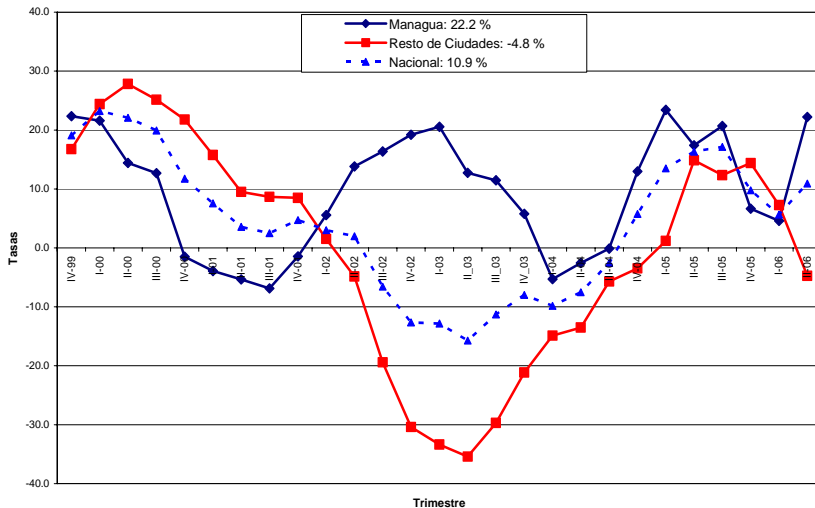


*Ampliación de cobertura de la encuesta trimestral*

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

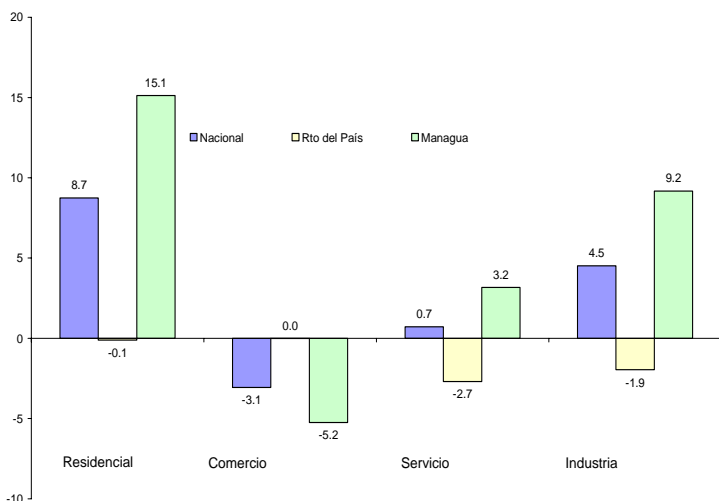


I. La encuesta trimestral de la construcción privada ha ampliado su cobertura geográfica a fin de incluir construcciones localizadas fuera de las cabeceras departamentales. Estas construcciones corresponden a proyectos residenciales, zonas francas y obras turísticas, que por su naturaleza se localizan fuera del casco urbano de las cabeceras. El seguimiento e inclusión de estas obras en la evolución de la construcción privada es un tema relevante, debido a la importancia que estas obras tienen en la economía nacional.

II. La ampliación en la cobertura se inició en el tercer trimestre de 2004, lo que ha permitido registrar esta información durante ocho trimestres consecutivos, necesarios para estimar por primera vez una tasa promedio anual con datos más completos. A partir de este trimestre, la publicación incluirá esta nueva información, lo cual mejorará el monitoreo y análisis de la actividad constructora privada.

III. Asimismo, la inclusión de la nueva información provocó ajustes en las tasas de variación de trimestres anteriores, por lo que las tasas del primer trimestre de 2006, a las que este informe hace referencia, no coinciden con las publicadas previamente<sup>1/</sup>.

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



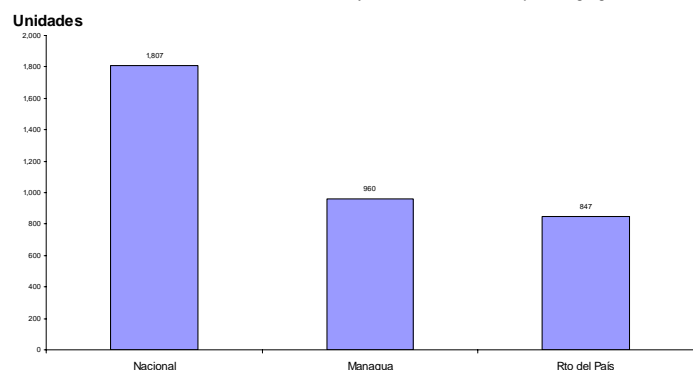
*Resultados generales de la actividad*

IV. Al segundo trimestre de 2006, la actividad constructora privada creció en forma acelerada hasta ubicarse en **10.9 por ciento** promedio anual (5.6% al trimestre anterior).

