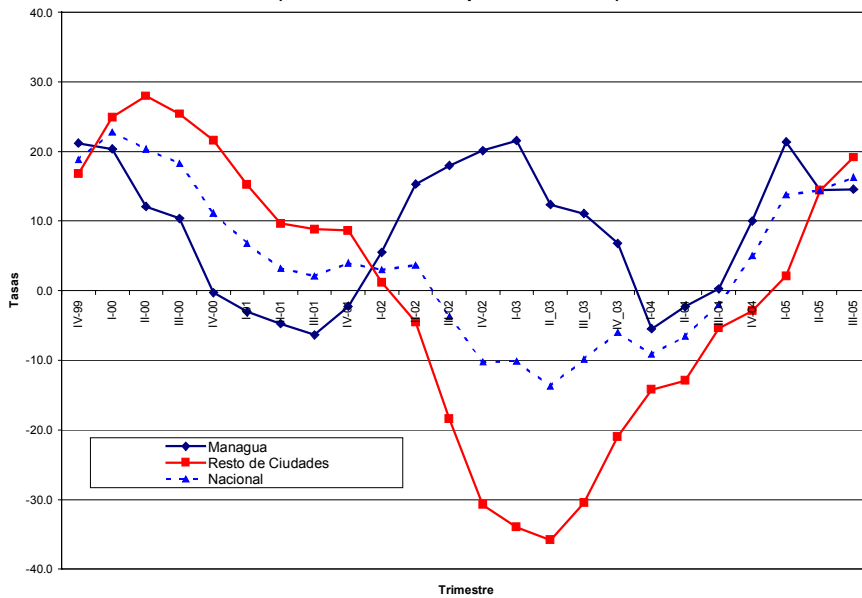


**Resultados generales de la actividad**

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



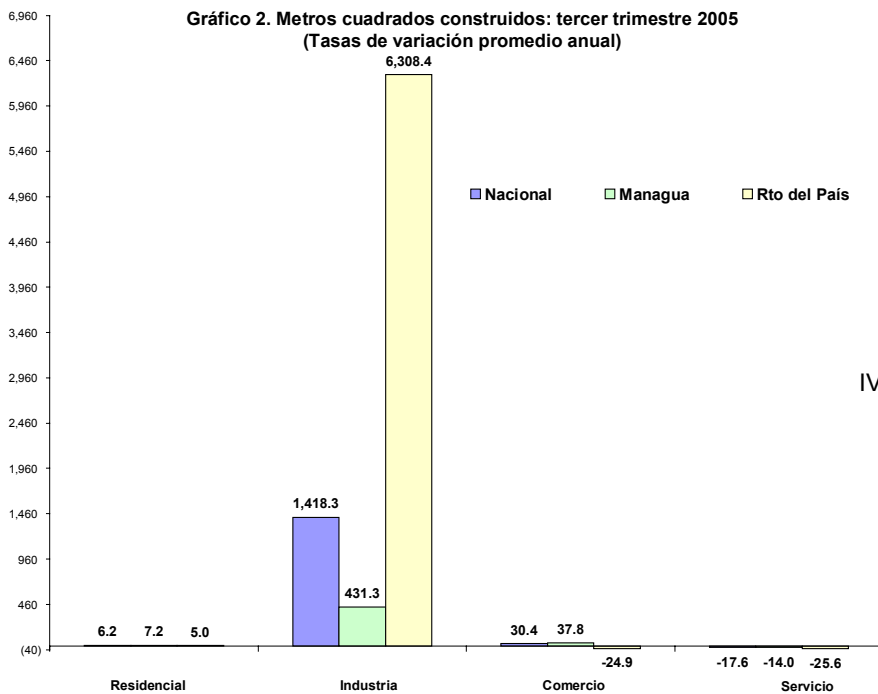
I. Al tercer trimestre de 2005, la actividad constructora privada continuó con su tendencia creciente por cuarto trimestre consecutivo. En este trimestre, la actividad registró un crecimiento promedio anual de 16.3 por ciento, superior en 1.9 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. Los destinos económicos más destacados fueron la industria, comercio y residencial, cuyos aportes marginales fueron de 10.1, 5.2 y 4.0 puntos porcentuales, respectivamente, siendo contrarrestados por el destino de servicio (-3.0 puntos).

II. En Managua, la actividad creció en 14.6 por ciento, como resultado del impulso proveniente de los destinos industrial, residencial y comercial. Dicho crecimiento se mantuvo relativamente constante respecto al trimestre anterior (14.4 %).

