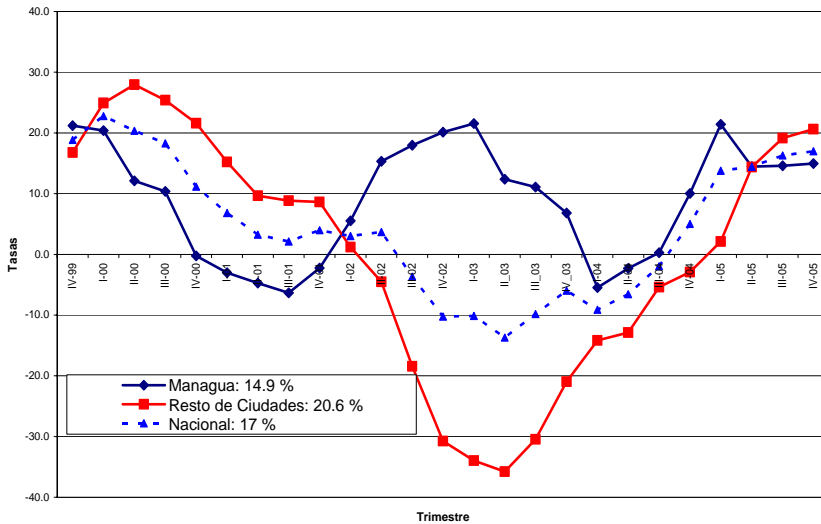


**Gráfico 1. Construcción privada
(Nacional, Managua y Resto de Ciudades)
(Tasas de variación promedio anual)**

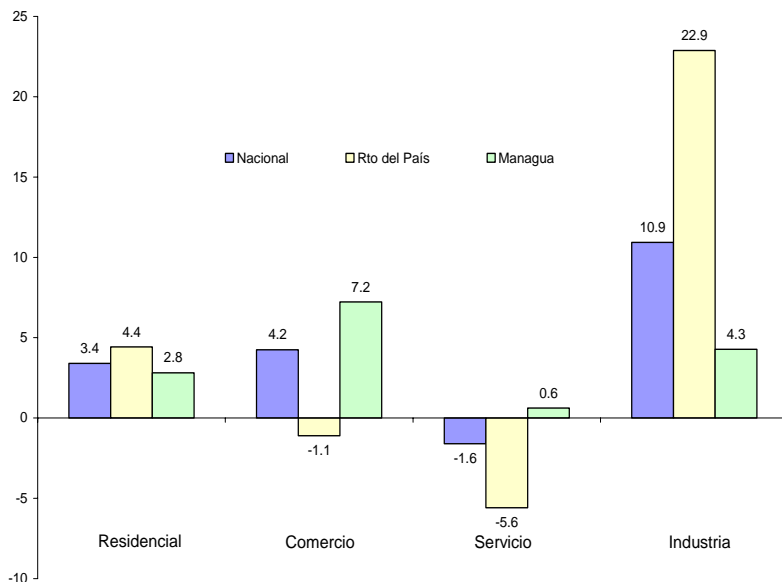


Resultados generales de la actividad

- I. Al cuarto trimestre de 2005, la actividad constructora privada continuó creciendo de forma acelerada por quinto trimestre consecutivo. En este trimestre, la actividad registró un crecimiento promedio anual de **17 por ciento** (16.3% al trimestre anterior).
- II. Las construcciones destinadas al comercio fueron las más destacadas en la ciudad de Managua, al mostrar un aporte marginal de 7.2 puntos porcentuales al crecimiento de dicha zona. Por su parte, el destino industrial sobresalió por su dinamismo en Resto de ciudades, al aportar 22.9 puntos porcentuales a su crecimiento.

