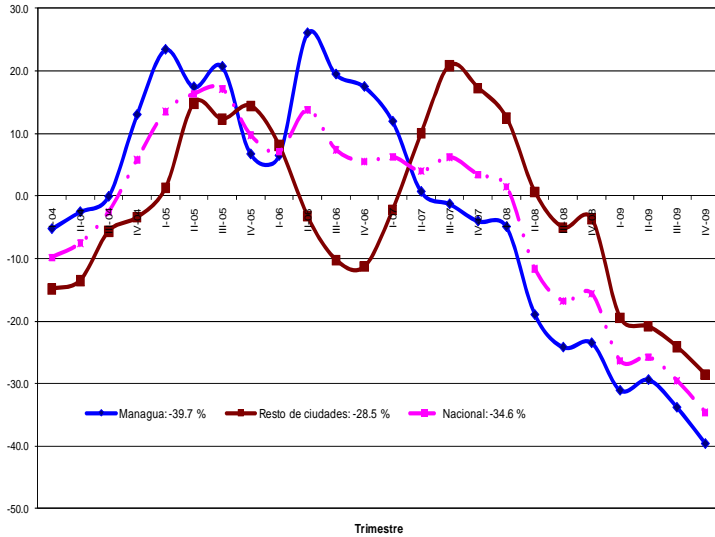


Resultados generales de la actividad

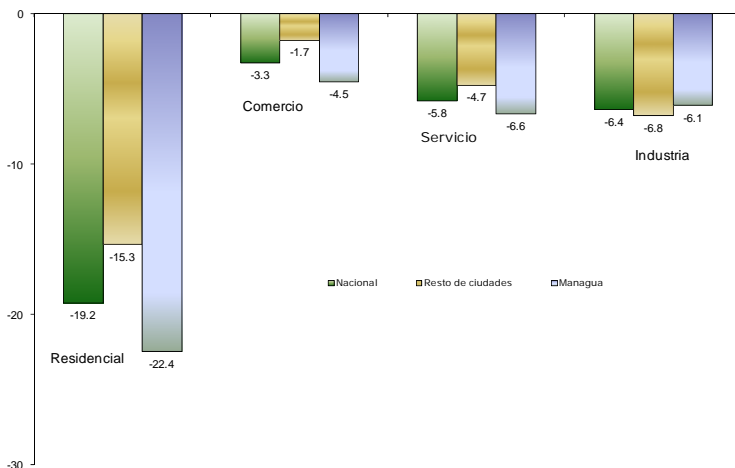
Gráfico 1. Construcción privada
(Nacional, Managua y Resto de ciudades)
(Tasas de variación promedio anual)



- I. Al cuarto trimestre de 2009, la construcción privada registró una caída promedio anual de **34.6 por ciento**, (-29.6% al trimestre anterior). Este resultado fue producto de aportes negativos en los cuatros destinos que conforman la actividad constructora (residencial, servicio, comercio e industria).
- II. Las construcciones industriales y comerciales presentaron los mayores decrecimientos, con 73.8 y 47.8 por ciento, respectivamente, lo cual se tradujo en un aporte de -9.6 puntos porcentuales a la tasa que registró la actividad constructora privada en su conjunto. Las construcciones residenciales, por su parte, profundizaron su contracción al pasar de -25 por ciento en el trimestre anterior a -29 por ciento en el trimestre de referencia; que significó un aporte negativo de 19.2 puntos porcentuales. Finalmente, el destino de servicios se contrajo en 31.6 por ciento (-17.9% al trimestre anterior) y su contribución fue de -5.8 puntos porcentuales.
- III. No obstante, en este trimestre se registró un aumento de nuevas obras residenciales ubicadas fuera de las cabeceras departamentales.