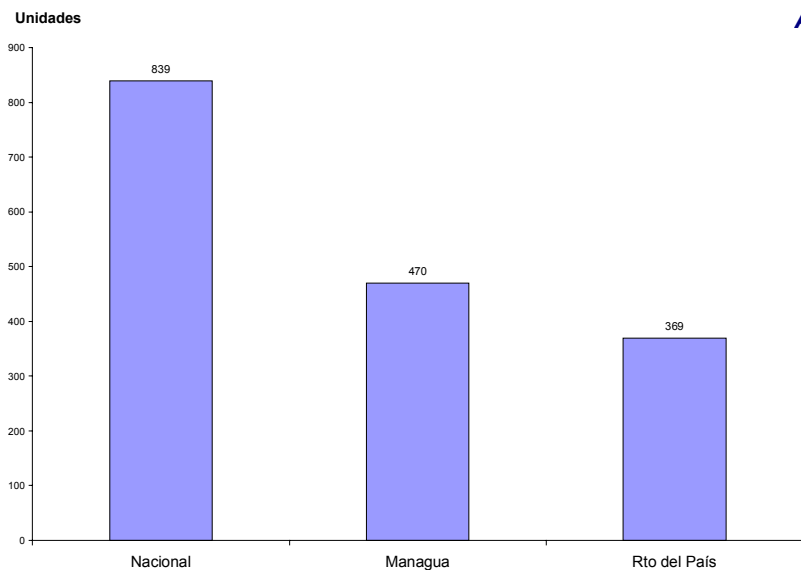
III. Las construcciones industriales en Managua continuaron repuntando respecto al resto de destinos, con un crecimiento de 431.3 por ciento, como resultado del inicio de la construcción de 3 nuevas zonas francas. Por su parte, las construcciones comerciales continuaron desacelerándose con un crecimiento de 37.8 por ciento, menor al obtenido en el segundo trimestre del año (78.8%). El destino residencial registró un cambio en la tendencia negativa que siguió en los primeros dos trimestres del año, y alcanzó una tasa de 7.2 por ciento.

IV. El crecimiento por zona geográfica fue liderado por Resto de ciudades (19.2%) en comparación al 14.6 por ciento logrado en Managua. El motor del crecimiento en la primera zona geográfica lo constituyó el destino industrial (6,308.4%), impulsado principalmente por el mayor avance en obra gruesa, registrado en la construcción de una importante empresa que funcionará bajo el régimen de zona franca, en el municipio de Granada.

**Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: tercer trimestre 2005 (Tasas de variación promedio anual)**



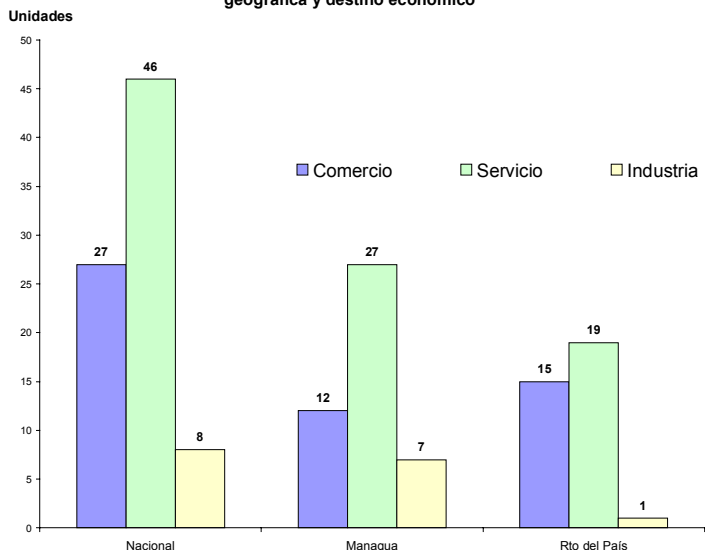
**Gráfico 3. Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica**



**Análisis por destinos económicos de la construcción**

- V. A nivel nacional, el destino económico de industria creció 1,418.3 por ciento, impulsado por repuntes observados, tanto en Managua como en Resto de ciudades. El aporte marginal de dicho destino al crecimiento en Managua fue de 4.1 puntos porcentuales, solamente superado por comercio (9.1 puntos). En Resto de ciudades, las construcciones industriales contribuyeron con 20.2 puntos porcentuales, siendo contrarrestadas por los destinos de comercio (-1.3 puntos) y servicio (-3.7 puntos).
- VI. El destino residencial a nivel nacional experimentó crecimiento por segundo trimestre consecutivo (6.2%). En Managua este destino registró una aceleración en su crecimiento promedio anual hasta ubicarse en 7.2 por ciento (1.3 % al trimestre anterior). En Resto de Ciudades registró una desaceleración en su crecimiento promedio anual de 5 por ciento (7% en el trimestre anterior). Este resultado se produjo por una contracción interanual del área efectivamente construida (3.7%) para este destino económico.

