

Situación de la construcción privada, cuarto trimestre de 2008

Departamento de Cuentas Nacionales Trimestrales

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

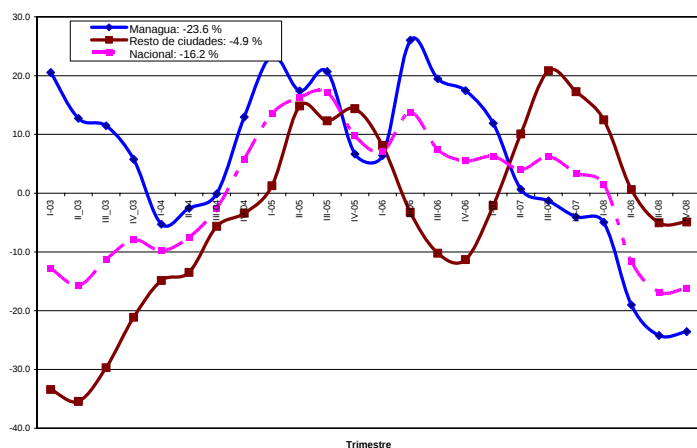
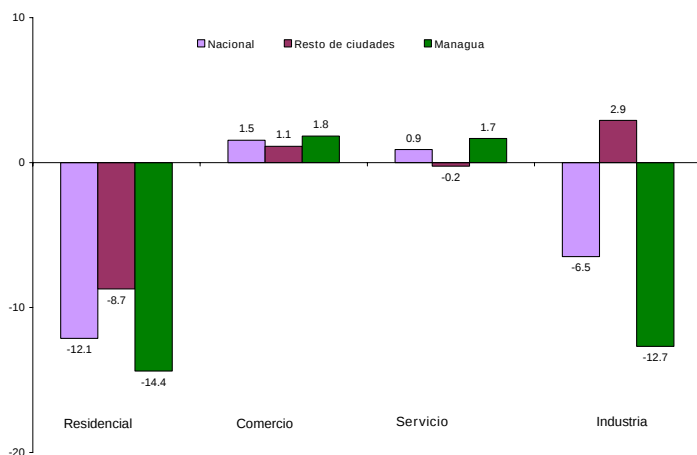


Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: Cuarto trimestre 2008
(Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



Resultados generales de la actividad

- I. Al cuarto trimestre de 2008, la actividad constructora privada registró una caída promedio anual de **16.2 por ciento** (-16.8% al trimestre anterior). Este comportamiento respondió al aporte negativo de 18.6 puntos porcentuales de las obras residenciales e industriales, lo cual fue parcialmente contrarrestado por el aporte positivo de las construcciones comerciales y de servicio, con una contribución al crecimiento de la actividad de 2.5 puntos porcentuales.
- II. En el trimestre de referencia, el destino residencial continuó su contracción al caer 18 por ciento (-17.8% en el trimestre anterior). Asimismo, las construcciones industriales profundizaron su caída, hasta llegar a una tasa de -47.1 por ciento. Por otra parte, las construcciones comerciales se aceleraron en 16 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior, mientras que las obras destinadas a servicio crecieron en 6.3 por ciento, luego de contraerse por cuatro trimestres consecutivos.

Análisis por zona geográfica

- III. El desempeño de la actividad constructora en el departamento de Managua mostró un comportamiento similar al nacional. En esta zona geográfica se observó una caída de 23.6 por ciento (-24.2% al trimestre anterior), determinada por la contracción de los destinos residencial e industrial. El dinamismo de construcciones comerciales y de servicio, con crecimientos de 37 y 12.1 por ciento respectivamente, aportó 3.5 puntos porcentuales al crecimiento de la actividad en esta zona.
- IV. En Resto de ciudades se observó una contracción de 4.9 por ciento, ligeramente menor a la del trimestre anterior (-5 %), explicado por menores caídas en las construcciones residenciales y de servicio, la desaceleración del destino industrial y el dinamismo de las obras comerciales. Estos últimos destinos crecieron 36.3 y 35.5 por ciento, respectivamente, (104% y -2.2% al trimestre anterior) y aportaron 4 puntos porcentuales al crecimiento de la actividad en esta zona geográfica.

