

**DIRECCIÓN DE  
INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO TÉCNICO**

# **INFORME ECONÓMICO**

## **DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN**

**DICIEMBRE  
2020**

## Contenido

Presentación.....	3
Desempeño reciente de la economía nacional.....	4
IMAE del sector construcción.....	6
PIB del sector construcción.....	8
PIB construcción real.....	8
PIB construcción nominal.....	10
Empleo del sector construcción.....	11
Población ocupada en la rama de la construcción.....	11
Empleo formal de la rama de la construcción.....	11
Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias.....	13
Tasas de interés en colones.....	13
Tasas de interés en dólares.....	13
Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda.....	14
Índices de precios del sector construcción.....	16
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social.....	16
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales.....	17
Índices de precios de la construcción dolarizados.....	18
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.....	20
Glosario y aspectos metodológicos.....	30

## Presentación

El sector construcción es estratégico para el crecimiento de la economía del país, ya que a partir de él se genera la base para el desarrollo de diversos sectores económicos (manufactura, comercio, actividades inmobiliarias, entre otros). Juega un papel fundamental en los procesos de crecimiento y desarrollo nacional, generando infraestructura física (puertos, aeropuertos, carreteras, viviendas, hospitales, escuelas), así como empleo directo. Es asimismo un vehículo de inversión, incentivando la actividad y el empleo de muchos sectores productivos proveedores de este.

No obstante, a la vez que afecta la economía, es afectado por ella. Por el lado del sector privado, la construcción de edificaciones depende del comportamiento de los precios de los insumos utilizados, de las tasas de interés, así como del acceso al crédito, entre otros. Por el lado de la infraestructura pública, depende tanto del nivel de ingresos del Estado, como de la decisión de invertir en nuevas edificaciones. En esta oportunidad, la Cámara Costarricense de la Construcción presenta el *Informe Económico del sector Construcción* correspondiente a **diciembre 2020**, en el cual se examina el comportamiento del sector, detallando la evolución de variables económicas estrechamente ligadas con el mismo. De esta forma, se analizan indicadores relacionados con el nivel de actividad económica, producción, importaciones, precios, empleo, tasas de interés, crédito y área de construcción tramitada, entre otros datos de interés. Es así como este documento permite establecer un diagnóstico sobre el estado del sector, convirtiéndose en una herramienta de información y toma de decisiones para nuestros asociados y el público en general.

## DESEMPEÑO RECIENTE DE LA ECONOMÍA NACIONAL

Se pueden destacar los siguientes hechos dentro de la situación reciente de la economía nacional:

- La **inflación general**, medida por la tasa interanual a diciembre 2020 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 0,89%, posicionándose por debajo del rango meta de inflación para el 2020 (2% a 4%). Esta variación fue inferior que la inflación interanual registrada en noviembre 2019 (1,52%).

Dice el B.C.C.R.: *“La inflación general, medida por la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el promedio de los indicadores de inflación subyacente evidenciaron las presiones desinflacionarias presentes en la economía desde el 2019, y agudizadas a partir del segundo trimestre de 2020 debido a la baja inflación mundial, la caída de la demanda agregada y el deterioro del mercado laboral, factores asociados a la pandemia.”<sup>1</sup>*

En cuanto a las **expectativas de mercado sobre la inflación interanual a 12 meses**, ésta se ubicó en 1,3% para diciembre 2020, dentro del rango meta de inflación para este año (2% a 4%). A diciembre 2019, las expectativas de inflación a 12 meses eran de 1,9%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en noviembre 2020 una tasa de variación interanual de -6,5%. Este dato es menor al observado un año antes cuando en noviembre 2019 creció un 2,3%.

Según indica el B.C.C.R.: *“Al mes de noviembre el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) registró una disminución interanual de 6,5%, principalmente por el impacto de la pandemia en las actividades de hoteles, restaurantes, comercio y construcción. Al cierre de noviembre la producción registró una caída media de 5,2%. En el mes de noviembre persiste la contracción, en términos interanuales en la mayoría de las actividades económicas. Las más afectadas son: hoteles y restaurantes (-52,3%), transporte y almacenamiento (-20,6%), construcción (-19,7%) y comercio (-12,4%)”<sup>2</sup>*

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en diciembre 2020 los US\$ 11.627 millones, dato superior en 1,7% al correspondiente al 2019, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en diciembre 2020 alcanzaron los US\$ 14.441 millones, disminuyendo un -9,9% en comparación con el resultado de diciembre 2019.
- En lo que respecta al **empleo formal**, de acuerdo con estadísticas de cotizantes al seguro de salud de la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.), para diciembre 2020 registró un decrecimiento

---

<sup>1</sup> B.C.C.R. (2021). **Programa Macroeconómico 2021-2022**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

[https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPolíticaMonetariaInflación/Programa\\_Macroeconomico\\_2021-2022.pdf](https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPolíticaMonetariaInflación/Programa_Macroeconomico_2021-2022.pdf)

<sup>2</sup> B.C.C.R. (2020). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Noviembre 2020**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

[https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE\\_NOVIEMBRE\\_2020.pdf](https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE_NOVIEMBRE_2020.pdf)

interanual de -2,0%. Solamente cinco sectores de dieciocho mostraron un crecimiento en la cantidad de trabajadores inscritos en su rama, destacando *Explotación de Minas y Canteras* (4,9%), *Actividades inmobiliarias empres. Y de alquiler* (4,0%) y *Organizaciones extraterritoriales* (2,1%). Por otra parte, los sectores que mostraron mayor decrecimiento fueron *Hoteles y Restaurantes* (-24,6%), *Transporte, almacenamiento y comunicaciones* (-9,5%), *Pesca* (-8,1%) y *Enseñanza* (-7,4%).

- El **déficit fiscal acumulado** del gobierno central para el mes de octubre 2020 fue de 7,2% del Producto Interno Bruto, dato mayor al observado en octubre 2020 (5,5%).

Para octubre 2020, los ingresos totales acumulados decrecieron -13,4%, comparando con octubre 2019. Por su parte, los gastos totales crecieron un 0,1%.

- Tomando en cuenta los saldos a diciembre 2020, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de 2,8%, mostrando un mejor dinamismo con respecto a diciembre 2019 (-4,3%).
- En cuanto a **tasas de interés**, en diciembre 2020 la Tasa de Política Monetaria<sup>3</sup> se mantuvo en un nivel de 0,75%, alcanzado en junio de 2020. Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró diciembre 2020 en 3,50%, mayor que en noviembre 2020 cuando tuvo un nivel de 3,40%.
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta decreció un -0,21% entre noviembre 2020 y diciembre 2020, pasando de un valor de \$607,46 a uno de \$606,19.

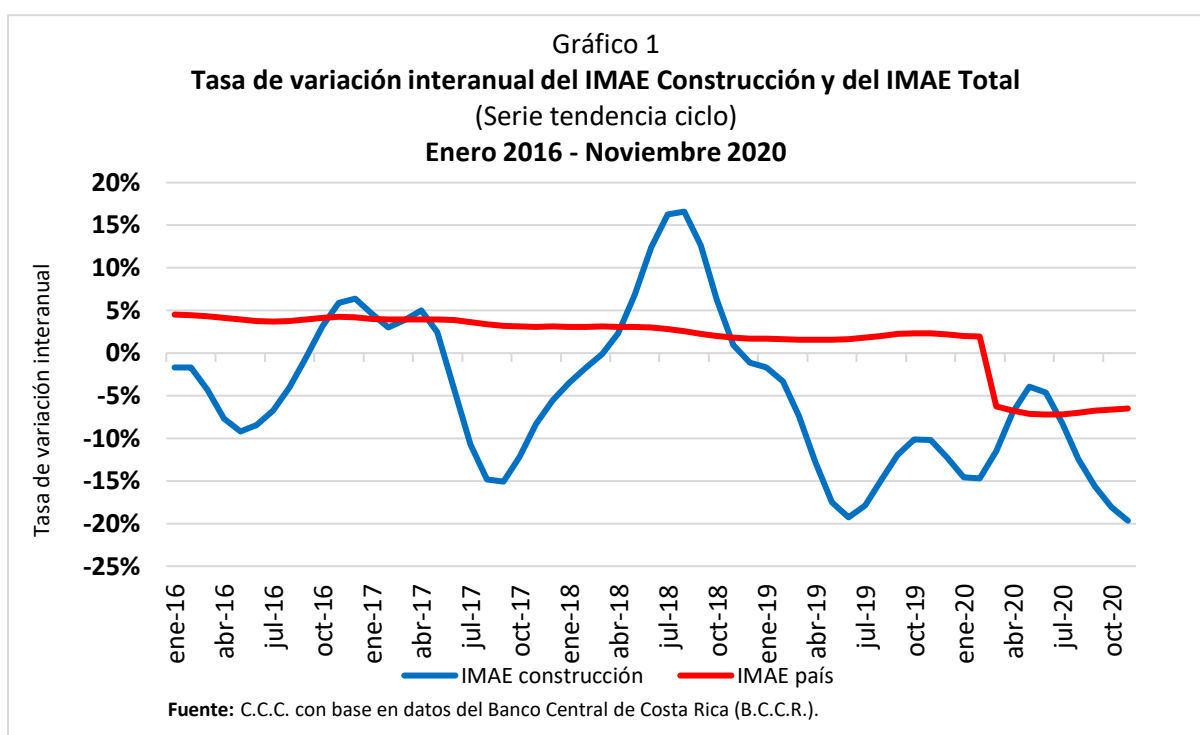
---

<sup>3</sup> La Tasa de Política Monetaria (TPM) es la tasa objetivo del B.C.C.R. que sirve de referencia en sus intervenciones en el Mercado Integrado de Liquidez.

## DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

### 1. IMAE del sector construcción

De acuerdo con la serie tendencia ciclo del IMAE Construcción, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta agosto 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó a mostrar decrecimientos de junio 2017 a marzo de 2018, mes a partir del cual empezó a mostrar una recuperación, llegando a crecer por encima de 10% de junio a septiembre 2018.



