

Resultados generales de la actividad

- I. En el primer trimestre de 2005, la actividad constructora registró un repunte vigoroso al crecer 14.5 por ciento en tasa promedio anual. Este es el segundo trimestre consecutivo en el que se registra expansión, (5.1 por ciento en el trimestre anterior), siendo los destinos económicos de comercio e industria los que hicieron posible este impulso en la actividad.
- II. En Managua, el crecimiento vigoroso del destino comercial (205.5 %) y en menor medida de los destinos de industria y residencial (2.5 y 1.9 por ciento respectivamente) fueron los impulsos principales de la actividad. Estos destinos influyeron en una tasa de crecimiento de 23.1 por ciento para esta zona geográfica.
- III. El destino residencial mostró signos de desaceleración, motivados principalmente por menores áreas iniciadas de proyectos residenciales mientras que las construcciones comerciales continuaron el ímpetu mostrado durante todo el año anterior, caracterizándose, en este trimestre, por el inicio de módulos y centros comerciales de envergadura. Las construcciones industriales mostraron crecimiento por segundo trimestre consecutivo, impulsadas por el inicio de zonas francas industriales.
- IV. En el resto de ciudades se registró un crecimiento de 1.5 por ciento, impulsado por la construcción de una zona franca de envergadura, encontrada en estado de proceso en el municipio de Granada. El destino residencial, por su parte, experimentó contracción, aunque menor en comparación con la tendencia negativa observada en trimestres anteriores.

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

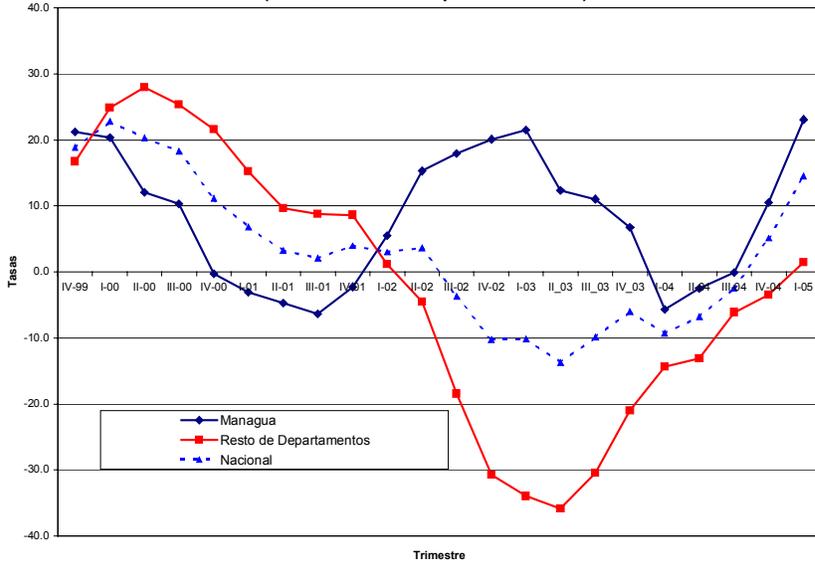
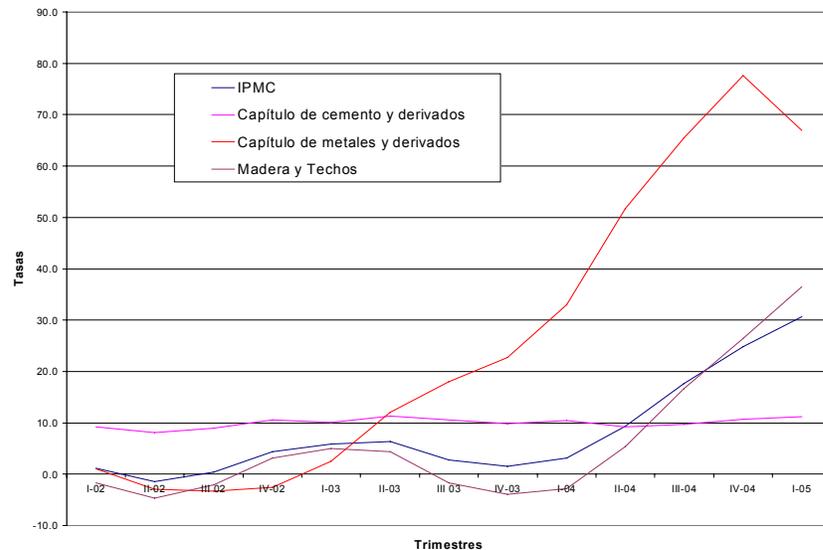
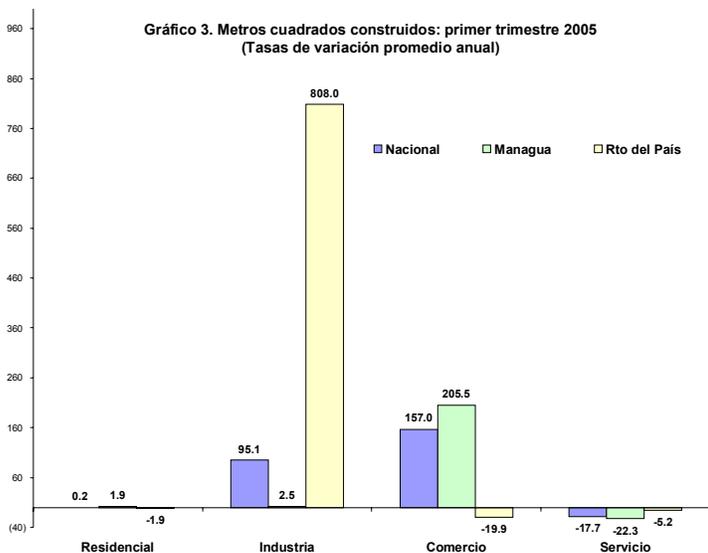