Análisis por zona geográfica

**Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: cuarto trimestre 2005
(Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)**



- III. En Managua, la actividad creció en **14.9 por ciento** (14.6% al trimestre anterior), como resultado del impulso proveniente de los destinos de comercio e industria, los cuales aportaron 11.5 puntos porcentuales al crecimiento de esta zona geográfica. El destino residencial aportó 2.8 puntos, mientras que el destino de servicios lo hizo con 0.6 puntos porcentuales.
- IV. En Resto de ciudades, el crecimiento de la actividad fue de **20.6 por ciento**, superior en 1.4 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. Los destinos que mostraron los mayores aportes marginales fueron industria y residencial (22.9 y 4.4 puntos porcentuales, respectivamente). Ambos destinos contribuyeron con 27.3 puntos porcentuales, siendo contrarrestados por los destinos de comercio y servicio, cuyos aportes marginales fueron de -1.1 y -5.6, respectivamente.
- V. La aceleración en el cuarto trimestre de Resto de ciudades fue menor a la observada en el tercer trimestre, debido a la finalización de una construcción industrial en el municipio de Granada, que funcionará bajo el régimen de zona franca. El destino residencial, por su parte, registró mayor área efectivamente construida por particulares que por urbanizadoras.

Análisis por destinos económicos de la construcción

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

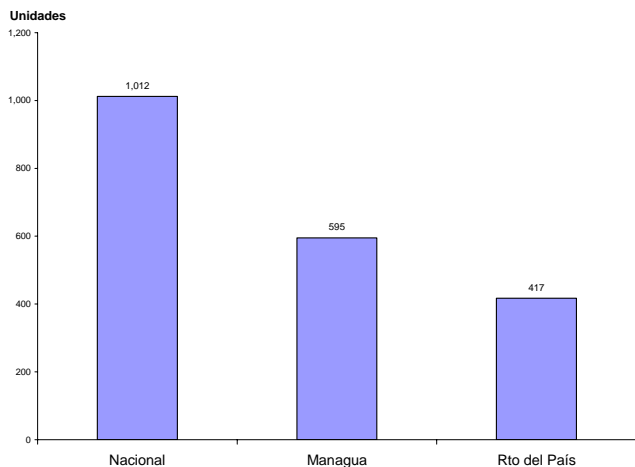


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico

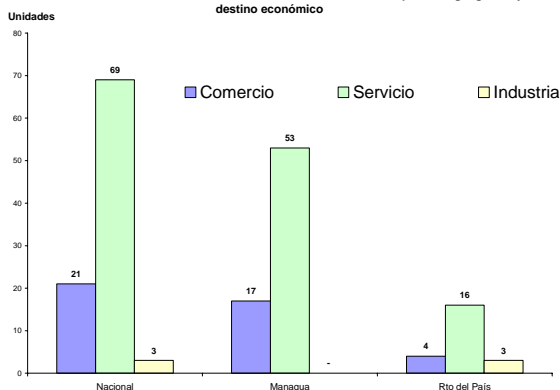
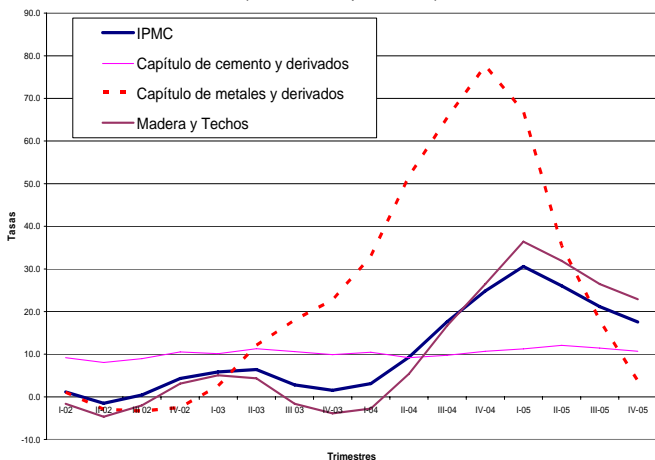


Gráfico 5. Índice de precios de materiales de construcción (IPMC) (Tasas de variación promedio anual)



VI. A nivel nacional, el destino económico de industria experimentó un crecimiento desacelerado debido a la finalización de zonas francas, tanto en Managua como en Resto de ciudades, las cuales se encontraron en sus etapas constructivas de mayor intensidad en trimestres anteriores. El aporte marginal de dicho destino a la tasa de crecimiento nacional fue de 10.9 puntos porcentuales.