V. Este comportamiento fue el resultado del dinamismo mostrado por construcciones residenciales e industriales en Managua. En el primer destino se observó el inicio de diversos proyectos que registraron la mayor expansión en áreas efectivamente construidas. El destino industrial, por su parte, sobresalió por la construcción de naves industriales de zonas francas ubicadas en los municipios de Managua y Tipitapa, las cuales se encontraron en distintas etapas constructivas.

1/ La metodología del empalme realizado se puede ver en la dirección <http://www.bcn.gob.ni/publicaciones/metodologia>

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



VI. A nivel nacional, los destinos descritos anteriormente, dieron los mayores aportes marginales al crecimiento, al registrar **8.7 y 4.5 puntos porcentuales**, respectivamente. El aporte del destino de servicio continuó siendo positivo (0.7 puntos porcentuales), aunque menor al trimestre anterior, mientras que las construcciones comerciales contrarrestaron el crecimiento de la actividad (-3.1 puntos porcentuales).

### Análisis por zona geográfica

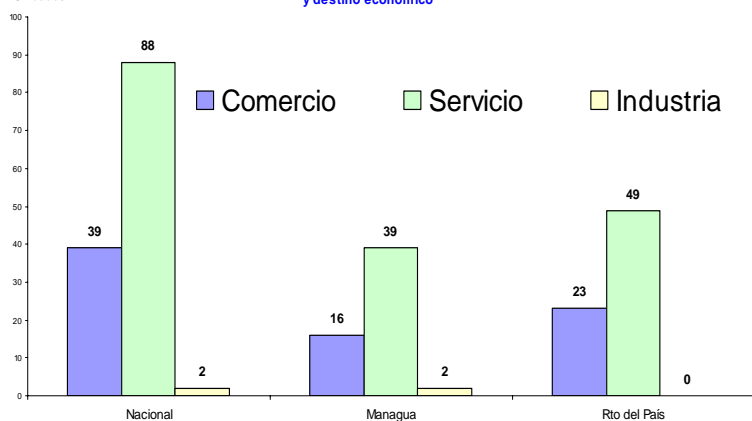
VII. En Managua, la actividad constructora creció aceleradamente hasta ubicarse en **22.2 por ciento** (4.6% al trimestre anterior), como resultado del dinamismo observado por construcciones residenciales e industriales.

VIII. Ambos destinos mostraron los mayores aportes marginales en esta zona geográfica, al registrar 15.1 y 9.2 puntos porcentuales, respectivamente. El destino de servicios contribuyó con 3.2 puntos, mientras que las construcciones comerciales tuvieron un aporte negativo de 5.2 puntos porcentuales.

IX. En Resto de ciudades se registró una **contracción de 4.8 por ciento** (7.3% al trimestre anterior), con igual comportamiento en los cuatro destinos económicos. Servicio e Industria mostraron los mayores aportes negativos.

### Análisis por destinos económicos de la construcción

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

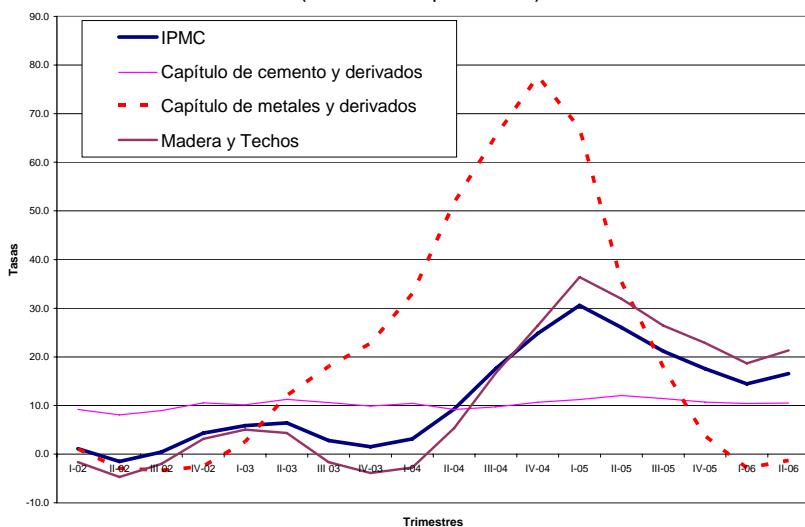


X. A nivel nacional, el destino industrial mostró un comportamiento acelerado al ubicarse en **38 por ciento** (32.5% al trimestre anterior), impulsado por el incremento en la construcción de zonas francas en Managua, las cuales crecieron en **105.6 por ciento** (77.1% al trimestre anterior). En Resto de ciudades, este destino mostró una contracción más pronunciada (-12%) respecto al trimestre anterior (-2.5%).