Gráfico 2. Índice de precios de materiales de construcción (IPMC) (Tasas de variación promedio anual)





Influencia de los precios de materiales de construcción

V. El índice de precios de materiales de construcción experimentó un crecimiento promedio anual de 30.6 por ciento en el trimestre de referencia (24.8 por ciento al trimestre anterior). Este comportamiento fue influido por variaciones en los capítulos de metales y derivados y madera y techos, que en su conjunto representan 64 por ciento del índice general. Ambos capítulos registraron crecimientos de 67 y 36.4 por ciento, respectivamente. Cemento y derivados registró un crecimiento acelerado de 11.2 por ciento (10.7 % al trimestre anterior).

VI. Los crecimientos observados en los precios de principales materiales, incidieron en una contracción de 2.9 por ciento de variación promedio anual en el número de construcciones iniciadas a nivel nacional, en el primer trimestre del año.

Análisis por destinos económicos de la construcción

VII. A nivel nacional, las construcciones destinadas a fines comerciales y de industria mostraron crecimientos (157 y 95.1 %, respectivamente), impulsados por los mismos destinos en la ciudad capital.

VIII. El destino residencial experimentó una desaceleración en su crecimiento causada por igual comportamiento en Managua. En efecto, en esta última zona geográfica se registró una menor cantidad de obras residenciales nuevas, en comparación con el primer trimestre de 2004, mientras que se observó un comportamiento opuesto en el resto de ciudades (2.9 por ciento de crecimiento). Se observó mayor número de construcciones ejecutadas por particulares que por empresas urbanizadoras.

IX. Las construcciones comerciales en Managua continuaron el dinamismo mostrado durante el año anterior, creciendo a tasas cada vez más aceleradas, hasta alcanzar 205.5 por ciento de crecimiento. El impulso provino de obras de envergadura encontradas en estado de proceso y del inicio de módulos y centros comerciales igualmente importantes.