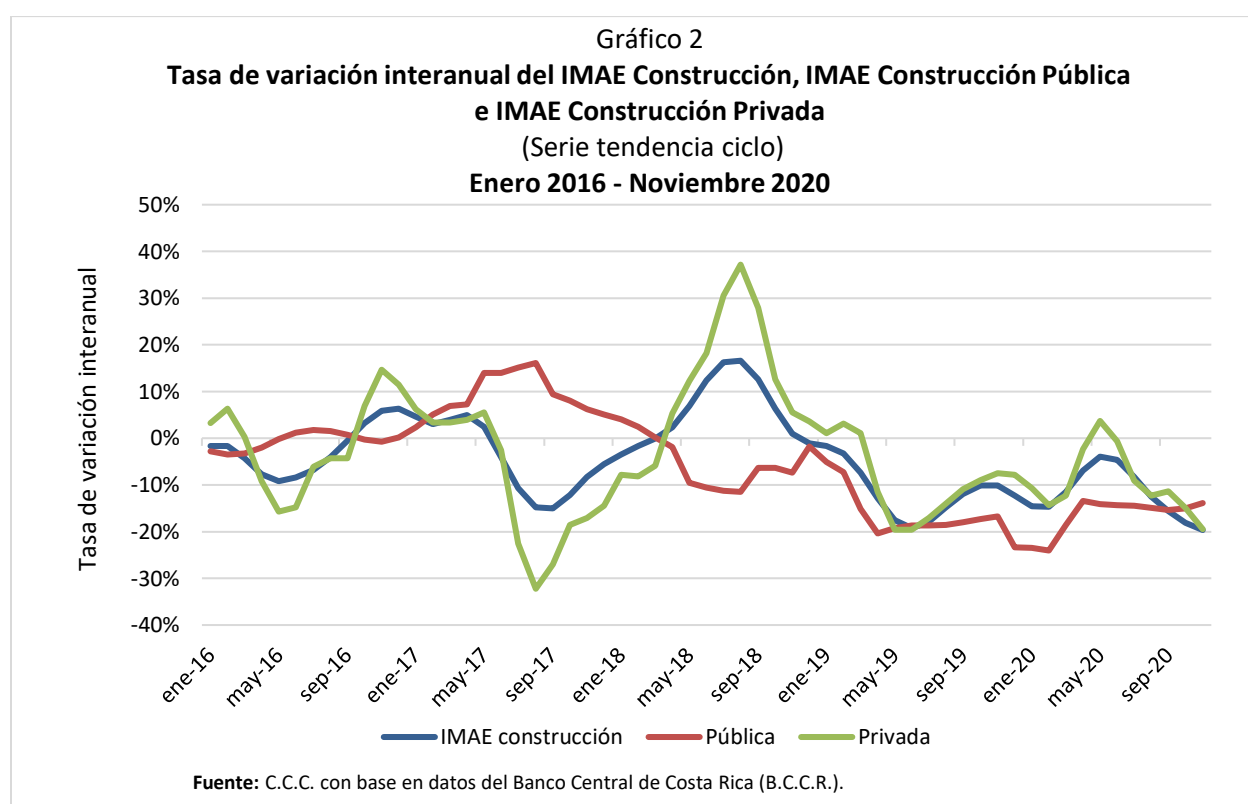
Sin embargo, a partir de este mes inició una desaceleración que conllevó al sector a mostrar tasas decrecientes a partir de diciembre 2018 y hasta la actualidad, acumulando 24 meses consecutivos de decrecimiento. Específicamente, para **noviembre 2020** el IMAE construcción mostró un decrecimiento de **-19,7%** de forma interanual (-10,2% un año antes).

#### IMA E construcción privada

La evolución del IMAE construcción depende en gran parte del comportamiento de la construcción con destino privado. Justamente, en el gráfico 2 se puede apreciar la relación que tienen ambas variables a

través del tiempo<sup>4</sup>. Desde diciembre del 2016 el IMAE construcción privada se desaceleró lentamente, mostrando decrecimientos todos los meses de abril 2017 a marzo 2018, recuperándose a partir de abril, creciendo a tasas superiores al 10% de mayo a octubre 2018. Sin embargo, a partir de septiembre 2018 comenzó una desaceleración mes a mes, empezando a mostrar decrecimientos a partir de marzo 2019 hasta la actualidad. Específicamente, en **noviembre 2020** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **-19,5%** (-7,5% en noviembre 2019).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“La construcción decreció 15,7%, tanto por la menor edificación con destino privado como por la caída en las obras con destino público. En el primer caso afectó la disminución en las construcciones residenciales y no residenciales. Por su parte, la construcción con destino público disminuyó por la menor construcción de proyectos de acueductos y alcantarillados. Con este resultado la construcción acumuló veintitrés meses de contracción.”*<sup>2</sup>



### IMAE construcción pública<sup>4</sup>

La construcción pública mostró crecimientos desde mayo hasta octubre de 2016, para luego decrecer levemente de noviembre 2016 a febrero 2017. Posteriormente, la construcción pública mostró niveles de crecimiento importantes de marzo 2017 a marzo 2018. Sin embargo, producto de una desaceleración que inició a partir de febrero 2018, la construcción pública ha mostrado decrecimientos desde marzo 2018 a

<sup>4</sup> Esta situación resulta en parte del peso del IMAE Construcción Privada sobre el IMAE Construcción Total (ver apartado *Glosario y aspectos metodológicos*).

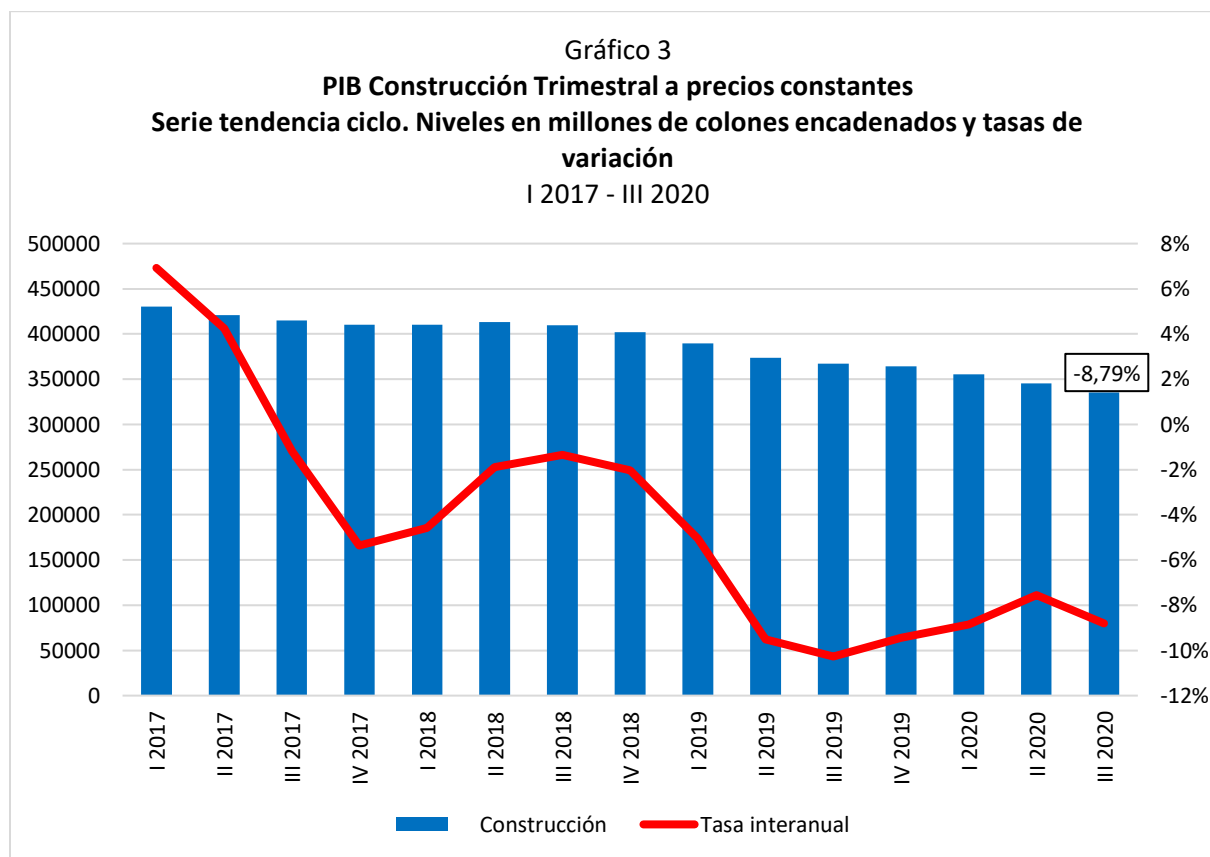


la actualidad. Particularmente a **noviembre 2020** la construcción pública decreció un **-13,9%** de forma interanual (-16,7% un año antes).

