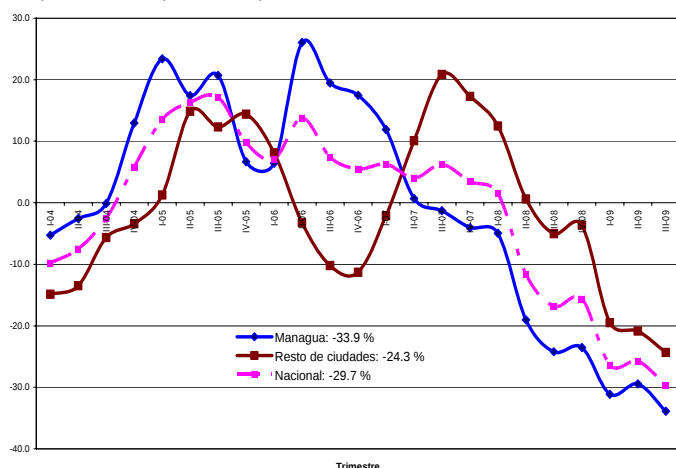


Gráfico1. Construcción privada
(Nacional, Managua y Resto de ciudades)
(Tasas de variación promedio anual)

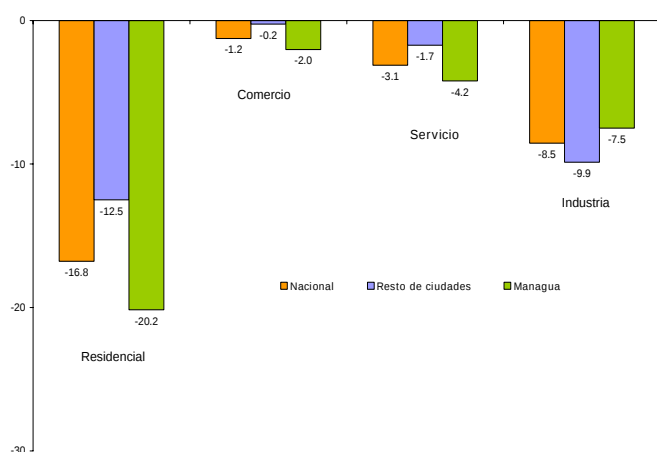


Resultados generales de la actividad

- I. Al tercer trimestre de 2009, la construcción privada registró una caída promedio anual de **29.7 por ciento**, (-25.8% al trimestre anterior). Este resultado fue producto de aportes negativos en los cuatro destinos económicos, que conforman la actividad constructora (residencial, servicio, comercio e industria).
- II. Las construcciones industriales y residenciales presentaron los mayores decrecimientos, con 85.2 y 25.0 por ciento, respectivamente, lo cual significó un aporte negativo al crecimiento de la construcción privada de 25.3 puntos porcentuales. Las obras destinadas a servicios profundizaron su contracción al caer 18.4 por ciento (-5.4% al trimestre anterior), mientras que las obras comerciales luego de cuatro trimestres de crecimiento continuo, se contrajeron 20.4 por ciento. Estos últimos destinos aportaron 4.4 puntos porcentuales negativos.
- III. La desaceleración en el crecimiento del índice de precios de materiales de construcción y la menor contracción del crédito hipotecario con relación al trimestre anterior, podrían explicar el aumento de nuevas obras residenciales en zonas ubicadas fuera de cabeceras departamentales.

Análisis por zona geográfica

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



- IV. Las construcciones ejecutadas en Managua mostraron un comportamiento contractivo de 33.9 por ciento (-29.4% al trimestre anterior). La mayor parte de esta contracción se debió al comportamiento de los destinos residencial e industrial, los cuales aportaron 27.6 puntos porcentuales negativos, mientras que los destinos de comercio y servicios aportaron 6.2 puntos porcentuales negativos. El destino comercial se contrajo en 25.7 por ciento, luego de mostrar aumentos durante cuatro trimestres continuos.
- V. En Resto de ciudades se registró una tasa negativa de 24.3 por ciento (-20.8% al trimestre anterior), explicada también por contracciones en las obras de los cuatro destinos económicos. Esta caída estuvo determinada principalmente por los aportes negativos en obras residenciales e industriales, con 22.4 puntos porcentuales, mientras que las construcciones comerciales y de servicio aportaron 2 puntos porcentuales negativos. Al igual que en Managua, el destino comercial se contrajo luego de crecimientos sostenidos durante los últimos tres trimestres. Por su parte, el destino de servicios cayó 11.3 por ciento después de crecer 3.2 por ciento al trimestre anterior.