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

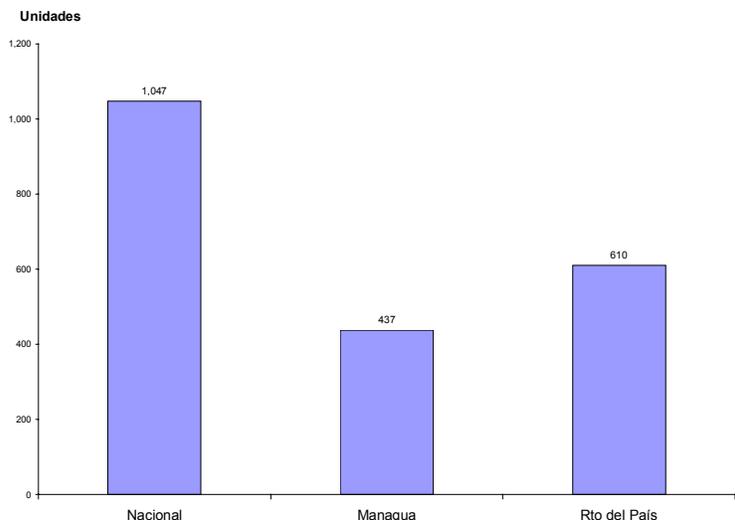
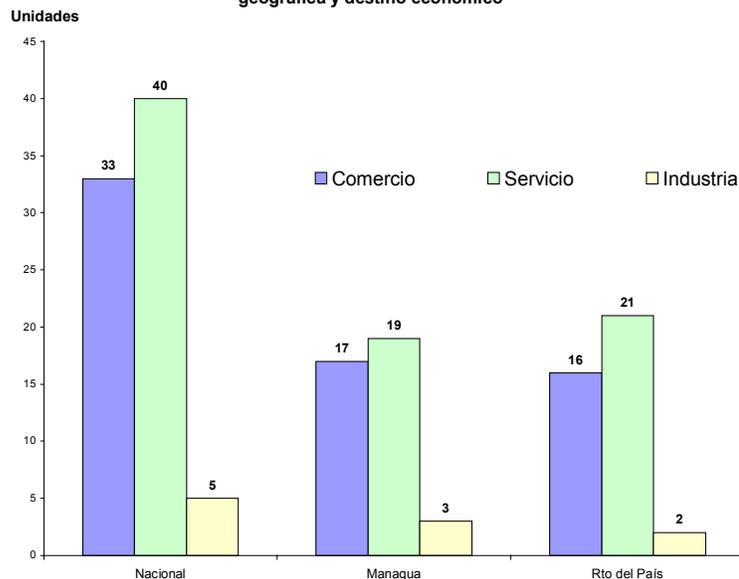
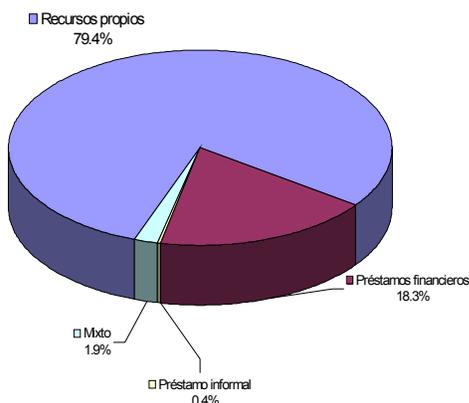


