

Situación de la construcción privada, tercer trimestre de 2007

Departamento de Cuentas Nacionales Trimestrales

Resultados generales de la actividad

- I. Al tercer trimestre de 2007, la actividad constructora privada registró un crecimiento promedio anual de **3.8 por ciento** (2.0 % al trimestre anterior). Este comportamiento resultó de un aporte marginal de 8.7 puntos porcentuales de obras residenciales e industriales y de -4.9 puntos porcentuales de construcciones comerciales y de servicio.
- II. El destino residencial se desaceleró al crecer 7.4 por ciento (15.5% al trimestre anterior), mientras que las construcciones industriales mostraron un repunte, al crecer 43.2 por ciento (-35% al trimestre anterior).
- III. Por su parte, el destino de servicios mostró una contracción de 1.9 por ciento (27.8% al trimestre anterior), mientras que las construcciones comerciales registraron nuevamente un comportamiento contractivo al caer 52.6 por ciento (-57.2% al trimestre anterior). Este mismo comportamiento se observó en Managua y en Resto de ciudades.
- IV. En las cabeceras departamentales se observó una disminución de 26.8 por ciento en el número de construcciones iniciadas respecto al trimestre anterior, mientras que fuera de cabeceras, el crecimiento fue de 54.5 por ciento (2.2% y -42.2%, respectivamente, al segundo trimestre de 2007).

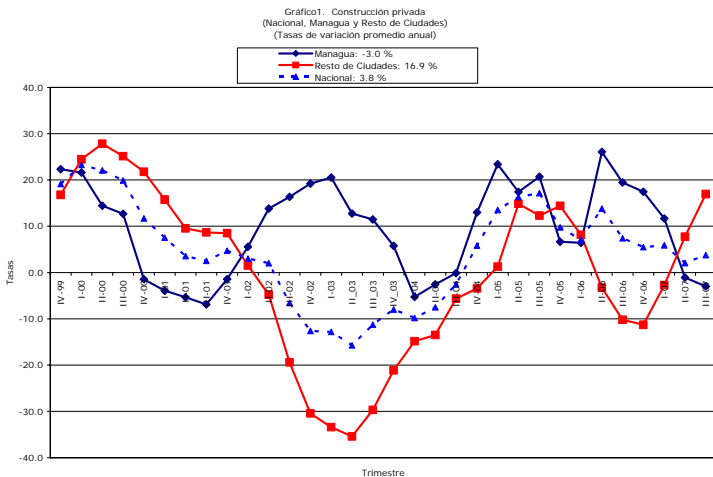
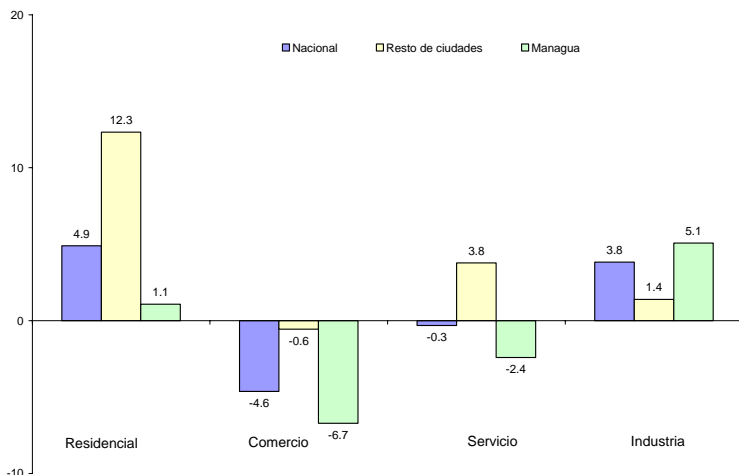


Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: tercer trimestre 2007 (Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)

