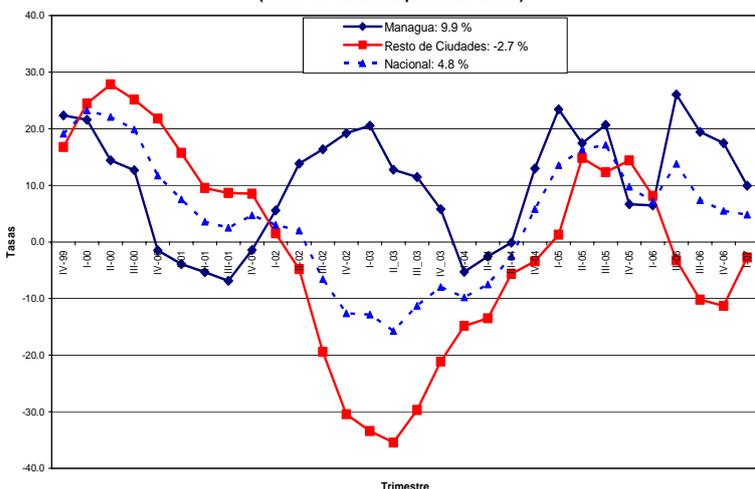


**Gráfico 1. Construcción privada
(Nacional, Managua y Resto de Ciudades)
(Tasas de variación promedio anual)**



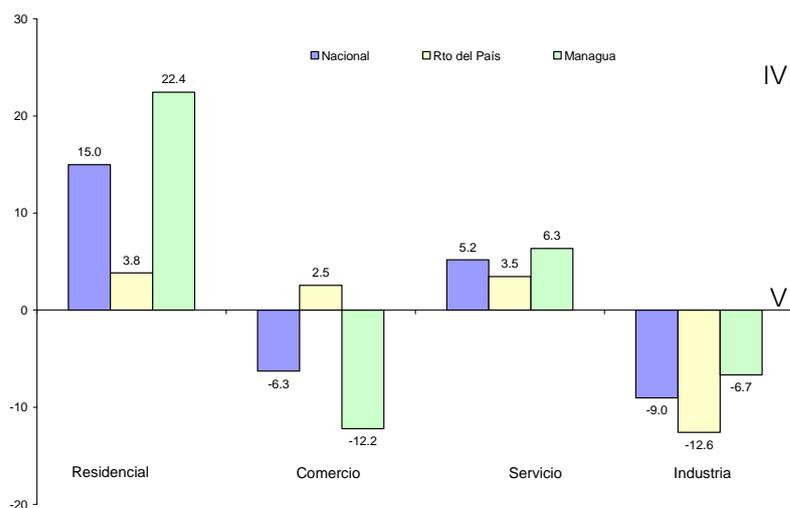
Actualización de trimestres del año 2006

I. El BCN hace del conocimiento a los usuarios de este informe trimestral, que a partir de este trimestre se realizarán dos tipos de revisiones. Una anual, con la cual se actualizará en el primer trimestre de cada año la información correspondiente a los cuatro trimestres del año anterior. Y otra trimestral (segundo a cuarto trimestres del año), para actualizar el trimestre inmediatamente anterior. Estas revisiones corresponden a las modificaciones que puedan sufrir los datos básicos proporcionados por los informantes de la encuesta, y podrían modificar las tasas publicadas en informes de construcción de trimestres anteriores.

Resultados generales de la actividad

- II. Al primer trimestre de 2007, la actividad constructora privada registró un crecimiento promedio anual de **4.8 por ciento** (5.5% al trimestre anterior). Este comportamiento resultó de un aporte marginal de 20.2 puntos porcentuales de obras residenciales y de servicios y de -15.4 puntos porcentuales de construcciones industriales y comerciales.
- III. El destino residencial se desaceleró al crecer 24.9 por ciento (28.4% al trimestre anterior), y mostró comportamiento similar en ambas zonas geográficas. Por su parte, el destino de servicios creció 38.1 por ciento (66.7% al trimestre anterior).
- IV. En las cabeceras departamentales se observó un incremento de 12.8 por ciento en el número de construcciones iniciadas respecto al trimestre anterior, mientras que fuera de cabeceras, el aumento fue de 12.0 por ciento (35.4% y 2%, respectivamente, al cuarto trimestre de 2007).

**Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: primer trimestre 2007
(Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)**



V. El destino comercial mostró nuevamente un comportamiento contractivo en este trimestre al caer 53 por ciento (-57% al trimestre anterior) provocado por igual comportamiento en Managua, no obstante el aporte positivo observado en Resto de ciudades.

