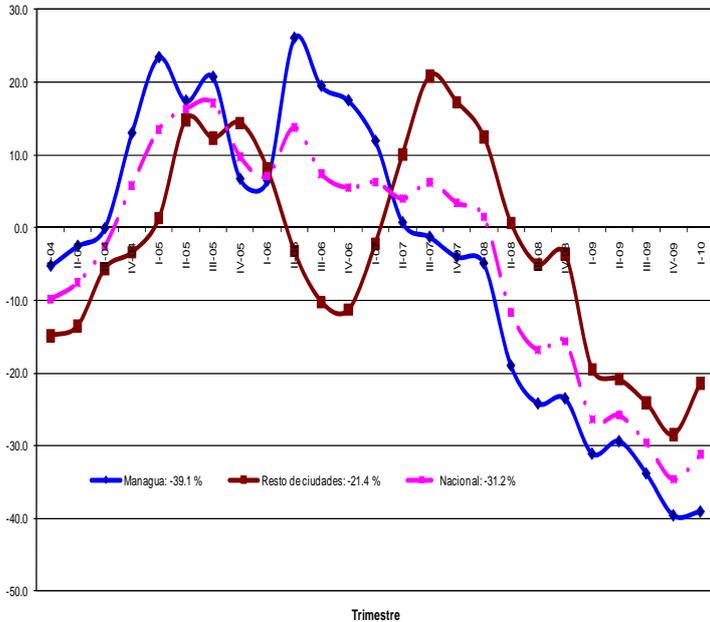


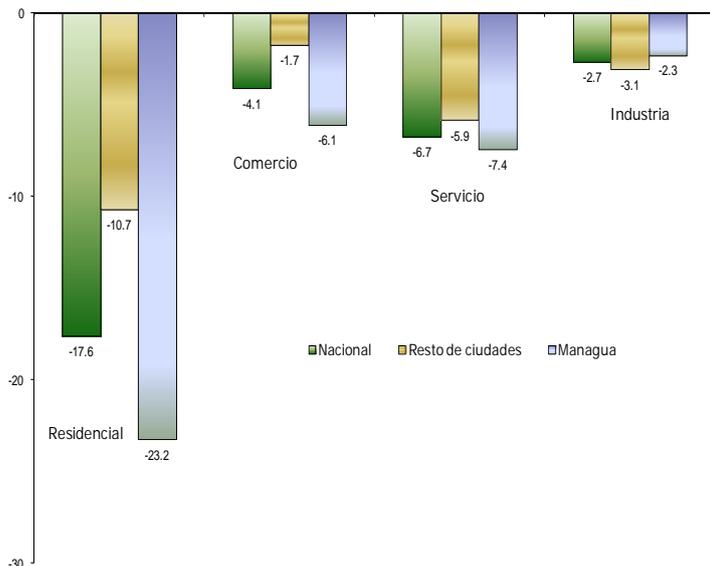
Gráfico 1. Construcción privada  
(Nacional, Managua y Resto de ciudades)  
(Tasas de variación promedio anual)



Resultados generales de la actividad

- I. Al primer trimestre de 2010, la construcción privada registró una caída de 31.2 por ciento, 3.4 puntos porcentuales menos que el trimestre anterior. Este resultado fue producto del menor aporte negativo de los destinos residencial e industrial, que en conjunto contribuyeron a la evolución de la actividad con -20.3 puntos porcentuales (-25.6 puntos porcentuales en el cuarto trimestre de 2009).
- II. En general, los cuatro destinos mostraron contracción promedio anual, siendo las obras comerciales las que presentaron el mayor decrecimiento con 52.8 por ciento (-47.5% al trimestre anterior), lo que se tradujo en un aporte negativo de 4.1 puntos porcentuales. Asimismo, las construcciones destinadas a servicios profundizaron su caída hasta alcanzar -34 por ciento (-31.2% al trimestre anterior), lo que significó un aporte marginal de -6.7 puntos porcentuales.
- III. Por otra parte, en este trimestre se observó un incremento de nuevas construcciones, principalmente de viviendas en cabeceras y fuera de cabeceras. En línea con este comportamiento, se registró un repunte en el índice de precios de materiales de construcción, motivado por el incremento en la demanda de materiales.
- IV. En términos interanuales, la actividad registró una contracción de 27.3 por ciento, 12.6 puntos porcentuales menor con relación a la caída del primer trimestre del año 2009 (-39.9%). Estos resultados motivaron una revisión de los componentes propios de la serie original de la actividad constructora privada. En ese sentido, desde el cuarto trimestre de 2009, la tendencia-ciclo ha mostrado tasas, si bien negativas, cada vez menores, lo cual indica que el tercer trimestre de 2009 pudo ser la parte baja del ciclo, y que a partir de este punto la actividad estaría entrando en una etapa de recuperación. Estas señales podrían sugerir una menor contracción de la construcción privada en los próximos trimestres.

