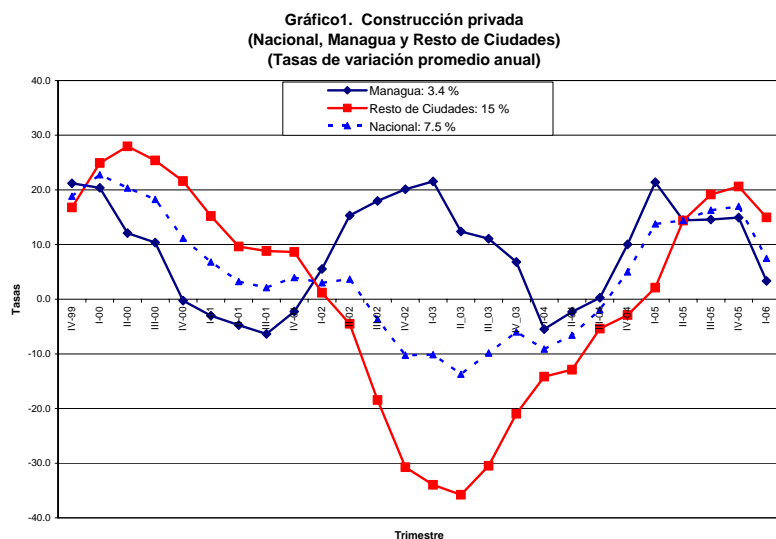


Resultados generales de la actividad

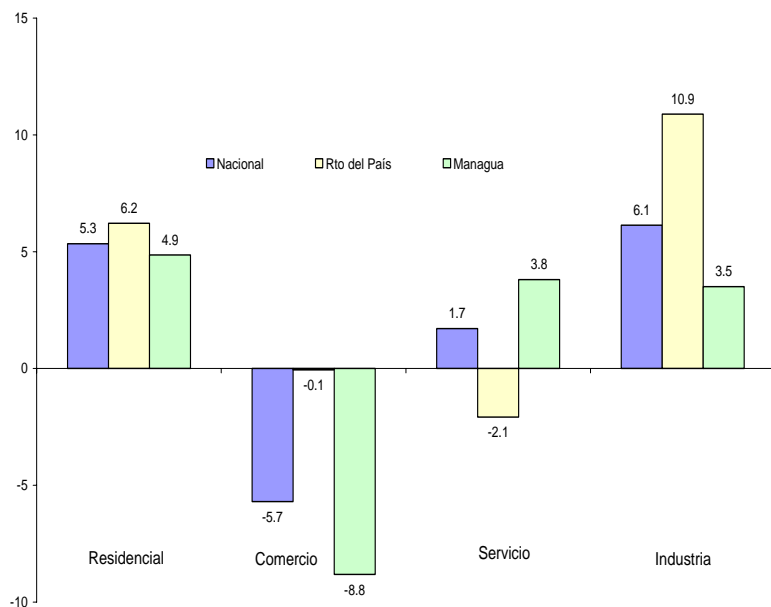


I. Al primer trimestre de 2006, la actividad constructora privada creció de forma desacelerada hasta ubicarse en **7.5 por ciento** promedio anual (17% al trimestre anterior).

II. Este comportamiento fue el resultado, tanto de la finalización de construcciones importantes destinadas al comercio e industria, en el trimestre anterior, y que no fueron reemplazadas en el trimestre de referencia, como por una menor presencia de construcciones en etapas de mayor dinamismo, lo que incidió en una disminución del área efectivamente construida. Asimismo, se observó que las nuevas construcciones comerciales en este trimestre, son menores en tamaño en comparación a las del trimestre anterior, lo que también provocó menor área efectivamente construida.

III. Los destinos residencial e industria dieron los mayores aportes marginales al crecimiento observado, al registrar **5.3 y 6.1 puntos porcentuales**, respectivamente. El destino de servicios se destacó por su contribución de 1.7 puntos porcentuales, luego de registrar 8 trimestres consecutivos de aportes negativos. Las construcciones comerciales, por su parte, contrarrestaron al crecimiento observado en los demás destinos (-5.7 puntos).

Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: primer trimestre 2006 (Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



Análisis por zona geográfica

IV. En Managua, la actividad se desaceleró al crecer **3.4 por ciento** (14.9% al trimestre anterior), como resultado del poco dinamismo observado en las construcciones comerciales. La culminación de obras comerciales de envergadura en el trimestre anterior y la próxima terminación de otros proyectos igualmente importantes, influyó para que el aporte marginal fuera de -8.8 puntos porcentuales, y la actividad se contrajera 27.3 por ciento en tasa promedio anual en este destino. Las obras residenciales, industriales y de servicio aportaron 4.9, 3.5 y 3.8 puntos porcentuales, respectivamente.

V. En Resto de ciudades, el crecimiento de la actividad también tuvo un comportamiento desacelerado, al crecer **15 por ciento** (20.6% al trimestre anterior).

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

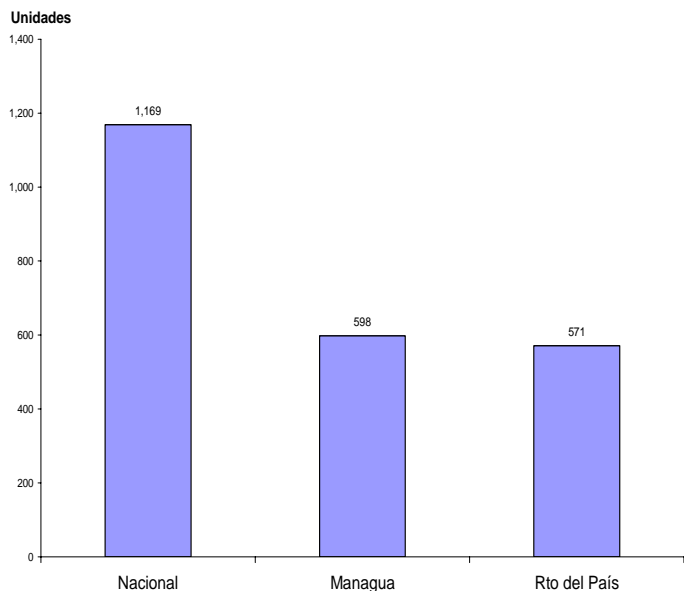
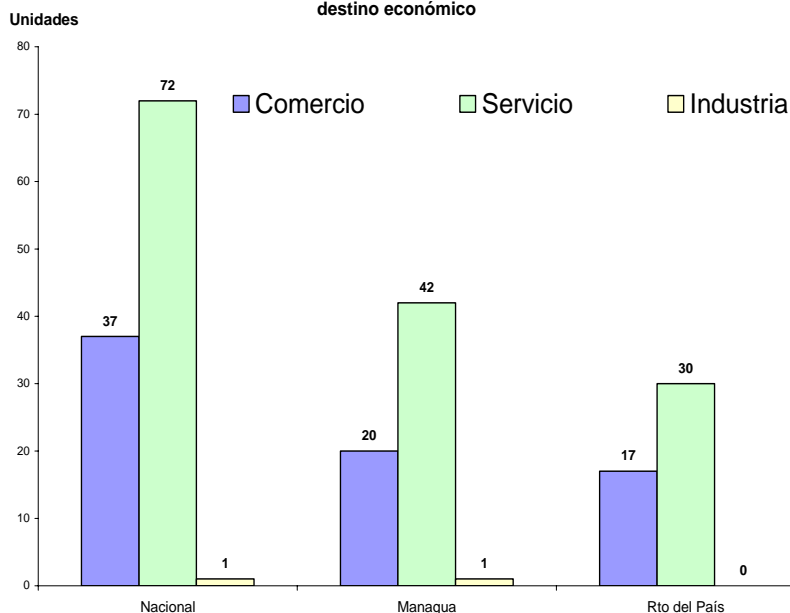


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



VI. Los destinos que mostraron los mayores aportes marginales en esta zona geográfica fueron residencial (6.2 puntos) e industria (10.9 puntos). Este último destino mostró una desaceleración pronunciada, después de contribuir con 22.9 puntos en el IV trimestre de 2005. Los destinos de comercio y servicio contrarrestaron el crecimiento en esta zona, al contribuir negativamente con 2.1 puntos porcentuales.