Análisis por zona geográfica

VI. En Managua, la actividad constructora creció **9.9 por ciento** (17.5% al trimestre anterior). Las obras residenciales y de servicios mostraron los mayores aportes marginales al crecimiento de esta zona geográfica, al registrar 22.4 y 6.3 puntos porcentuales, respectivamente. Los destinos industrial y comercial, por su parte, contribuyeron negativamente con 6.7 y 12.2 puntos porcentuales, respectivamente.

VII. En Resto de ciudades se registró una mejoría respecto al trimestre anterior, que se concretó en una menor contracción promedio anual de **2.7 por ciento** (-11.3% al trimestre anterior), como resultado de caída en el destino industrial, el cual aportó negativamente 12.6 puntos porcentuales, menor al observado en el trimestre anterior (-22.6 puntos porcentuales). Por su parte, las construcciones residenciales, comerciales y de servicio aportaron positivamente 3.8, 2.5 y 3.5 puntos porcentuales, respectivamente.

Análisis por destinos económicos de la construcción

VIII. El destino residencial experimentó un crecimiento desacelerado al ubicarse en **24.9 por ciento** (28.4% al trimestre anterior), como resultado de igual comportamiento en Managua (42.9%) y en Resto de ciudades (5.4%).

IX. El crecimiento de las obras residenciales fuera de las cabeceras departamentales fue de 44.7 por ciento (85.5% al trimestre anterior), ocasionado por desaceleración en Managua y contracción en Resto de ciudades. Estas obras, ejecutadas por empresas urbanizadoras, ponderaron 18.7 por ciento del destino residencial nacional, desglosándose en 10.5 y 8.2 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente.

X. Las construcciones industriales continuaron mostrando una tendencia negativa, al contraerse en 62.6 por ciento (-60.2% al trimestre anterior), producido por caídas en ambas zonas geográficas. No obstante, se observaron dos zonas francas de gran envergadura en Managua y Chinandega, que se encontraron en sus etapas tempranas de construcción, por lo que se espera que dichas construcciones dinamicen el sector en los próximos trimestres.

XI. Las construcciones comerciales sufrieron una caída de 53 por ciento (-57% al trimestre anterior), producto del comportamiento contractivo en Managua (-67.8%). No obstante, este destino creció, aunque desaceleradamente, en Resto de ciudades, donde experimentó un crecimiento de 94.2 por ciento (105.4 % al trimestre anterior), producido por el surgimiento de nuevas construcciones y avances de obras en proceso, principalmente en Chinandega, Estelí, Masaya y Granada.

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

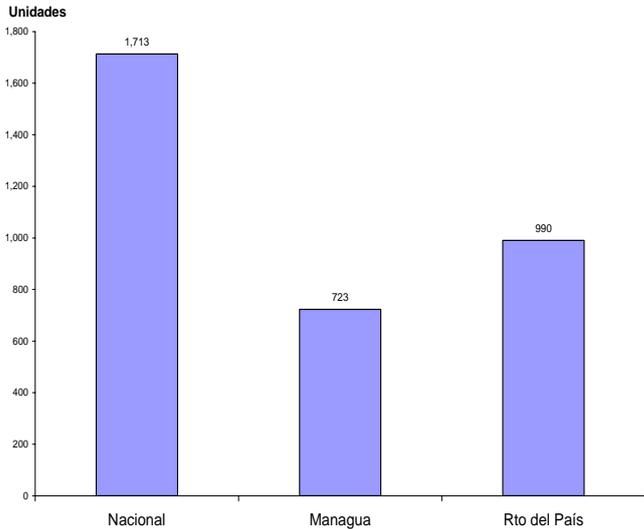
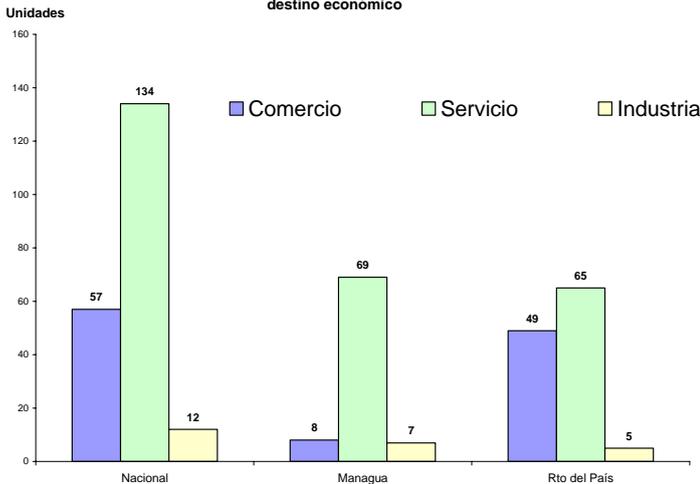