Análisis por destinos económicos de la construcción

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

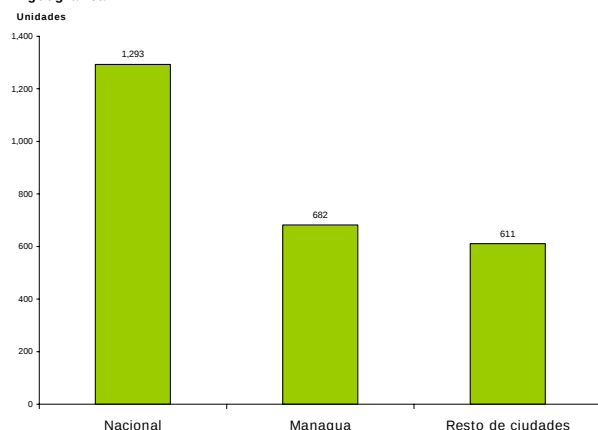
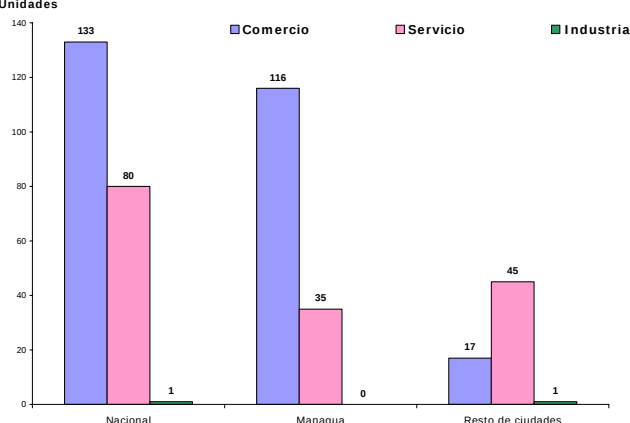
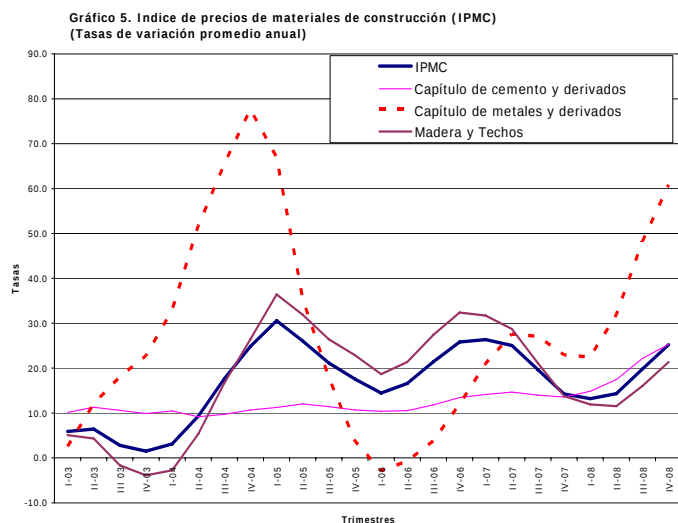


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



- V. La contracción en las obras residenciales a nivel nacional, se debió, principalmente, a la reducción en el área efectivamente construida, tanto de nuevas construcciones como de obras en proceso. Al realizar el análisis por zona geográfica, se observó una mejoría en Resto de ciudades, específicamente en obras particulares, al contraerse este trimestre en menor proporción respecto al trimestre anterior. Managua (-22.6%) y Resto de ciudades (-11.9%), lo que produjo una caída a nivel nacional de 18 por ciento.
- VI. Una causa de la contracción en el área efectivamente construida de las obras residenciales se encontró en el crédito hipotecario, ya que se observó una contracción interanual de los saldos reales de 8.9 por ciento (-1% al trimestre anterior). Esta disminución del crédito afectó las construcciones ejecutadas por urbanizadoras fuera del casco urbano de Managua, y a las viviendas particulares en la capital. La actividad realizada por las urbanizadoras incrementó su caída en 4.2 puntos porcentuales, mientras que la realizada por particulares cayó 2.1 puntos porcentuales más que el trimestre anterior.
- VII. La construcción de viviendas fuera de cabeceras departamentales mostró una caída de 32.3 por ciento (-28.4% al trimestre anterior), con una mayor contracción en área suburbanas de Managua que del Resto de ciudades. La principal afectación se registró en el área efectivamente construida de obras en proceso, mientras que se registró mayor área de construcciones nuevas y finalizadas.
- VIII. El destino industrial en Managua se contrajo en 72.1 por ciento (-62.5% al trimestre anterior), debido a una disminución en el área efectivamente construida de obras en proceso y finalizadas. En Resto de ciudades se observó un crecimiento desacelerado en relación al tercer trimestre, lo cual se debió al estado de finalización en que se encontraron varias obras importantes relacionadas a la industria tabacalera. Además, no se observaron construcciones nuevas, en contraste con el trimestre anterior cuando iniciaron más de 6,000 metros cuadrados, ejecutados en su mayor parte, en el mismo trimestre.
- IX. Las construcciones comerciales en Managua crecieron 37 por ciento (32.3% al tercer trimestre), como resultado de diversos módulos y centros comerciales en estado de proceso. Asimismo, en Resto de ciudades inició la construcción de módulos y centros comerciales, localizados principalmente en Chinandega, Jinotega y León.
- X. En el destino de servicio se registró un comportamiento mixto en ambas zonas geográficas. En Managua se observó un crecimiento de 12.1 por ciento, luego de registrarse caídas consecutivas durante cinco trimestres, sostenido por construcciones de iglesias, hoteles, centro de servicios mecánicos y edificios corporativos de bancos comerciales. Por su parte, en Resto de ciudades, este destino sufrió una contracción de 1.6 por ciento, menor a la caída de 6.5 por ciento al trimestre anterior, destacándose la construcción de clínicas, hoteles e iglesias, en diversos estados de obra.