XI. El destino residencial experimentó un crecimiento de **14.4 por ciento** (7.7% al trimestre anterior), como resultado del comportamiento dinámico exhibido en Managua (27.6%), donde se construyeron **76,059.3 m<sup>2</sup> adicionales** al área construida en el segundo trimestre de 2005, generados, principalmente, por proyectos residenciales encontrados en diversas etapas de ejecución.

XII. Las construcciones comerciales sufrieron una caída de **20.1 por ciento**, como producto del comportamiento contractivo en Managua (-22%) y Resto de ciudades (-0.3%). Sin embargo, la mayor proporción de área de nuevas construcciones y en proceso, permitió que la caída en este trimestre fuese menor a la del trimestre anterior (-26%).

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



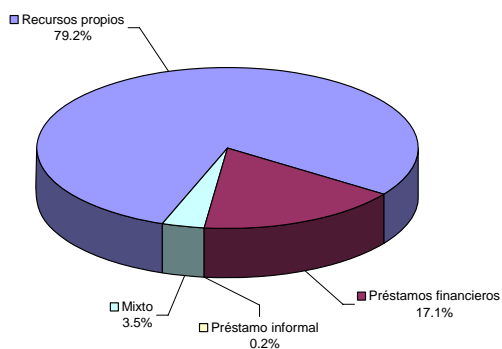
XIII. Las construcciones destinadas a servicios crecieron de forma desacelerada en 5.9 por ciento (15.4% al trimestre anterior), como resultado de una disminución en los metros cuadrados efectivamente construidos de las obras finalizadas en el trimestre de referencia respecto al primer trimestre del año.

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

XIV. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) experimentó un crecimiento promedio anual de 16.5 por ciento (14.4% en el trimestre anterior). Los capítulos que experimentaron mayores crecimientos en el trimestre fueron Madera y techos (21.3%) y Sanitarios y pisos (17.5%), los que en conjunto aportaron 14 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

XV. El índice de precios del capítulo de Metales y derivados sufrió una contracción en el trimestre de referencia, al caer 1.3 por ciento promedio anual (-2.9 % al trimestre anterior), lo que significó un aporte marginal negativo de 0.1 puntos porcentuales al crecimiento. Por su parte, los capítulos Cemento y derivados y Electricidad crecieron en 10.5 y 15.4 por ciento, respectivamente, aportando 2.6 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

Gráfico 6. Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento



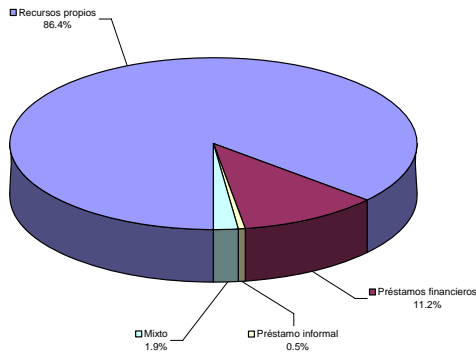
**Fuentes de financiamiento**

XVI. A nivel nacional, el 80.4 por ciento de las construcciones registradas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 16.5 por ciento se financiaron a través de préstamos provenientes del sistema financiero.

XVII. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 92.8 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 2.2, 4.8 y 0.2 por ciento, a construcciones para uso comercial, de servicio e industria, respectivamente.

XVIII. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyeron entre los destinos residencial, comercio, servicio e industria, en porcentajes de 95.8, 0.6, 3.5 y 0.1 por ciento, respectivamente.

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



XIX. En Managua, el 72.4 por ciento de las construcciones registradas obtuvieron su financiamiento mediante recursos propios, mientras que 24.5 por ciento lo hicieron con recursos del sistema financiero. Las construcciones nuevas se financiaron principalmente con recursos propios (79.2 %) y del sistema financiero (17.1 %). Por su parte, las construcciones finalizadas lo hicieron en porcentajes de 51.6 y 45.2 por ciento, para recursos propios y del sistema financiero, respectivamente.

XX. En Resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 88.4 por ciento con fondos propios y 8.4 por ciento con fondos del sistema financiero. Las construcciones nuevas se financiaron en porcentajes de 86.4 y 11.2 por ciento, respectivamente, con ambos tipos de recursos. Por su parte, las construcciones finalizadas lo hicieron en porcentajes de 85.4 y 9.5 por ciento, para recursos propios y del sistema financiero, respectivamente.

XXI. El número de construcciones nuevas en Managua, financiadas con recursos propios crecieron en un 24.5 por ciento, respecto al trimestre anterior, mientras que las construcciones financiadas con recursos del sistema financiero tuvieron una caída de 45.6 por ciento. En Resto de ciudades se observó un comportamiento contrario al de Managua, las construcciones financiadas con recursos propios experimentaron una caída de 2.3 por ciento mientras que las financiadas con recursos del sistema financiero crecieron en 50 por ciento respecto al trimestre anterior.

