

Situación de la construcción privada, Cuarto trimestre de 2007

Departamento de Cuentas Nacionales Trimestrales

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

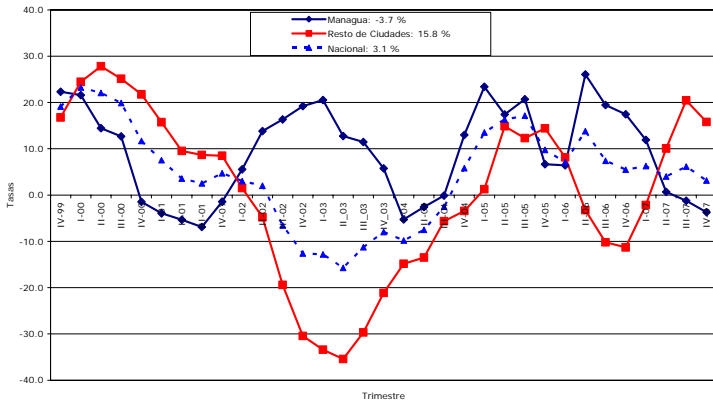
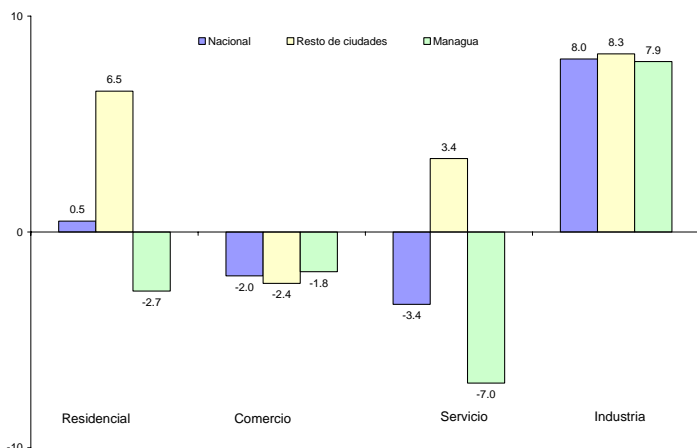


Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: cuarto trimestre 2007
(Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



Resultados generales de la actividad

- I. Al cuarto trimestre de 2007, la actividad constructora privada registró un crecimiento promedio anual de **3.1 por ciento** (6.1% al trimestre anterior). Este comportamiento resultó de un aporte marginal de 8.5 puntos porcentuales de construcciones residenciales e industriales y de -5.4 puntos porcentuales para obras comerciales y de servicios.
- II. El destino residencial se desaceleró al crecer 0.7 por ciento (9.0% al trimestre anterior), mientras que las construcciones industriales mostraron un repunte, al crecer 133.1 por ciento (47.1% al trimestre anterior).
- III. Por su parte, el destino de servicios mostró una caída de 18.4 por ciento (2.5% al trimestre anterior), mientras que las construcciones comerciales registraron nuevamente un comportamiento contractivo, al caer 32.4 por ciento (-49.8% al trimestre anterior). Este mismo comportamiento se observó en Managua y en Resto de ciudades.
- IV. En las cabeceras departamentales se registró un crecimiento de 2.6 por ciento en el número de construcciones iniciadas respecto al trimestre anterior, mientras que fuera de cabeceras, se observó una caída de 13.6 por ciento (-26.8% y 54.5%, respectivamente, al tercer trimestre de 2007).
- V. En el agregado del año, se observó una reducción de 2.6 por ciento en el número de construcciones iniciadas, producto de una contracción de 41.9 por ciento en las obras localizadas fuera de cabeceras y de una expansión de 9.4 por ciento de obras en cabeceras departamentales.