## 2. PIB del sector construcción

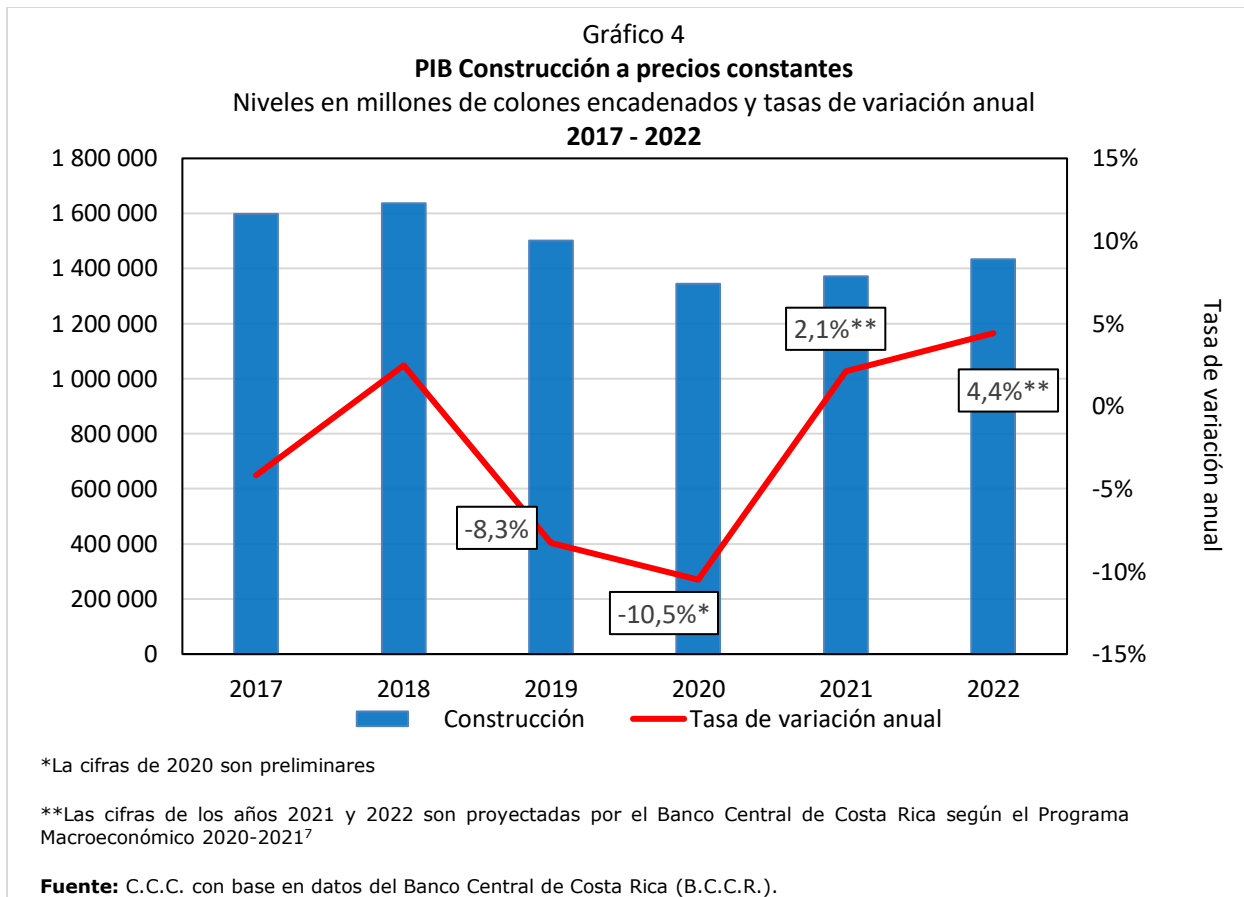
### 2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **III Trimestre 2020** el PIB Construcción registró una tasa de variación interanual de **-8,79%**.



Para el **2018** el PIB construcción mostró un crecimiento de **2,5%**. Este crecimiento se dio principalmente por el impulso en la construcción privada, especialmente por el aumento en la actividad económica para la construcción de edificaciones comerciales e industriales. Este comportamiento más que contrarrestó el decrecimiento en la construcción de obras con destino público. Este tipo de obras tuvo una reducción porque no existieron proyectos de actividad similar a la Terminal de Contenedores de Moín y las obras de infraestructura universitaria ejecutadas durante el 2017.





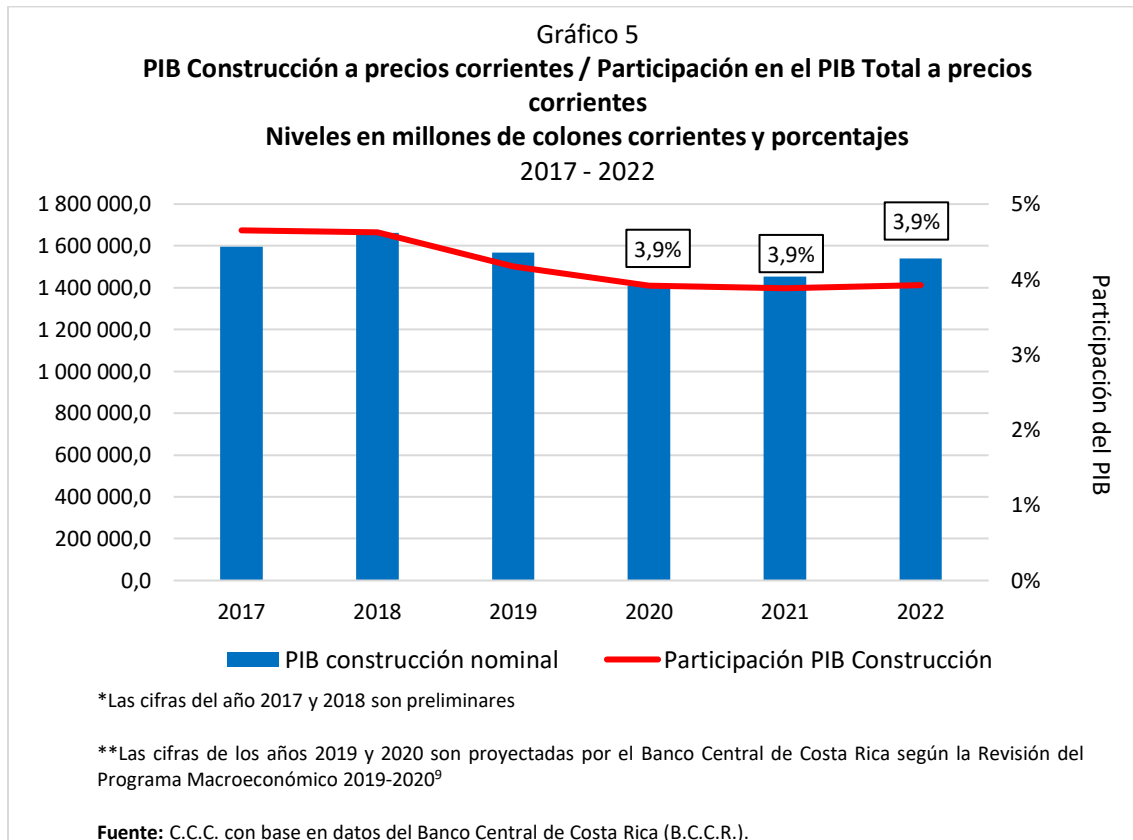
Para el **2019**, la actividad económica de la construcción mostró un fuerte decrecimiento en su actividad económica, decreciendo **-8,3%**. Este comportamiento se dio por un menor dinamismo en las actividades de construcción privada (debido a la falta de confianza de los inversionistas y consumidores), por otra parte, también hubo un fuerte decrecimiento en la construcción de obra pública por una ejecución menor a la programada en el gasto en proyectos de agua y saneamiento, infraestructura vial (particularmente para la construcción de la ruta 32) y hospitalaria.

Para el **2020** el sector construcción mostró un decrecimiento de **-10,5%**. Este resultado se dio por una caída en la ejecución de proyectos tanto con destino privado como con destino público, principalmente por los efectos del Covid 19 sobre la economía nacional, tanto a nivel de familias como de las empresas, deteniendo las inversiones para nuestro sector

Para el **2021** se espera un crecimiento de **2,1%** para la construcción. Esto se daría debido a la recuperación del crecimiento de la obra pública (principalmente obras de mejoramiento vial y acueductos y alcantarillados), así como en una recuperación en la inversión privada conforme los inversionistas retomen la confianza en la economía nacional. A su vez, para el **2022** se proyecta un crecimiento de **4,4%**, por el impulso que daría la inversión pública, así como el aumento del dinamismo en la inversión privada.

## 2.2. PIB construcción nominal

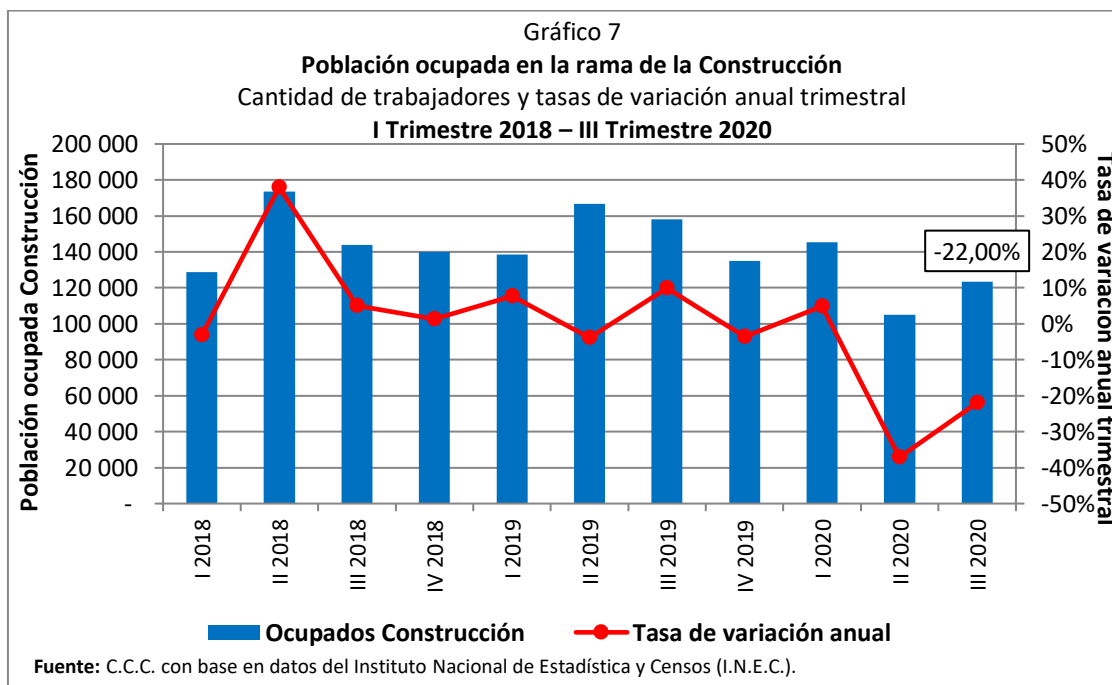
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que el sector construcción representó cerca del **3,9%** de la producción total del país (2020). El Banco Central proyectó que para el **2021** y **2022** el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de **3,9%** para ambos periodos.



### 3. Empleo del sector construcción

#### 3.1. Población ocupada en la rama de la construcción

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **III Trimestre 2020** se contabilizaron **123.239 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a una disminución de 34.765 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (decrecimiento de -22,00%). Además, comparando el dato del III Trimestre 2020 con el del II Trimestre 2020 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar un crecimiento de 17,5%.

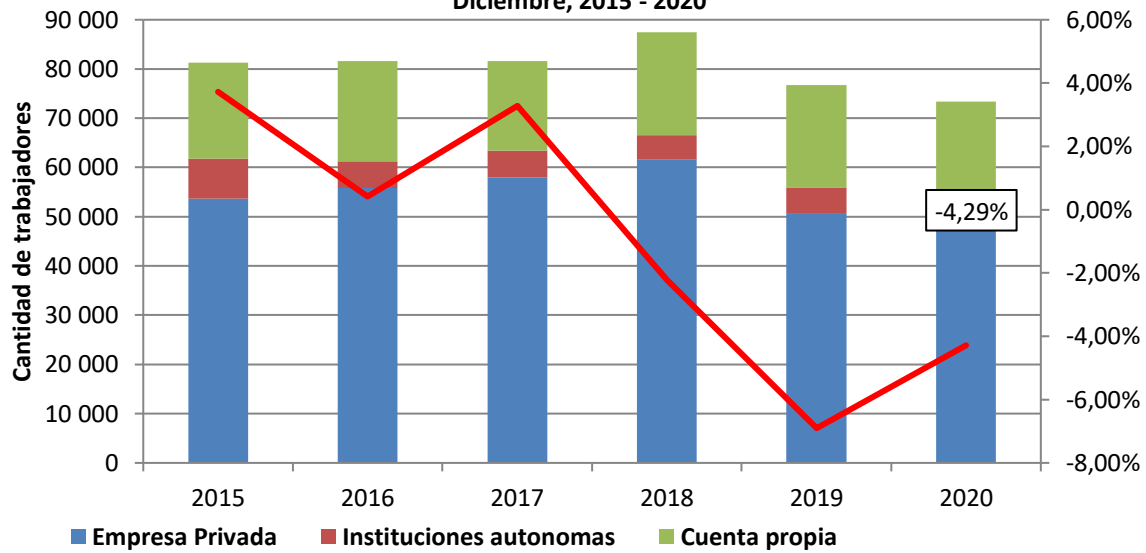


#### 3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **diciembre 2020** se reportaron **73.422 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un decrecimiento de **-4,3%**, comparando con respecto a diciembre 2019. Un año antes se estaba experimentando un decrecimiento de -6,9%. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo una disminución de -5,1%, comparando con diciembre 2019, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció un decrecimiento de -17,7%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia crecieron un 1,1% con respecto al mismo mes del 2019.

Gráfico 8  
Trabajadores de la rama Construcción asegurados en la C.C.S.S., por sector  
institucional

Cantidad de trabajadores y tasas de variación anual  
Diciembre, 2015 - 2020



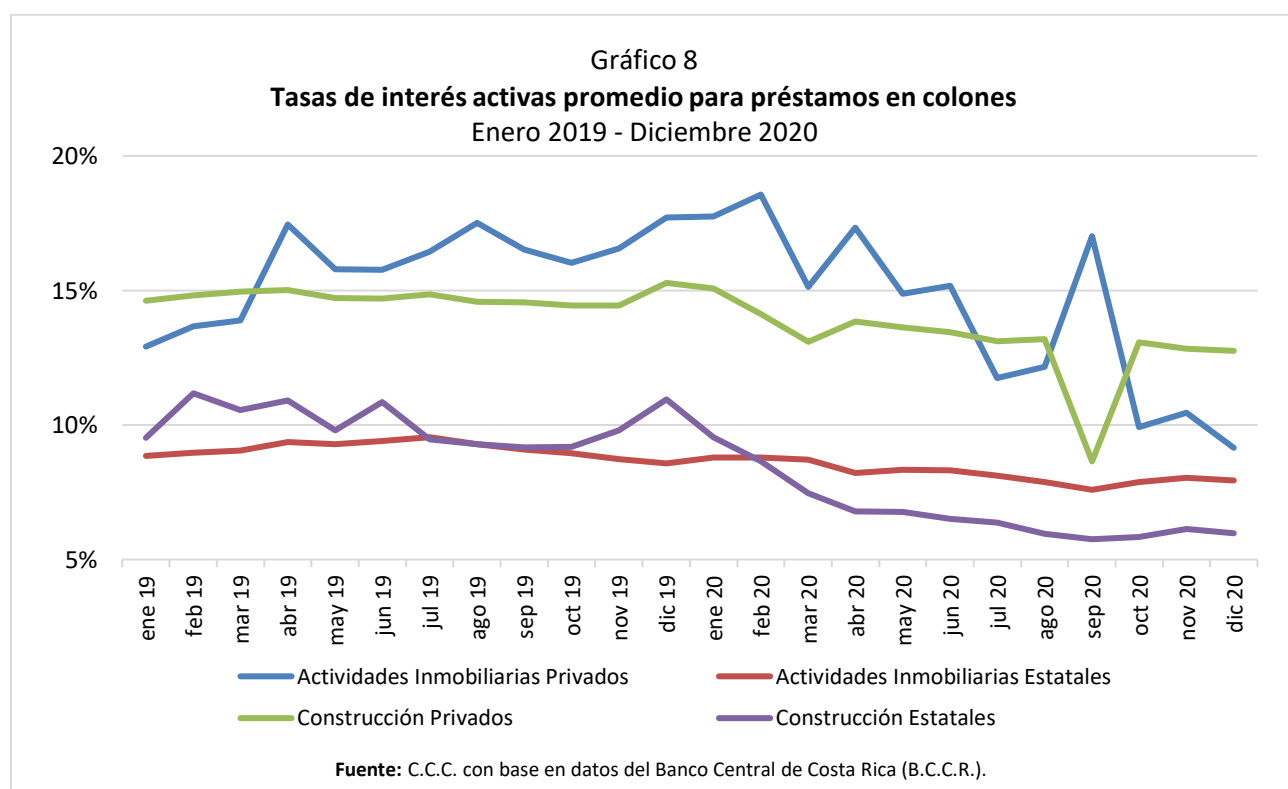
Fuente: C.C.C. con base en datos de la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.).

## 4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias<sup>6</sup>

### 4.1. Tasas de interés en colones

Para **diciembre 2020**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 6,1%% en noviembre a uno de 6,0% en diciembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 12,8% en diciembre.

En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 8,0% en noviembre a uno de 7,9% en diciembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 10,5% en noviembre a uno de 9,2% en diciembre.



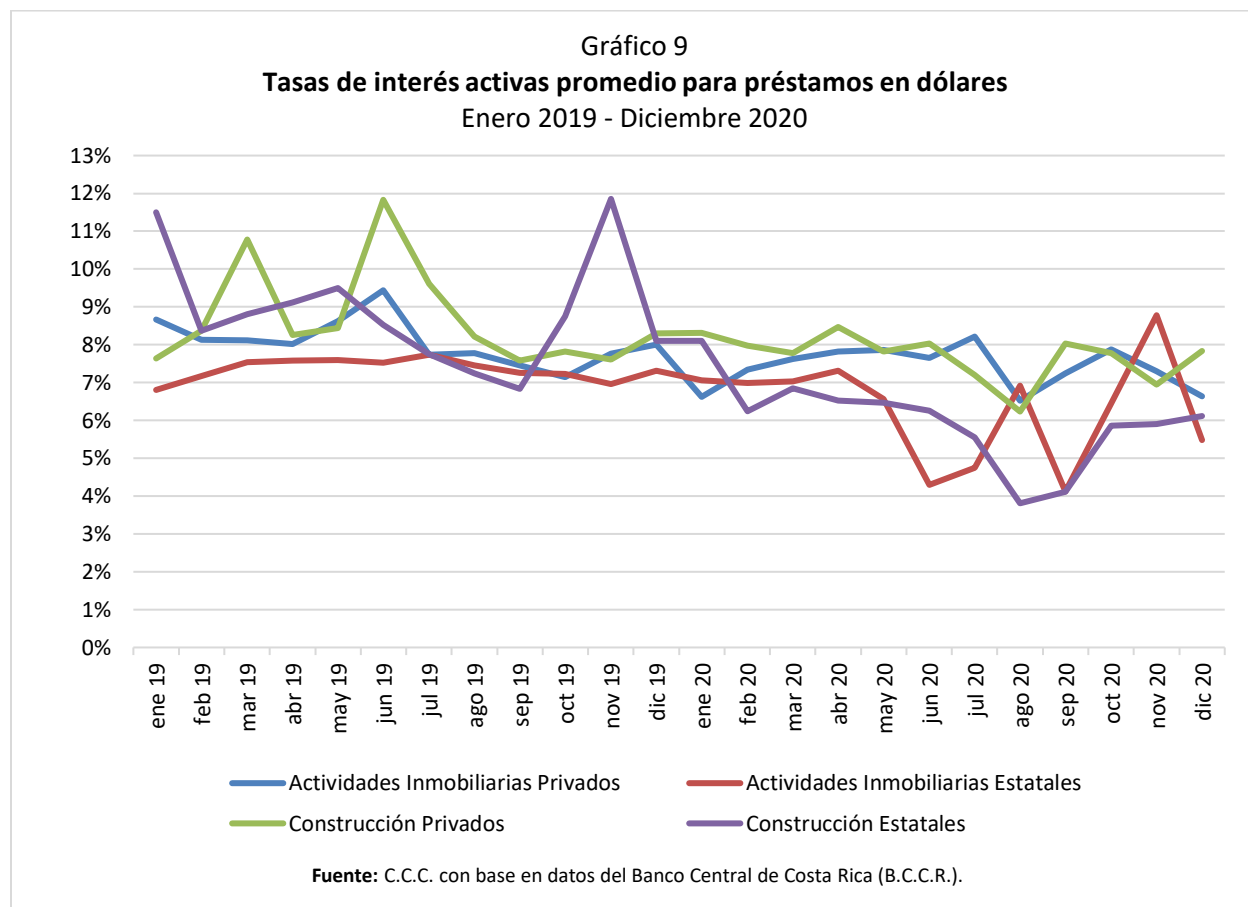
### 4.2. Tasas de interés en dólares

En **diciembre 2020**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 5,9% en noviembre a uno de 6,1% en diciembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 6,9% en noviembre a uno de 7,8% en diciembre.

<sup>6</sup> A partir de enero 2019, el Banco Central de Costa Rica cambió la metodología de cálculo de las tasas de interés activas. La nueva metodología puede consultarse en el siguiente enlace:

[https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/DocumentosMetodologiasNotasTecnicas/Metodologia\\_de\\_calculo\\_de\\_tasas\\_activas.pdf](https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/DocumentosMetodologiasNotasTecnicas/Metodologia_de_calculo_de_tasas_activas.pdf)

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, éstas pasaron de un promedio de 8,8% en noviembre a uno de 5,5% en diciembre. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7,3% en noviembre a 6,6% en diciembre.

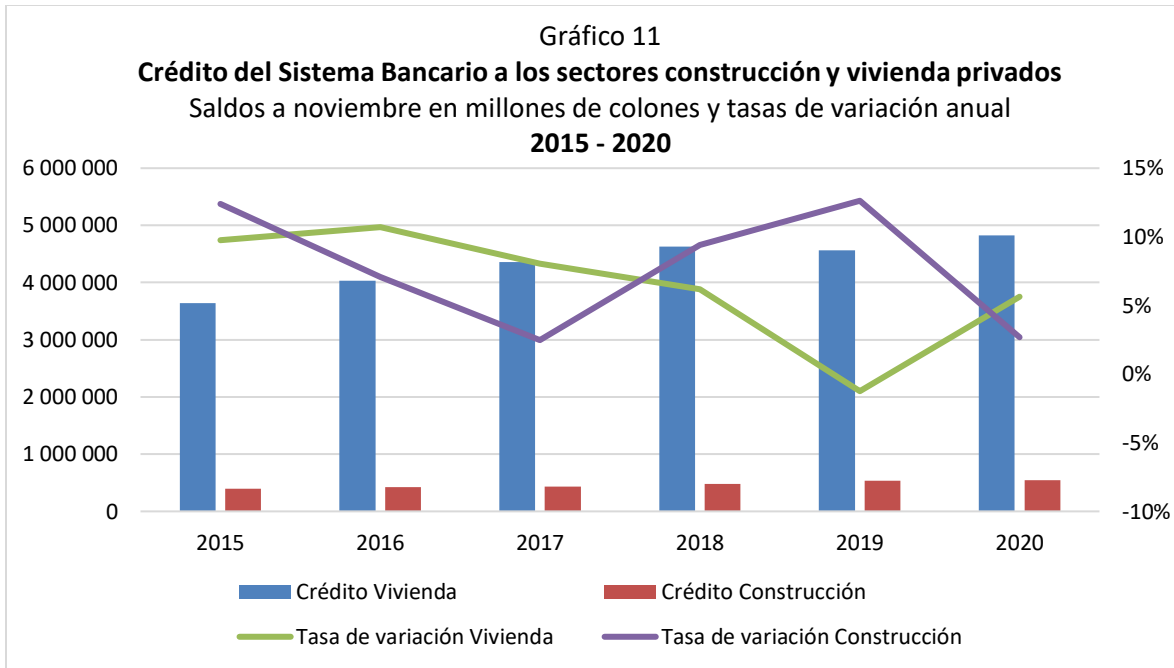


## 5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **noviembre** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **5,3%** en el 2020, comparando con el 2019 (mientras que creció un 0,1% en el 2019).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **2,7%** entre el 2020 y el 2019 (12,6% en el 2019). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **5,7%** (-1,2% en el 2019).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción como un todo (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a noviembre 2020 fue de **33,3%**.





## 6. Índices de precios del sector construcción

### 6.1. Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social

Para **diciembre 2020** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **1,02%**, con respecto a octubre. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** creció un **0,74%**.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Abril 2018 – Diciembre 2020				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
abr-18	110,16	-0,06%	108,83	-0,01%
may-18	109,32	-0,76%	109,35	0,48%
jun-18	109,60	0,26%	109,34	-0,01%
jul-18	109,36	-0,22%	109,49	0,14%
ago-18	109,58	0,20%	109,39	-0,09%
sep-18	109,94	0,33%	109,57	0,17%
oct-18	108,71	-1,12%	107,88	-1,54%
nov-18	110,01	1,20%	109,48	1,48%
dic-18	110,45	0,40%	109,28	-0,18%
ene-19	110,40	-0,05%	109,26	-0,02%
feb-19	110,50	0,10%	109,43	0,15%
mar-19	109,70	-0,73%	109,18	-0,22%
abr-19	109,66	-0,04%	109,13	-0,05%
may-19	109,27	-0,35%	108,81	-0,30%
jun-19	109,63	0,33%	108,63	-0,17%
jul-19	110,50	0,79%	108,98	0,32%
ago-19	110,19	-0,27%	108,89	-0,07%
sep-19	110,60	0,37%	109,09	0,18%
oct-19	110,47	-0,12%	109,03	-0,06%
nov-19	109,38	-0,99%	108,79	-0,22%
dic-19	109,31	-0,06%	108,70	-0,08%
ene-20	109,44	0,12%	108,73	0,02%
feb-20	109,51	0,07%	108,45	-0,25%
mar-20	109,31	-0,18%	108,09	-0,33%
abr-20	107,95	-1,25%	108,03	-0,05%
may-20	107,95	0,00%	107,84	-0,18%
jun-20	107,71	-0,22%	107,95	0,09%
jul-20	109,31	1,49%	108,09	0,13%
ago-20	110,06	0,69%	108,12	0,03%
sep-20	111,20	1,04%	108,81	0,64%
oct-20	112,11	0,82%	109,51	0,64%
nov-20	112,78	0,60%	110,28	0,70%
dic-20	113,93	1,02%	111,10	0,74%

Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

## 6.2. Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

En cuanto a los **Índices de precios de Insumos y Servicios especiales**:

Cuadro 2			
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Noviembre 2020 – Diciembre 2020			
Índice	Índice Noviembre 2020	Índice Diciembre 2020	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	122,487	124,143	<b>1,35%</b>
Repuestos	137,704	139,372	<b>1,21%</b>
Llantas	79,531	80,644	<b>1,40%</b>
Combustibles	76,603	78,435	<b>2,39%</b>
Lubricantes	136,456	137,038	<b>0,43%</b>
Asfálticos	68,965	70,231	<b>1,84%</b>
Cemento pórtland	123,283	123,283	<b>0,00%</b>
Adquisición de áridos	103,978	103,978	<b>0,00%</b>
Encofrados	126,707	133,127	<b>5,07%</b>
Tuberías de plástico	190,353	205,288	<b>7,85%</b>
Tuberías de concreto	96,920	96,920	<b>0,00%</b>
Hierro fundido	105,953	103,829	<b>-2,00%</b>
Hierro dúctil	103,936	103,936	<b>0,00%</b>
Acero de refuerzo	98,593	98,874	<b>0,29%</b>
Acero estructural	73,993	79,155	<b>6,98%</b>
Cable eléctrico	97,590	97,590	<b>0,00%</b>
Señalización y demarcación vial	86,454	86,603	<b>0,17%</b>
Explosivos	201,266	204,080	<b>1,40%</b>

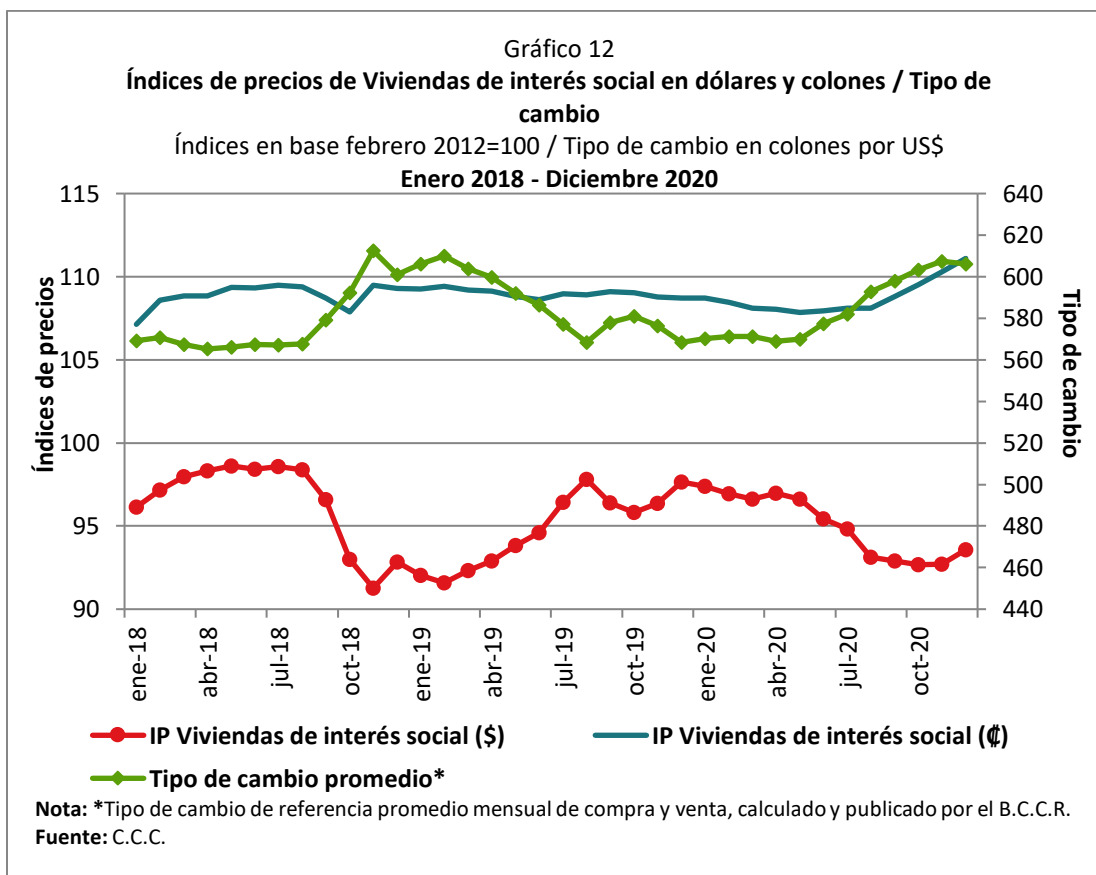
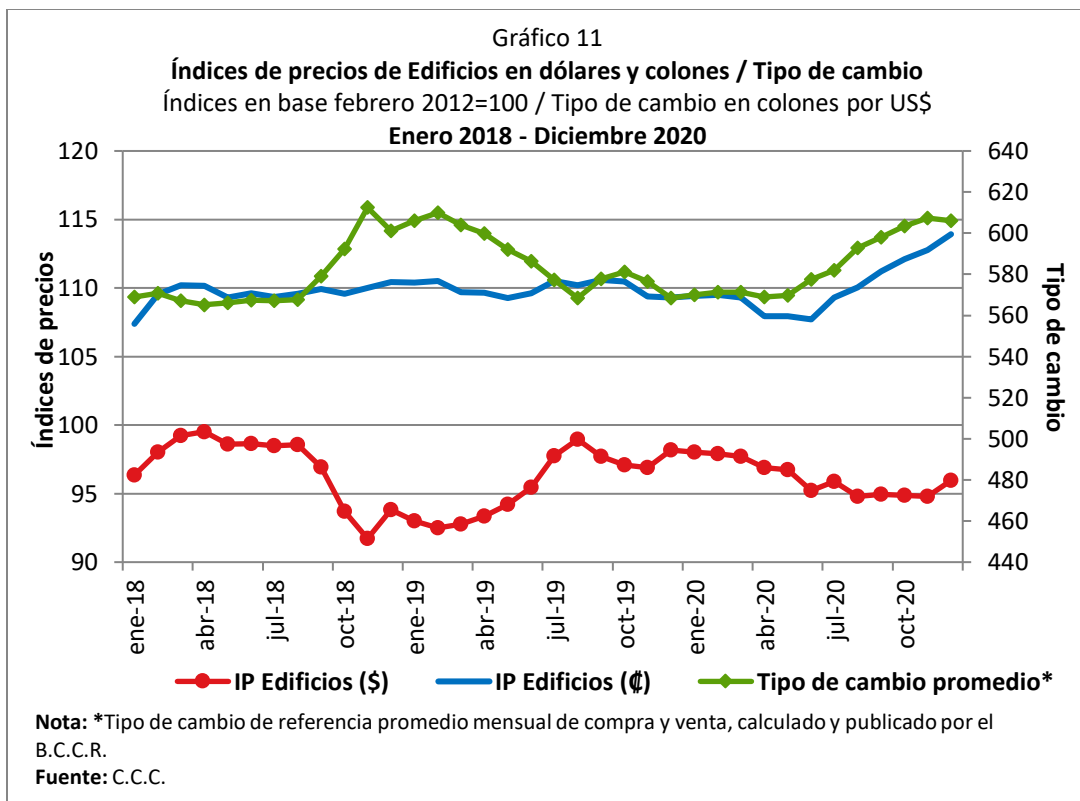
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

### 6.3. Índices de precios de la construcción dolarizados

A continuación, se detallan los **Índices de precios de la construcción dolarizados**, los cuales surgen a partir una metodología planteada por la Cámara Costarricense de la Construcción

Cuadro 3			
Índices de precios de la construcción dolarizados			
Noviembre 2020 – Diciembre 2020			
Índice	Noviembre 2020	Diciembre 2020	Tasa de variación mensual
<b>Índices de precios de Edificaciones</b>			
Edificios	94,801	95,965	1,23%
Viviendas de interés social	92,701	93,582	0,95%
<b>Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales</b>			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	102,960	104,570	1,56%
Repuestos	115,751	117,398	1,42%
Llantas	66,852	67,929	1,61%
Combustibles	64,391	66,068	2,60%
Lubricantes	114,702	115,432	0,64%
Asfálticos	57,970	59,158	2,05%
Cemento pórtland	103,629	103,846	0,21%
Adquisición de áridos	87,402	87,584	0,21%
Encofrados	106,508	112,138	5,29%
Tuberías de plástico	160,007	172,922	8,07%
Tuberías de concreto	81,469	81,639	0,21%
Hierro fundido	89,062	87,459	-1,80%
Hierro dúctil	87,366	87,549	0,21%
Acero de refuerzo	82,875	83,285	0,49%
Acero estructural	62,197	66,675	7,20%
Cable eléctrico	82,032	82,203	0,21%
Señalización y demarcación vial	72,671	72,949	0,38%
Explosivos	169,181	171,904	1,61%
<b>Índices de precios restantes</b>			
ISMN Construcción	112,635	112,870	0,21%
Índice de precios al consumidor	101,627	102,378	0,74%

Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

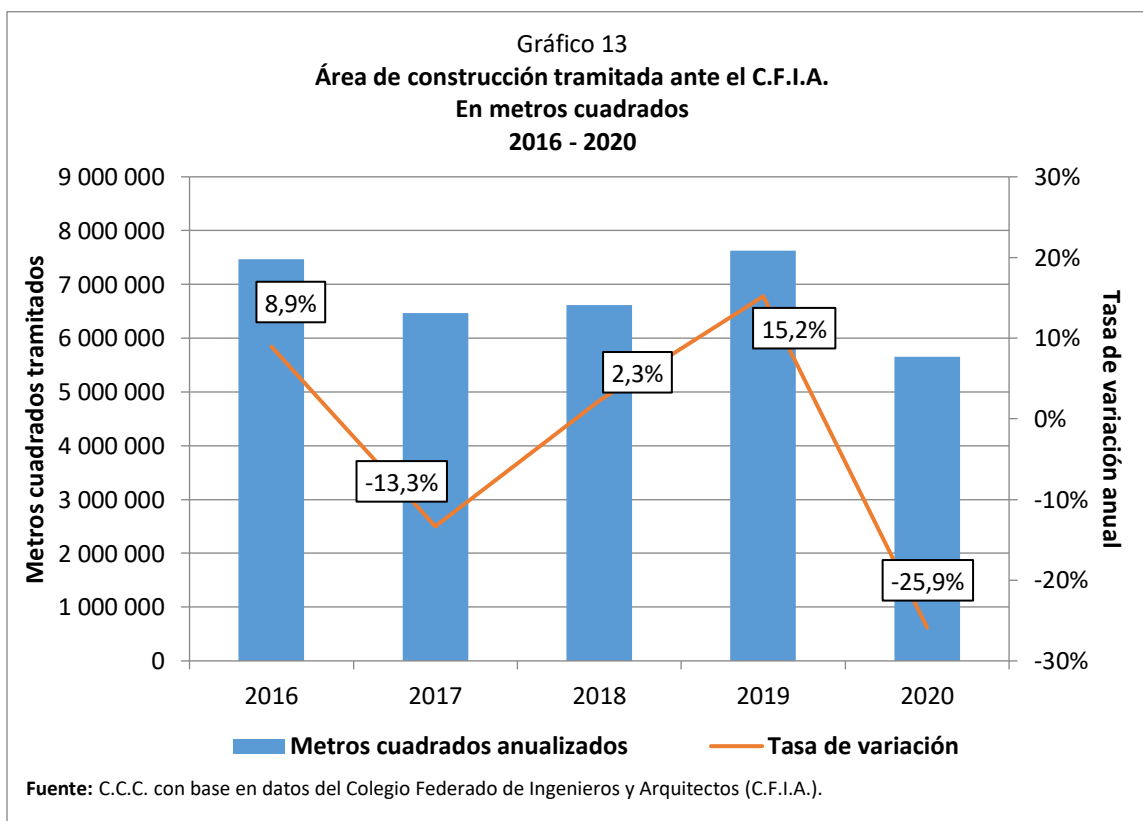


## 7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

Las cifras de tramitación de área de construcción generadas por la C.C.C. surgen a partir de la depuración y clasificación de datos de los informes de tramitación de permisos de construcción generados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.). A grandes rasgos, se calculan estadísticas para cinco grandes tipos de edificación, a saber: **vivienda** (unifamiliar y condominios), **industria** (edificios industriales y bodegas), **comercio** (edificios comerciales y hoteles), **oficinas** (comerciales e institucionales) y **otros** (sitios de reunión pública, salud y edificios educacionales)<sup>5</sup>.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados comparando los datos de enero-diciembre 2020 con los de enero-diciembre 2019.

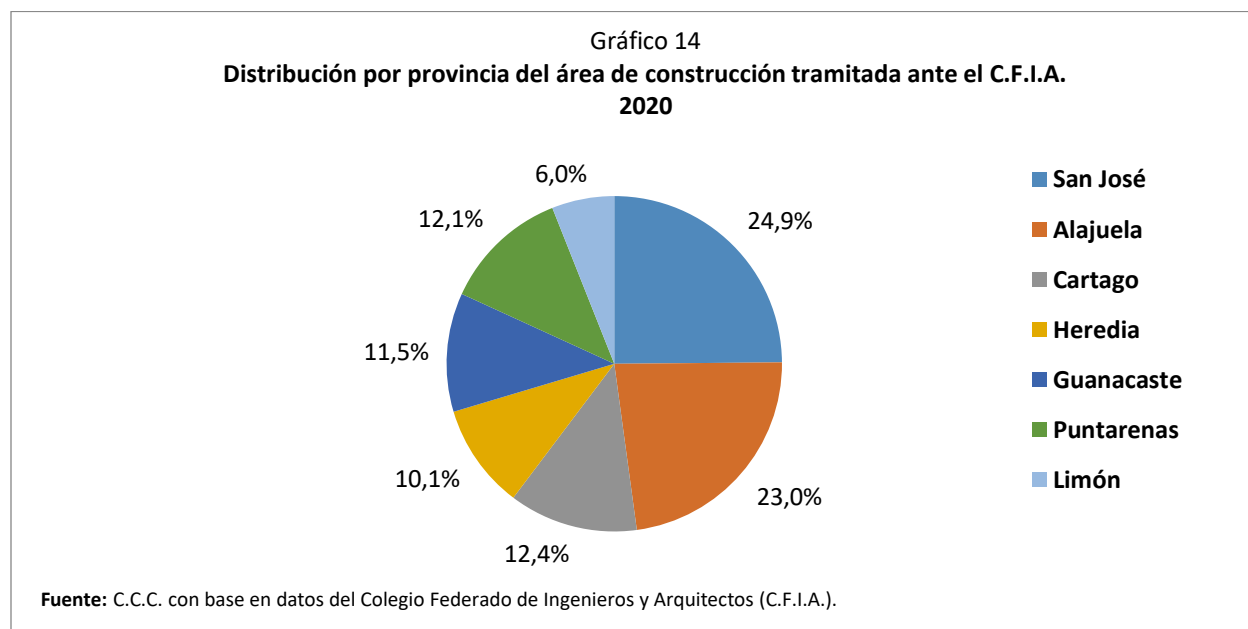
Durante el 2020 se tramitó cerca de **5.652.225 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 1.972.704 metros cuadrados menos que en el 2019. Esto se traduce en un decrecimiento de **-25,9%**. Para el 2019 se vio un crecimiento de 15,2%.



<sup>5</sup> En general, las cifras publicadas por la C.C.C. difieren de las publicadas por el C.F.I.A., ya que no se considera la totalidad de proyectos tramitados. Las cifras presentadas en este informe incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.

### 7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

**San José** es la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de área para construcción durante el **2020**, seguida de **Alajuela**. Respectivamente, cada una representó un **24,9%** y un **23,0%** del total. Los demás puestos corresponden a **Cartago**, **Puntarenas**, **Guanacaste**, **Heredia** y **Limón**, con **12,4%**, **12,1%**, **11,5%**, **10,1%** y **6,0%** del total tramitado.

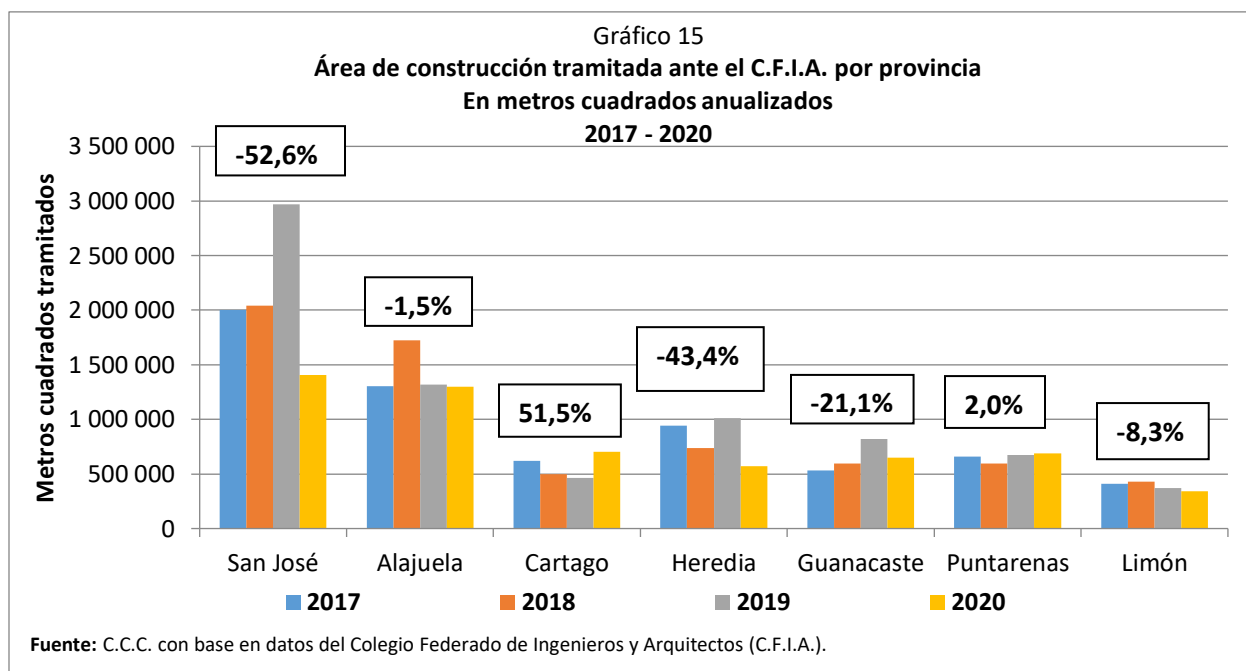


Comparando con el 2019, todas las provincias mostraron decrecimientos, excepto las provincias de **Cartago** y **Puntarenas** que mostraron un crecimiento de **51,46%** y **1,97%** cada una. A saber, **Alajuela**, **Limón**, **Guanacaste**, **Heredia** y **San José** mostraron un decrecimiento de **-1,53%**, **-8,32%**, **-21,11%**, **-43,41%** y **-52,64%**.

Cuadro 4  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia 2019-2020

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020
	2019	2020	
San José	2 967 548	1 405 394	-52,64%
Alajuela	1 319 427	1 299 189	-1,53%
Cartago	463 788	702 466	51,46%
Heredia	1 009 212	571 071	-43,41%
Guanacaste	820 485	647 275	-21,11%
Puntarenas	673 253	686 509	1,97%
Limón	371 216	340 321	-8,32%
<b>TOTAL</b>	<b>7 624 929</b>	<b>5 652 225</b>	<b>-25,87%</b>

Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).



### 7.1.2. Área de construcción tramitada por cantón

Al hacer un recuento de los cantones en los que se tramitó la mayor cantidad de metros cuadrados durante el 2020, se observa que Alajuela constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de San José, Cartago, Puntarenas y San Carlos. En contraposición, los cantones de Jiménez, León Cortes, Montes de Oro, Nandayure y Hojanca se posicionaron como los cantones con la menor tramitación de metros cuadrados.

**Cuadro 5**  
**Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.**  
**2020**

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m <sup>2</sup> )	Posición	Cantón	Área tramitada (m <sup>2</sup> )
1	Alajuela	640 558	81	Jiménez	6 421
2	San José	396 767	80	León Cortes	6 793
3	Cartago	364 150	79	Montes de Oro	7 508
4	Puntarenas	223 699	78	Nandayure	7 775
5	San Carlos	215 555	77	Hojanca	7 818
6	Escazú	196 437	76	Dota	8 861
7	Heredia	168 620	75	San Mateo	9 999
8	Santa Cruz	166 657	74	Acosta	10 323
9	Curridabat	142 702	73	Alvarado	10 863
10	Paraíso	142 500	72	Abangares	11 416

**Fuente:** C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).



### 7.1.3. Área de construcción tramitada por tipo de edificación

Analizando los datos por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados en el año corresponden al **sector vivienda**, que representó el **42,57%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 37,84% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 4,74%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **26,60%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 24,39% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 2,21%.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **16,12%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector otros**, éste acaparó el **9,19%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **oficinas** que representó un **5,51%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. 2020			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	42,57%	Vivienda unifamiliar	37,84%
		Condominios	4,74%
INDUSTRIA	16,12%	Bodegas	16,03%
		Edificios industriales	0,09%
COMERCIO	26,60%	Edificios comerciales	24,39%
		Hoteles	2,21%
OFICINAS	5,51%	Oficinas comerciales	3,72%
		Oficinas institucionales	1,79%
OTROS	9,19%	Edificios educacionales	1,57%
		Salud	2,65%
		Sitios de reunión pública	4,97%
TOTAL	100,00%	TOTAL	100,00%

Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

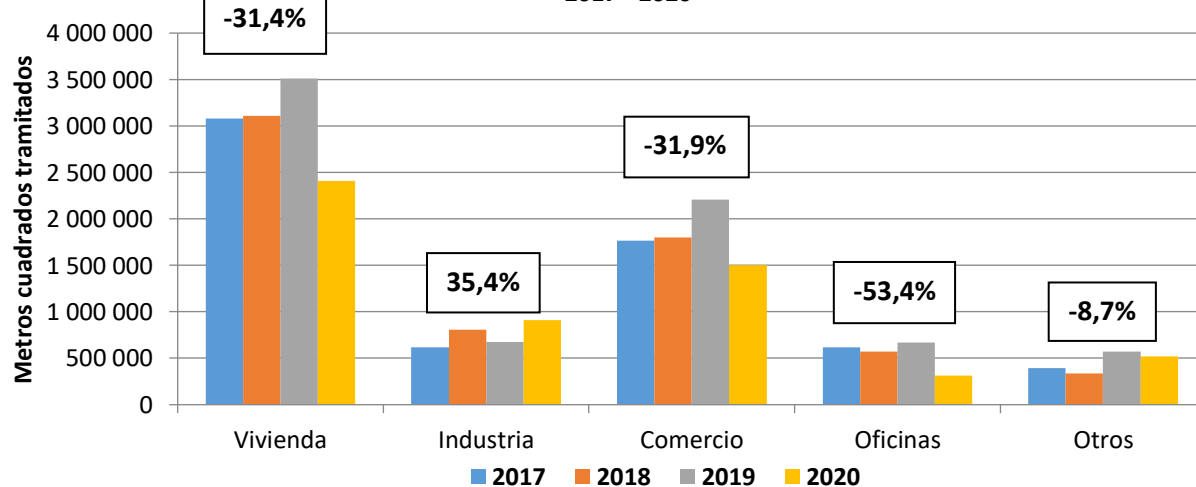
Al comparar los resultados del 2020 con los del 2019, se observa que solamente el sector **industria** mostró crecimiento, con un **35,43%**, debido a un crecimiento en la tramitación de bodegas. Por otra parte, el sector **otros** mostró un decrecimiento en relación con el periodo anterior, con un **-8,70%** producto de un decrecimiento en la tramitación de edificios educacionales y sitios de reunión pública. De igual forma, el sector **comercio** mostró un decrecimiento de **-31,87%** por una menor tramitación de edificios comerciales y hoteles. Por otra parte, el sector **vivienda** decreció un **-31,41%** producto de una disminución en los metros cuadrados tramitados de vivienda unifamiliar y condominios. De igual forma, el sector **oficinas** mostro un decrecimiento del **-53,37%**, producto de una disminución en la tramitación de oficinas comerciales e institucionales.

Cuadro 7  
**Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación**  
 2019 - 2020

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020
	2019	2020			2019	2020	
VIVIENDA	3 508 209	2 406 375	<b>-31,41%</b>	Vivienda unifamiliar	2 915 039	2 138 685	<b>-26,63%</b>
				Condominios	593 170	267 690	<b>-54,87%</b>
INDUSTRIA	672 912	911 352	<b>35,43%</b>	Bodegas	665 554	906 072	<b>36,14%</b>
				Edificios industriales	7 358	5 280	<b>-28,24%</b>
COMERCIO	2 207 199	1 503 765	<b>-31,87%</b>	Edificios comerciales	1 961 218	1 378 751	<b>-29,70%</b>
				Hoteles	245 981	125 014	<b>-49,18%</b>
OFICINAS	667 782	311 396	<b>-53,37%</b>	Oficinas comerciales	511 423	210 169	<b>-58,91%</b>
				Oficinas institucionales	156 359	101 227	<b>-35,26%</b>
OTROS	568 827	519 337	<b>-8,70%</b>	Edificios educacionales	119 784	88 577	<b>-26,05%</b>
				Salud	91 362	149 983	<b>64,16%</b>
				Sitios de reunión pública	357 681	280 777	<b>-21,50%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 624 929</b>	<b>5 652 225</b>	<b>-25,87%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7 624 929</b>	<b>5 652 225</b>	<b>-25,87%</b>

Fuente: CCC con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

Gráfico 16  
**Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación**  
 2017 - 2020



Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

## Glosario y aspectos metodológicos

**Crédito:** forma de financiamiento que permite tener acceso a recursos económicos ajenos, bajo el compromiso de devolverlos en un período determinado, pagando una tasa de interés específica. Uno de los principales aportes del crédito a la economía es que incentiva el consumo y la inversión presente de las familias y empresas, permitiendo así la satisfacción de necesidades, y contribuyendo a elevar el nivel de bienestar de la población en general.

