

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**ABRIL
2021**

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 costarricense, a partir de este, se genera la base para el desarrollo de diversos sectores económicos (manufactura, comercio, actividades inmobiliarias, entre otros). Siendo un sector de arrastre a otros, la construcción representa el 8,6% de las importaciones totales del país y el 9,9% del Valor Bruto de Producción a nivel nacional, siendo el sector con más peso en esta variable¹.

Además, cumple un papel fundamental en los procesos de crecimiento y desarrollo económico, generando infraestructura física (puertos, aeropuertos, carreteras, viviendas, hospitales, escuelas), así como empleo directo; por cada colón de incremento en la demanda del sector construcción, se genera 1,68 colones de valor, 0,45 por efecto de compras directas y 0,23 por compras indirectas. Representa un medio de inversión, incentivando la actividad y el empleo de muchos sectores productivos proveedores de este; por cada empleo directo del sector construcción, se generan 0,76 empleos indirectos, lo cual implica que, en el agregado, el sector genera cerca del 13% del empleo a nivel nacional.

Al ser un sector estrechamente vinculado con el contexto económico, las principales variables tienen una incidencia directa sobre los resultados y el comportamiento de las actividades de construcción. Las edificaciones y obras en general dependen del comportamiento de los precios de los insumos y materias primas utilizadas, de las tasas de interés y del acceso al crédito al estar estrechamente vinculado con el financiamiento para familias y desarrolladores, entre otros. A nivel de 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 **abril 2021**, 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 importantes e influyentes. 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.

¹ Datos obtenidos a partir del estudio "Contribución económica del sector construcción e impacto del exceso de trámites" en conjunto con Academia Centroamérica y la Cámara Costarricense de la Construcción en el 2018. Las cifras provienen de la Matriz Insumo Producto de 2012.

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 abril 2021 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 1,2%, posicionándose por debajo del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Esta variación fue superior que la inflación interanual registrada en marzo 2021 en el orden de 0,7 puntos porcentuales.

Según el Banco Central de Costa Rica (BCCR) el repunte en la subida de precios se debe a tres factores principalmente: la caída en precios al primer trimestre de 2020 generada por los efectos de la crisis sanitaria, el repunte a variaciones positivas del cóctel de hidrocarburos y, en tercer lugar, aunque con menos impacto, el aumento del tipo de cambio observado desde abril de 2020.

Sin embargo, en términos de proyecciones, el Central menciona que “tal como se indicó en el Informe de Política Monetaria publicado en abril, los modelos de pronóstico señalan que para el resto del 2021 y el 2022 la inflación se mantendría por debajo del 2,0%.”

En cuanto a las **expectativas de mercado sobre la inflación** se prevé un aumento transitorio en los precios de las materias primas de la construcción generado por los factores mencionados por el BCCR y complementado por el auge en la demanda de construcción en el marco de la reactivación económica sumado al efecto del cese de producción, reposición de inventarios y contracción de la oferta generado por la pandemia en 2020.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en marzo 2021 una tasa de variación interanual de 3,9%. Este dato representa la primera variación positiva desde marzo de 2020; esta variación es comparada con la contracción ocasionada por la pandemia del COVID-19 en marzo del año 2020.

Según indica el B.C.C.R.: *“Cuando se analizan los niveles de actividad económica, se evidencia que, en la industria agropecuaria, la construcción y el conjunto de servicios, el nivel de actividad a marzo del 2021 es inferior al observado en periodos previos a la crisis. Además, como se indicó, estas actividades aún presentan tasas de variación negativas incluso si se compara con marzo del año anterior y en mayor magnitud en la actividad de hoteles y restaurantes.”*²

- Las **exportaciones FOB** alcanzaron en marzo 2021 los US\$ 1.260 millones, mostrando un crecimiento del 10.5% comparado al mismo mes del año 2020, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF** en marzo 2021 alcanzaron los US\$ 1.493 millones, mostrando un crecimiento del 16.3% comparado al mismo mes del año 2020, según información del B.C.C.R.

² B.C.C.R. (2021). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Mayo 2021.** San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPolíticaMonetariaInflación/IMCE_mayo_2021.pdf

- 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 marzo 2021 se registró un total de 1 547 418 trabajadores asegurados, aproximadamente 8000 trabajadores más que el mes anterior. En lo que respecta al sector construcción, se registró un aumento, para marzo de 2021, de 769 trabajadores asegurados comparado con el mes anterior.
- En lo que respecta al salario nominal por cotizante, para marzo de 2021, tuvo una variación mensual de 5.7%, y se ubicó en 719.365 colones.
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para el primer trimestre de 2021, mostró un superávit primario de 0,6% del Producto Interno Bruto, incidiendo en este resultado el aumento en ingresos totales de 4.6% del PIB. La recaudación tributaria aumento en 13.2% debido al crecimiento de los impuestos de renta, aduanas y otros ingresos no tributarios.

