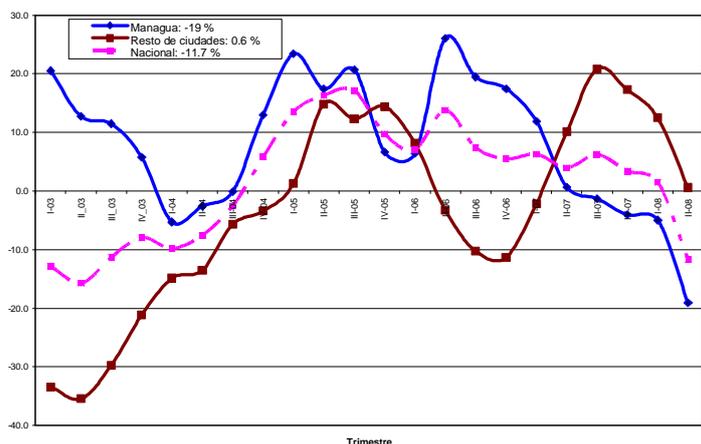


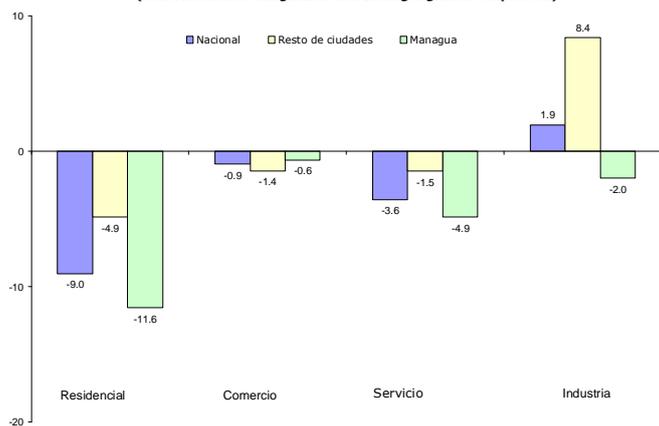
Gráfico 1. Construcción privada (Nacional, Managua y Resto de ciudades) (Tasas de variación promedio anual)



Resultados generales de la actividad

- I. Al segundo trimestre de 2008, la actividad constructora privada registró una caída en su tasa de crecimiento promedio anual de 11.7 por ciento (1.5% al trimestre anterior). Los destinos económicos que contribuyeron a este resultado fueron las construcciones residenciales, comerciales y de servicio, con un aporte marginal negativo de 13.6 puntos porcentuales. No obstante, el destino industrial contribuyó positivamente con 1.9 puntos porcentuales.
- II. Las construcciones destinadas a la industria mostraron un crecimiento desacelerado de 20.8 por ciento (178.4% al trimestre anterior). Por otra parte, los destinos residencial, comercial y de servicio registraron caídas de 13.1, 20 y 20.8 por ciento, respectivamente, (-4.8%, -18% y -22.2% al trimestre anterior).
- III. A nivel nacional, el departamento de Managua presentó un mejor resultado con relación al Resto de ciudades. Su participación, en área efectivamente construida, fue de 58.2 por ciento, seguido de Estelí (7.5%), Chinandega (5.9%) y Masaya (5.2%). El aporte de estos cuatro departamentos representó el 76.8 por ciento del total del área construida en el trimestre de referencia.

Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: segundo trimestre 2008 (Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



Análisis por zona geográfica

- IV. En cuanto a la evolución de la actividad constructora, Managua, registró una contracción de 19 por ciento (-5% al trimestre anterior). Esto fue producto de los aportes negativos en los cuatro destinos: residencial, comercial, servicio e industria. El destino residencial reflejó el mayor aporte negativo con 11.6 puntos porcentuales.
- V. En Resto de ciudades se registró un crecimiento desacelerado de 0.6 por ciento (12.5% al primer trimestre), producto de un menor crecimiento de las construcciones industriales. La contribución de este destino al crecimiento de esta zona geográfica fue de 8.4 puntos porcentuales. Sin embargo, los destinos residencial, comercial y de servicio contribuyeron negativamente con 7.8 puntos porcentuales.

