

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

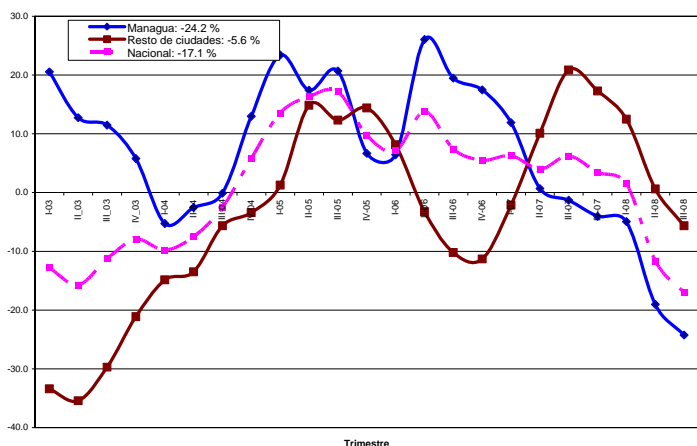
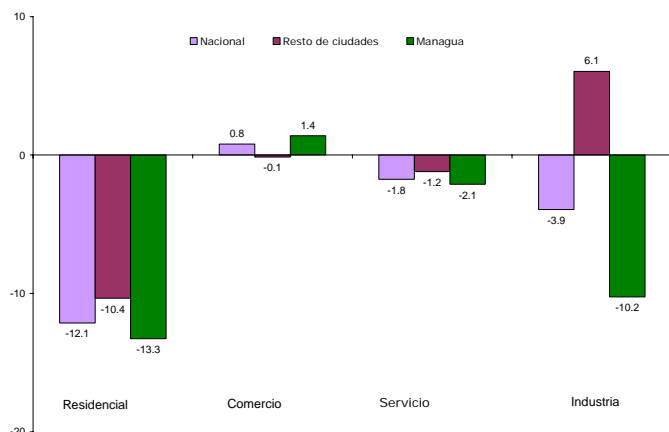


Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: Tercer trimestre 2008 (Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



Resultados generales de la actividad

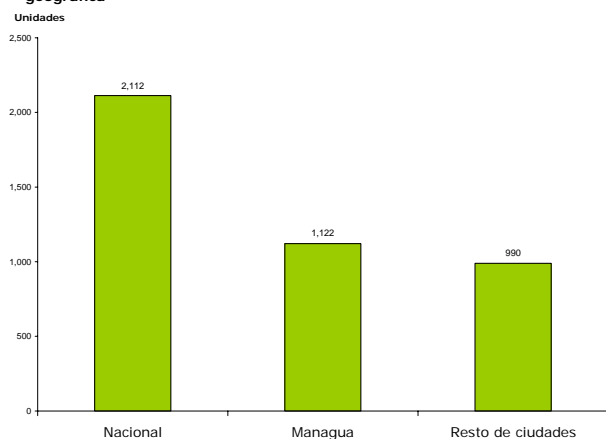
- I. Al tercer trimestre de 2008, la actividad constructora privada registró una caída promedio anual de **17.1 por ciento** (-11.6% al trimestre anterior). Los destinos económicos que contribuyeron a este resultado fueron las construcciones residenciales, industriales y de servicio, con un aporte marginal negativo de 17.9 puntos porcentuales. Las construcciones comerciales mejoraron notablemente respecto al trimestre anterior y aportaron 0.8 puntos porcentuales.
- II. El destino residencial profundizó su contracción con una caída de 17.9 por ciento en el trimestre de referencia (13.3% en el trimestre anterior). Asimismo, las construcciones industriales mostraron una contracción de 32.2 por ciento luego de experimentar crecimientos durante los cuatro trimestres anteriores. Por su parte, el destino de servicio registró una caída de 11.1 por ciento, aunque menor a la observada al trimestre anterior (-20.8%). Sin embargo, las construcciones comerciales mostraron un repunte al crecer 19 por ciento, luego de sufrir caídas por 10 trimestres consecutivos.

Análisis por zona geográfica

- III. En la evolución de la actividad constructora por zona geográfica, Managua experimentó una caída de 24.2 por ciento (-19% al trimestre anterior). Esto fue producto de aportes negativos en tres destinos: residencial, servicio e industria. Sin embargo, el destino comercial mostró dinamismo al crecer 30.7 por ciento, lo que se tradujo en un aporte marginal positivo de 1.4 puntos porcentuales.
- IV. En Resto de ciudades se registró una contracción de 5.6 por ciento (0.6% al primer trimestre), producto de la profundización en la caída de las construcciones residenciales. Por otra parte, las obras comerciales y de servicio se contrajeron, en menor proporción respecto al trimestre anterior, mientras que las construcciones industriales se desaceleraron. Este último destino aportó 6.1 puntos porcentuales positivos, mientras que los otros tres destinos contribuyeron con 11.7 puntos porcentuales negativos.