El gasto primario aumento 6.8% comparado al primer trimestre de 2020, motivado por el aumento en gastos de capital (asociados al Fideicomiso MOPT – Banca Comercial) y compra de bienes y servicios, en un 45.7% y 68.8% respectivamente. Para este mismo período, el saldo de la deuda del Gobierno Central y Sector Público Global alcanzó 69.5% y 84.1% del PIB, respectivamente. (BCCR, 2021)

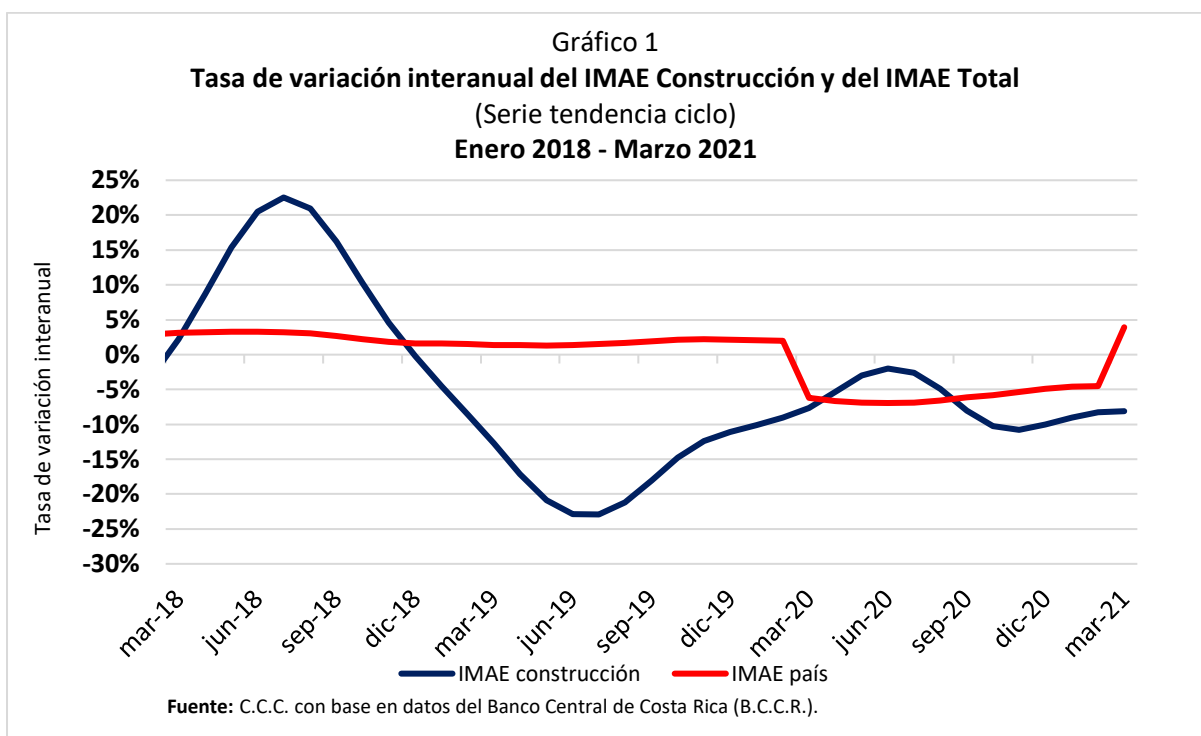
- Tomando en cuenta los saldos a marzo 2021, el **crédito al sector privado del sistema bancario nacional** evidenció una variación interanual de 1,18%. Además, por actividad económica, para febrero de 2021 se registró una participación en créditos para Vivienda de 29.7%, Consumo del 31.7%, Comercio 10%, Servicios 13.2% Agricultura 2.3% y Otros 9.5%.
 - En cuanto a **tasas de interés**, el BCCR mantiene la Tasa de Política Monetaria³ en 0.75% desde junio del año anterior, manteniendo una postura de política monetaria expansiva y contracíclica. Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró para marzo 2021 en 3,40%.
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio de MONEX** cerró en para abril en ₡614.54, continuando la con la tendencia al alza. El último dato registrado por el Central para el precio de la divisa en el momento en que se elaboró el presente informe se sitúa en ₡618.71.