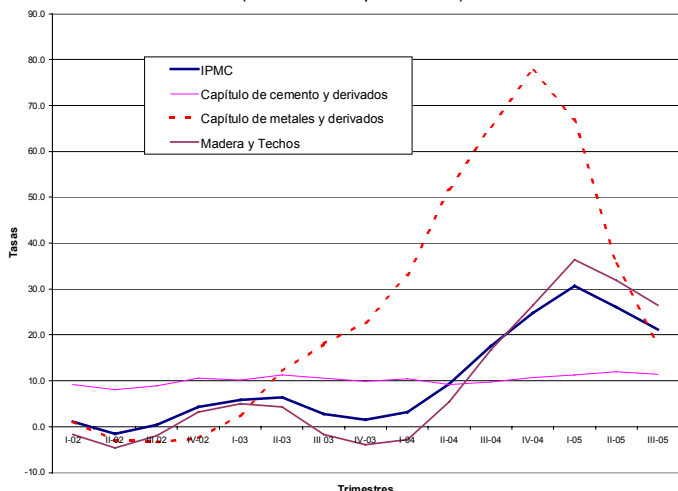
**Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico**



**Influencia de los precios de materiales de construcción**

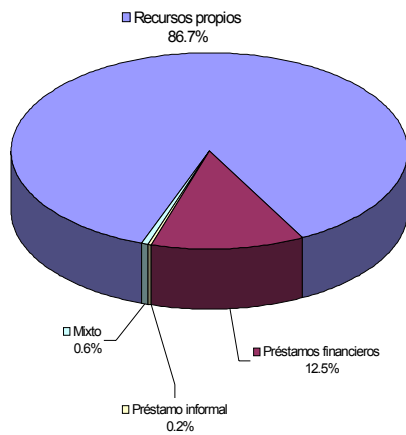
- VII. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) experimentó un crecimiento promedio anual de 21.1 por ciento en el trimestre de referencia (26% al trimestre anterior). Los capítulos que experimentaron mayores crecimientos en precio fueron Madera y Techos (26.4%), Metales y Derivados (17.9%) y Cemento y derivados (11.4%).
- VIII. En términos interanuales, el IPMC aumentó 11.7 por ciento, lo cual reflejó desaceleración respecto al segundo trimestre (13.3%). Esta desaceleración fue determinada por los capítulos de *madera y techos*, y *cemento y derivados* que crecieron 14.7 y 9.1 por ciento, respectivamente (17.6 y 11.2 % en el trimestre anterior).

**Gráfico 5. Índice de precios de materiales de construcción (IPMC) (Tasas de variación promedio anual)**

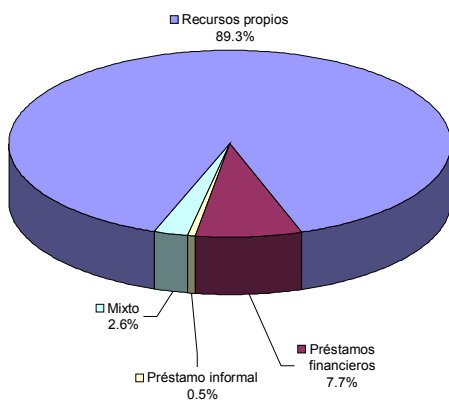


- IX. El IPMC presentó en septiembre un crecimiento de 0.12 por ciento respecto al mes anterior, lo que resultó en una tasa acumulada de 10.68 por ciento entre enero y septiembre del año, inferior en 19.3 puntos porcentuales a la registrada en el mismo período de 2004.
- X. En general, se ha observado una desaceleración en el crecimiento de los precios de materiales de construcción a partir del II trimestre del año. Esta relativa disminución en el alza de estos precios, permitió una menor contracción (0.3%) en el trimestre de referencia respecto al trimestre anterior (0.9%), en el número de construcciones iniciadas en el trimestre, en el agregado nacional.