Análisis por destinos económicos de la construcción

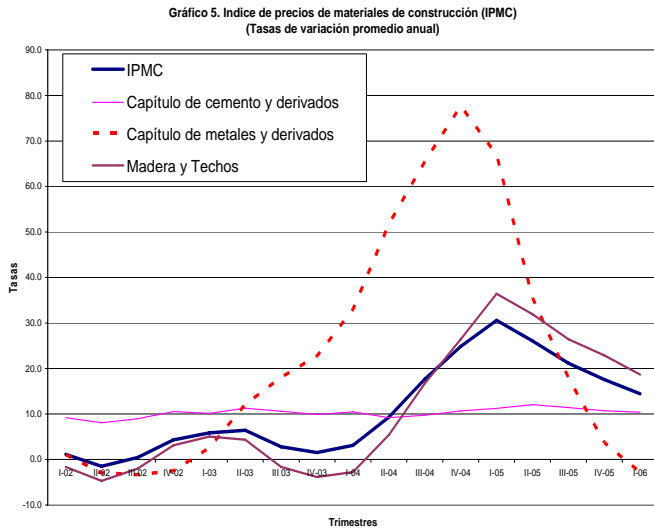
VII. A nivel nacional, el destino económico de industria se desaceleró debido a la finalización, en el trimestre anterior, de construcciones adscritas al régimen de zonas francas, tanto en Managua como en Granada. No obstante, su aporte marginal a la tasa de crecimiento nacional fue de 6.1 puntos porcentuales, situándose como el destino de mayor dinamismo en la actividad constructora privada.

VIII. El aporte marginal del destino residencial fue de 5.3 puntos porcentuales. Este destino experimentó un crecimiento acelerado de 8.9 por ciento (5.3% al trimestre anterior), como resultado de igual comportamiento en Managua (9.6%) y Resto de ciudades (8.1%). A nivel nacional, se construyó 10,771 m² residenciales adicionales al área construida en el primer trimestre de 2005. La ciudad de Managua contribuyó con 3,537 m², mientras que Resto de ciudades lo hizo con 7,234 m².

IX. Las construcciones comerciales sufrieron una contracción de 25.5 por ciento (23.3% al trimestre anterior) y contrarrestaron el crecimiento con 5.7 puntos porcentuales. La caída fue provocada por igual comportamiento en ambas zonas geográficas, pero fue más acentuado en Managua. Este resultado se produjo por la disminución en el área efectivamente construida en obras importantes que están próximas a concluir, junto con la escasa aparición de nuevas obras comerciales de envergadura.

X. Por su parte, las construcciones destinadas a servicios crecieron en 12.5 por ciento, experimentando una recuperación luego de dos años consecutivos de contracciones. Construcciones de módulos para alquiler, hospitales y centros de salud, centros de enseñanza universitarios privados, iglesias de diversas denominaciones y ampliación de talleres explican el dinamismo de este destino.

Influencia de los precios de materiales de construcción

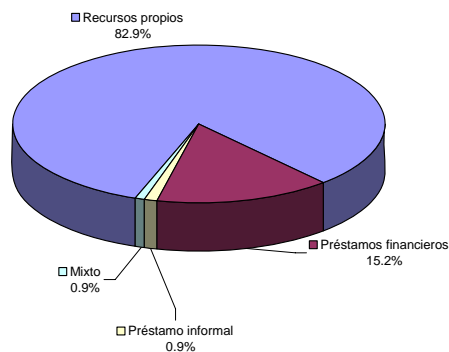


XI. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) experimentó un crecimiento promedio anual de 14.4 por ciento (17.6% en el trimestre anterior). Los capítulos que experimentaron mayores crecimientos en el trimestre, fueron Madera y Techos (18.7%) y Cemento y derivados (10.4%), los que en conjunto aportaron 14.2 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

XII. El índice de precios del capítulo de Metales y derivados sufrió una contracción en el trimestre de referencia, al caer 2.9 por ciento promedio anual, lo que significó un aporte marginal negativo de 0.3 puntos porcentuales al crecimiento, después de registrar una trayectoria desacelerada durante todo el año anterior.

XIII. La desaceleración observada en el crecimiento de los precios de materiales de construcción, tanto en términos interanuales como en tasa promedio anual, fue una de las razones que incidió positivamente en el incremento de 13.7 por ciento en el número de construcciones iniciadas residenciales y no residenciales, respecto al primer trimestre del año. En particular, las nuevas construcciones residenciales se incrementaron en 11.7 por ciento, mientras que las obras no residenciales lo hicieron en 41 por ciento.