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

DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. IMAE del sector construcción

El sector comenzó un proceso de desaceleración partir de enero 2017, de acuerdo con la serie tendencia ciclo del IMAE Construcción, la desaceleración se empezó a evidenciar a partir de mayo 2017 hasta febrero de 2018, en donde a partir de ese mes, comenzó un ciclo con tendencia positiva que culminaría en julio de 2018.



Sin embargo, a partir de este mes inició una desaceleración que conllevó al sector a mostrar tasas decrecientes hasta la actualidad, en donde el ciclo más prolongado se presentó hasta septiembre 2019; acumulando 28 meses consecutivos de decrecimiento. Específicamente, para **marzo 2021** el IMAE construcción mostró un decrecimiento de **-8,1%** de forma interanual.

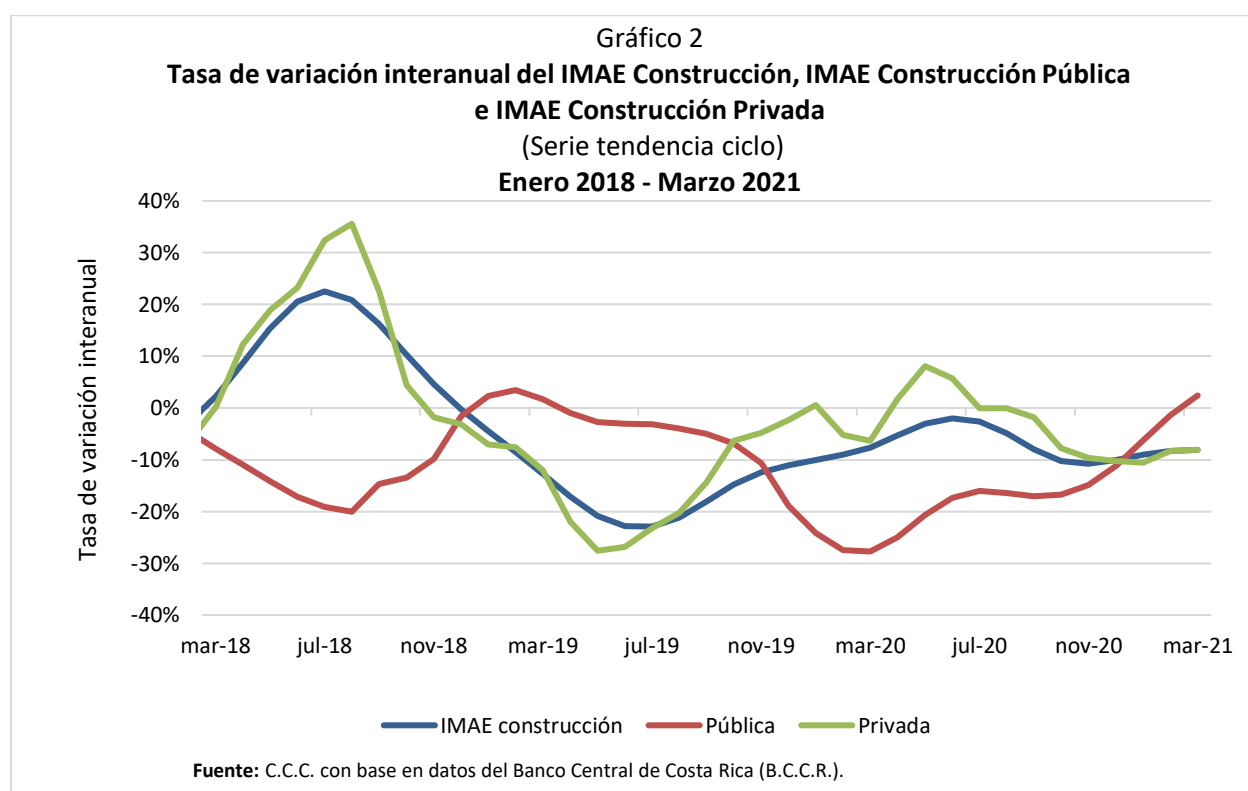
IMA construcción privada

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 tiempo⁴. Desde diciembre del 2016 el IMAE construcción privada se desaceleró lentamente, mostrando decrecimientos todos los meses de marzo 2017 a marzo 2018, recuperándose a partir de abril,

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

creciendo a tasas superiores al 10% de abril a septiembre 2018. Sin embargo, a partir de septiembre 2018 comenzó una desaceleración, empezando a mostrar decrecimientos a partir de noviembre 2018 hasta la actualidad (exceptuando mayo y junio 2020). Específicamente, en **marzo 2021** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **-8,1%**.