Análisis por zona geográfica

Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: cuarto trimestre 2009
(Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



- IV. Las construcciones ejecutadas en Managua mostraron un comportamiento contractivo de 39.7 por ciento (-33.9% al trimestre anterior). La mayor parte de esta contracción se debió al comportamiento de las obras residenciales y de servicio, las cuales aportaron 29.1 puntos porcentuales negativos, mientras que en los destinos de comercio e industria el aporte fue de -10.6 puntos porcentuales.
- V. En Resto de ciudades se registró una tasa negativa de 28.5 por ciento (-24.1% al trimestre anterior), explicada también por contracciones en las obras de los cuatro destinos. Esta caída estuvo determinada principalmente por los aportes negativos en obras residenciales e industriales, los cuales conjuntamente contribuyeron con -22.1 puntos porcentuales.

Análisis por destinos económicos de la construcción

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

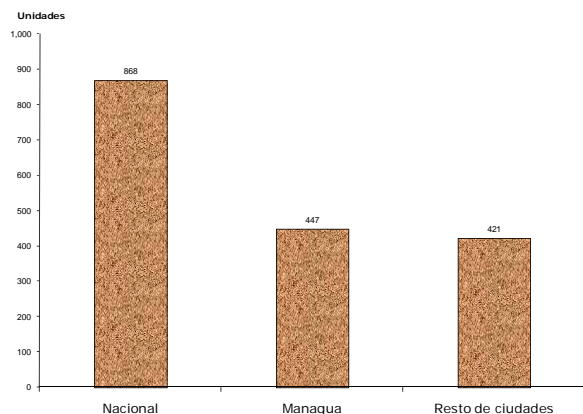
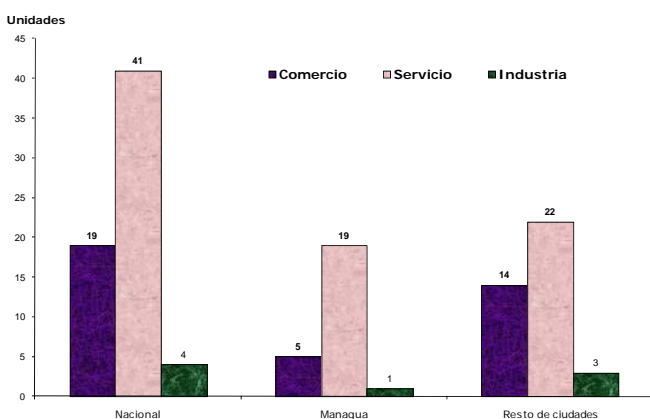
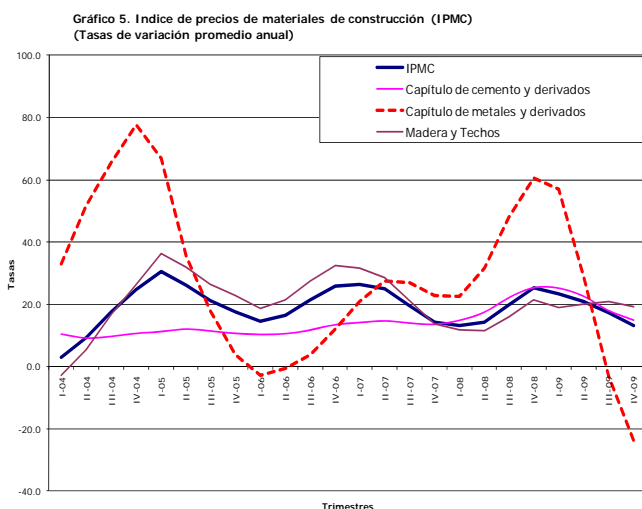


