260	11	2	3	276
	Comercio	2	-	-	-	2
	Servicio	20	1	-	1	22
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	283	12	2	4	301
Finalizada	Residencial	236	53	-	2	291
	Comercio	13	1	-	-	14
	Servicio	19	1	-	-	20
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	269	55	-	2	326
Total	Residencial	1,323	238	4	17	1,582
	Comercio	39	8	-	4	51
	Servicio	86	7	-	1	94
	Industria	3	1	-	-	4
	Total	1,451	254	4	22	1,731

1/: Recursos del propietario de la obra

2/: Recursos provenientes de préstamos del sistema financiero o microfinancieras

3/: Recursos provenientes de préstamos entre particulares

4/: Recursos provenientes de una combinación de los anteriores

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN.

Cuadro 2
Fuentes de financiamiento durante el II trimestre de 2005, Resto de departamentos
(Número de construcciones)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	462	35	2	5	504
	Comercio	6	-	-	1	7
	Servicio	18	1	-	1	20
	Industria	2	-	-	-	2
	Sub-total	488	36	2	7	533
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	766	70	2	11	849
	Comercio	19	-	-	-	19
	Servicio	31	-	1	-	32
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	817	70	3	11	901
Reinicio	Residencial	338	13	1	2	354
	Comercio	5	-	1	1	7
	Servicio	21	-	-	-	21
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	365	13	2	3	383
Finalizada	Residencial	384	72	4	2	462
	Comercio	5	1	-	-	6
	Servicio	14	1	-	2	17
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	404	74	4	4	486
Total	Residencial	1,950	190	9	20	2,169
	Comercio	35	1	1	2	39
	Servicio	84	2	1	3	90
	Industria	5	-	-	-	5
	Total	2,074	193	11	25	2,303

1/: Recursos del propietario de la obra

2/: Recursos provenientes de préstamos del sistema financiero o microfinancieras

3/: Recursos provenientes de préstamos entre particulares

4/: Recursos provenientes de una combinación de los anteriores

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN.