

Resultados generales de la actividad

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

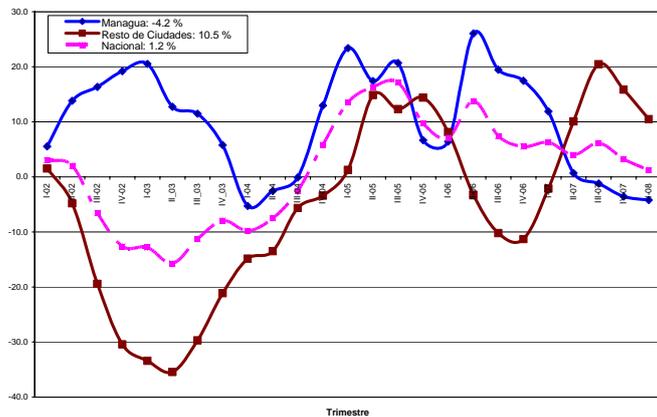
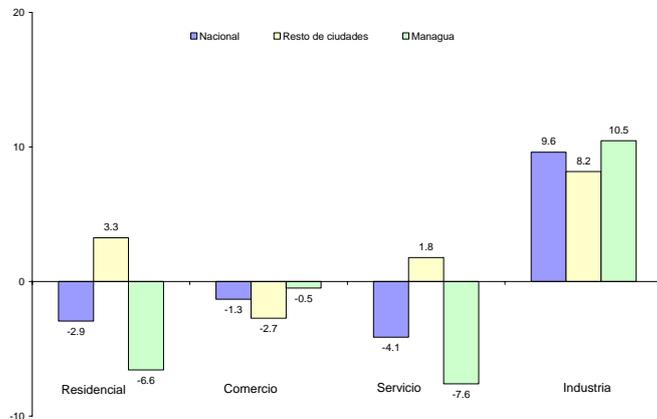


Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: primer trimestre 2008 (Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



- I. Al primer trimestre de 2008, la actividad constructora privada registró un crecimiento promedio anual de **1.2 por ciento** (3.2% al trimestre anterior). Este comportamiento resultó de un aporte marginal positivo de 9.6 puntos porcentuales de las construcciones industriales, que fue contrarrestado por el aporte negativo de 8.4 puntos porcentuales de las obras residenciales, comerciales y de servicios.
- II. Las construcciones destinadas a la industria mantuvieron un crecimiento acelerado, el cual para este trimestre fue de 173.7 por ciento (132.4% al trimestre anterior). Por su parte, el destino residencial reflejó un comportamiento contractivo de 4.1 por ciento (1.0% al trimestre anterior). Asimismo, los destinos de servicio y comercio registraron caídas de 22.9 y 25 por ciento, respectivamente, (-18.5% y -32.8% al trimestre anterior).
- III. A nivel nacional, el departamento de Managua presentó mayor dinamismo con respecto al Resto de ciudades, con una participación de 52.8 por ciento en el área efectivamente construida, seguido de Masaya (9%), Estelí (7.2%) y Chinandega (7%). Estos cuatro departamentos representaron 76 por ciento del área efectivamente construida en el trimestre de referencia.

Análisis por zona geográfica

- IV. En Managua, la actividad constructora reflejó una contracción de 4.2 por ciento (-3.6% al trimestre anterior), como resultado de aportes negativos, al crecimiento de la actividad, de los destinos residencial, comercial y de servicios. No obstante, las construcciones industriales contribuyeron positivamente con 10.5 puntos porcentuales (7.8 puntos porcentuales al trimestre anterior).
- V. En Resto de ciudades se registró un crecimiento desacelerado de 10.5 por ciento (15.8% al cuarto trimestre), producto del menor crecimiento de las construcciones con destinos residencial e industrial. Los destino residencial, servicio e industrial aportaron 13.2 puntos porcentuales, mientras que el destino comercial contribuyó negativamente con 2.7 puntos porcentuales.

