

Actualización de trimestres del año 2006

- I. El BCN hace del conocimiento a los usuarios de este informe trimestral, que la información correspondiente a los trimestres del año 2006 ha sufrido modificaciones como producto de la actualización de los datos básicos que se obtienen en campo. Al agregar dicha información, se generó ajustes en las tasas de variación de trimestres anteriores, por lo que las tasas a las que este informe hace referencia, no coincidirán con las que fueron publicadas previamente.

Resultados generales de la actividad

- II. Al cuarto trimestre de 2006, la actividad constructora privada creció en forma desacelerada hasta ubicarse en **1.2 por ciento** promedio anual (4.9% al trimestre anterior).
- III. Es importante señalar que se observó dinamismo en las construcciones residenciales y de servicio, que en conjunto aportaron 19.8 puntos porcentuales al crecimiento general de la actividad. Estos destinos sobresalieron en Managua y en Resto de ciudades, donde además las construcciones comerciales tuvieron participación importante.
- IV. Asimismo, en las cabeceras departamentales se observó un incremento de 35.4 por ciento en el número de construcciones iniciadas respecto al trimestre anterior, mientras que fuera de cabeceras, el aumento fue de 2 por ciento. En el agregado anual, el incremento fue de 28.7 por ciento para las construcciones nuevas totales, desglosándose en 23.0 y 51.5 por ciento, para construcciones en cabeceras y fuera de cabeceras, respectivamente.
- V. El comportamiento desacelerado de la construcción privada fue el resultado de la contracción observada, a nivel nacional, en los destinos industrial y comercial. El primero se contrajo en 60.3 por ciento, lo cual profundizó el resultado del trimestre anterior (-43.1%). El segundo destino también registró un comportamiento contractivo de 57.4 por ciento, con lo cual ambos dieron un aporte marginal negativo de 18.6 puntos porcentuales.

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

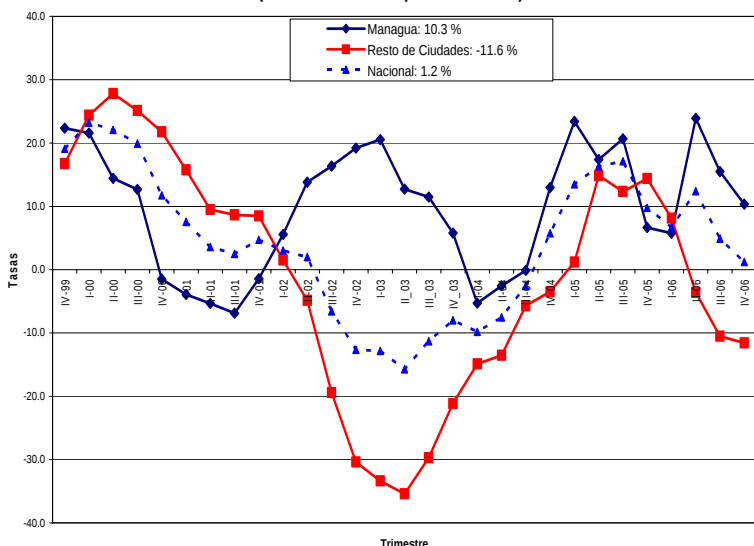


Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: cuarto trimestre 2006
(Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)

