

Resultados generales de la actividad

- I. En el tercer trimestre de 2004, la actividad constructora registró una recuperación importante, que provocó una menor contracción promedio anual de los metros cuadrados construidos (-2.4 por ciento promedio anual), a diferencia de las contracciones registradas en el primero y segundo trimestres de 2004 (-9.3% y -6.8 %, respectivamente).
- II. En Managua, el crecimiento vigoroso del destino comercial y, en menor medida, del destino residencial (55.8 y 2.5 por ciento respectivamente) fue el impulso principal de la actividad. Este resultado confirma las proyecciones del segundo trimestre 2004, e indica que estos destinos están pasando por un período de recuperación y de mayor dinamismo, en el caso del comercio, a partir del segundo semestre del año.
- III. Proyectos importantes que impulsaron la actividad comercial fueron, entre otros, Galería Santo Domingo, ampliación del Centro Comercial Metrocentro, y Mercado privado El Oriental II, encontrados en estado de proceso en el trimestre de referencia.
- IV. En la capital, la contracción fue de 0.1 por ciento, menor en comparación a la registrada el trimestre anterior (-2.5 %), como resultado de disminuciones en los destinos industrial (-80%) y servicio (-23.1%), que contrarrestaron levemente los resultados mencionados en los destinos de comercio y residencial.
- V. En el resto de ciudades se registró igualmente una tasa contractiva menor (-6.1 por ciento respecto a -13.1 por ciento al trimestre anterior). Dos destinos importantes continuaron su tendencia: el comercio al desacelerar su crecimiento (8.3 por ciento respecto a 14.2 por ciento en el trimestre anterior), y el destino residencial desacelerando su caída (-7.3 por ciento respecto a -13.0 por ciento al trimestre anterior), lo que coadyuvó a los resultados en esta zona geográfica.

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

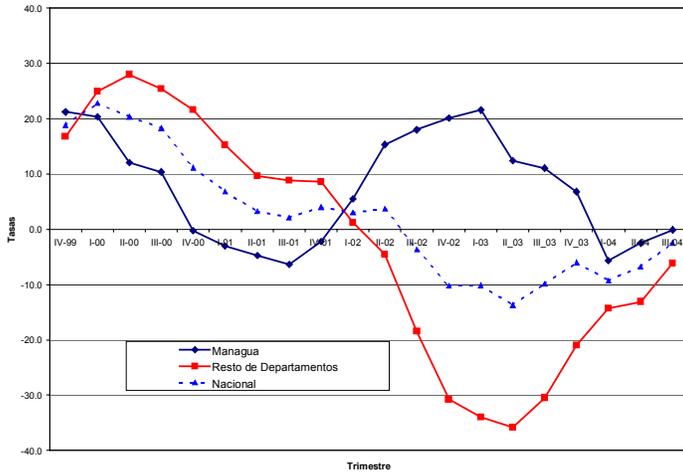
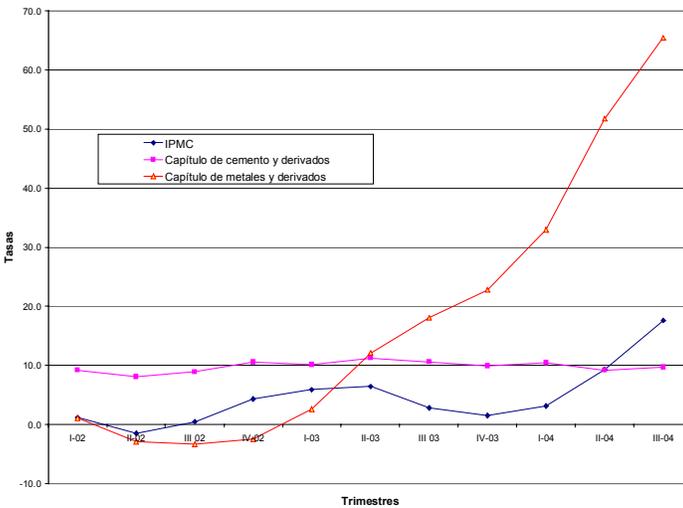


Gráfico 2. Índice de precios de materiales de construcción (IPMC) (Tasas de variación promedio anual)