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



- VI. Las obras *residenciales* en Managua registraron una caída de 34.8 por ciento (-30.7% al trimestre anterior). Esto fue explicado por la disminución del área efectivamente construida de las obras en proceso, finalizadas y nuevas en la cabecera departamental, mientras que fuera de la cabecera se observó disminución en las obras en proceso y finalizadas, con aumento en las construcciones de viviendas nuevas.
- VII. En Resto de ciudades se registró una caída de 22.4 por ciento, mayor en 4.3 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior. Esta caída surgió de menores áreas de construcción de obras en proceso, finalizadas y nuevas en las cabeceras departamentales, lo cual fue parcialmente contrarrestado por el aumento en la zona fuera de cabecera de estos mismos estados de obras.
- VIII. Las viviendas iniciadas durante el año 2009, a nivel nacional, totalizaron 4,015 unidades, (4,785 unidades del año anterior), lo que representó una caída de 16.1 por ciento. Sin embargo, esta contracción fue menor al comparar la caída observada en el año 2008 de 22.3 por ciento. En este comportamiento desacelerado incidió el inicio de viviendas en las zonas fuera de las cabeceras departamentales. Por su parte, las viviendas finalizadas fueron de 3,357 y 2,442, en 2008 y 2009, respectivamente.
- IX. Las construcciones *industriales* en Managua registraron una caída de 94.8 por ciento, 2 puntos porcentuales mayor a la caída observada al trimestre anterior, lo cual fue explicado por la disminución del área efectivamente construida de obras en proceso y finalizadas, así como por la falta de nuevas construcciones de zonas francas. En Resto de ciudades, este destino mostró una contracción de 59.5 por ciento, menor a la observada en el trimestre anterior (-79.1%), como resultado de la construcción del edificio principal de una nueva zona franca y dos edificios auxiliares de la misma obra, en el departamento de Masaya.
- X. El destino de *comercio* en Managua y Resto de ciudades experimentó caídas de 51.4 y 39.4 por ciento, respectivamente (-25.5% y -5.4% al trimestre anterior), como consecuencia de la menor área efectivamente construida de obras nuevas y finalizadas en ambas zonas geográficas.
- XI. Las obras destinadas a *servicio* profundizaron su contracción en ambas zonas geográficas. En Managua y Resto de ciudades se observó una caída de 32.8 y 29.8 por ciento, respectivamente (-22.7% y -10.6% al trimestre anterior, en el mismo orden). Esto fue originado por una disminución del área efectivamente construida, tanto de obras en proceso como nuevas y finalizadas.
- XII. En términos interanuales, el número de nuevas construcciones de los cuatro destinos se contrajo en 16.5 por ciento (-9.7% al trimestre anterior), a nivel nacional. Esta mayor contracción fue el resultado del menor crecimiento de obras destinadas al comercio, servicio e industria, ubicadas fuera de las cabeceras departamentales. No obstante, el destino residencial registró un aumento de 53 nuevas viviendas fuera de las cabeceras, en comparación al mismo trimestre del año anterior.

Influencia de los precios de materiales de construcción



XIII. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento desacelerado de 13.2 por ciento, menor en 4.2 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior. Los capítulos: Cemento y derivados, Madera y techos y Electricidad e iluminación crecieron de forma desacelerada; mientras que Metales y derivados y Sanitarios y pisos mostraron decrecimientos.

XIV. El capítulo de Cemento y derivados creció de manera desacelerada 14.9 por ciento (17.9% al trimestre anterior), y aportó 3 puntos al crecimiento del índice general. Materiales como cemento, arena, ladrillos, y bloques de 4 y 6 pulgadas continuaron con una tendencia de crecimiento desacelerado. Igualmente, el capítulo de Maderas y techos aportó 12.7 puntos porcentuales al crecimiento del índice y mostró una disminución en su crecimiento de 1.7 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior. Los productos que integran este capítulo observaron evolución de precios disímiles; la madera de pochote registró alzas, mientras que la madera de pino y láminas de zinc mostraron caídas de precios y finalmente, los precios de las láminas de plycem se desaceleraron.

