

Resultados generales de la actividad

- I. En el segundo trimestre de 2004, la actividad constructora registró una recuperación marginal, que provocó una menor contracción promedio anual de los metros cuadrados construidos (-6.8 por ciento promedio anual), a diferencia de la contracción registrada en el primer trimestre de 2004 (-9.3%).
- II. El crecimiento del los destino comercial y residencial en Managua (38.3 y 5.4 por ciento respectivamente) fue el impulso principal de la actividad. Esto indica una recuperación marginal de la actividad, con tendencia a una mayor recuperación en el período restante del año.
- III. En Managua, la caída fue menor (-2.5%), resultado de disminución en los destinos industrial (-76.5%) y servicio (-24.9%), y de crecimientos acelerados en comercio (38.3%), y en residencial (5.4%).
- IV. En el resto de ciudades continuó la desaceleración de la caída de la actividad (-13.1 por ciento respecto a -14.3 por ciento al trimestre anterior). El comercio desaceleró su expansión con tasa de 14.2 por ciento (22.8 por ciento al trimestre anterior), mientras que el destino residencial desaceleró su caída (-13 por ciento respecto a -16.2 por ciento al trimestre anterior).

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

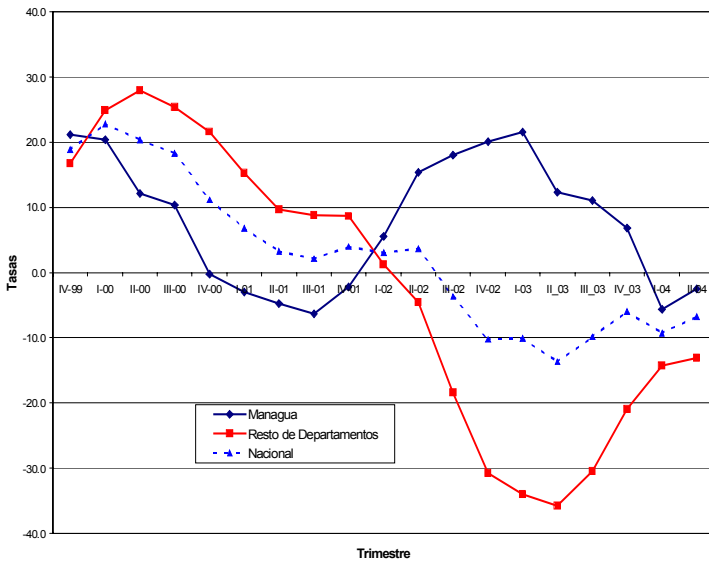
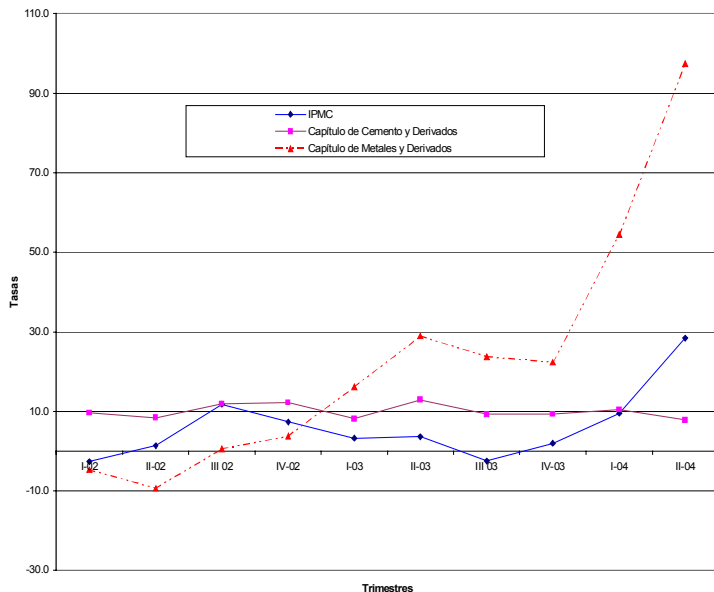
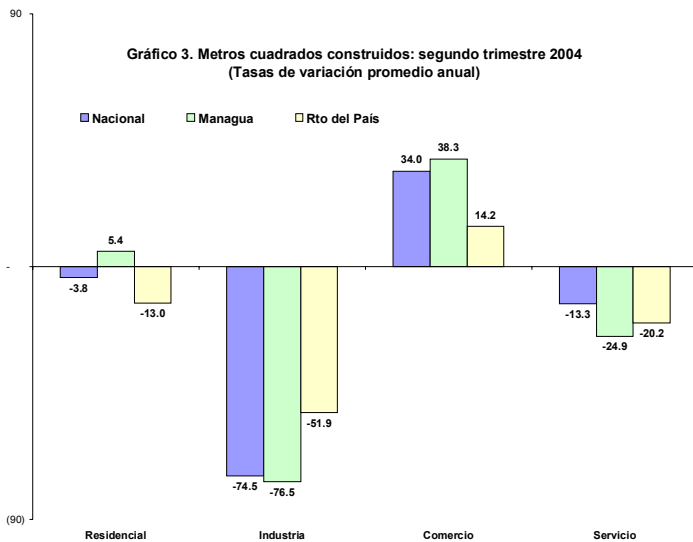