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“La construcción disminuyó 8,1%, con comportamientos disimiles según el destino. Así, en marzo la construcción con destino público creció, impulsada por proyectos ejecutados por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte y el Consejo Nacional de Vialidad, entre los que se encuentran las obras en la carretera de circunvalación y la construcción de la carretera de la Ruta Uno (San José - San Ramón). Por su parte, la construcción con destino privado disminuyó, por la menor edificación de viviendas, bodegas, instalaciones comerciales y parqueos. Eso fue parcialmente compensado por el crecimiento en la construcción de edificios y de naves industriales.”*



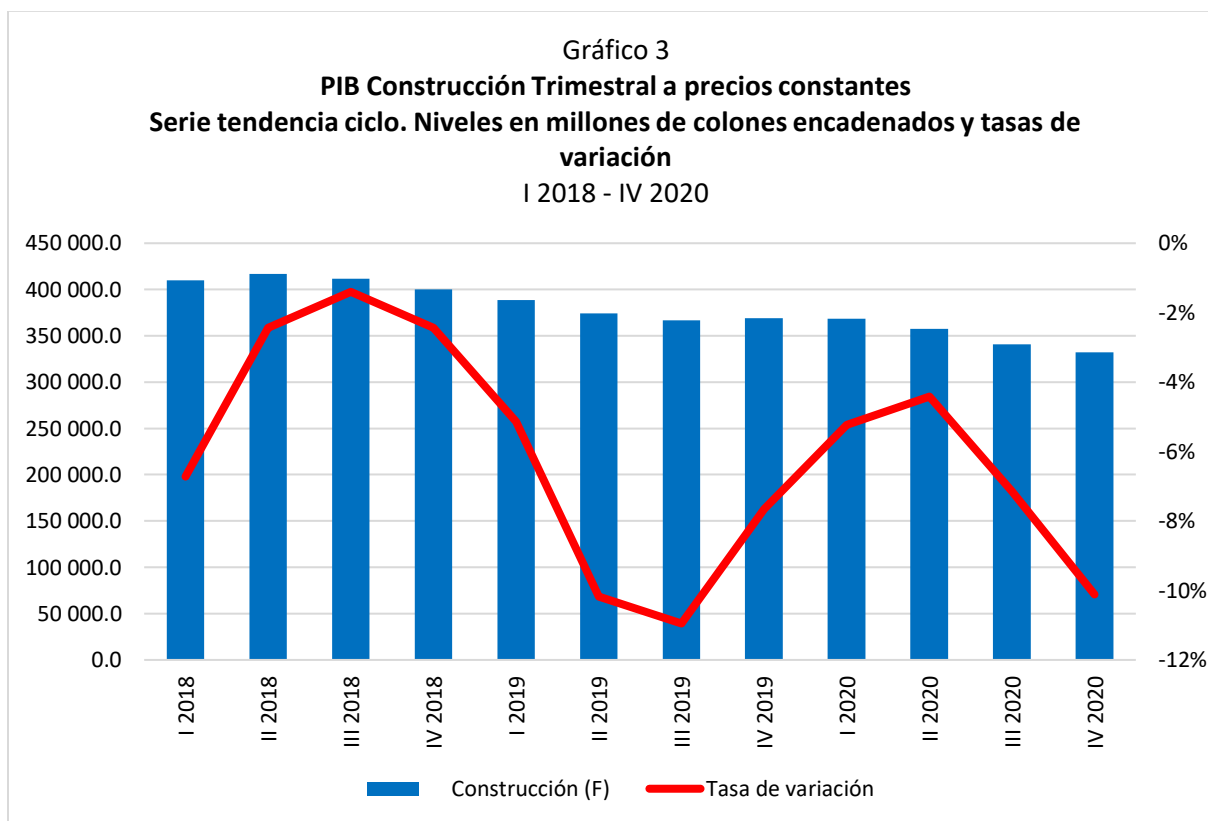
IMA construcción pública

La construcción pública venía mostrando tasas una tendencia decreciente desde abril de 2019. Posteriormente, el comportamiento se mantuvo creciente (a tasas negativas) hasta febrero de 2021. Finalmente, para marzo de 2021 se registró una tasa de crecimiento interanual positiva del 2.4%, primera en 23 meses.