Gráfico 6. Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento



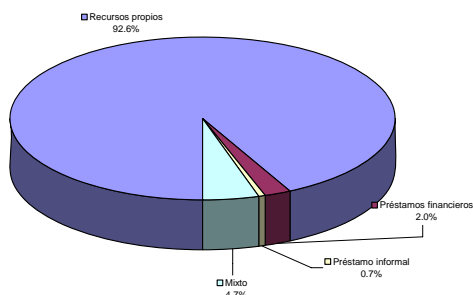
Fuentes de financiamiento

XIV. A nivel nacional, el 88.4 por ciento de las construcciones registradas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 9.1 por ciento se financiaron a través de préstamos provenientes del sistema financiero.

XV. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 91.5 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 2.5, 5.7 y 0.2 por ciento, a construcciones para uso comercial, de servicio e industria, respectivamente.

XVI. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyeron entre los destinos residencial, comercio, servicio e industria, en porcentajes de 94.1, 1.5, 4.1 y 0.3 por ciento, respectivamente.

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



XVII. En Managua, el 83.7 por ciento de las construcciones registradas obtuvieron su financiamiento mediante recursos propios, mientras que 14.6 por ciento lo hicieron con recursos del sistema financiero. Por su parte, las construcciones nuevas se financiaron principalmente con recursos propios (82.9%), y del sistema formal (15.2%).

XVIII. En Resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 93.3 por ciento con fondos propios y 3.4 por ciento con fondos del sistema financiero. Asimismo, las construcciones nuevas se financiaron en porcentajes de 92.6 y 2 por ciento, respectivamente, con ambos tipos de recursos.

XIX. El número de construcciones nuevas en Managua, financiadas tanto con recursos propios como con recursos formales, se contrajo en 0.6 y 10.2 por ciento, respectivamente, en relación al trimestre anterior. En Resto de ciudades, se observó incremento y contracción de 44.4 y 29.4 por ciento, respectivamente.

Número de viviendas finalizadas

Cuadro 1

Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	127	-	127
Particular	289	252	541
Proyecto	20	26	46
Total	436	278	714

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XX. 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. En trimestres anteriores, la construcción de este tipo de viviendas estaba concentrada en Resto de ciudades; sin embargo, en este trimestre se registró 43.5 por ciento en Managua, lo que indicó una distribución más homogénea. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se concentraron totalmente en la ciudad de Managua.

XXI. El número de viviendas finalizadas a nivel nacional se contrajo en 6.2 por ciento, respecto al trimestre anterior, como resultado de la caída observada en Resto de ciudades. En Managua, no obstante, el número se incrementó en 36.7 por ciento.

Cuadro 2

Fuentes de financiamiento durante el I trimestre de 2006, Managua

(Número de construcciones)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	473	93	6	6	578
	Comercio	18	1	-	-	19
	Servicio	37	3	-	-	40
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	529	97	6	6	638
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	589	110	3	6	708
	Comercio	15	2	1	1	19
	Servicio	49	8	2	1	60
	Industria	-	-	-	1	1
	Sub-total	653	120	6	9	788
Reinicio	Residencial	247	8	1	2	258
	Comercio	4	-	-	-	4
	Servicio	16	1	1	-	18
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	267	9	2	2	280
Finalizada	Residencial	344	90	-	2	436
	Comercio	13	1	-	2	16
	Servicio	18	2	1	1	22
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	376	93	1	5	475
Total	Residencial	1,653	301	10	16	1,980
	Comercio	50	4	1	3	58
	Servicio	120	14	4	2	140
	Industria	2	-	-	1	3
	Total	1,825	319	15	22	2,181

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 I trimestre de 2006, Resto de ciudades
(Número de construcciones)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	511	10	4	27	552
	Comercio	13	1	-	1	15
	Servicio	26	1	-	-	27
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	550	12	4	28	594
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	792	33	4	19	848
	Comercio	21	-	1	-	22
	Servicio	33	-	-	1	34
	Industria	4	1	-	-	5
	Sub-total	850	34	5	20	909
Reinicio	Residencial	294	8	1	3	306
	Comercio	5	-	-	1	6
	Servicio	18	-	-	1	19
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	317	8	1	5	331
Finalizada	Residencial	254	18	2	4	278
	Comercio	8	1	-	1	10
	Servicio	23	1	-	-	24
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	286	20	2	5	313
Total	Residencial	1,851	69	11	53	1,984
	Comercio	47	2	1	3	53
	Servicio	100	2	-	2	104
	Industria	5	1	-	-	6
	Total	2,003	74	12	58	2,147

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, ECN