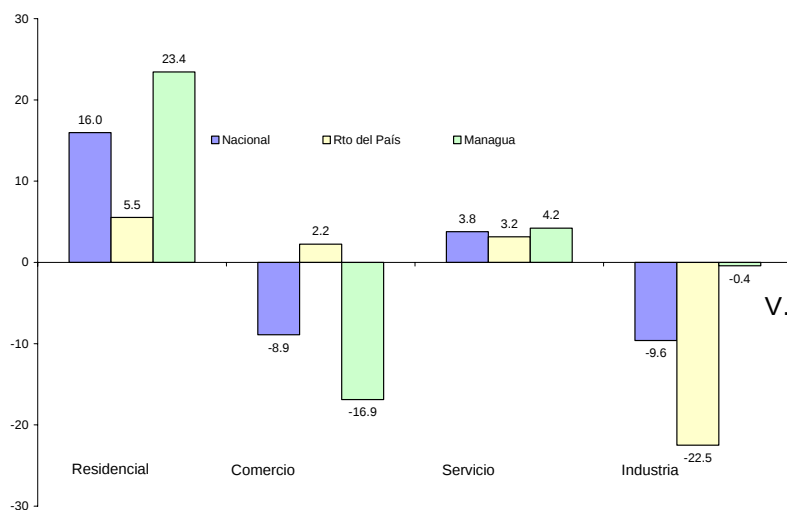
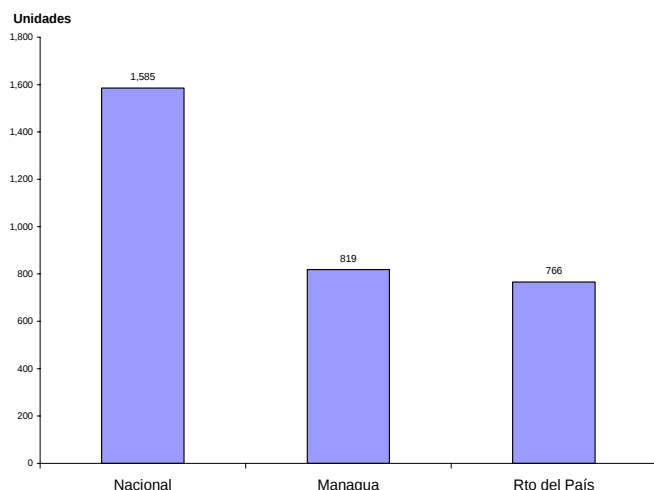


Gráfico 3. Construcciones residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica

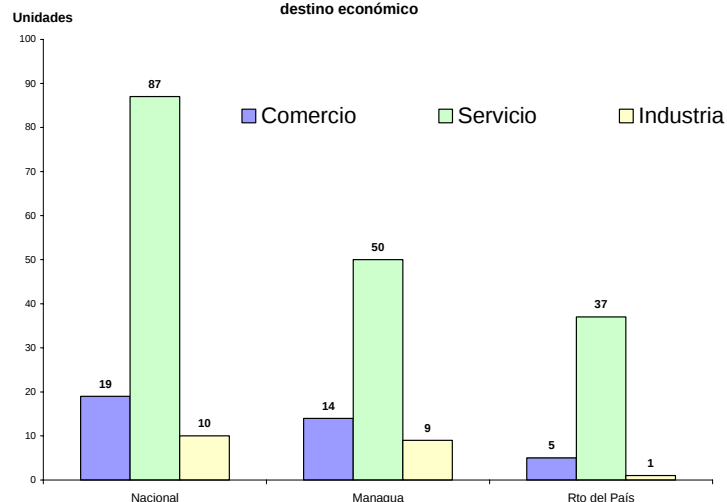


Análisis por zona geográfica

- VI. En Managua, la actividad constructora creció desaceleradamente hasta ubicarse en **10.3 por ciento** (15.5% al trimestre anterior), como resultado de la caída de las construcciones industriales y comerciales.
- VII. Los destinos residencial y de servicios mostraron los mayores aportes marginales al crecimiento de esta zona geográfica, al registrar 23.4 y 4.2 puntos porcentuales, respectivamente. Los destinos industrial y comercial, por su parte, contribuyeron negativamente con 0.4 y 16.9 puntos porcentuales, respectivamente.
- VIII. En Resto de ciudades se registró una **contracción de 11.6 por ciento** (-10.5% al trimestre anterior), como resultado de una caída acentuada del destino industrial el cual aportó negativamente 22.5 puntos porcentuales. No obstante, las construcciones residenciales, comerciales y de servicio aportaron positivamente 5.5, 2.2 y 3.2 puntos porcentuales, respectivamente.