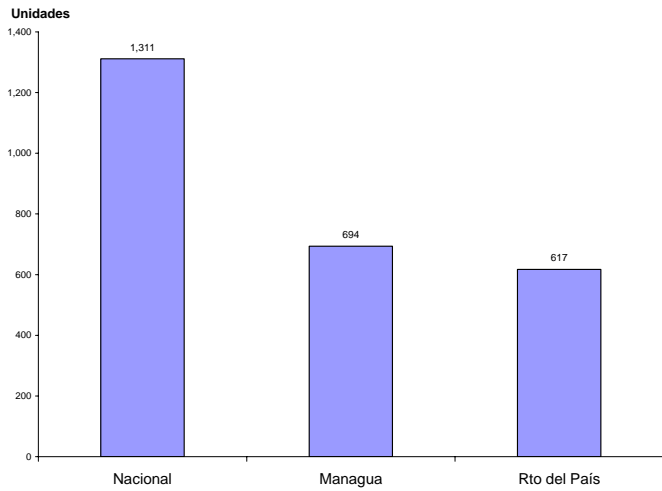


Análisis por zona geográfica

- V. En Managua, la actividad constructora se contrajo en **3.0 por ciento** (-1.1% al trimestre anterior), como resultado de aportes marginales negativos de los destinos de comercio y servicio. No obstante, las construcciones industriales y residenciales contribuyeron positivamente con 5.1 y 1.1 puntos porcentuales, respectivamente, (-1.7 y 8.4 puntos porcentuales al trimestre anterior).
- VI. En Resto de ciudades se registró un crecimiento acelerado de **16.9 por ciento** (7.7% al segundo trimestre), mejorando el desempeño que comenzó a mostrar a partir del trimestre anterior, luego de cuatro trimestres consecutivos de contracciones. Los destinos residencial, servicio e industria aportaron 17.5 puntos porcentuales, mientras que el destino comercial contribuyó negativamente con 0.6 puntos porcentuales.

Análisis por destinos económicos de la construcción

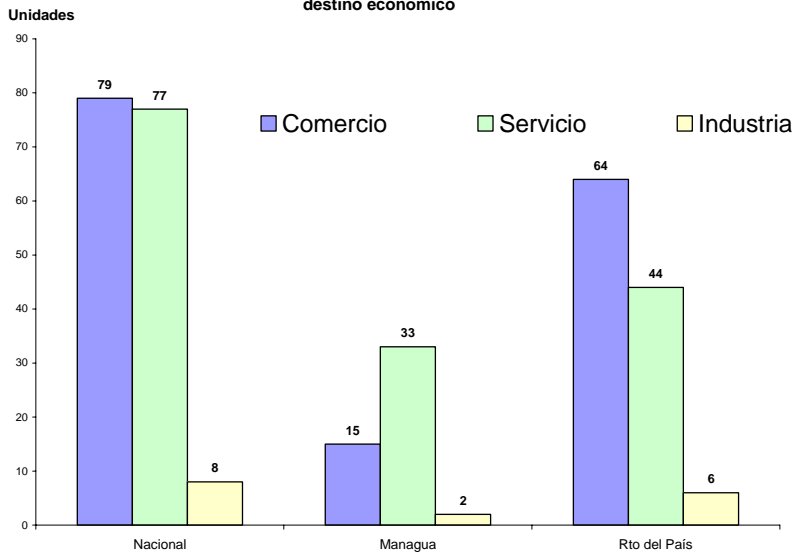
Gráfico 3. Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica



VII. En el destino residencial se observó una disminución de 8.1 puntos porcentuales hasta ubicarse en 7.4 por ciento, como resultado del comportamiento desacelerado mostrado en Managua (1.8%). Resto de ciudades tuvo un buen desempeño en este destino, al mantener un crecimiento de 16 por ciento, igual al del trimestre anterior.

VIII. Las obras residenciales fuera de cabeceras departamentales mostraron una contracción de 24.6 por ciento (7.8% al trimestre anterior). Estas obras, ejecutadas por empresas urbanizadoras, tuvieron un comportamiento opuesto en Managua y Resto de ciudades. En la primera zona geográfica se observó, por primera vez, una caída, luego de mostrar crecimientos durante los últimos cinco trimestres. En la segunda zona geográfica se observó una caída, aunque menor a la experimentada en el trimestre anterior, producto de nuevos proyectos residenciales que se ejecutan en Masaya, Rivas, Chinandega, Estelí y Carazo.

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



IX. La participación de estas obras fuera de cabeceras disminuyó de 21.1 a 20.4 por ciento en el total del destino residencial nacional, desglosándose éste último porcentaje, en 11.8 y 8.6 por ciento, para obras fuera del casco urbano de Managua y de Resto de ciudades, respectivamente. Se debe destacar una disminución de la participación de este tipo de obras en Managua, que pasó de 15.5 por ciento en el trimestre anterior a 11.8 por ciento, en el trimestre de referencia, mientras que Resto de ciudades aumentó su participación de 5.6 a 8.6 por ciento.