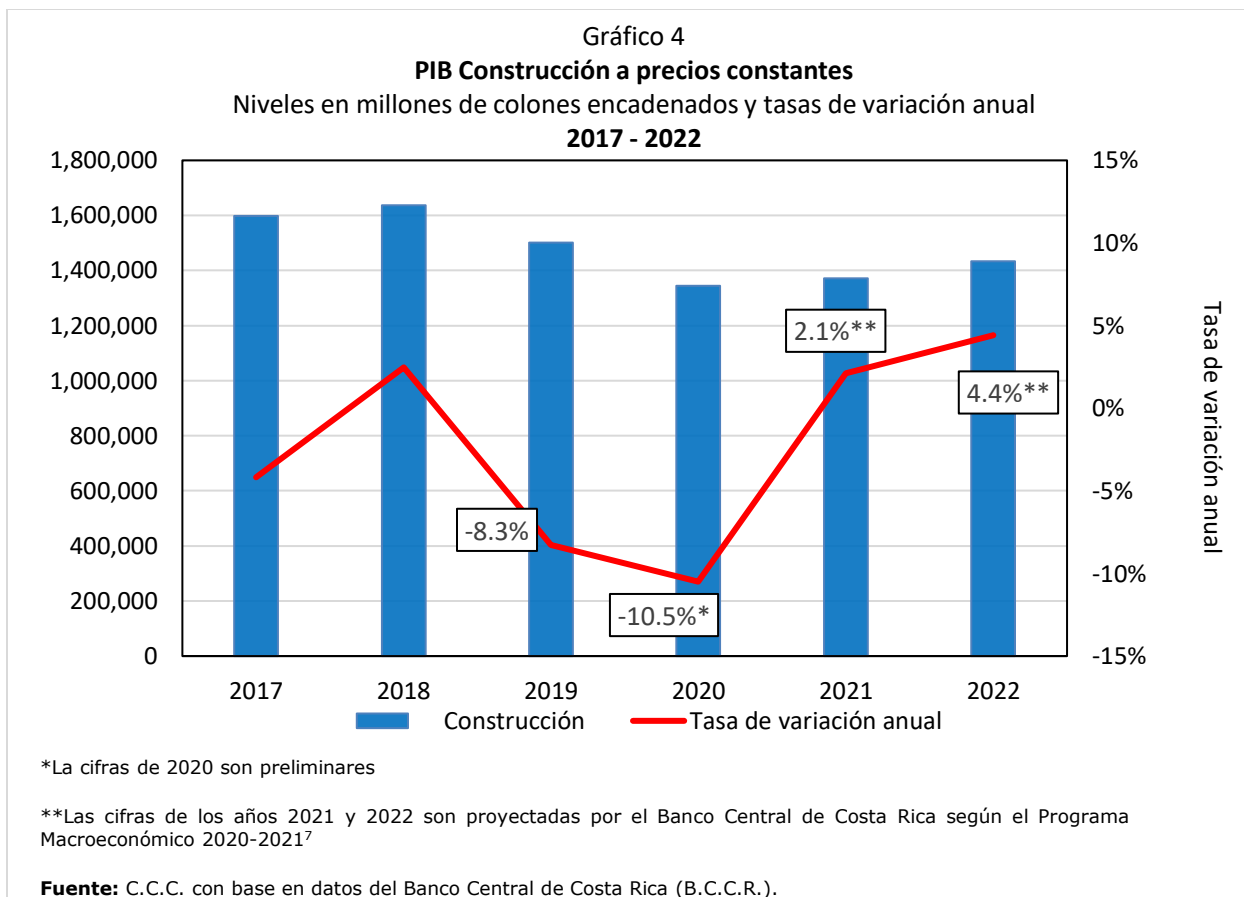
2. PIB del sector construcción

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. Desde ese año hasta la fecha actual, el PIB de la construcción ha mostrado cuatro ciclos tendencia, los últimos dos de ellos comenzaron a partir del tercer trimestre de 2019 con una tendencia positiva hasta el segundo trimestre del 2020, donde la crisis sanitaria afectó al sector; a partir de allí, se ha mostrado una tendencia decreciente, reflejando una cifra para el cuarto trimestre de 2020 de 331 930 millones de colones y una variación de -10.1%