Análisis por destinos económicos de la construcción

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

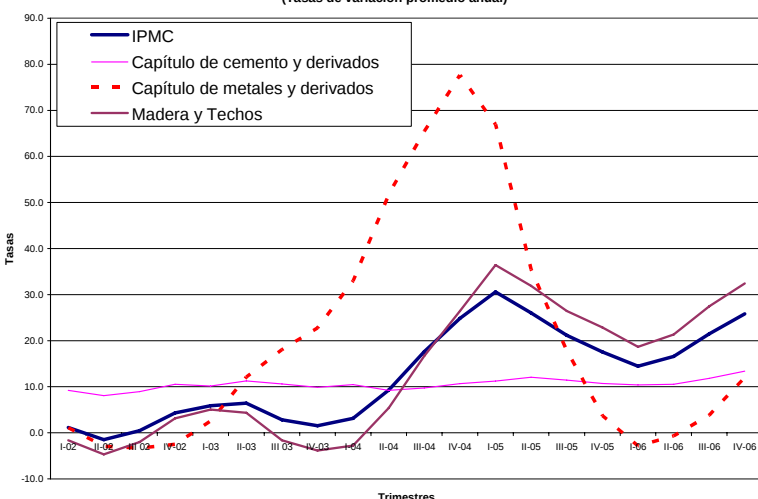


- IX. El destino residencial experimentó un crecimiento de **27.9 por ciento** (22.8% al trimestre anterior), como resultado del comportamiento dinámico exhibido en Managua (46.0%) y en Resto de ciudades (8.3%). En particular, Managua ha mostrado niveles de construcción residencial que han crecido continuamente desde 4.4 por ciento en el primer trimestre, hasta ubicarse en 46 por ciento al cierre del año. Resto de ciudades ha mostrado también crecimientos, aunque menores a los encontrados en Managua. El año 2005, en cambio, tuvo una trayectoria errática para Managua, al mostrar crecimientos y desaceleraciones, hasta cerrar con una caída de 3.7 por ciento.
- X. Las obras encontradas fuera de las cabeceras departamentales han aportado significativamente al crecimiento del destino residencial. Por ejemplo, en Managua, las construcciones fuera de la cabecera representaron 14.4 por ciento del área residencial en el año 2005, mientras que en 2006, dicho porcentaje se elevó hasta 31.7 por ciento. En niveles, esto representó un incremento desde 46,047 m² en 2005 hasta 147,650 m² en 2006. En Resto de ciudades y fuera de sus cabeceras, dichos porcentajes correspondieron a 25.5 y 22.7 por ciento, respectivamente.

XI. Las construcciones comerciales sufrieron una caída de **57.4 por ciento**, como producto del comportamiento contractivo en Managua (-68.4%). No obstante, este destino se comportó de forma dinámica en Resto de ciudades, donde experimentó un crecimiento de 82.9 por ciento (60.2 % al trimestre anterior), producido, tanto por la finalización de obras, como por el surgimiento de nuevas construcciones y avances de obras en proceso.

XII. Las construcciones destinadas a servicios crecieron de forma desacelerada hasta ubicarse en 33.7 por ciento (37.5% al trimestre anterior), como resultado del mismo comportamiento registrado en Managua. No obstante, Resto de ciudades mostró un buen desempeño al crecer 38.2 por ciento al cierre del año (12.9% al trimestre anterior), comparado con la contracción registrada de 28.7 por ciento, al final del año anterior. Parte de este dinamismo se debe, al igual que en el destino comercial, a los estados de inicio, culminación y proceso en que se encontraron varias obras de importancia, como hoteles, apartamentos y clínicas, entre otros, principalmente en Granada, León, Rivas, Estelí, Chinandega y Masaya.