Análisis por zona geográfica

- VI. En Managua, la actividad constructora se contrajo en **3.7 por ciento** (-1.2% al trimestre anterior), como resultado de aportes negativos al crecimiento de la actividad de los destinos residencial, comercial y de servicios. No obstante, las construcciones industriales contribuyeron positivamente con 7.9 puntos porcentuales (5.2 puntos porcentuales al trimestre anterior).
- VII. En Resto de ciudades se registró un crecimiento desacelerado de **15.8 por ciento** (20.5% al tercer trimestre). Los destinos residencial, servicio e industria aportaron 18.2 puntos porcentuales, mientras que el destino comercial contribuyó negativamente con 2.4 puntos porcentuales. Las construcciones residenciales y de servicios desaceleraron su crecimiento respectivamente, al disminuir 9.4 y 16.6 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior.

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

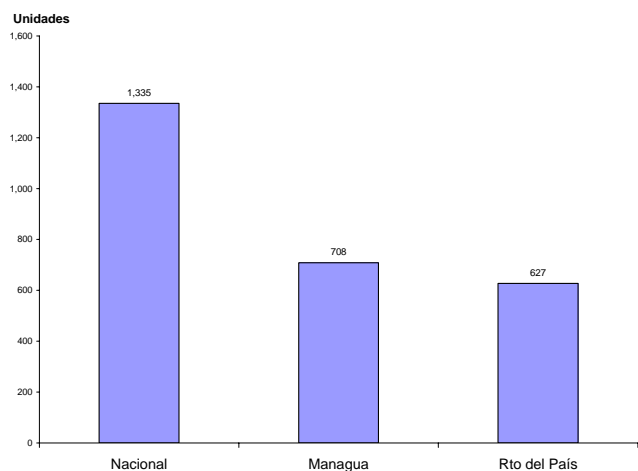
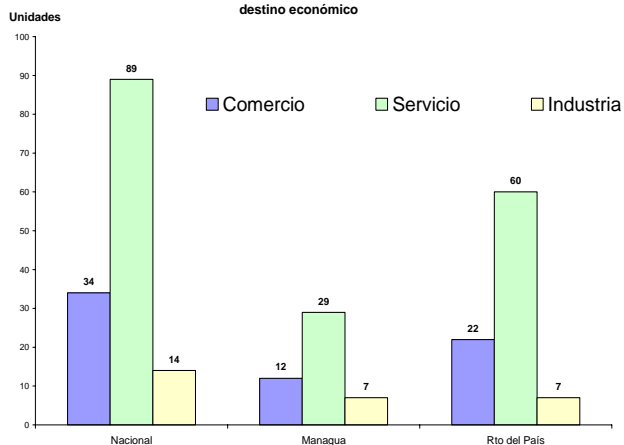


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



Análisis por destinos económicos de la construcción

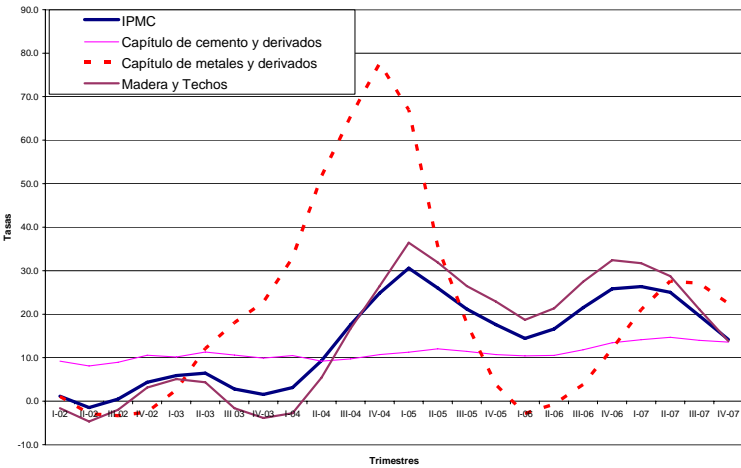
- VIII. El destino residencial se desaceleró como resultado del comportamiento negativo que se mostró en Managua (-4.3%), no obstante en el resto de ciudades, se observó un buen desempeño reflejando un crecimiento de 8.2 por ciento.
- IX. Las construcciones residenciales fuera de cabeceras departamentales reflejaron una contracción de 24.1 por ciento (-18.9% al trimestre anterior). Estas obras, ejecutadas por empresas urbanizadoras tuvieron un comportamiento igual en Managua y Resto de ciudades. En la primera zona geográfica se observó caída por segunda vez consecutiva, mientras que en la segunda zona geográfica se han observado contracciones desde el segundo trimestre de 2006 hasta el trimestre de referencia.
- X. La participación de estas obras fuera de cabeceras disminuyó de 20.8 a 16.3 por ciento en el total del destino residencial nacional (9.7% se ubican fuera de Managua y 6.6% fuera de Resto de ciudades). En el caso de Managua, la construcción residencial fuera de la ciudad disminuyó su participación a 9.7 por ciento (11.7% en el tercer trimestre). En el resto del territorio alcanzó 6.6 por ciento (9.1% en el trimestre previo).
- XI. Las construcciones destinadas a servicios se contrajeron, como resultado de una disminución en Managua, y que no fue compensada por el aumento en Resto de ciudades. En la primera zona geográfica se registró un menor número de construcciones nuevas en comparación al trimestre anterior, mientras que en el resto de ciudades estas obras crecieron 23.6 por ciento (40.2% al trimestre anterior), impulsadas, principalmente, por nuevas construcción de hoteles, clínicas, guarderías infantiles, auditorios e iglesias en los departamentos de Granada, Chontales, Estelí, Rivas, Matagalpa, Carazo y León.