Análisis por destinos económicos de la construcción

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

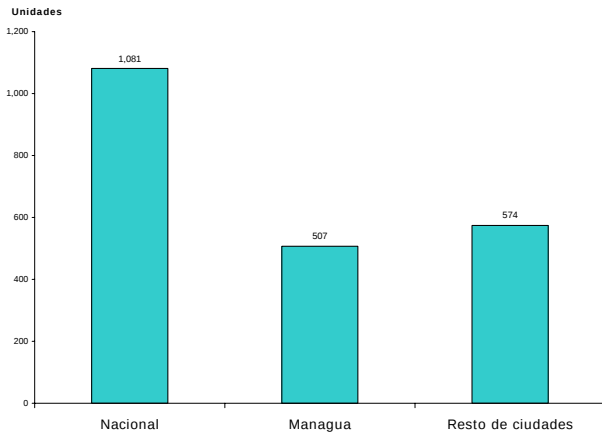
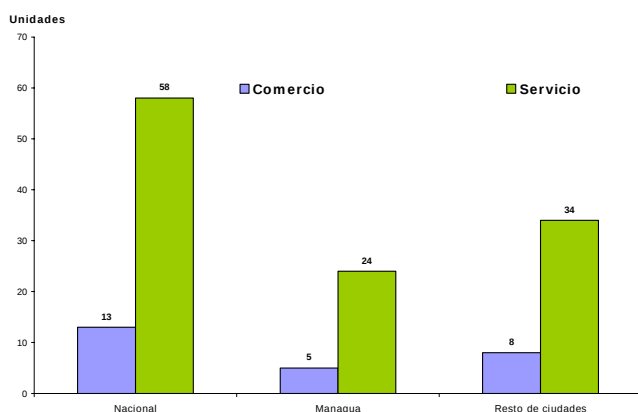


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



- VI. Las obras *residenciales* en Managua registraron una caída de 30.7 por ciento, ocasionada por la disminución en el área efectivamente construida de viviendas nuevas, en proceso y finalizadas. Asimismo, en Resto de ciudades se registró una caída de 18.2 por ciento, aunque menor a la mostrada al trimestre anterior (-21.2%), resultado de mayores áreas en construcciones nuevas y finalizadas, pero no suficiente para compensar las menores áreas en proceso y de reinicio. Por su parte, las nuevas construcciones de viviendas, a nivel nacional, mostraron una caída de 22.8 por ciento en promedio anual, menor en 5 puntos porcentuales con relación a la caída al trimestre anterior, lo cual fue producto de mejoras en los inicios de viviendas, principalmente en zonas fuera de las cabeceras departamentales.
- VII. En términos interanuales, el número de nuevas construcciones a nivel nacional se contrajo en 9.7 por ciento (-20.8 al trimestre anterior). Esta recuperación obedeció al repunte que se observó en las nuevas obras en zonas fuera de cabeceras (-54.2% y 85.2% en el II y III trimestre respectivamente). Alineada con este comportamiento, el destino residencial registró también un aumento de nuevas viviendas fuera de las cabeceras, al encontrarse 280 nuevas viviendas en comparación a 139 viviendas en el mismo trimestre del año anterior.
- VIII. Las construcciones *industriales* en Managua registraron una caída de 92.8 por ciento, similar a la caída observada al trimestre anterior, lo cual, es explicado por la ausencia de nuevas construcciones de zonas francas y una contracción del área efectivamente construida de obras finalizadas. Por otra parte, en Resto de ciudades, este destino mostró mayor contracción hasta alcanzar -79.1 por ciento (-59.5% al trimestre anterior), como resultado de menores áreas efectivamente construidas de obras nuevas, finalizadas, en proceso y de reinicio.
- IX. El destino de *comercio* en Managua y Resto de ciudades experimentaron caídas de 25.7 y 6.6 por ciento, respectivamente (67.3% y 24.4% al trimestre anterior), consecuencia de menor área efectivamente construida de obras nuevas y en proceso, en Managua, y de obras finalizadas y nuevas, en Resto de ciudades. Ambas zonas geográficas habían registrado crecimientos durante trimestres anteriores.
- X. Las obras destinadas a *servicio* presentaron el mismo comportamiento en ambas zonas geográficas. En Managua se observó una caída de 22.9 por ciento (-10.9% al trimestre anterior), originado principalmente por una disminución de área efectivamente construida, tanto de obras en proceso como de reinicio, compensado en menor medida por el aumento de nuevas obras y en estado de finalización. En Resto de ciudades, este destino registró una contracción de 11.3 por ciento (3.2% al trimestre anterior), explicado por disminuciones en las cabeceras departamentales en obras en proceso, finalizadas y de reinicio; y en zonas fuera de cabeceras de obras en proceso y finalizadas.