Análisis por destinos económicos de la construcción

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

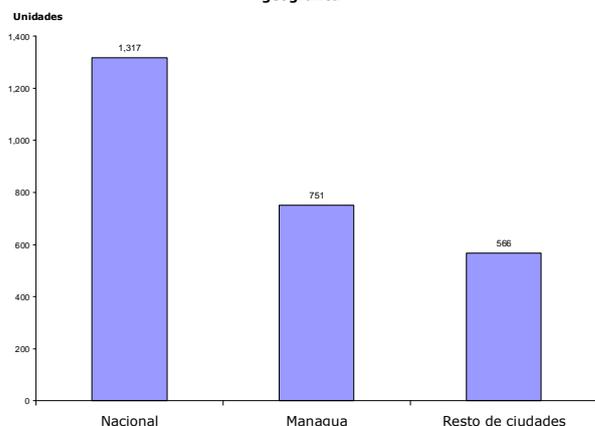
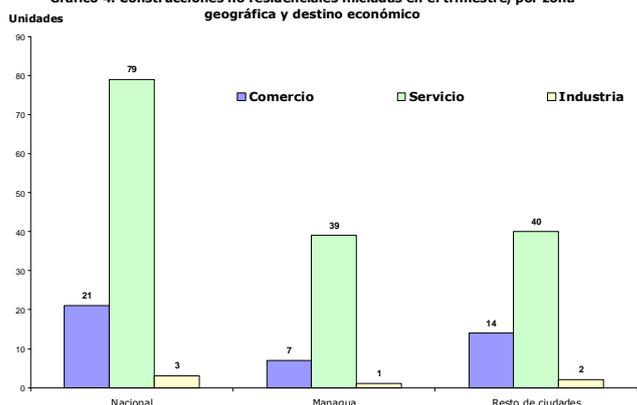
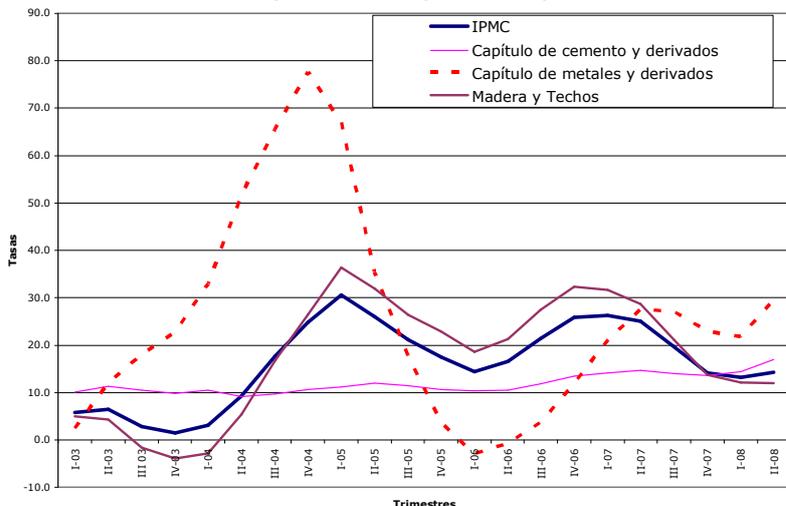


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



- VI. La contracción que se observó en las obras con destino residencial a nivel nacional, fue el resultado de una caída registrada tanto en el departamento de Managua (-17.9%) como en Resto de ciudades (-6.4%). Una de las razones que explicó el comportamiento observado en este destino, es la veda urbanizadora establecida desde febrero 2008, la cual ha ocasionado que nuevos proyectos de viviendas se pospongan y que el ritmo de crecimiento de los proyectos existentes sea lento.
- VII. Las obras residenciales fuera de cabeceras departamentales reflejaron una contracción de 30.6 por ciento (-23.9% al trimestre anterior). Estas construcciones, ejecutadas por empresas urbanizadoras, mostraron el mismo comportamiento contractivo en Managua y Resto de ciudades. En la primera zona geográfica se observó una profundización de la contracción del trimestre anterior, mientras que en la segunda zona geográfica se registró también una caída, aunque menor a la registrada en el primer trimestre.
- VIII. Las construcciones industriales se desaceleraron debido a la finalización de la construcción de varias zonas francas importantes durante el primer trimestre, y por otra parte, no se registraron nuevas construcciones relevantes, relacionadas a la industria durante el trimestre de referencia.
- IX. En el caso del destino comercial, se registró una contracción de 20 por ciento, producto de la caída observada en Managua y Resto de ciudades. En las construcciones destinadas a servicio se observó una caída de 20.8 por ciento, producto de contracciones en ambas zonas geográficas. La finalización de obras en el primer trimestre incidió de forma negativa en el área efectivamente construida en el trimestre de referencia. Así mismo, se observó menor cantidad de nuevas construcciones en este destino.