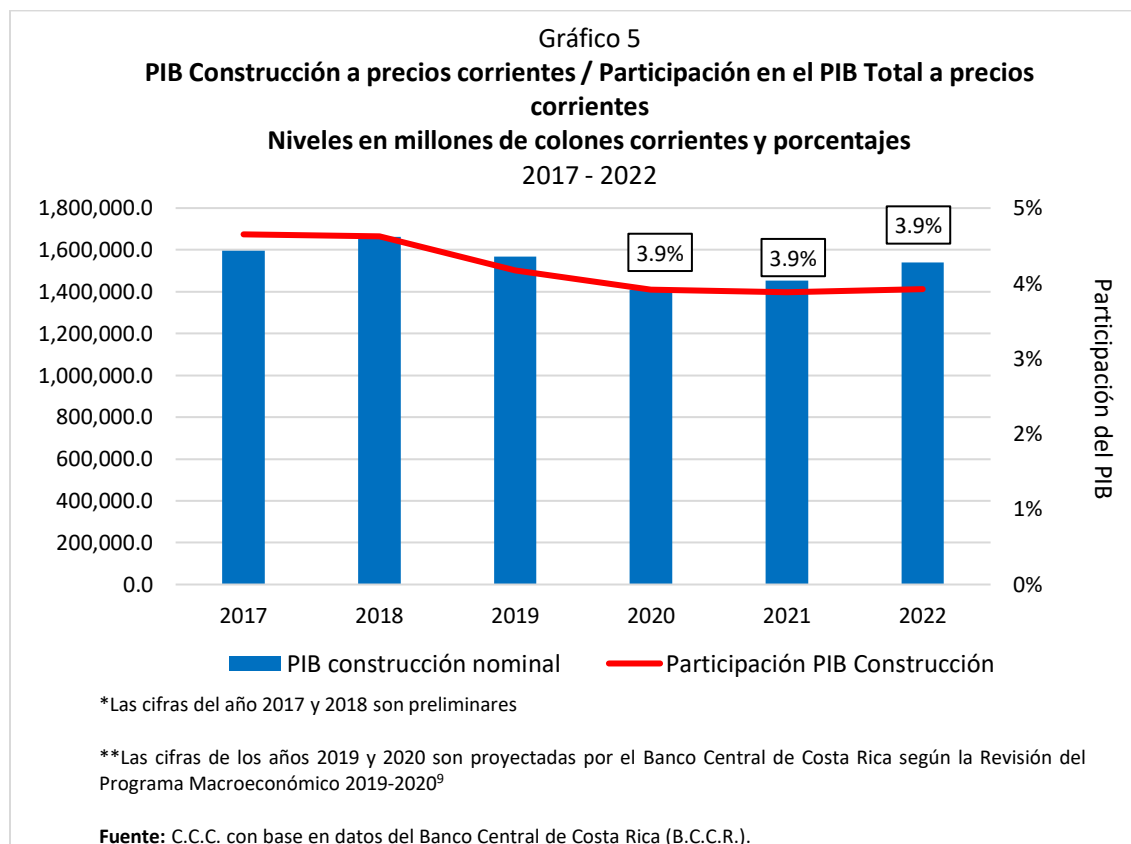
Para el **2019**, la actividad económica de la construcción mostró un fuerte decrecimiento del **-8,3%**. Este comportamiento se dio por un menor dinamismo en las actividades de construcción privada (debido a la falta de confianza de los inversionistas y consumidores), por otra parte, también hubo un 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 empresas, deteniendo las inversiones para nuestro sector y postponiendo proyectos.

Para el **2021** se espera un crecimiento de **2,1%** para la construcción. Esto se daría en un contexto de recuperación económica; por medio de obra pública (principalmente obras de mejoramiento vial y acueductos y alcantarillados) e inversión privada, a medida que los inversionistas retoman 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