Análisis por destinos económicos de la construcción

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



V. La contracción que se observó en las obras residenciales a nivel nacional, fue el resultado de caídas en ambas zonas geográficas, Managua (-21%) y Resto de ciudades (-13.8%). La profundización de esta contracción se debió, en gran manera, a una baja en la construcción de viviendas particulares en ambas zonas y menor actividad urbanizadora en Resto de ciudades. Se observó una mejoría en la construcción realizada por urbanizadoras en Managua, que respondió a un repunte en la colocación de viviendas entre la última quincena de junio y primera quincena de septiembre, lo cual resultó en una menor contracción (-28.2%) que la observada en el trimestre anterior (-41.1%).

VI. Es importante destacar, que la disminución en el financiamiento hipotecario ha afectado negativamente las construcciones con destino residencial. El crecimiento interanual de los saldos reales de este tipo de crédito se ha desacelerado a partir del cuarto trimestre de 2007 y presentó una caída de 1 por ciento en el trimestre de referencia.

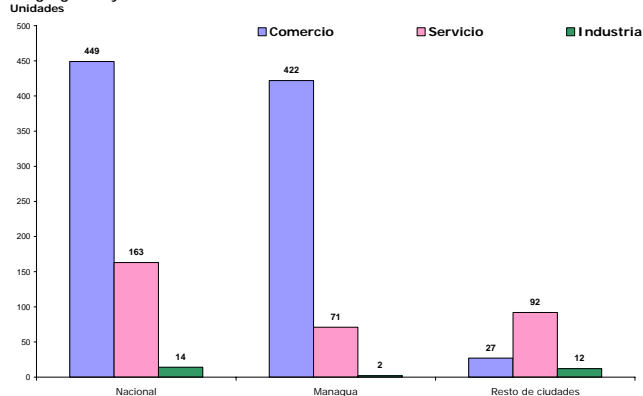
VII. Las obras residenciales fuera de cabeceras departamentales mostraron una caída de 27.7 por ciento (-31% al trimestre anterior). Estas construcciones, ejecutadas en su mayoría por empresas urbanizadoras, mostraron el mismo comportamiento contractivo en Managua y Resto de ciudades. En la primera zona geográfica se observó una caída menor a la registrada en el segundo trimestre, mientras que en la segunda zona geográfica se registró una contracción mayor respecto al trimestre anterior.

VIII. El destino industrial en Managua registró una mayor caída respecto al trimestre anterior. En Resto de ciudades se observó un crecimiento desacelerado en relación al segundo trimestre, lo cual se debió a menores aportes en área construida de obras importantes, entre las que destacan una planta camaronera finalizada en Chinandega, y una planta farmacéutica en Granada en estado de proceso. Lo anterior fue parcialmente compensado con el inicio de construcciones de tabacaleras, un beneficio de granos básicos y una zona franca textilera en Estelí, las cuales sumarán más de 8,600 m² de obra construida al momento de su finalización.

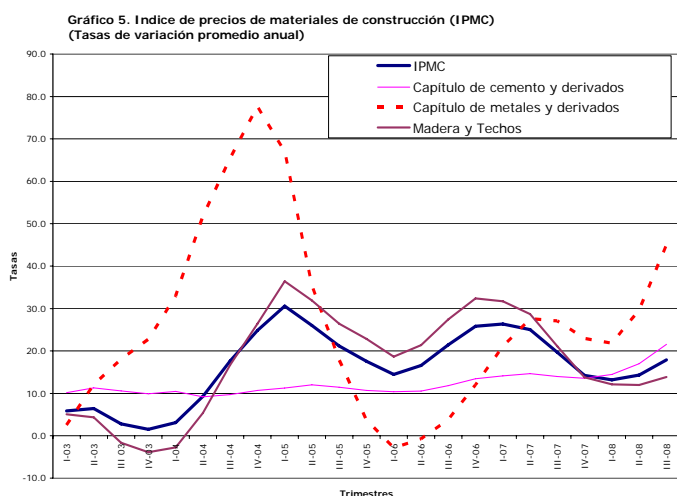
IX. Las construcciones comerciales en Managua basaron su dinamismo en el inicio de 158 módulos en el Mercado Oriental así como de diversos centros comerciales encontrados en varios estados de obra. Igualmente en Resto de ciudades iniciaron obras de módulos y centros comerciales, localizados en Estelí, Chinandega, León y Matagalpa, principalmente.