Gráfico 2. Índice de precios de materiales de construcción (IPMC) (Tasas de variación interanual)



Influencia de los precios de materiales de construcción

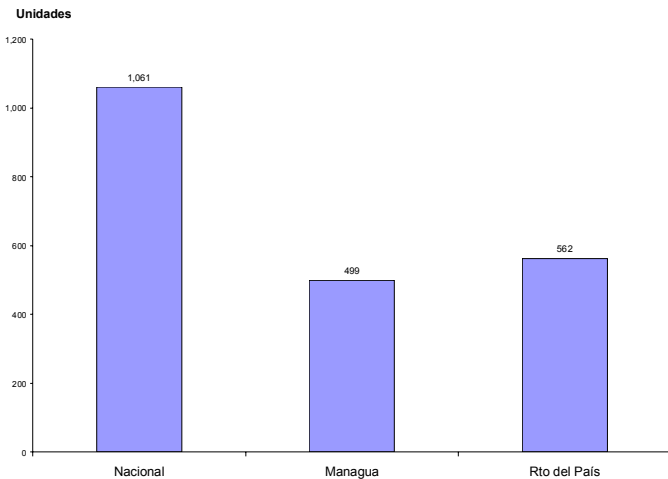
- V. El índice de precios de materiales de construcción siguió la tendencia alcista, influido por la fuerte expansión en el capítulo de metales y derivados (97.4%) y por el crecimiento de cemento y derivados (7.8%), respecto al segundo trimestre del año 2003. Esto produjo un crecimiento acelerado del índice general de precios, que se ubicó con una tasa 28.4 por ciento.
- VI. Pese a este mayor incremento en los precios de dichos materiales, la influencia de los mismos en el inicio de nuevas construcciones fue menor, coincidiendo con una contracción de 10 por ciento en el número de obras nuevas (-12% en el primer trimestre de 2004).



Los destinos de construcción en el agregado nacional y perspectivas de la actividad

- VII. Solamente la construcción con fines comerciales se expandió (34%), resultado que continua en consonancia con la actividad comercial según IMAE.
- VIII. El destino residencial se recuperó levemente impulsado por un crecimiento acelerado en la ciudad capital. En el resto de ciudades, la contracción fue menor que la experimentada en el trimestre anterior.
- IX. La contracción de los destinos industrial (-74.5%) y servicios (-23.7%), resultó de disminuciones en Managua y resto de ciudades.
- X. Al igual que el primer trimestre de 2004, el destino residencial recibió mayor impulso del desarrollo de urbanizaciones en Managua, y de la construcción individual en el resto de ciudades.