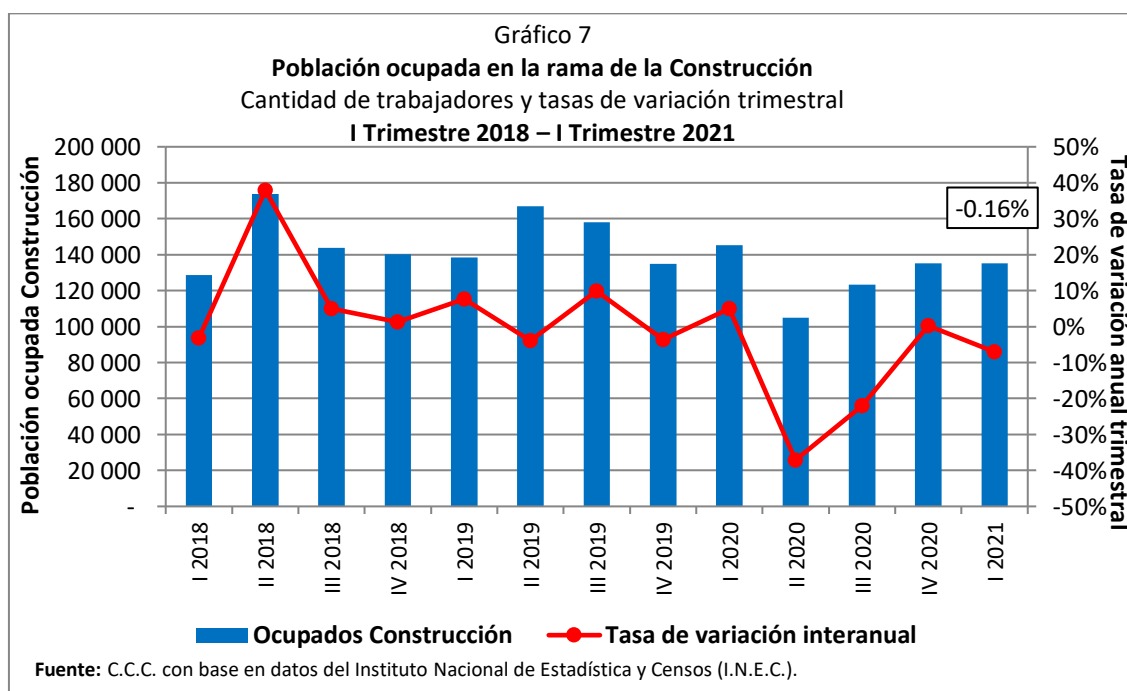
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que el sector construcción representó cerca del **3,9%** de la producción total del país (2020). El Banco Central proyectó que para el **2021** y **2022** el peso de la construcción en el 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 **I Trimestre 2021** se contabilizaron **135 076 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a una disminución de - 10 245 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (caída en -7%). Además, comparando el dato del I Trimestre 2021 con el del IV Trimestre 2020 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar una caída de -0.16%.



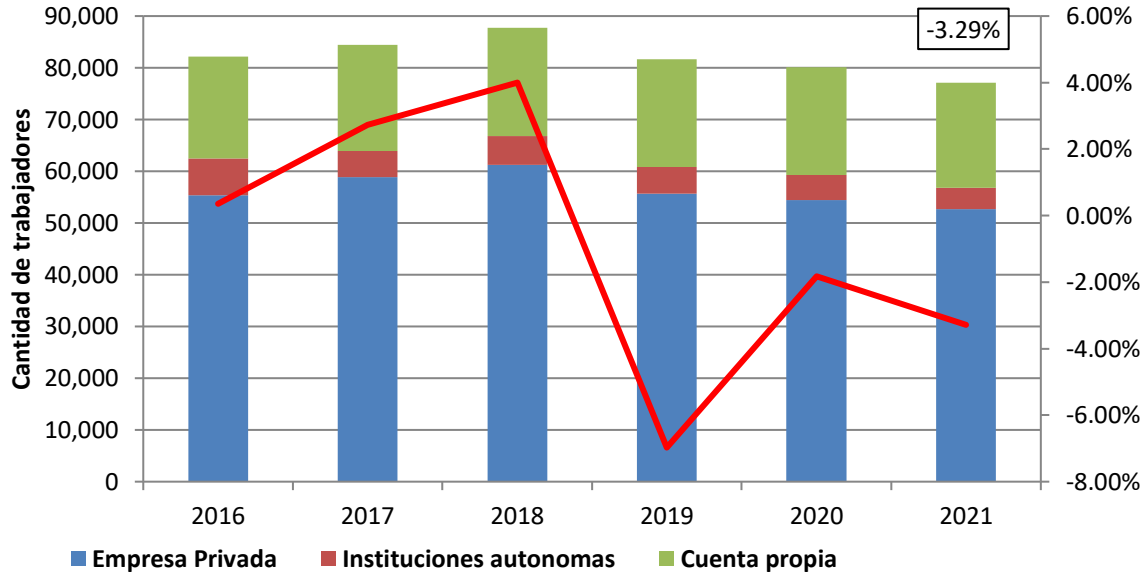
3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **marzo 2021** se reportaron **77.874 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un decrecimiento de **-3,29%**, comparando con respecto a marzo 2020. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo una disminución de -3,3%, comparando con marzo 2020, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció un decrecimiento de -13,3%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia decrecieron un -2,7% con respecto al mismo mes del 2020.