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



Influencia de los precios de materiales de construcción

XIII. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) experimentó un crecimiento promedio anual de 25.8 por ciento (21.5% en el trimestre anterior). Los capítulos que contribuyeron a este crecimiento fueron Madera y techos y Cemento y derivados, los cuales aportaron en conjunto 24.1 puntos porcentuales. Ambos capítulos crecieron en 32.4 y 13.4 por ciento, respectivamente, en promedio anual.

XIV. El índice de precios del capítulo de Metales y derivados experimentó un crecimiento de 12.0 por ciento, y aportó 1.1 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. El incremento de este capítulo obedeció principalmente al aumento de precios en varillas de acero. Por su parte, los capítulos de Sanitario y pisos y Electricidad crecieron en 14.4 y 27.8 por ciento, respectivamente y aportaron en conjunto 0.7 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

Fuentes de financiamiento

XV. A nivel nacional, el 77.6 por ciento de las construcciones registradas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 17.4 por ciento se financiaron a través de préstamos provenientes del sistema financiero.

Gráfico 6. Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento

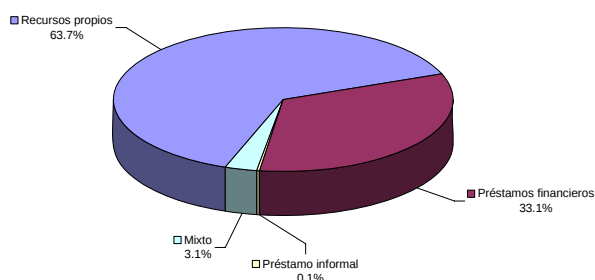
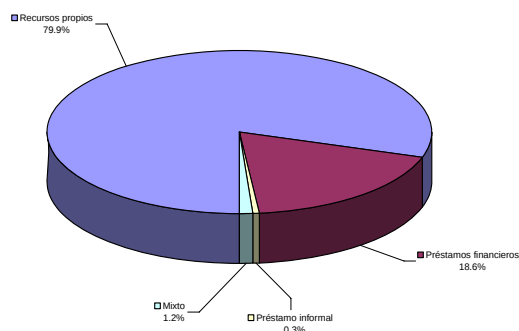


Gráfico 7. Construcciones nuevas en Resto de ciudades: fuentes de financiamiento



XVI. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 91.1 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 1.8, 6.7 y 0.4 por ciento, a construcciones para uso comercial, de servicio e industria, respectivamente.

XVII. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyeron entre los destinos residencial, comercio y servicio en porcentajes de 97.7, 0.5, 1.6 por ciento, respectivamente.

XVIII. En Managua, el 73.1 por ciento de las construcciones registradas obtuvieron su financiamiento mediante recursos propios, mientras que 23.9 por ciento lo hicieron con recursos del sistema financiero. Las construcciones finalizadas lo hicieron en porcentajes de 62.6 y 33.6 por ciento, para recursos propios y del sistema financiero, respectivamente.

XIX. En Resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 82.6 por ciento con fondos propios y 10.3 por ciento con fondos del sistema financiero. Las construcciones finalizadas lo hicieron en porcentajes de 59.6 y 16.3 por ciento, para recursos propios y del sistema financiero, respectivamente.

XX. El número de construcciones nuevas en Managua, financiadas con recursos propios se incrementó en 5.4 por ciento, respecto al trimestre anterior. Asimismo, se observó un incremento de las construcciones financiadas con recursos del sistema financiero en 24 por ciento. En Resto de ciudades, tanto las construcciones financiadas con recursos propios como con recursos financieros experimentaron aumentos de 26.5 y 70.4 por ciento, respectivamente.

XXI. La utilización de recursos propios y formales en las construcciones finalizadas en Managua creció en 61.0 y 31.8 por ciento, respectivamente, respecto al trimestre anterior, mientras que en Resto de ciudades hubo contracción y aumento de -32.3 y 40.9 por ciento, respectivamente.