X. En el destino de servicio se produjo una menor contracción en ambas zonas geográficas. En Managua, se encontró el inicio de un parque tecnológico que brindará servicios de "Call Center", cuya área total superará los 4,800 m², mientras que en Masaya y Rivas se localizaron varias obras turísticas nuevas.

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



Influencia de los precios de materiales de construcción



Cuadro 1

Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	148	66	214
Particular	145	149	294
Proyecto	47	55	102
Total	340	270	610

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	78	5	83
Particular	143	149	292
Proyecto	47	55	102
Total	268	209	477

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	70	61	131
Particular	2	0	2
Proyecto	-	0	0
Total	72	61	133

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

- XI. El crecimiento del índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un aumento de 3.6 puntos porcentuales, al pasar de 14.3 por ciento en el segundo trimestre a 17.9 por ciento en el período de referencia. Los capítulos que contribuyeron a este crecimiento fueron Madera y techos; y Cemento y derivados, los cuales aportaron en conjunto 13.8 puntos porcentuales. Ambos capítulos crecieron 13.9 y 21.6 por ciento, respectivamente (12 % y 17 % al trimestre anterior).
- XII. Por su parte, el índice de precios del capítulo de Metales y derivados creció 45 por ciento (29.7% al trimestre anterior). Su aporte al índice general fue de 3.7 puntos porcentuales. Finalmente, los capítulos de Sanitario y pisos y Electricidad crecieron 9.7 por ciento y 13.1 por ciento, respectivamente, y aportaron en conjunto, 0.4 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

Viviendas finalizadas

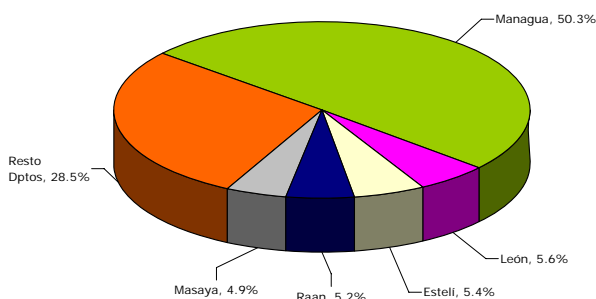
- XIII. A nivel nacional, se observó una contracción de 26.5 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior. Las cabeceras departamentales y fuera del casco urbano de las cabeceras registraron caídas de 29.5 y 13.1 por ciento, respectivamente.
- XIV. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 55.7 por ciento en Managua y 44.3 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 69.2 y 30.8 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se desglosaron en 49.3 y 50.7 por ciento, respectivamente.
- XV. Del total de viviendas finalizadas, 78.2 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales y 21.8 por ciento fuera del casco urbano de cabeceras.
- XVI. Respecto a la actividad realizada por urbanizadoras, en Managua se encontró bastante similitud entre las viviendas finalizadas en el área urbana (52.7%) y las finalizadas en áreas suburbanas (47.3%). En cambio, en el Resto de ciudades esta actividad se concentró principalmente en áreas suburbanas (92.4%).
- XVII. Los departamentos que concentraron el mayor número de viviendas finalizadas, respecto al total nacional, fueron: Managua (55.7%), Masaya (10.2%), Carazo (5.6%) y Granada (4.8%).

Cuadro 4
Nuevas Construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,015	876	139
Industria	9	4	5
Comercio	193	175	18
Servicio	59	59	
Total	1,276	1,114	162

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Gráfico 6. Viviendas iniciadas por departamento (Participación %)



Construcciones iniciadas

- XVIII. El número de construcciones nuevas registró una caída de 10.1 por ciento respecto al trimestre anterior, desglosado en -4.5 por ciento en cabeceras departamentales y -36 por ciento en zonas fuera de cabeceras.
- XIX. El área iniciada efectivamente construida tuvo un comportamiento mixto. En Managua se registró una caída de 14.5 por ciento, mientras que en el Resto de ciudades mostró un crecimiento de 17.9 por ciento, lo que resultó en una disminución de 0.4 por ciento a nivel nacional.
- XX. Se observó que las construcciones iniciadas en el tercer trimestre tienen un área proyectada promedio y total mayor a las del segundo trimestre. Esto indica una posible mejoría en trimestres posteriores.
- XXI. El número de viviendas iniciadas a nivel nacional experimentó una caída de 22.9 por ciento en relación al trimestre anterior.