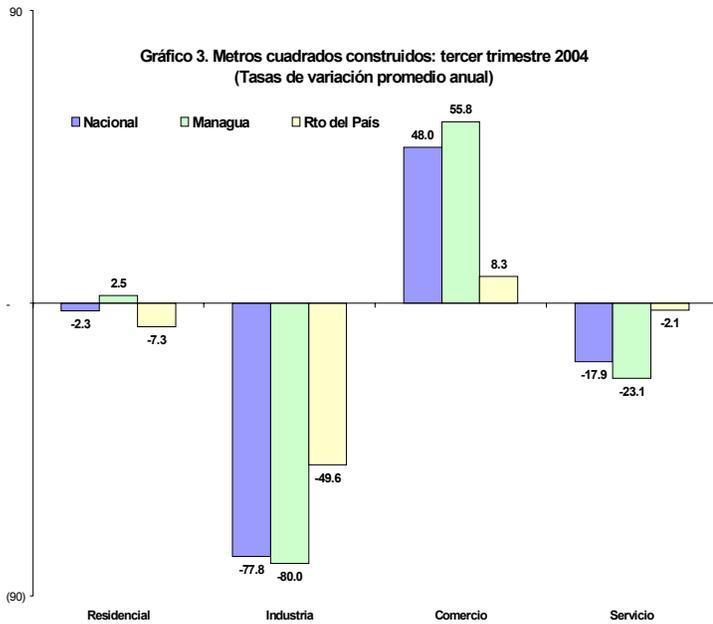


Gráfico 4. Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica

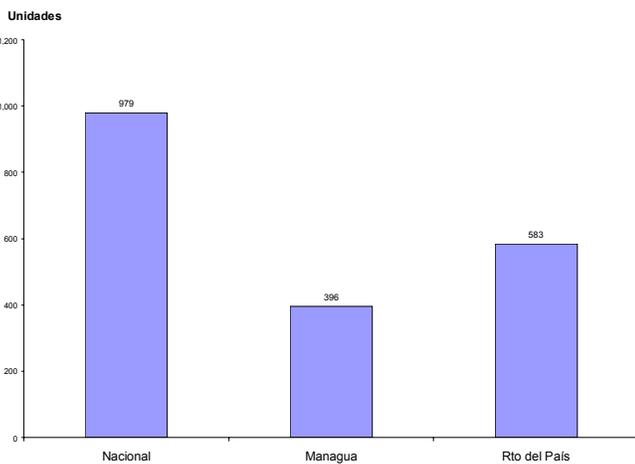
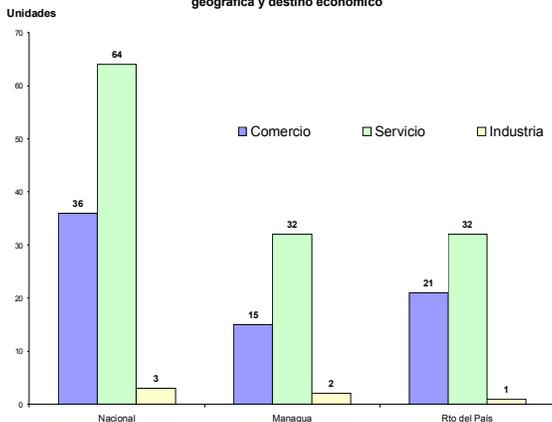


Gráfico 5. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



Influencia de los precios de materiales de construcción

VI. El índice de precios de materiales de construcción experimentó un crecimiento promedio anual de 17.6 por ciento en el trimestre de referencia (9.3 por ciento al trimestre anterior). Por su parte, los capítulos de metales y derivados y cemento y derivados experimentaron aceleraciones en sus crecimientos, 65.5 y 9.7 por ciento, respectivamente (51.7 y 9.2 por ciento, al trimestre anterior).

VII. Los crecimientos observados en precios incidieron en una contracción de 15 por ciento en el número de construcciones iniciadas a nivel nacional, respecto al tercer trimestre del año anterior.

VIII. En Managua, las nuevas construcciones se vieron reducidas en 32.4 por ciento, siendo el destino residencial el que se vio mayormente afectado, al reducirse el número de nuevas construcciones en 33.6 por ciento, respecto al mismo período del año anterior.

IX. Por su parte, en el resto de ciudades, hubo un incremento de 3.7 por ciento en el número de construcciones iniciadas, influidas por los destinos residencial y servicios (4.3 y 18.5 por ciento, respectivamente).

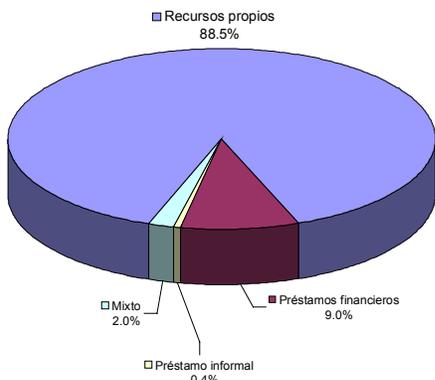
Análisis por destinos económicos de la construcción

X. El destino comercio fue el único que mostró una notable expansión (48.0 %), impulsado por construcciones relevantes encontradas en Managua.