Gráfico 2. Metros cuadrados construidos: primer trimestre 2010  
(Contribuciones marginales a la zona geográfica respectiva)



Análisis por zona geográfica

- V. Las construcciones ejecutadas en Managua mostraron un comportamiento contractivo de 39.1 por ciento (-39.6% al trimestre anterior). La mayor parte de esta contracción se debió a la evolución que registraron las obras residenciales y de servicio, las cuales aportaron 30.7 puntos porcentuales negativos, mientras que los destinos de comercio e industria aportaron -8.4 puntos porcentuales.
- VI. En Resto de ciudades se observó un decrecimiento de 21.4 por ciento (-28.4% al trimestre anterior), explicada también por contracciones en las obras de los cuatro destinos, principalmente por los aportes negativos de obras residenciales y de servicio, que conjuntamente contribuyeron con -16.6 puntos porcentuales.

### Análisis por destinos económicos de la construcción

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

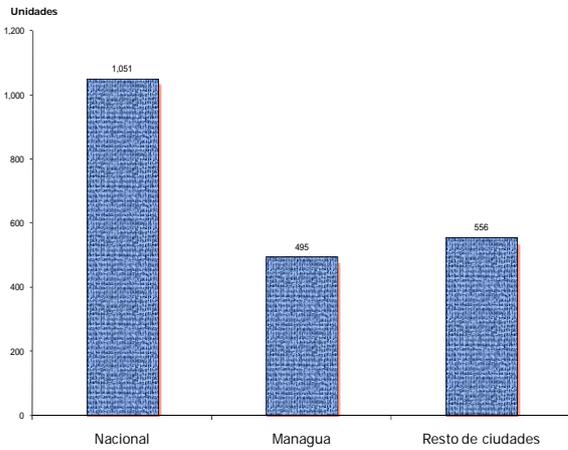
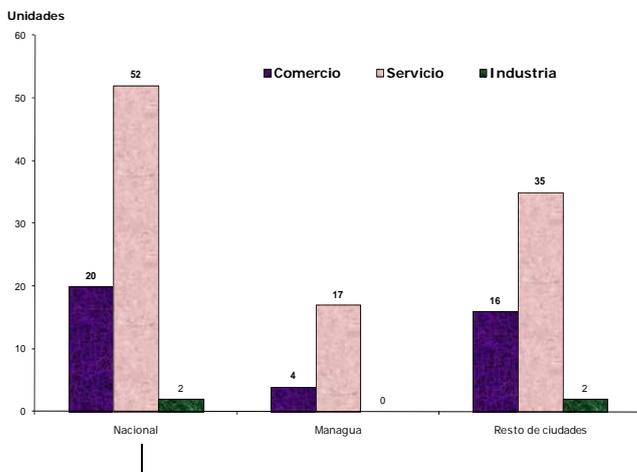


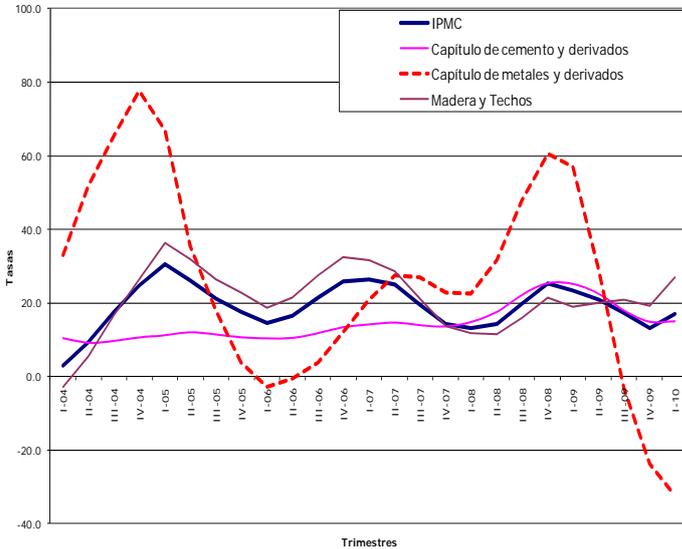
Gráfico 4. Construcciones no residenciales iniciadas en el trimestre, por zona geográfica y destino económico