- XII. Asimismo, se registraron construcciones en diversos estados de avances, tales como: hospitales, iglesias, edificios para oficinas, universidades, bodegas, condohoteles y centro comerciales, en las cabeceras departamentales de Managua, León, Estelí, Granada, Chontales y Rivas.
- XIII. Las construcciones industriales experimentaron dinamismo en el trimestre de referencia, al crecer 133.1 por ciento (47.1% al trimestre anterior). Este resultado se debe al aporte significativo de construcciones de zonas francas en Managua y Resto de ciudades, así como la construcción de una nueva tabacalera en Estelí y una planta procesadora de marisco en Corn Island.

Influencia de los precios de materiales de construcción

- XIV. El crecimiento del índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró una disminución de 5.3 puntos porcentuales, al pasar de 19.6 por ciento en el tercer trimestre a 14.3 por ciento en el período de referencia. Los capítulos que contribuyeron a esta desaceleración fueron Madera y techos, y Cemento y derivados, los cuales aportaron en conjunto 12.2 puntos porcentuales. Ambos capítulos se desaceleraron al crecer 13.8 y 13.6 por ciento, respectivamente (21.1 y 14.% al trimestre anterior).
- XV. Por su parte, el índice de precios del capítulo de Metales y derivados experimentó una desaceleración de 4.6 puntos porcentuales, hasta ubicarse en 22.4 por ciento en el cuarto trimestre. Este capítulo aportó 1.8 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Finalmente, los capítulos de Sanitario y pisos, y Electricidad crecieron en 2.9 y 13.2 por ciento, respectivamente, y aportaron en conjunto 0.2 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

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



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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	302	93	395
Particular	343	364	707
Proyecto	9	10	19
Total	654	467	1,121

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	164	2	166
Particular	341	363	704
Proyecto	9	10	19
Total	514	375	889

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	138	91	229
Particular	2	1	3
Proyecto	-	-	-
Total	140	92	232

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Número de viviendas finalizadas

- XVI. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 58.3 por ciento para Managua y 41.7 por ciento para Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 76.5 y 23.5 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se desglosaron en 48.5 y 51.5 por ciento en ambas zonas geográficas, respectivamente.
- XVII. Del total de viviendas finalizadas, 79.3 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales, mientras que 20.7 por ciento se encontraron fuera del casco urbano de cabeceras. De estas viviendas, las ejecutadas por empresas urbanizadoras en áreas suburbanas representan el 45.7 por ciento en Managua y el 97.8 por ciento en resto de ciudades.
- XVIII. A nivel nacional, se registró un crecimiento de 57.4 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior. Dentro de cabeceras departamentales y fuera del casco urbano, los aumentos fueron de 49.7 y 96.6 por ciento, respectivamente.