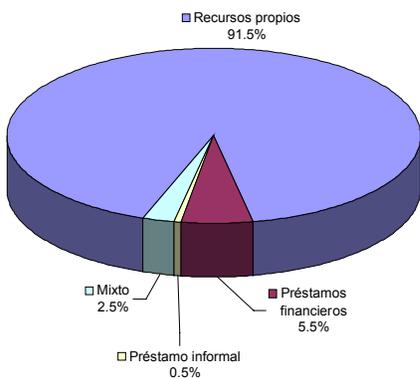
XI. El destino residencial experimentó una contracción menor que la del trimestre anterior, como resultado de crecimiento en Managua y menor contracción en el resto de ciudades.

XII. Las contracciones en los destinos industrial (-77.8 %) y servicios (-17.9 %) resultaron de disminuciones, tanto en Managua como en el resto de ciudades. El destino de servicios en esta última zona geográfica se recuperó notablemente en comparación al trimestre anterior.

Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento



Construcciones nuevas en resto de ciudades: fuentes de financiamiento



XIII. El destino comercial en Managua y de servicios en el resto de ciudades se perfilan como destinos de fuerte crecimiento en los próximos trimestres, al registrarse áreas en proceso e iniciadas, superiores a las observadas en trimestres anteriores.

Fuentes de financiamiento

XIV. A nivel nacional, el 88.9 por ciento de las construcciones reportadas se están financiando mediante recursos propios, mientras que 9.2 por ciento se financian a través de préstamos provenientes del sistema financiero y microfinancieras.

XV. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 91.4 por ciento corresponden a construcciones residenciales y 6 por ciento a construcciones de servicio.

XVI. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyen entre los destinos residencial, comercio y servicio, en porcentajes de 94.8, 2.6 y 2.6 por ciento, respectivamente.

XVII. En Managua, el 84.8 por ciento de las construcciones se financian mediante recursos propios, mientras que 13.7 por ciento lo hacen con recursos del sistema financiero. De forma similar, las construcciones nuevas se financiaron principalmente con recursos propios (88.5%), y del sistema formal (9.0 %).

XVIII. En el resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 91.8 por ciento con fondos propios y 6.1 por ciento con fondos del sistema financiero. Asimismo, las construcciones nuevas se financiaron en porcentajes de 91.5 y 5.5 por ciento, respectivamente en ambos tipos de recursos.

Cuadro 1
Fuentes de financiamiento durante el III 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	347	39	2	8	396
	Comercio	15	-	-	-	15
	Servicio	30	1	-	1	32
	Industria	2	-	-	-	2
	Sub-total	394	40	2	9	445
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	296	43	1	3	343
	Comercio	6	3	-	-	9
	Servicio	33	1	-	-	34
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	336	47	1	3	387
Reinicio	Residencial	205	7	-	1	213
	Comercio	1	1	-	-	2
	Servicio	10	-	-	1	11
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	216	8	0	2	226
Finalizada	Residencial	201	91	-	4	296
	Comercio	6	3	-	-	9
	Servicio	14	-	-	-	14
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	222	94	0	4	320
Total	Residencial	1,049	180	3	16	1,248
	Comercio	28	7	-	-	35
	Servicio	87	2	-	2	91
	Industria	4	-	-	-	4
	Total	1,168	189	3	18	1,378

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 III 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	538	33	1	11	583
	Comercio	16	-	2	3	21
	Servicio	28	2	-	2	32
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	583	35	3	16	637
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	541	51	5	6	603
	Comercio	15	-	-	1	16
	Servicio	37	3	-	1	41
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	594	54	5	8	661
Reinicio	Residencial	324	5	1	3	333
	Comercio	5	-	-	-	5
	Servicio	15	-	-	-	15
	Industria	-	-	-	-	0
	Sub-total	344	5	1	3	353
Finalizada	Residencial	276	25	1	2	304
	Comercio	6	1	-	1	8
	Servicio	13	1	1	1	16
	Industria	-	-	-	-	0
	Sub-total	295	27	2	4	328
Total	Residencial	1,679	114	8	22	1,823
	Comercio	42	1	2	5	50
	Servicio	93	6	1	4	104
	Industria	2	-	-	-	2
	Total	1,816	121	11	31	1,979

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.