Influencia de los precios de materiales de construcción



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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	256	54	310
Particular	118	185	303
Proyecto	311	169	480
Total	685	408	1,093

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	151	0	151
Particular	116	183	299
Proyecto	303	169	472
Total	570	352	922

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	105	54	159
Particular	2	2	4
Proyecto	8	0	8
Total	115	56	171

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

- XI. El crecimiento del índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un aumento de 5.4 puntos porcentuales, al pasar de 19.8 por ciento en el tercer trimestre a 25.2 por ciento en el período de referencia. Los capítulos que contribuyeron a este crecimiento fueron Madera y techos; Cemento y derivados; y Metales y derivados, los cuales aportaron en conjunto 24.8 puntos porcentuales. Estos capítulos crecieron 21.4, 25.3 y 60.8 por ciento, respectivamente.
- XII. Los precios del capítulo de Metales y derivados presentaron una tendencia creciente durante el año, particularmente varillas de refuerzo de diversos diámetros. Esto resultó del incremento en los precios internacionales de los insumos requeridos.
- XIII. Finalmente, los capítulos de Sanitario y pisos y Electricidad crecieron 13.5 por ciento y 14.7 por ciento, respectivamente, y aportaron en conjunto, 0.5 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

Viviendas finalizadas

- XIV. A nivel nacional, se registró un crecimiento de 79.2 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior (93.3 por ciento en cabeceras departamentales y 28.6 por ciento en áreas suburbanas). Sin embargo, el total de viviendas finalizadas durante el año, a nivel nacional, representó una disminución de 14.4 por ciento con relación al año anterior.
- XV. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 62.7 por ciento en Managua y 37.3 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 82.6 y 17.4 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se desglosaron en 38.9 y 61.1 por ciento, respectivamente.
- XVI. Del total de viviendas finalizadas, 84.4 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales y 15.6 por ciento fuera del casco urbano de cabeceras.
- XVII. Las viviendas finalizadas, ejecutadas por urbanizadoras, se distribuyeron en 59 por ciento en el área urbana de Managua y 41 por ciento fuera del casco urbano. En Resto de ciudades esta actividad se concentró en su totalidad en áreas suburbanas.
- XVIII. Los departamentos que concentraron el mayor número de viviendas finalizadas, respecto al total nacional, fueron: Managua (62.7%), Estelí (6.0%), Masaya (5.0%) y Granada (4.9%).

Cuadro 4

Nuevas Construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,020	932	88
Industria	1	1	0
Comercio	25	25	0
Servicio	70	54	16
Total	1,116	1,012	104

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Construcciones iniciadas

- XIX. El número de construcciones nuevas registró una caída de 12.5 por ciento respecto al trimestre anterior, desglosado en -9.2 por ciento en cabeceras departamentales y -35.8 por ciento en zonas fuera de cabeceras.
- XX. El área iniciada efectivamente construida en los cuatro destinos económicos, tuvo un comportamiento contractivo en ambas zonas geográficas. Con relación al trimestre anterior, en Managua la caída observada fue de 32.8 por ciento, mientras que en Resto de ciudades fue de 27.5 por ciento, lo que produjo una caída de 30.1 por ciento en el total nacional.
- XXI. El número de viviendas iniciadas a nivel nacional experimentó un crecimiento de 0.6 por ciento en relación al trimestre anterior. El mayor número de viviendas iniciadas se registró en Managua, Estelí y León.