X. Las construcciones destinadas a servicios registraron una caída de 1.9 por ciento, como resultado de una contracción en Managua y desaceleración en Resto de ciudades. En la primera zona geográfica se observó un menor número de construcciones nuevas en comparación con trimestres anteriores, mientras que en la segunda zona geográfica estas obras crecieron 28.7 por ciento (53.6% al trimestre anterior), impulsadas principalmente por construcción de hoteles nuevos, en reinicio y proceso, en Granada, Chontales y León. Igualmente se encontraron distintas construcciones de condohoteles, tanto nuevos como en estado de proceso, en el municipio de San Juan del Sur.

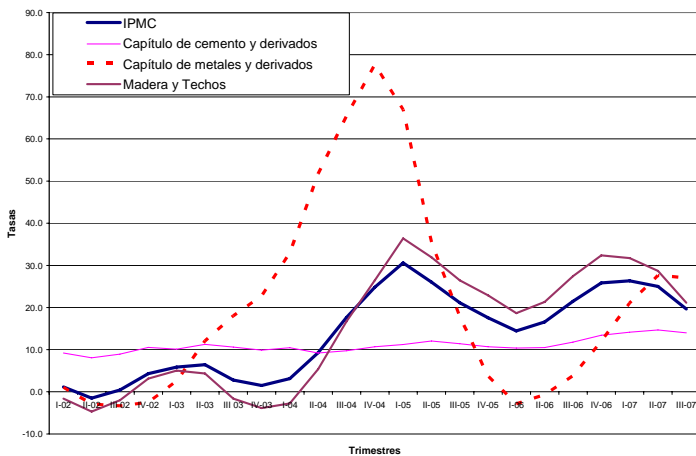
- XI. Asimismo, se registraron iglesias y clínicas, en diversos estados de avance, en las cabeceras departamentales de Granada, León, Carazo, Estelí, Chinandega, Masaya y Chontales.
- XII. Las construcciones industriales experimentaron dinamismo en el trimestre de referencia, al crecer en 43.2 por ciento, revirtiendo la tendencia negativa que se mantuvo desde el tercer trimestre de 2006 hasta el segundo trimestre de 2007. Este resultado se debe al aporte significativo de construcciones de zonas francas en Managua y Resto de ciudades, y de una planta farmacéutica ubicada en el departamento de Granada.

Influencia de los precios de materiales de construcción

- XIII. El crecimiento del índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró una disminución de 5.4 puntos porcentuales, al pasar de 25 por ciento en el segundo trimestre a 19.6 por ciento en el período de referencia. Los capítulos que contribuyeron a esta disminución fueron Madera y techos, y Cemento y derivados, los cuales aportaron en conjunto 17.2 puntos porcentuales. Ambos capítulos se desaceleraron al crecer 21.1 y 14.0 por ciento, respectivamente (28.7 y 14.7% al trimestre anterior).

- XIV. Por su parte, el índice de precios del capítulo de Metales y derivados experimentó una desaceleración de 0.5 puntos porcentuales, hasta ubicarse en 27.1 por ciento en el tercer trimestre. Este capítulo aportó 2.1 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Finalmente, los capítulos de Sanitario y pisos, y Electricidad crecieron en 2.4 y 19.9 por ciento, respectivamente, y aportaron en conjunto 0.3 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

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



Número de viviendas finalizadas

Cuadro 1

Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	111	62	173
Particular	219	290	509
Proyecto	10	20	30
Total	340	372	712

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	53	8	61
Particular	219	286	505
Proyecto	10	18	28
Total	282	312	594

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	58	54	112
Particular	0	4	4
Proyecto	-	2	2
Total	58	60	118

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XV. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 47.8 por ciento para Managua y 52.2 por ciento para Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 64.2 y 35.8 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se desglosaron en 43 y 57 por ciento en ambas zonas geográficas, respectivamente.

XVI. Del total de viviendas finalizadas, 83.4 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales, mientras que 16.6 por ciento se encontraron fuera del casco urbano de cabeceras. Las viviendas construidas por empresas urbanizadoras fuera del área urbana de Managua representaron 52.3 por ciento, mientras que fuera del casco urbano de Resto de ciudades, dicho porcentaje se elevó a 87.1 por ciento.

XVII. A nivel nacional, se registró una disminución de 36 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior. En Managua y Resto de ciudades, estas disminuciones fueron de 31.8 y 51.2 por ciento, respectivamente.