**Gráfico 6. Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento**



**Gráfico 7. Construcciones nuevas en Resto de ciudades: fuentes de financiamiento**



### Fuentes de financiamiento

- XI. A nivel nacional, el 88 por ciento de las construcciones registradas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 10.5 por ciento se financiaron a través de préstamos provenientes del sistema financiero.
- XII. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 92 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 2.3, 5.4 y 0.3 por ciento a construcciones para uso comercial, de servicio e industria, respectivamente.
- XIII. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyeron entre los destinos residencial, comercio, servicio e industria, en porcentajes de 95.2, 2.1, 2.4 y 0.3 por ciento, respectivamente.
- XIV. En Managua, el 84.2 por ciento de las construcciones registradas obtuvieron su financiamiento mediante recursos propios, mientras que 14.5 por ciento lo hicieron con recursos del sistema financiero. Por su parte, las construcciones nuevas se financiaron principalmente con recursos propios (86.7%), y del sistema formal (12.5 %).
- XV. En Resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 91.2 por ciento con fondos propios y 7.1 por ciento con fondos del sistema financiero. Asimismo, las construcciones nuevas se financiaron en porcentajes de 89.3 y 7.7 por ciento, respectivamente, con ambos tipos de recursos.
- XVI. El número de construcciones nuevas en Managua, financiadas tanto con recursos propios como con recursos formales, disminuyó en 4.4 y 47.3 por ciento, respectivamente, en relación al trimestre anterior. En Resto de ciudades, los porcentajes de disminución fueron de 28.3 y 16.7 por ciento, respectivamente.

## Número de viviendas finalizadas

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	97	0	97
Particular	265	334	599
Proyecto	0	39	39
<b>Total</b>	<b>362</b>	<b>373</b>	<b>735</b>

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XVII. En este trimestre se observó un mayor número de construcciones ejecutadas por particulares que por empresas urbanizadoras. El concepto de proyecto se refiere a aquellas viviendas cuya construcción es promovida por organismos no gubernamentales, en las cuales sobresale un fuerte contenido de autoconstrucción.

**Cuadro 2**  
**Fuentes de financiamiento durante el III trimestre de 2005, Managua**  
*(Número de construcciones)*

Estado	Destino	Recursos propios <sup>1/</sup>	Préstamo Financiero <sup>2/</sup>	Préstamo Informal <sup>3/</sup>	Mixto <sup>4/</sup>	Total
<b>Nuevas no finalizadas</b>	Residencial	375	54	-	2	432
	Comercio	9	2	-	-	11
	Servicio	20	3	-	-	24
	Industria	5	0	-	-	5
	<b>Sub-total</b>	<b>409</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>472</b>
<b>En proceso desde trimestres anteriores</b>	Residencial	475	123	1	4	603
	Comercio	14	2	-	3	19
	Servicio	35	4	-	-	39
	Industria	1	-	-	-	1
	<b>Sub-total</b>	<b>525</b>	<b>129</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>662</b>
<b>Reinicio</b>	Residencial	283	14	2	3	302
	Comercio	4	-	-	-	4
	Servicio	20	0	-	1	21
	Industria	1	-	-	-	1
	<b>Sub-total</b>	<b>308</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>328</b>
<b>Finalizada</b>	Residencial	260	56	-	2	321
	Comercio	7	4	-	-	12
	Servicio	24	2	-	-	26
	Industria	2	-	-	-	3
	<b>Sub-total</b>	<b>293</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>362</b>
<b>Total</b>	Residencial	1,393	247	7	11	1,658
	Comercio	34	8	-	4	46
	Servicio	99	9	-	2	110
	Industria	9	1	-	-	10
	<b>Total</b>	<b>1,535</b>	<b>265</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>1,824</b>

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 3**  
**Fuentes de financiamiento durante el III trimestre de 2005, Resto de Ciudades**  
*(Número de construcciones)*

Estado	Destino	Recursos propios <sup>1/</sup>	Préstamo Financiero <sup>2/</sup>	Préstamo Informal <sup>3/</sup>	Mixto <sup>4/</sup>	Total
<b>Nuevas no finalizadas</b>	Residencial	316	30	2	10	358
	Comercio	15	-	-	0	15
	Servicio	18	0	-	0	18
	Industria	1	-	-	-	1
	<b>Sub-total</b>	<b>350</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>392</b>
<b>En proceso desde trimestres anteriores</b>	Residencial	847	54	2	11	914
	Comercio	17	-	-	-	19
	Servicio	36	-	1	-	37
	Industria	2	-	-	-	2
	<b>Sub-total</b>	<b>902</b>	<b>54</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>972</b>
<b>Reinicio</b>	Residencial	392	17	1	4	414
	Comercio	7	-	0	0	8
	Servicio	16	-	-	-	19
	Industria	2	-	-	-	2
	<b>Sub-total</b>	<b>417</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>443</b>
<b>Finalizada</b>	Residencial	289	52	0	2	343
	Comercio	8	0	-	-	8
	Servicio	22	0	-	0	22
	Industria	0	-	-	-	0
	<b>Sub-total</b>	<b>319</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>373</b>
<b>Total</b>	Residencial	1,844	153	5	27	2,029
	Comercio	47	1	1	1	50
	Servicio	92	1	1	2	96
	Industria	5	-	-	-	5
	<b>Total</b>	<b>1,988</b>	<b>155</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>2,180</b>

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.