**Índice Mensual de Actividad Económica del sector Construcción (IMAE Construcción):** indicador elaborado por el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), que mide la evolución de la actividad relacionada con la industria de la construcción, permitiendo realizar una estimación en términos reales de su dinamismo en el corto plazo. Tiene como año de referencia 2012=100, lo que quiere decir que ese año es la referencia con respecto al cual se efectúan comparaciones y se determina el comportamiento de la actividad económica.

El IMAE Construcción refleja el comportamiento sub-anual tanto en la construcción privada como en la pública. De esta forma, está conformado por dos índices: el IMAE Construcción del sector Privado, y el IMAE Construcción del sector Público. Aproximadamente, las ponderaciones asignadas a cada índice dentro del IMAE Construcción Total son de 80% para el sector Construcción Privado y de 20% para el sector Construcción Público.

**IMAE construcción privada:** índice cuyo cálculo se realiza con base en el crecimiento del valor agregado mensual del sector construcción privado en términos constantes. Para cuantificar este crecimiento se realiza una encuesta trimestral para medir los metros causados de la construcción privada, y con esta información calculara el valor agregado de dicha generación de metros cuadrados.

**IMAE construcción pública:** índice que se estima con base en la programación anual que cada una de las instituciones del sector público detalla en sus presupuestos anuales. De acuerdo con esos datos anuales, se “mensualiza” la ejecución prevista. Para este cálculo, el B.C.C.R. utiliza informantes públicos con un peso relativo importante en la actividad de la construcción, como el Instituto Costarricense de Electricidad, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Consejo Nacional de Vialidad, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, la Caja Costarricense del Seguro Social, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, el Gobierno Central, la Refinadora Costarricense de Petróleo y la Contraloría General de la República, entre otros.

**IMAE Construcción, serie original:** la serie original del IMAE Construcción incluye tanto los factores estacionales e irregulares, como la tendencia de la serie. Por lo tanto, no permite ver con tanta claridad la evolución de la actividad de la construcción en el corto plazo, a diferencia de la serie tendencia ciclo. Sin embargo, la serie original tiene la particularidad de subdividirse en dos sectores: la construcción privada y la construcción pública.

**IMAE Construcción, serie tendencia ciclo:** toda serie económica (original) se puede descomponer en tres componentes: estacional (fluctuación dentro de un período que sigue aproximadamente el mismo

patrón año tras año), irregular (componente completamente impredecible o aleatorio de la serie) y **tendencia ciclo** (recoge todos los cambios en el nivel medio de la serie que persisten en un período largo; incluye las fuertes fluctuaciones que desplazan, hacia arriba o hacia abajo, la línea de tendencia cada cierto número de años).

La serie tendencia ciclo del IMAE Construcción elimina las distorsiones ocasionadas por los factores estacionales e irregulares de la serie original del IMAE Construcción, permitiendo observar con mejor claridad la evolución de la aceleración o la desaceleración en el crecimiento de mediano y largo plazo de la producción del sector.

**Índices de precios del sector construcción:** instrumentos que permiten medir o cuantificar las variaciones mensuales en los precios de los principales insumos utilizados en la construcción de diferentes tipos de obras. Actualmente, el Instituto Nacional de Estadística y Censos calcula y publica mensualmente 21 índices de precios: el **Índice de precios de Edificios**, el **Índices de precios de Viviendas de interés social**, y los **Índices de precios de insumos y servicios especiales** (que consta de 19 índices distintos). El mes base de dichos índices es febrero 2012. Es decir, éste es el punto de inicio de la serie, donde todos los índices toman el valor de 100. Además, los precios de ese mes se toman como referencia para calcular la primera variación de precios.

Es importante destacar que estos índices no están dirigidos a los hogares o compradores minoristas de materiales de construcción, sino a las empresas constructoras, ya que su objetivo primordial es servir de insumo para la aplicación de las fórmulas de reajustes publicadas en el *Reglamento para el Reajuste de Precios en los Contratos de Obra Pública de Construcción y Mantenimiento* (Decreto N° 33114-MEIC<sup>6</sup>). Además, su diseño responde únicamente a la medición de las variaciones en los precios de los insumos directos para la construcción, lo que quiere decir que **no intenta medir cambios en el costo total de construcción** de distintos tipos de edificaciones.

**Índices de precios del sector construcción dolarizados:** para el caso de contratos privados no existe una metodología establecida para el cálculo de los reajustes de precios, ni en moneda nacional ni en moneda extranjera. Dada la relevancia de contar con referencias de este tipo, que ayuden a agilizar el proceso de reajuste en contratos privados, la Cámara Costarricense de la Construcción planteó una propuesta de procedimientos de reajustes de precios para contratos privados pactados tanto en colones como en dólares, como una sugerencia de aplicación para eventuales reajustes.

Para tener acceso a esta metodología, puede visitar la página web de la C.C.C., [http://construccion.co.cr/mailings/direccion\\_tecnica/Reajustes%20de%20precios%20de%20contratos%20privados.pdf](http://construccion.co.cr/mailings/direccion_tecnica/Reajustes%20de%20precios%20de%20contratos%20privados.pdf)

**Metros cuadrados tramitados:** las cifras de tramitación de metros cuadrados a nivel nacional utilizadas en el presente informe son generadas por la Cámara Costarricense de la Construcción (C.C.C.). Estas

---

<sup>6</sup> Publicado el 17 de mayo 2006 en el diario oficial La Gaceta. El 27 de enero 2012 se publicó una modificación del mismo, mediante el Decreto N° 36943 – MEIC.

estadísticas surgen a partir de la depuración y clasificación de datos de los informes de tramitación de permisos de construcción generados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

En general, las cifras publicadas por la Cámara Costarricense de la Construcción difieren de las publicadas por el C.F.I.A., ya que no se considera la totalidad de proyectos tramitados, sino que se excluyen edificaciones que no se consideran relevantes dentro de los intereses de la C.C.C., tales como cabañas, gimnasios, galerones, estaciones de servicio, piscinas, cementerios, obra eléctrica, entre otros. **Las cifras presentadas en este informe incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.**

Es importante enfatizar que estas estadísticas no corresponden al área efectivamente construida a lo largo de determinado período, sino que indica el área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. No obstante, estas cifras constituyen un importante indicador del comportamiento del sector construcción nacional, razón por la cual se pone a disposición del público en general.

**Población ocupada:** de acuerdo con el I.N.E.C., corresponde a las personas en la fuerza de trabajo que participaron en la producción de bienes y servicios económicos (trabajaron) por lo menos una hora en la semana de referencia. Además, incluye a las personas que, pese a tener empleo, no lo realizaron en la semana de referencia por alguna circunstancia especial (huelga, incapacidad, falta de materiales o clientes, mal tiempo, entre otras que definen a las personas ocupadas ausentes del empleo); y, además, el período de ausencia no sobrepasó los límites de tiempo establecidos, es decir, un mes.

**Producto Interno Bruto:** valor monetario a precios de mercado de todos los bienes y servicios producidos dentro del país, en un período determinado –que, por lo general, es trimestral o anual-. Constituye la herramienta más utilizada para medir en forma agregada la actividad económica del país o de cualquiera de sus industrias.

**Producto Interno Bruto nominal (o a precios corrientes):** valor monetario de todos los bienes y servicios producidos dentro de un país, valorados a los precios del año en que son producidos. Al examinar la evolución del PIB a lo largo del tiempo, un incremento en los niveles de precios, manteniendo constante el nivel de producción, da como resultado un aumento del PIB motivado exclusivamente por el aumento de los precios. Es por esto que este indicador no se utiliza para analizar el crecimiento o decrecimiento de una economía o sector particular, sino que, más bien, su relevancia radica en que brinda una estimación del valor de mercado de la actividad económica en general, para un período y territorio definidos.

**Producto Interno Bruto real (o a precios constantes):** valor monetario de todos los bienes y servicios producidos al interior de una economía, valorados según los precios de un determinado año que se toma como referencia para realizar comparaciones (y que, en el caso costarricense, corresponde al año 2012). De esta forma, se elimina la distorsión provocada por la variación de los precios a lo largo del tiempo, indicando realmente cuánto crece o decrece la economía.

**Saldo de crédito del sistema bancario:** suma de los saldos contables que se registran en los balances generales de las distintas entidades bancarias, con corte a una fecha específica. Por expresarse en

términos de saldos, no se puede hablar de que esta variable se acumule, lo que sí ocurre con variables tipo flujo (como es el caso de las nuevas colocaciones de crédito). Por lo tanto, para analizar el saldo de fin de año, sólo se deben tomar en cuenta los saldos al último mes del año en consideración.

**Tasa de interés:** para el análisis de las tasas de interés otorgadas a los créditos del sector Construcción y Vivienda, en el presente informe se utiliza como referencia el promedio mensual de las tasas de interés activas para préstamos en colones o dólares, para los sectores en cuestión. Estos indicadores son elaborados por el B.C.C.R. y corresponden al promedio ponderado de las tasas de interés suministradas por los intermediarios financieros (donde el factor de ponderación son los montos de nuevas colocaciones por cada intermediario).

**Tasa de variación:** diferencia relativa entre los valores observados de una serie entre dos períodos. Para el caso en que estos sean consecutivos:

$$\dot{X}_t = \frac{X_t - X_{t-1}}{X_{t-1}}$$

donde  $\dot{X}_t$  es la tasa de variación del período  $t$  con respecto al período  $t-1$ ,  $X_t$  es el nivel evidenciado por la variable en el período  $t$ , y  $X_{t-1}$  es el nivel mostrado por la variable en el período  $t-1$  (período anterior).

**Tasa de variación mensual interanual:** variación porcentual del nivel del mes en cuestión respecto al mismo mes del año anterior. Es decir, por ejemplo, la variación porcentual de una variable entre el nivel mostrado en mayo 2011 y el mostrado en mayo 2010.

**Variable de flujo:** variable que se registra, se mide o se cuantifica entre dos puntos del tiempo; por ejemplo, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.