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



XII. Las construcciones destinadas a servicios crecieron de forma desacelerada hasta ubicarse en 38.1 por ciento (66.7% al trimestre anterior), como resultado del mismo comportamiento registrado en Managua y en Resto de ciudades. La desaceleración en este trimestre fue el resultado de la terminación de importantes proyectos que se construyeron bajo la modalidad de condohoteles, y que durante todo el año 2006 se encontraron en sus etapas de obra gruesa.

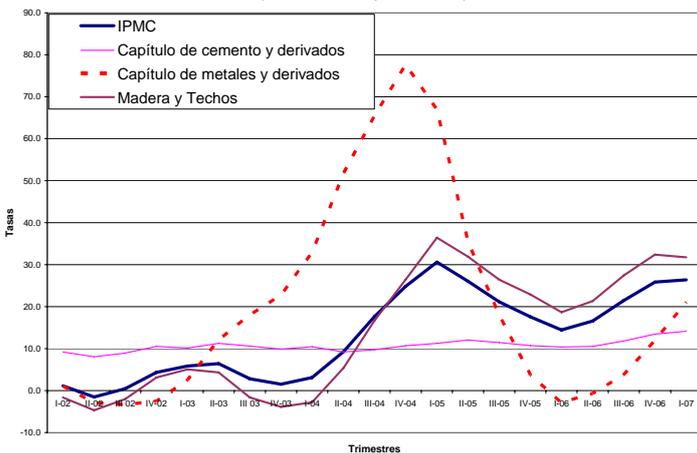
XIII. Este destino mostró un comportamiento muy dinámico desde el año 2006, en términos de infraestructura turística, particularmente en la zona costera de Tola y San Juan del Sur. Se encontraron otros proyectos turísticos en estado de inicio y en proceso, por lo que se espera que este destino se siga comportando de forma dinámica en los próximos trimestres, aportando significativamente a la infraestructura hotelera del país. Igualmente, se encontraron diversas obras en estados de inicio, culminación y proceso en varias cabeceras, entre las que se encuentran iglesias de diversas denominaciones religiosas, hoteles y clínicas, entre otros, principalmente en Granada, León, Rivas, Estelí, Chinandega y Masaya.

Influencia de los precios de materiales de construcción

XIV. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) experimentó un crecimiento promedio anual de 26.4 por ciento (25.8% en el trimestre anterior). Los capítulos que contribuyeron a este crecimiento fueron Madera y techos y Cemento y derivados, los cuales aportaron en conjunto 24.0 puntos porcentuales. Ambos capítulos crecieron en 31.7 y 14.1 por ciento, respectivamente, en promedio anual.

XV. Por su parte, el índice de precios del capítulo de Metales y derivados experimentó un crecimiento de 21 por ciento, 9 puntos porcentuales encima de su crecimiento al cuarto trimestre del año anterior, ocasionado por incrementos en las varillas de acero N^a 2 y 3, especialmente en el mes de marzo. Este capítulo aportó 1.8 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Por su parte, los capítulos de Sanitario y pisos y Electricidad crecieron en 9.8 y 29.1 por ciento, respectivamente y aportaron en conjunto 0.6 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

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



Fuentes de financiamiento

Gráfico 6. Construcciones nuevas en Managua: fuentes de financiamiento

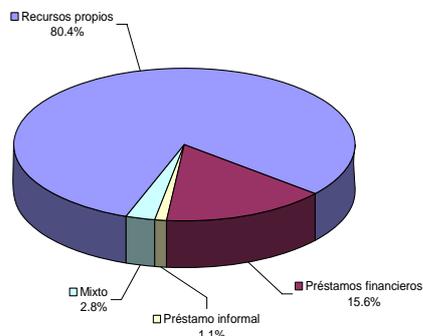
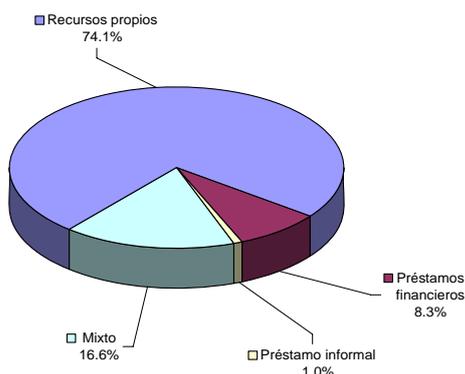