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

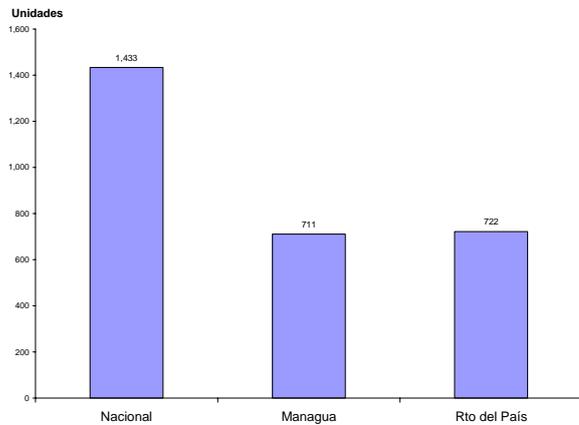
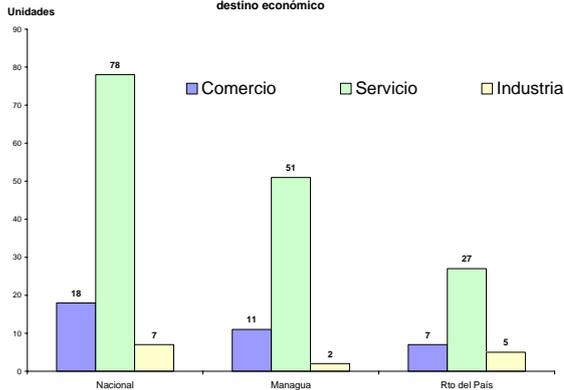


Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico

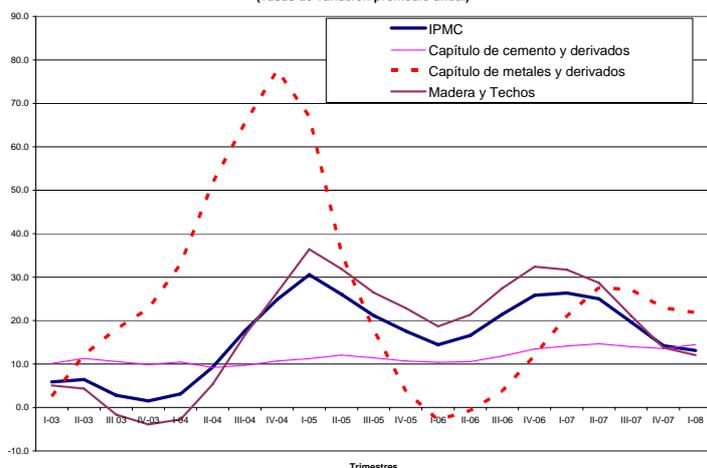


Análisis por destinos económicos de la construcción

- VI. La contracción del destino residencial a nivel nacional fue el resultado de una caída en el departamento de Managua (-9.7%) y del crecimiento desacelerado en Resto de ciudades (4.2%).
- VII. Las construcciones residenciales fuera de cabeceras departamentales reflejaron una contracción de 24.1 por ciento (-23.9% al trimestre anterior). Estas obras, ejecutadas por empresas urbanizadoras, tuvieron igual comportamiento en Managua y Resto de ciudades. En la primera zona geográfica se observó una caída por tercera vez consecutiva, mientras que en la última se han observado contracciones desde el segundo trimestre de 2006 hasta el trimestre de referencia.
- VIII. La participación de las construcciones residenciales fuera de cabeceras aumentó de 16.3 a 20.7 por ciento en el total de este destino a nivel nacional (12.4% se ubican fuera de Managua y 8.3% fuera de Resto de ciudades). En el caso de Managua, las obras residenciales fuera del casco urbano incrementaron su participación en 2.7 puntos porcentuales (9.7% en el cuarto trimestre). Resto de ciudades incrementó su participación en 1.7 puntos porcentuales (6.6% en el trimestre previo).
- IX. Las construcciones industriales experimentaron dinamismo en el trimestre de referencia, al crecer 173.7 por ciento (132.4% al trimestre anterior). Este resultado se debe al aporte significativo de construcciones de zonas francas en Managua y Masaya, así como construcciones de tabacaleras en Estelí, una planta camaronera en Chinandega y de una planta farmacéutica en el departamento de Granada.
- X. Las construcciones con destino de comercio mostraron una contracción de 25 por ciento, como resultado de la caída observada en Managua y Resto de ciudades. Igual comportamiento mostraron las obras destinadas a servicio, las cuales registraron una caída de 22.9 por ciento, a consecuencia de la contracción que se registró en Managua y una desaceleración en Resto de ciudades. El crecimiento del destino de servicio en Resto de ciudades se basó en la ejecución de obras en distintos estados de avance, entre las que se destacan construcciones turísticas, hoteles, clínicas e iglesias.