- VII. Las obras *residenciales* en Managua registraron una caída de 36.1 por ciento (-34.8% al trimestre anterior), explicado por la disminución del área efectivamente construida de viviendas en proceso, finalizadas y nuevas en la cabecera departamental, mientras que fuera de la cabecera se observó una disminución de las obras en proceso y finalizadas, y un aumento significativo en las construcciones de viviendas nuevas.
- VIII. En Resto de ciudades se registró una caída menor en 7.1 puntos porcentuales con relación al decrecimiento del trimestre anterior, lo cual significó una tasa promedio anual de -15.4 por ciento. La mejoría en su evolución estuvo explicada por el inicio de nuevas viviendas, tanto en las cabeceras, como fuera de ellas.
- IX. Las construcciones *industriales* en Managua registraron una caída de 85.6 por ciento, 8.9 puntos porcentuales menor a la caída observada al trimestre anterior, explicado por la contribución de obras encontradas en estado de proceso. De forma similar, en Resto de ciudades se observó una menor caída de 37.1 por ciento (-59.5% al trimestre anterior), debido a la mayor área efectivamente construida de obras finalizadas de zonas francas en los departamentos de Estelí y Masaya. Sin embargo, no se observó inicios de nuevas zonas francas industriales, tanto en Managua como en Resto de ciudades.
- X. El destino de *comercio* en Managua y Resto de ciudades experimentó caídas de 60.3 y 34.3 por ciento, respectivamente (-51.4% y -37.9% al trimestre anterior), como consecuencia de la menor área efectivamente construida de obras nuevas y finalizadas en ambas zonas geográficas. No obstante, se observaron algunas obras relevantes en estado de proceso en ambas zonas, destacándose un centro comercial en Chinandega, así como tiendas y distribuidoras en Estelí y Carazo.
- XI. Las obras destinadas a *servicio* profundizaron su contracción en ambas zonas geográficas. En Managua y Resto de ciudades se observó una caída de 34 y 33.8 por ciento, respectivamente (-32.7% y -29% al trimestre anterior, en el mismo orden). Esto fue originado por una disminución del área efectivamente construida, tanto de obras en proceso como nuevas y finalizadas. No obstante, se registraron algunas obras nuevas, como iglesias, fundaciones y talleres automotrices en Estelí, Chinandega, Granada y RAAN, así como varias obras finalizadas, asociadas a condohoteles en Rivas.

## Influencia de los precios de materiales de construcción

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



XII. El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) mostró un crecimiento de 17.1 por ciento, mayor en 3.9 puntos porcentuales con relación al trimestre anterior. Los capítulos Madera y techos, Cemento y derivados y Electricidad crecieron de forma acelerada, mientras que Metales y derivados y Sanitario y pisos mostraron contracciones.

XIII. El crecimiento observado en el capítulo de Madera y techos fue producto del repunte en las maderas preciosas, especialmente pochote, cuyo aporte al crecimiento del capítulo fue de 20.3 puntos porcentuales. No obstante, se registraron disminuciones de precios en la madera de pino, láminas plycem y láminas de zinc. Por su parte, el capítulo de Cemento y derivados creció 15 por ciento (14.9% al trimestre anterior), que resultó de incrementos de precios en las bolsas de cemento, piedra triturada y bloques de concreto. En conjunto, ambos capítulos aportaron 20.7 puntos porcentuales al crecimiento promedio anual del índice.

XIV. El capítulo de Metales y derivados continuó con su tendencia contractiva, al observar una caída promedio anual de 32.2 por ciento (-23.6% al trimestre anterior), y su aporte fue de 3.5 puntos porcentuales negativos al crecimiento del índice. Esta contracción fue el resultado de la disminución en los precios de las varillas de acero de diversos diámetros, alambre de amarre y clavos para zinc, mientras que se observó una desaceleración en el crecimiento del precio de clavos corrientes. A pesar de las disminuciones observadas, cabe destacar que a partir del mes de octubre de 2009, la aceleración de la contracción interanual fue cada vez menor y existe una tendencia al alza en los próximos meses como resultado del ritmo creciente de precios del mineral de hierro a nivel internacional, principal materia prima en la fabricación de productos de acero.

XV. Por su parte, el capítulo de Electricidad e iluminación creció 7.8 por ciento (6.3% al trimestre anterior) y aportó 0.10 puntos porcentuales al crecimiento del índice general. Este comportamiento resultó del crecimiento en los precios de cajas conduit de diversos tamaños, paneles monofásicos y varillas polo a tierra.

XVI. Finalmente, el capítulo de Sanitarios y pisos se contrajo 9.1 por ciento (-5.4% al trimestre anterior), como consecuencia de la contracción en los precios de tubos y accesorios de PVC de diversos diámetros, y de lavamanos. El capítulo aportó 0.15 puntos porcentuales negativos al crecimiento general.