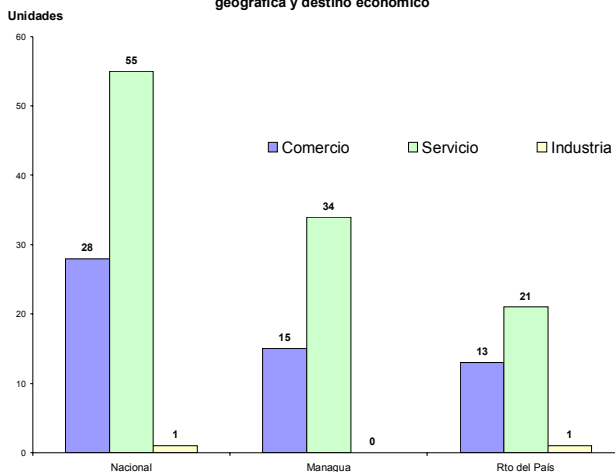
Gráfico 4. Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica



Fuentes de financiamiento

- XI. El 87.3 por ciento de las construcciones reportadas se está financiando mediante recursos propios, mientras que 11.3 por ciento se financia a través de préstamos provenientes del sistema financiero o microfinancieras.
- XII. Del total de construcciones financiadas con recursos propios, 91.8 por ciento corresponde a obras residenciales, mientras que 6.2 por ciento a construcciones de servicio.
- XIII. En este trimestre, el 9 por ciento de construcciones en Managua se financia mediante préstamos financieros, mientras que para el resto de ciudades fue de 14.2 por ciento.
- XIV. El 95.5 por ciento de obras realizadas con préstamos financieros corresponden a construcciones residenciales.
- XV. El 81.6 por ciento de las construcciones residenciales nuevas en todo el país se financia mediante recursos propios, mientras que 16.8 por ciento recurre a préstamos financieros. El crecimiento del financiamiento formal fue de 29 por ciento según la encuesta, siendo consistente con la expansión del saldo del crédito hipotecario para vivienda a lo largo del primer semestre de 2004.

Gráfico 5. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



Cuadro 1**Fuentes de financiamiento durante el II trimestre de 2004, Managua***(Número de construcciones)*

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	360	103	-	4	467
	Comercio	10	1	-	-	11
	Servicio	25	1	-	-	26
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	395	105	-	4	504
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	303	39	3	2	347
	Comercio	4	4	-	-	8
	Servicio	29	1	-	-	30
	Industria	3	-	-	-	3
	Sub-total	339	44	3	2	388
Reinicio	Residencial	188	1	1	2	192
	Comercio	1	-	-	-	1
	Servicio	11	-	-	-	11
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	200	1	1	2	204
Finalizada	Residencial	286	60	2	2	350
	Comercio	8	-	-	-	8
	Servicio	27	1	-	-	28
	Industria	2	-	-	-	2
	Sub-total	323	61	2	2	388
Total	Residencial	1,137	203	6	10	1,356
	Comercio	23	5	-	-	28
	Servicio	92	3	-	-	95
	Industria	5	-	-	-	5
	Total	1,257	211	6	10	1,484

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 2**Fuentes de financiamiento durante el II trimestre de 2004, Resto de departamentos***(Número de construcciones)*

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	410	56	2	9	477
	Comercio	10	1	-	-	11
	Servicio	18	3	-	-	21
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	438	60	2	9	509
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	490	34	5	4	533
	Comercio	10	1	-	1	12
	Servicio	34	1	-	2	37
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	535	36	5	7	583
Reinicio	Residencial	331	8	-	-	339
	Comercio	1	-	-	-	1
	Servicio	19	-	-	1	20
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	352	8	-	1	361
Finalizada	Residencial	279	57	2	2	340
	Comercio	7	2	-	-	9
	Servicio	17	-	-	-	17
	Industria	-	1	-	-	1
	Sub-total	303	60	2	2	367
Total	Residencial	1,510	155	9	15	1,689
	Comercio	28	4	-	1	33
	Servicio	88	4	-	3	95
	Industria	2	1	-	-	3
	Total	1,628	164	9	19	1,820

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.