VII. El destino residencial aportó marginalmente 3.4 puntos porcentuales al crecimiento nacional y experimentó crecimiento desacelerado de 5.3 por ciento (6.2% al trimestre anterior), principalmente como resultado de igual comportamiento en Managua (5.1%). A nivel nacional, se construyó 13,276 m² residenciales adicionales al área construida en el cuarto trimestre de 2004. La ciudad de Managua contribuyó con 11,515 m², mientras que Resto de ciudades lo hizo con 1,761 m².

VIII. Por su parte, las construcciones comerciales aportaron marginalmente 4.2 puntos porcentuales, mientras que las construcciones destinadas a servicios limitaron el crecimiento nacional, al mostrar un aporte marginal negativo de 1.6 puntos.

Influencia de los precios de materiales de construcción

IX. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) experimentó un crecimiento promedio anual de 17.6 por ciento (21.1% en el trimestre anterior). Los capítulos que experimentaron mayores crecimientos en el trimestre, fueron Madera y Techos (22.9%) y Cemento y derivados (10.7%), los que en conjunto aportaron 16.8 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

X. Se debe destacar el carácter desacelerado del crecimiento del índice de precios del capítulo de Metales y derivados durante el año 2005, en contraste con el comportamiento creciente que registró en el año 2004. Su aporte marginal al crecimiento promedio anual también fue decreciente, al disminuir desde 5.1 puntos porcentuales en el primer trimestre de 2005 hasta 0.4 puntos en el cuarto trimestre del año.

XI. La desaceleración observada en el crecimiento de los precios de materiales de construcción a partir del segundo trimestre del año, fue una de las razones que incidió positivamente en el incremento de 20.1 por ciento en el número de construcciones iniciadas residenciales y no residenciales, en el agregado nacional, respecto al tercer trimestre del año.

XII. En términos interanuales, el IPMC aumentó 15 por ciento, lo cual reflejó una aceleración respecto al tercer trimestre (11.8%). Esta aceleración fue determinada por igual comportamiento de los capítulos de Madera y techos y Cemento y derivados, los cuales crecieron 19.6 y 10 por ciento, respectivamente (14.7 y 9.1 % en el trimestre anterior).

Fuentes de financiamiento

Gráfico 6. Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento

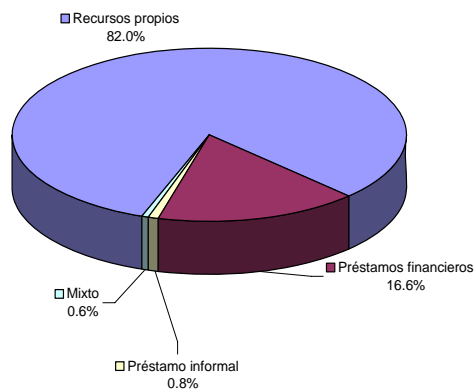
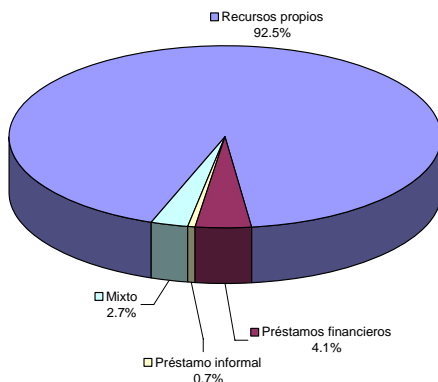


Gráfico 7. Construcciones nuevas en Resto de ciudades: fuentes de financiamiento



XIII. A nivel nacional, el 88.3 por ciento de las construcciones registradas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 9.9 por ciento se financiaron a través de préstamos provenientes del sistema financiero.