XV. El capítulo de Metales y derivados profundizó su contracción hasta alcanzar -23.6 por ciento (-3.0% al trimestre anterior), y aportó 2.5 puntos porcentuales negativos al crecimiento del índice. Esta contracción resultó de la disminución en los precios de las varillas de acero de diversos diámetros y alambre de amarre, y de la desaceleración de clavos y clavos para zinc.

XVI. El capítulo de Electricidad e iluminación creció 6.3 por ciento (7.2% al trimestre anterior) y aportó 0.08 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Este comportamiento resultó del menor ritmo de crecimiento de precios de apagadores y breakers, y disminuciones de precios en alambres eléctricos de diversos calibres.

XVII. Finalmente, el capítulo de Sanitarios y pisos se contrajo 5.4 por ciento, luego de crecer 1 por ciento en el trimestre anterior, debido al comportamiento contractivo de tubos y accesorios de PVC de diversos diámetros, y de lavamanos. El capítulo aportó 0.09 puntos porcentuales negativos al crecimiento general.

Viviendas finalizadas

XVIII. A nivel nacional, se registró un crecimiento de 9.2 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior, producto de un crecimiento de 18.8% en cabeceras departamentales y una caída de 8.9 % en áreas suburbanas.

XIX. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 39.6 por ciento en Managua y 60.4 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 54.8 y 45.2 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente; mientras que las viviendas ejecutadas por particulares, en el mismo orden, se desglosaron en 31 y 69 por ciento.

XX. Del total de viviendas finalizadas, 71.3 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales y 28.7 por ciento fuera del casco urbano de cabeceras.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	165	136	301
Particular	103	224	327
Proyecto	13	69	82
Total	281	429	710

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	102	3	105
Particular	103	216	319
Proyecto	13	69	82
Total	218	288	506

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	63	133	196
Particular	0	8	8
Proyecto	0	0	0
Total	63	141	204

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

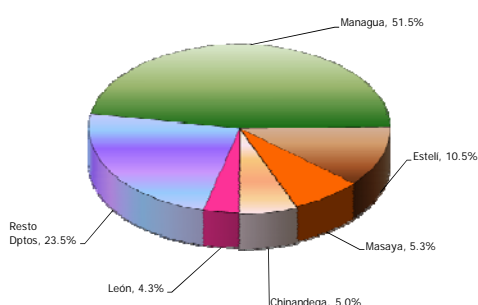
Cuadro 4

Nuevas Construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	868	727	141
Industria	4	2	2
Comercio	19	19	0
Servicio	41	36	5
Total	932	784	148

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Gráfico 6. Viviendas iniciadas por departamento (Participación %)



XXI. Las viviendas finalizadas, ejecutadas por urbanizadoras, se distribuyeron en 61.8 por ciento en el área urbana de Managua y 38.2 por ciento fuera del casco urbano. En Resto de ciudades esta actividad se concentró casi en su totalidad en áreas suburbanas (97.8%).

XXII. Los departamentos Managua (39.6%), Masaya (18.7%), Carazo (8.0%), Estelí (4.5 %) y Chinandega (4.2%), concentraron el 75.1 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Construcciones iniciadas

XXIII. El número de construcciones nuevas a nivel nacional registró una caída de 19.1 por ciento respecto al trimestre anterior, explicado por caídas de 8.0 y 50.7 por ciento para construcciones en cabeceras y fuera de cabeceras departamentales, respectivamente.

XXIV. El área iniciada efectivamente construida a nivel nacional en los cuatro destinos presentó una caída de 21.3 por ciento con relación al trimestre anterior, ocasionada por contracciones de 15.7 y 25.9 por ciento en Managua y Resto de ciudades, respectivamente.

XXV. El número de viviendas iniciadas a nivel nacional registró una caída de 19.7 por ciento con relación al trimestre anterior, desglosada en contracciones de 9.2 por ciento para cabeceras departamentales y 49.6 por ciento en zonas fuera del casco urbano de las ciudades. Las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, Masaya y Chinandega (72.2% del total).