Influencia de los precios de materiales de construcción

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



- XI. El crecimiento del índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró una disminución de 1.1 puntos porcentuales, al pasar de 14.2 por ciento en el cuarto trimestre a 13.1 por ciento en el período de referencia. Los capítulos que contribuyeron a esta desaceleración fueron Madera y techos, y Metales y derivados, los cuales aportaron en conjunto 10 puntos porcentuales. Ambos capítulos crecieron 12 y 21.8 por ciento, respectivamente (13.8% y 23% al trimestre anterior).
- XII. Por su parte, el índice de precios del capítulo de Cemento y derivados creció 14.5 por ciento (13.6% al trimestre anterior). Este capítulo aportó 2.9 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Finalmente, el capítulo de Sanitario y pisos, con un crecimiento de 4.1 por ciento, y Electricidad, con 11.1 por ciento de crecimiento, aportaron, en conjunto, 0.2 puntos porcentuales al crecimiento del índice.

Viviendas finalizadas

Cuadro 1

Viviendas finalizadas según tipo de propietario, por zona geográfica

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	184	112	296
Particular	187	236	423
Proyecto	2	103	105
Total	373	451	824

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	83	4	87
Particular	187	235	422
Proyecto	2	103	105
Total	272	342	614

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	101	108	209
Particular	0	1	1
Proyecto	-	-	-
Total	101	109	210

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

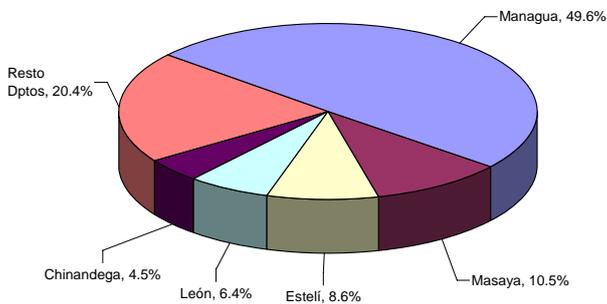
- XIII. A nivel nacional, se registró una contracción de 26.5 por ciento en el número de viviendas finalizadas respecto al trimestre anterior. En las cabeceras departamentales la contracción fue de 30.9 por ciento y fuera del casco urbano la caída fue de 9.5 por ciento.
- XIV. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica fue de 45.3 por ciento en Managua y 54.7 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 62.2 y 37.8 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares se desglosaron en 44.2 y 55.8 por ciento en ambas zonas geográficas, respectivamente.
- XV. Del total de viviendas finalizadas, 74.5 por ciento se localizaron dentro de cabeceras departamentales y 25.5 por ciento fuera del casco urbano de cabeceras. De estas viviendas, las ejecutadas por empresas urbanizadoras en áreas suburbanas representan el 54.9 por ciento en Managua y el 96.4 por ciento en resto de ciudades.
- XVI. Los departamentos que concentraron el mayor número de viviendas finalizadas respecto al total nacional fueron: Managua (45.3%), Chinandega (12.1%) y Masaya (12%).

Cuadro 4
Nuevas Construcciones por destino económico

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
Residencial	1,433	1,190	243
Industria	7	3	4
Comercio	18	18	0
Servicio	78	65	13
Total	1,536	1,276	260

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Gráfico 6. Viviendas iniciadas por departamento
(Participación %)



Construcciones iniciadas

XVII. El número de construcciones nuevas mostró un crecimiento de 7.3 por ciento respecto al trimestre anterior, desglosado en 5.7 por ciento en cabeceras departamentales y 16.1 por ciento en zonas fuera de cabeceras. Sin embargo, para el trimestre de referencia, el área efectivamente construida que aportaron las nuevas edificaciones fue menor respecto al trimestre anterior, lo que indica que el tamaño de las edificaciones nuevas se redujo en este trimestre.

XVIII. El número de viviendas iniciadas a nivel nacional mostró un crecimiento de 10.1 por ciento en relación al trimestre anterior. Los departamentos donde se iniciaron el mayor número de viviendas fueron: Managua, Masaya, Estelí, León y Chinandega, los cuales reflejaron una participación del 79.6 por ciento.