XIV. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 92 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 2.2, 5.5 y 0.3 por ciento, a construcciones para uso comercial, de servicio e industria, respectivamente.

XV. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyeron entre los destinos residencial, comercio, servicio e industria, en porcentajes de 95.8, 0.5, 3.4 y 0.4 por ciento, respectivamente.

XVI. En Managua, el 84.2 por ciento de las construcciones registradas obtuvieron su financiamiento mediante recursos propios, mientras que 14.4 por ciento lo hicieron con recursos del sistema financiero. Por su parte, las construcciones nuevas se financiaron principalmente con recursos propios (82%), y del sistema formal (16.6%).

XVII. En Resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 92.4 por ciento con fondos propios y 5.4 por ciento con fondos del sistema financiero. Asimismo, las construcciones nuevas se financiaron en porcentajes de 92.5 y 4.1 por ciento, respectivamente, con ambos tipos de recursos.

XVIII. El número de construcciones nuevas en Managua, financiadas tanto con recursos propios como con recursos formales, se incrementó en 30.1 y 83.1 por ciento, respectivamente, en relación al trimestre anterior. En Resto de ciudades, se observó incremento y contracción de 8.9 y -43.3 por ciento, respectivamente.

Número de viviendas finalizadas

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	52	-	52
Particular	266	359	625
Proyecto	1	83	84
Total	319	442	761

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XIX. Las viviendas comprendidas en la categoría de proyecto, corresponden a viviendas cuya construcción es promovida por organismos no gubernamentales y se caracterizan por su alto contenido de autoconstrucción. Estas viviendas se encontraron localizadas, casi en su totalidad, en Resto de ciudades, mientras que las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se concentraron totalmente en la ciudad de Managua.

Cuadro 2
Fuentes de financiamiento durante el IV 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	476	102	2	4	584
	Comercio	15	-	1	-	16
	Servicio	41	6	2	-	49
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	532	108	5	4	649
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	558	135	3	5	701
	Comercio	15	2	-	2	19
	Servicio	29	4	-	1	34
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	603	141	3	8	755
Reinicio	Residencial	358	7	1	2	368
	Comercio	4	-	-	-	4
	Servicio	23	-	1	1	25
	Industria	-	-	-	1	1
	Sub-total	385	7	2	4	398
Finalizada	Residencial	264	51	3	1	319
	Comercio	11	1	-	-	12
	Servicio	31	5	-	1	37
	Industria	3	-	-	-	3
	Sub-total	309	57	3	2	371
Total	Residencial	1,656	295	9	12	1,972
	Comercio	45	3	1	2	51
	Servicio	124	15	3	3	145
	Industria	4	-	-	1	5
	Total	1,829	313	13	18	2,173

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 IV trimestre de 2005, Resto de ciudades

(Número de construcciones)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	361	15	3	11	390
	Comercio	4	-	-	-	4
	Servicio	14	1	-	-	15
	Industria	2	1	-	-	3
	Sub-total	381	17	3	11	412
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	772	46	1	18	837
	Comercio	27	-	1	1	29
	Servicio	37	-	-	-	37
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	837	46	2	19	904
Reinicio	Residencial	324	13	3	4	344
	Comercio	6	-	-	-	6
	Servicio	19	-	-	1	20
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	349	13	3	5	370
Finalizada	Residencial	396	41	2	3	442
	Comercio	10	-	-	-	10
	Servicio	22	-	-	-	22
	Industria	2	-	-	-	-
	Sub-total	430	41	-	3	476
Total	Residencial	1,853	115	9	36	2,013
	Comercio	47	-	1	1	49
	Servicio	92	1	-	1	94
	Industria	5	1	-	-	6
	Total	1,997	117	10	38	2,162

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.