### Viviendas finalizadas

XVII. A nivel nacional, se registró una contracción de 24.2 por ciento en el número de viviendas finalizadas con relación al trimestre anterior, producto de un decrecimiento de 20.4 por ciento en cabeceras departamentales y de -33.8 por ciento en áreas suburbanas. Con relación al primer trimestre del año 2009, la caída fue de 15.1 por ciento.

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

	Managua	Resto de ciudades	Total
Urbanizadora	138	37	175
Particular	76	171	247
Proyecto	36	80	116
<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>288</b>	<b>538</b>

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	48	1	49
Particular	76	162	238
Proyecto	36	80	116
<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>243</b>	<b>403</b>

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	90	36	126
Particular	0	9	9
Proyecto	0	0	0
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>45</b>	<b>135</b>

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

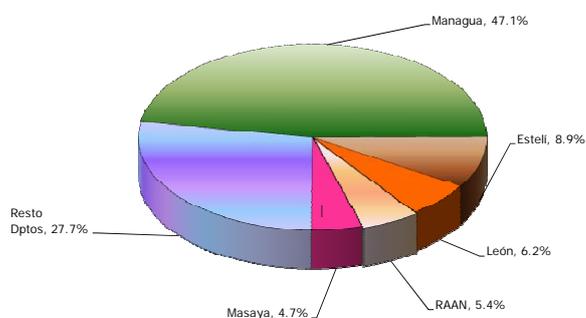
**Cuadro 4**

**Nuevas Construcciones por destino económico**

Destino	Nacional	Cabeceras	Fuera de cabeceras
<b>Residencial</b>	1,051	888	163
<b>Industria</b>	2	2	0
<b>Comercio</b>	20	20	0
<b>Servicio</b>	52	49	3
<b>Total</b>	<b>1,125</b>	<b>959</b>	<b>166</b>

Fuente: Encuesta Trimestral de la Construcción Privada, BCN

Gráfico 6. Viviendas iniciadas por departamento (Participación %)



XVIII. La distribución de viviendas finalizadas por zona geográfica para este trimestre fue de 46.5 por ciento en Managua y 53.5 por ciento en Resto de ciudades. Las viviendas ejecutadas por empresas urbanizadoras se distribuyeron en 78.9 y 21.1 por ciento para Managua y Resto de ciudades, respectivamente, mientras que las viviendas ejecutadas por particulares, en el mismo orden, se desglosaron en 30.8 y 69.2 por ciento.

XIX. En cuanto a la ubicación geográfica del total de viviendas finalizadas, 74.9 por ciento se localizó dentro de cabeceras departamentales y 25.1 por ciento fuera del casco urbano de las cabeceras.

XX. Las viviendas finalizadas, ejecutadas por urbanizadoras, se distribuyeron en 34.8 por ciento en el área urbana de Managua y 65.2 por ciento fuera del casco urbano. En Resto de ciudades esta actividad se concentró casi en su totalidad en áreas suburbanas (97.3%).

XXI. Finalmente, en los departamentos de Managua (46.5%), Jinotega (8.6%), Masaya (7.1%), Chinandega (4.8%) y RAAN (4.6%) se concentró el 71.6 por ciento del total de viviendas finalizadas a nivel nacional.

**Construcciones iniciadas**

XXII. En este trimestre, se observó aumentos de nuevas construcciones en todos los destinos. A nivel nacional, este repunte significó un crecimiento de 20.7 por ciento respecto al trimestre anterior, traducido en 1,125 construcciones nuevas con relación a 932 registradas en cuarto trimestre del año 2009. El crecimiento de estas nuevas obras se desglosó en 22.3 por ciento en cabeceras y 12.2 por ciento fuera de las cabeceras departamentales.

XXIII. En términos del área iniciada efectivamente construida a nivel nacional en los cuatro destinos, ésta presentó un crecimiento de 15.6 por ciento con relación al trimestre anterior, generado principalmente por inicios de nuevas construcciones en Resto de ciudades, que registró un incremento de 30.1 por ciento.

XXIV. Es importante destacar el repunte de las nuevas construcciones destinadas a viviendas, las cuales registraron un crecimiento a nivel nacional de 21.1 por ciento respecto al trimestre anterior, y que se tradujo en 183 nuevas viviendas, adicionales a las iniciadas en el cuarto trimestre de 2009. Este comportamiento significó un aumento de 22.1 y 15.6 por ciento, para construcciones en cabeceras y fuera de cabeceras departamentales, respectivamente. En términos interanuales, el crecimiento observado fue de 3.4 por ciento.

XXV. Por departamentos, las viviendas iniciadas se concentraron en Managua, Estelí, León, RAAN y Masaya, que concentraron 72.3 por ciento del total de viviendas iniciadas.