XXII. Las construcciones ubicadas fuera de las cabeceras departamentales son las que hicieron mayor uso de recursos provenientes del sistema financiero. En Managua, las construcciones nuevas fuera de la cabecera se financiaron en 15.5 y 66.7 por ciento, para recursos propios y del sistema financiero, respectivamente, en comparación con 69.9 y 28.7 por ciento, para construcciones dentro de la cabecera. En Resto de ciudades, dichos porcentajes fuera de las cabeceras fueron de 34.4 y 64.9 por ciento, comparado con 94 y 4.2 por ciento, respectivamente.

Número de viviendas finalizadas

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	400	79	479
Particular	280	295	575
Proyecto	287	151	438
Total	967	525	1,492

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	259	3	262
Particular	275	292	567
Proyecto	287	151	438
Total	821	446	1,267

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	141	76	217
Particular	5	3	8
Proyecto	-	-	-
Total	146	79	225

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XXIII. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 65 por ciento para Managua y 35 por ciento para Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras y aquellas correspondientes a proyectos se concentraron, en su mayoría, en Managua, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se registraron fundamentalmente en Resto de ciudades.

XXIV. Del total de viviendas finalizadas, 84.9 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales, mientras que 15.1 por ciento se encontraron fuera del casco urbano. Asimismo, para el departamento de Managua, 35.3 por ciento de las viviendas construidas por empresas urbanizadoras se localizaron fuera del casco urbano de la capital, mientras que en el resto de departamentos estas viviendas alcanzaron el 96.2 por ciento.

XXV. A nivel nacional, se registró un crecimiento de 26.7 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior. En Managua se observó un aumento de 48.2 por ciento, mientras que en Resto de ciudades se registró una contracción de 30.3 por ciento, debido a que no se registró finalización de viviendas dentro de la categoría de proyectos.

Cuadro 4

Fuentes de financiamiento durante el IV trimestre de 2006, Managua

(Número de construcciones dentro y fuera de la cabecera departamental)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	410	238	1	19	668
	Comercio	11	1	-	1	13
	Servicio	41	2	-	3	46
	Industria	6	2	-	-	8
	Sub-total	468	243	1	23	735
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	564	128	3	17	712
	Comercio	12	1	-	-	13
	Servicio	57	2	1	2	62
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	634	131	4	19	788
Reinicio	Residencial	476	19	2	5	502
	Comercio	8	-	-	-	8
	Servicio	33	-	1	1	35
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	518	19	3	6	546
Finalizada	Residencial	586	344	3	34	967
	Comercio	12	-	-	1	13
	Servicio	46	4	-	-	50
	Industria	5	-	-	1	6
	Sub-total	649	348	3	36	1,036
Total	Residencial	2,036	729	9	75	2,849
	Comercio	43	2	-	2	47
	Servicio	177	8	2	6	193
	Industria	13	2	-	1	16
	Total	2,269	741	11	84	3,105

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 5
Fuentes de financiamiento durante el IV trimestre de 2006, Resto de ciudades
(Número de construcciones dentro y fuera de cabeceras departamentales)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	484	119	2	7	612
	Comercio	2	1	-	-	3
	Servicio	33	1	-	1	35
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	520	121	2	8	651
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	923	63	2	35	1,023
	Comercio	21	1	-	1	23
	Servicio	54	4	-	4	62
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	999	68	2	40	1,109
Reinicio	Residencial	443	8	2	5	458
	Comercio	-	-	-	-	-
	Servicio	21	1	1	-	23
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	465	9	3	5	482
Finalizada	Residencial	299	89	-	137	525
	Comercio	18	1	-	1	20
	Servicio	23	3	-	-	26
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	341	93	-	138	572
Total	Residencial	2,149	279	6	184	2,618
	Comercio	41	3	-	2	46
	Servicio	131	9	1	5	146
	Industria	4	-	-	-	4
	Total	2,325	291	7	191	2,814

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.