XXII. La utilización de recursos propios y formales en las construcciones finalizadas en Managua cayó en -0.7 por ciento y creció en 51.7 por ciento, respectivamente, respecto al trimestre anterior, mientras que en Resto de ciudades lo hicieron en 39.5 y 23.6 por ciento.

### Número de viviendas finalizadas

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	483	60	543
Particular	236	298	534
Proyecto	1	311	312
<b>Total</b>	<b>720</b>	<b>669</b>	<b>1,389</b>

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	187	2	189
Particular	229	289	518
Proyecto	1	82	83
<b>Total</b>	<b>417</b>	<b>373</b>	<b>790</b>

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	296	58	354
Particular	7	9	16
Proyecto	0	229	229
<b>Total</b>	<b>303</b>	<b>296</b>	<b>599</b>

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XXIII. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue bastante homogénea en el trimestre de referencia (52 % para Managua y 48 % para Resto de ciudades). Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se concentraron, en su mayoría, en Managua, mientras que las viviendas comprendidas en la categoría de proyectos se localizaron fundamentalmente en Resto de ciudades. Estas últimas corresponden a viviendas cuya construcción es promovida por organismos no gubernamentales y se caracterizan por su alto contenido de autoconstrucción.

XXIV. Del total de viviendas finalizadas, 57 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales, mientras que 43 por ciento se encontraron fuera del casco urbano. Asimismo, para el departamento de Managua, 61 por ciento de las viviendas construidas por empresas urbanizadoras se localizaron fuera del casco urbano de la capital, mientras que en el resto de departamentos estas viviendas alcanzaron el 97 por ciento.

**Cuadro 4****Fuentes de financiamiento durante el II trimestre de 2006, Managua***(Número de construcciones dentro y fuera de la cabecera departamental)*

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	709	157	2	30	898
	Comercio	13	1	-	-	14
	Servicio	28	4	-	3	35
	Industria	2	-	-	-	2
	<b>Sub-total</b>	<b>752</b>	<b>162</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	<b>949</b>
<b>En proceso desde trimestres anteriores</b>	Residencial	551	176	6	19	752
	Comercio	18	2	-	-	20
	Servicio	55	5	-	1	61
	Industria	2	-	-	1	3
	<b>Sub-total</b>	<b>626</b>	<b>183</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>836</b>
<b>Reinicio</b>	Residencial	304	18	-	2	324
	Comercio	3	-	-	-	3
	Servicio	20	1	-	-	21
	Industria	-	-	-	-	-
	<b>Sub-total</b>	<b>327</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>348</b>
<b>Finalizada</b>	Residencial	354	341	3	22	720
	Comercio	14	1	-	-	15
	Servicio	28	7	-	-	35
	Industria	2	-	-	-	2
	<b>Sub-total</b>	<b>398</b>	<b>349</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>772</b>
<b>Total</b>	Residencial	1,918	692	11	73	2,694
	Comercio	48	4	-	-	52
	Servicio	131	17	-	4	152
	Industria	6	-	-	1	7
	<b>Total</b>	<b>2,103</b>	<b>713</b>	<b>11</b>	<b>78</b>	<b>2,905</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 5****Fuentes de financiamiento durante el II trimestre de 2006, Resto de ciudades***(Número de construcciones dentro y fuera de cabeceras departamentales)*

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	656	81	-	11	748
	Comercio	12	2	1	3	18
	Servicio	24	7	3	1	35
	Industria	-	-	-	-	-
	<b>Sub-total</b>	<b>692</b>	<b>90</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>801</b>
<b>En proceso desde trimestres anteriores</b>	Residencial	847	69	6	21	943
	Comercio	20	-	-	-	20
	Servicio	38	2	-	-	40
	Industria	1	-	-	-	1
	<b>Sub-total</b>	<b>906</b>	<b>71</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>1,004</b>
<b>Reinicio</b>	Residencial	324	12	3	5	344
	Comercio	2	-	-	-	2
	Servicio	16	2	-	-	18
	Industria	-	-	-	-	-
	<b>Sub-total</b>	<b>342</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>364</b>
<b>Finalizada</b>	Residencial	577	62	2	28	669
	Comercio	19	-	-	2	21
	Servicio	16	5	1	4	26
	Industria	2	1	-	-	3
	<b>Sub-total</b>	<b>614</b>	<b>68</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>719</b>
<b>Total</b>	Residencial	2,404	224	11	65	2,704
	Comercio	53	2	1	5	61
	Servicio	94	16	-	5	119
	Industria	3	1	-	-	4
	<b>Total</b>	<b>2,554</b>	<b>243</b>	<b>16</b>	<b>75</b>	<b>2,888</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.