Gráfico 7. Construcciones nuevas en Resto de ciudades: fuentes de financiamiento



- XVI. A nivel nacional, el 81.8 por ciento de las construcciones registradas se financiaron mediante recursos propios, mientras que 13.1 por ciento se financiaron a través de recursos provenientes del sistema financiero.
- XVII. Del total de construcciones financiadas con recursos propios, 90.9 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 1.7, 7.0 y 0.4 por ciento, a construcciones para uso comercial, de servicio e industria, respectivamente.
- XVIII. Por su parte, del total de construcciones financiadas con recursos financieros, 95.1 por ciento correspondieron a construcciones residenciales, mientras que 0.5, 3.9 y 0.6 por ciento, a construcciones para uso comercial, de servicio e industria, respectivamente.
- XIX. El número de construcciones nuevas en Managua, financiadas con recursos propios se incrementó en 22 por ciento, respecto al trimestre anterior, mientras que se observó una caída en el número de construcciones financiadas con recursos del sistema financiero en 54.3 por ciento. En Resto de ciudades, el comportamiento del financiamiento fue similar, con porcentajes de incremento y caída de 54.8 y 25.6 por ciento, respectivamente, para ambos tipos de recursos.

Número de viviendas finalizadas

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	208	62	270
Particular	234	337	571
Proyecto	73	64	137
Total	515	463	978

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	130	-	130
Particular	229	336	565
Proyecto	73	12	85
Total	432	348	780

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	78	62	140
Particular	5	1	6
Proyecto	-	52	52
Total	83	115	198

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

XX. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 52.7 por ciento para Managua y 47.3 por ciento para Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se concentraron, en su mayoría, en Managua (77%), mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se registraron fundamentalmente en Resto de ciudades (59%).

XXI. Del total de viviendas finalizadas, 79.8 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales, mientras que 20.2 por ciento se encontraron fuera del casco urbano. Las viviendas construidas por empresas urbanizadoras fuera del área urbana de Managua fue de 37.5 por ciento, mientras que en el resto de departamentos, la totalidad de estas viviendas fue construida fuera de las cabeceras.

XXII. A nivel nacional, se registró una contracción de 34.5 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior. En Managua y Resto de ciudades, las caídas fueron de 38.4 y 12.0 por ciento, respectivamente.

Cuadro 4
Fuentes de financiamiento durante el I trimestre de 2007, 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	510	108	4	17	639
	Comercio	6	-	-	-	6
	Servicio	50	3	4	2	59
	Industria	5	-	-	1	6
	Sub-total	571	111	8	20	710
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	743	236	3	21	1,003
	Comercio	20	2	-	1	23
	Servicio	78	3	1	3	85
	Industria	4	2	-	-	6
	Sub-total	845	243	4	25	1,117
Reinicio	Residencial	642	26	3	8	679
	Comercio	10	-	1	-	11
	Servicio	33	1	-	2	36
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	686	27	4	10	727
Finalizada	Residencial	306	191	2	16	515
	Comercio	16	-	-	-	16
	Servicio	41	1	-	2	44
	Industria	6	-	-	-	6
	Sub-total	369	192	2	18	581
Total	Residencial	2,201	561	12	62	2,836
	Comercio	52	2	1	1	56
	Servicio	202	8	5	9	224
	Industria	16	2	-	1	19
	Total	2,471	573	18	73	3,135

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 I trimestre de 2007, 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	738	86	4	149	977
	Comercio	12	-	6	30	48
	Servicio	54	1	1	1	57
	Industria	1	3	-	-	4
	Sub-total	805	90	11	180	1,086
En proceso desde trimestres anteriores	Residencial	1,069	112	1	31	1,213
	Comercio	14	1	-	1	16
	Servicio	72	10	1	5	88
	Industria	1	-	-	-	1
	Sub-total	1,156	123	2	37	1,318
Reinicio	Residencial	602	22	2	7	633
	Comercio	8	-	-	-	8
	Servicio	24	5	-	-	29
	Industria	2	-	-	-	2
	Sub-total	636	27	2	7	672
Finalizada	Residencial	395	59	2	7	463
	Comercio	9	1	-	-	10
	Servicio	35	10	1	-	46
	Industria	2	-	-	-	2
	Sub-total	441	70	3	7	521
Total	Residencial	2,804	279	9	194	3,286
	Comercio	43	2	6	31	82
	Servicio	185	26	3	6	220
	Industria	6	3	-	-	9
	Total	3,038	310	18	231	3,597

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.