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



Influencia de los precios de materiales de construcción

- X. El crecimiento del índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un aumento de 1.1 puntos porcentuales, al pasar de 13.2 por ciento en el primer trimestre a 14.3 por ciento en el período de referencia. Los capítulos que contribuyeron a este crecimiento fueron Madera y techos; y Cemento y derivados, los cuales aportaron en conjunto 11.6 puntos porcentuales. Ambos capítulos crecieron 12 y 17 por ciento, respectivamente (12.1% y 14.5% al trimestre anterior).
- XI. Por su parte, el índice de precios del capítulo de Metales y derivados creció 29.7 por ciento (21.8% al trimestre anterior). Su aporte al índice general fue de 2.4 puntos porcentuales. Finalmente, los capítulos de Sanitario y pisos; y Electricidad crecieron 6.4 por ciento y 11.6 por ciento, respectivamente, y aportaron en conjunto, 0.3 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

Viviendas finalizadas

- XII. A nivel nacional, se registró un crecimiento de 0.5 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior. Las cabeceras departamentales mostraron un crecimiento de 9.9 por ciento, mientras que fuera del casco urbano de las cabeceras la caída fue de 27.1 por ciento.
- XIII. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 57.1 por ciento en Managua y 42.9 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 66.4 y 33.6 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se desglosaron en 40.8 y 59.2 por ciento, respectivamente.
- XIV. Del total de viviendas finalizadas, 81.6 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales y 18.4 por ciento fuera del casco urbano de cabeceras. De estas viviendas, las ejecutadas por empresas urbanizadoras en áreas suburbanas representan el 37.6 por ciento en Managua y el 96.5 por ciento en Resto de ciudades.
- XV. Los departamentos que concentraron el mayor número de viviendas finalizadas, respecto al total nacional, fueron: Managua (57.1%), Masaya (10.5%), Granada (5.4%) y Chinandega (4.0%).

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	170	86	256
Particular	158	229	387
Proyecto	146	41	187
Total	474	356	830

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	106	3	109
Particular	157	225	382
Proyecto	146	40	186
Total	409	268	677

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	64	83	147
Particular	1	4	5
Proyecto	-	1	1
Total	65	88	153

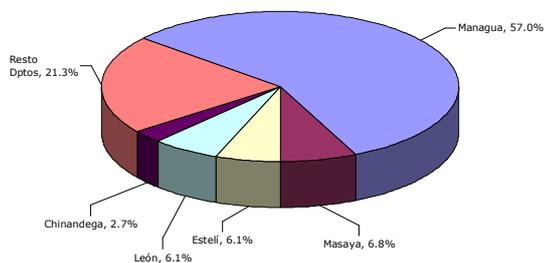
Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Cuadro 4
Nuevas Construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,317	1,073	244
Industria	3	3	0
Comercio	21	21	0
Servicio	79	70	9
Total	1,420	1,167	253

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Gráfico 6. Viviendas iniciadas por departamento (Participación %)



Construcciones iniciadas

XVI El número de construcciones nuevas registró una caída de 8.4 por ciento respecto al trimestre anterior, desglosado en -9.5 por ciento en cabeceras departamentales y -3.4 por ciento en zonas fuera de cabeceras. En Managua y Resto de ciudades se observó un comportamiento mixto en relación al área iniciada efectivamente construida. En la primera zona geográfica se registró un aumento de 10.4 por ciento, mientras que la segunda zona geográfica mostró una contracción de 26 por ciento, lo que produjo una disminución de 9 por ciento a nivel nacional.

XVII El número de viviendas iniciadas a nivel nacional experimentó una caída de 8.7 por ciento en relación al trimestre anterior. Los departamentos que reflejaron mayor número de viviendas iniciadas fueron: Managua, Masaya, Estelí y León, los cuales reflejaron una participación del 75.9 por ciento.