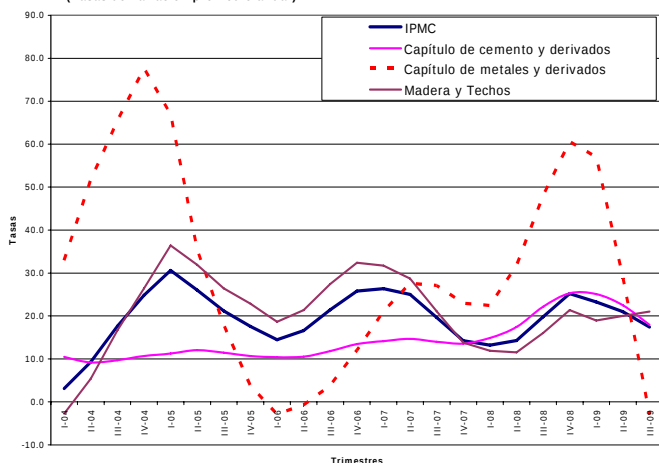
Influencia de los precios de materiales de construcción

- XI. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento desacelerado de 17.4 por ciento, 3.6 puntos porcentuales menos en comparación al crecimiento del trimestre anterior. Los capítulos de Cemento y derivados, Electricidad y Sanitario y pisos se mostraron desacelerados, mientras que Madera y techos mostró una aceleración de 1 punto porcentual y Metales y derivados registró una caída, luego de tres años de crecimiento continuo.
- XII. El capítulo de Cemento y derivados creció de manera desacelerada en 17.9 por ciento (22.4% al trimestre anterior), y aportó 3.7 puntos al crecimiento del índice general. Materiales como cemento, arena, ladrillos, y bloques de 4 y 6 pulgadas desaceleraron su crecimiento. El capítulo de Metales y derivados se contrajo 3 por ciento, luego de crecer desaceleradamente desde el primer trimestre del año, y aportó 0.3 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, que han observado este comportamiento desde abril de este año.
- XIII. El capítulo de Maderas y techos aportó 13.9 puntos porcentuales al crecimiento del índice y mostró un crecimiento de 21 por ciento (20% al trimestre anterior). Sin embargo, los productos que integran este capítulo observaron evolución de precios disímiles, la madera de pochote registró alzas, mientras la madera de pino y láminas plycem mostraron crecimiento desacelerados al igual que las láminas de zinc lisas y corrugadas.
- XIV. Finalmente, los capítulos de Sanitario y pisos, y Electricidad crecieron 1.0 y 7.2 por ciento, respectivamente, y aportaron 0.11 puntos porcentuales conjuntos al crecimiento del índice.

Viviendas finalizadas

- XV. A nivel nacional, se registró un crecimiento de 45.1 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior (19.7% en cabeceras departamentales y 143.5% en áreas suburbanas).
- XVI. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 56.9 por ciento en Managua y 43.1 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 53 y 47 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente; mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se desglosaron en 52 y 48 por ciento para Resto de ciudades y Managua.
- XVII. Del total de viviendas finalizadas, 65.5 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales y 34.5 por ciento fuera del casco urbano de cabeceras.

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	170	151	321
Particular	98	106	204
Proyecto	102	23	125
Total	370	280	650

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	105	2	107
Particular	98	96	194
Proyecto	102	23	125
Total	305	121	426

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	65	149	214
Particular	0	10	10
Proyecto	0	0	0
Total	65	159	224

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Cuadro 4

Nuevas Construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,081	801	280
Industria	0	0	0
Comercio	13	13	0
Servicio	58	38	20
Total	1,152	852	300

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XVIII. 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 (98.7%).

XIX. Los departamentos Managua (56.9%), Masaya (23.1%) y León (4.5%), concentraron el 84.5 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

Construcciones iniciadas

XX. El número de construcciones nuevas a nivel nacional registró un aumento de 2.5 por ciento respecto al trimestre anterior, impulsado por un crecimiento de 158.6 por ciento en construcciones fuera de cabeceras departamentales, que compensó la contracción de 15.5 por ciento en cabeceras departamentales.

XXI. El área iniciada efectivamente construida a nivel nacional en los cuatro destinos económicos presentó una caída de 3.0 por ciento con relación al trimestre anterior, ocasionada por una contracción de 17.4 por ciento en Managua, y un aumento de 13.1 por ciento en Resto de ciudades. Cabe destacar que la caída a nivel nacional fue menor en 2.3 puntos porcentuales respecto a la caída del trimestre anterior, debido principalmente al aumento del número de viviendas iniciadas en las zonas fuera de cabeceras.

XXII. El número de viviendas iniciadas a nivel nacional registró un crecimiento de 3.0 por ciento con relación al trimestre anterior. En zonas fuera de cabeceras se registró un crecimiento de 191.7 por ciento. Contrarrestado por las cabeceras departamentales que mostraron una contracción de 16.0 por ciento. Las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Masaya y Estelí (66% del total).

Gráfico 6. Viviendas iniciadas por departamento (Participación %)