Gráfico 5. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico

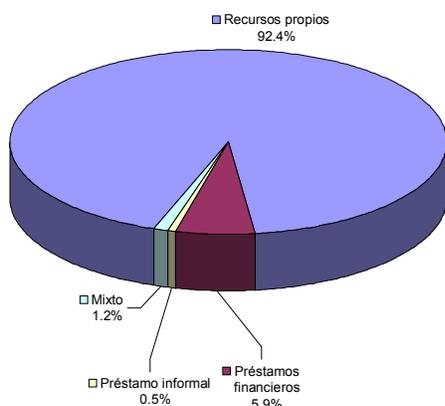


Fuentes de financiamiento

Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento



Construcciones nuevas en resto de ciudades: fuentes de financiamiento



- X. A nivel nacional, el 88.4 por ciento de las construcciones reportadas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 10 por ciento se financiaron a través de préstamos provenientes del sistema financiero formal.
- XI. Asimismo, del total de construcciones financiadas con recursos propios, 92.4 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 2.4 y 5.1 por ciento correspondieron a construcciones comerciales y de servicio, respectivamente.
- XII. Por su parte, los recursos provenientes de préstamos financieros se distribuyeron entre los destinos residencial, comercio y servicio, en porcentajes de 96.4, 1.3 y 2.3 por ciento, respectivamente.
- XIII. En Managua, el 86.2 por ciento de las construcciones obtuvieron financiamiento mediante recursos propios, mientras que 12.1 por ciento lo hacen con recursos del sistema financiero. Las construcciones nuevas, por su parte, se financiaron principalmente con recursos propios (79.4%), y del sistema formal (18.3%).
- XIV. En el resto de ciudades, las construcciones reportadas se financiaron en 90 por ciento con fondos propios y 8.4 por ciento con fondos del sistema financiero. Asimismo, las construcciones nuevas se financiaron en porcentajes de 92.4 y 5.9 por ciento, respectivamente en ambos tipos de recursos.
- XV. Cabe destacar el comportamiento disímil observado en las dos zonas geográficas en términos de búsqueda de fuentes de financiamiento. Por un lado, en Managua se registró una disminución en el número de construcciones financiadas mediante recursos propios y un aumento a favor de los recursos formales, con relación al trimestre anterior. En el resto de ciudades, el comportamiento fue opuesto al observado en Managua.

Cuadro 1
Fuentes de financiamiento durante el trimestre de 2005, Managua
(Número de construcciones)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	349	81	2	5	437
	Comercio	11	3	-	3	17
	Servicio	16	3	-	-	19
	Industria	2	-	-	1	3
	Sub-total	378	87	2	9	476
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	470	45	4	9	528
	Comercio	10	2	-	1	13
	Servicio	28	1	-	-	29
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	508	48	4	10	570
Reinicio	Residencial	226	11	2	-	239
	Comercio	3	-	-	-	3
	Servicio	14	1	-	-	15
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	243	12	2	-	257
Finalizada	Residencial	247	49	-	-	296
	Comercio	11	-	-	-	11
	Servicio	27	3	-	-	30
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	286	52	-	-	338
Total	Residencial	1,292	186	8	14	1,500
	Comercio	35	5	-	4	44
	Servicio	85	8	-	-	93
	Industria	3	-	-	1	4
	Total	1,415	199	8	19	1,641

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 I trimestre de 2005, Resto de departamentos
(Número de construcciones)

Estado	Destino	Recursos propios ^{1/}	Préstamo Financiero ^{2/}	Préstamo Informal ^{3/}	Mixto ^{4/}	Total
Nuevas no finalizadas	Residencial	563	38	2	7	610
	Comercio	16	-	-	-	16
	Servicio	19	-	1	1	21
	Industria	2	-	-	-	2
	Sub-total	600	38	3	8	649
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	790	112	4	10	916
	Comercio	15	-	-	1	16
	Servicio	40	1	-	1	42
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	846	113	4	12	975
Reinicio	Residencial	314	13	3	3	333
	Comercio	3	-	-	-	3
	Servicio	11	-	-	1	12
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	329	13	3	4	349
Finalizada	Residencial	216	25	-	2	243
	Comercio	12	-	-	-	12
	Servicio	20	-	-	-	20
	Industria	-	-	-	-	-
	Sub-total	248	25	-	2	275
Total	Residencial	1,883	188	9	22	2,102
	Comercio	46	0	-	1	47
	Servicio	90	1	1	3	95
	Industria	4	-	-	-	4
	Total	2,023	189	10	26	2,248

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.