Se evidencia un ligero aumento comparando el dato para marzo de 2021 con respecto al mes anterior, febrero 2021, en donde se reporta un aumento del 1,01% en la cantidad de empleos formales en el sector.

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

Cantidad de trabajadores y tasas de variación interanual
a marzo de cada año.



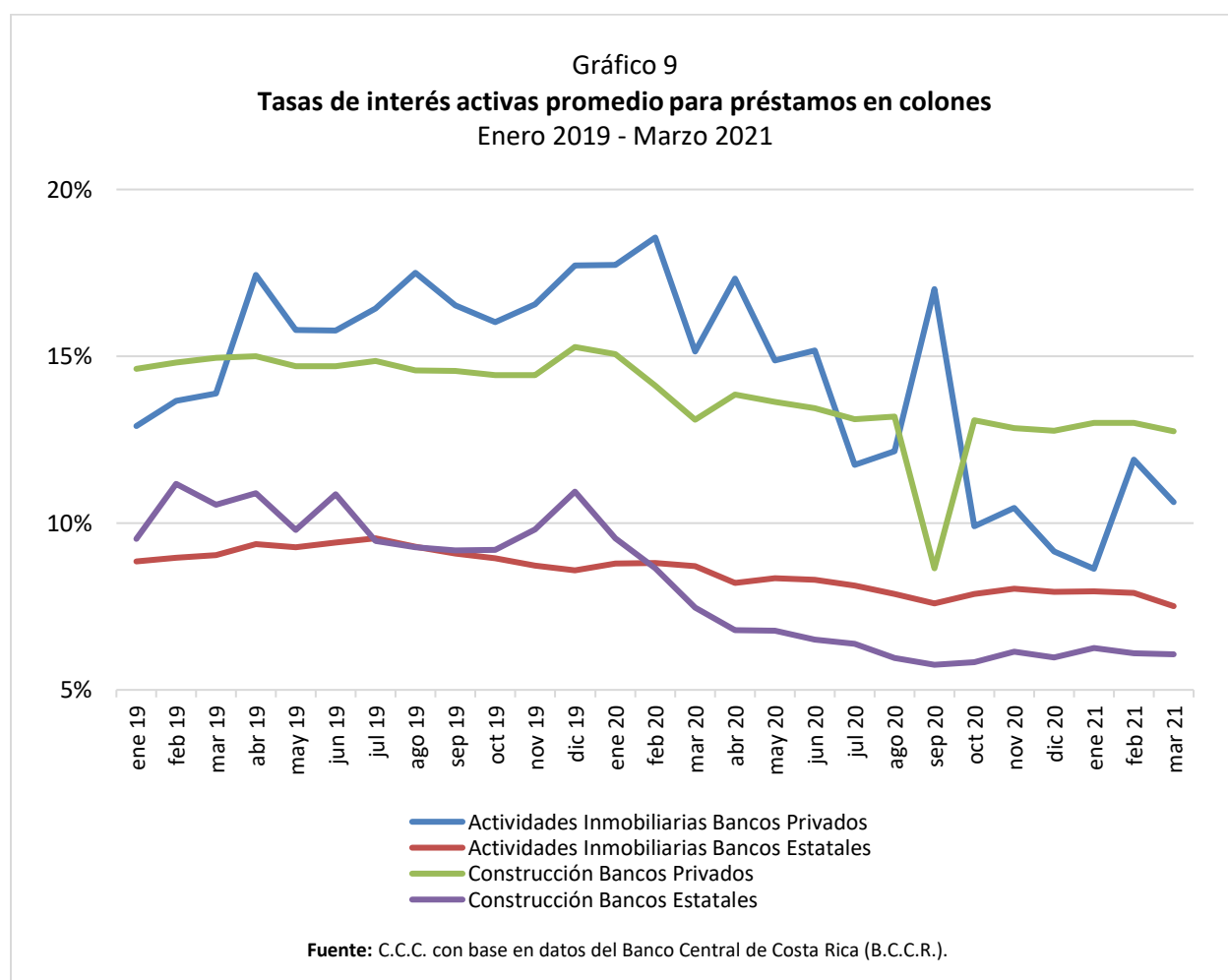
Fuente: C.C.C. con base en datos de la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.).

4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias⁶

4.1. Tasas de interés en colones

Para **marzo 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 6,1%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 12,8% para marzo 2021.

En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 7.9% en febrero 2021 a uno de 7,5% en marzo 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 11.9% en febrero 2021 a uno de 10,6% en marzo 2021.



4.2. Tasas de interés en dólares

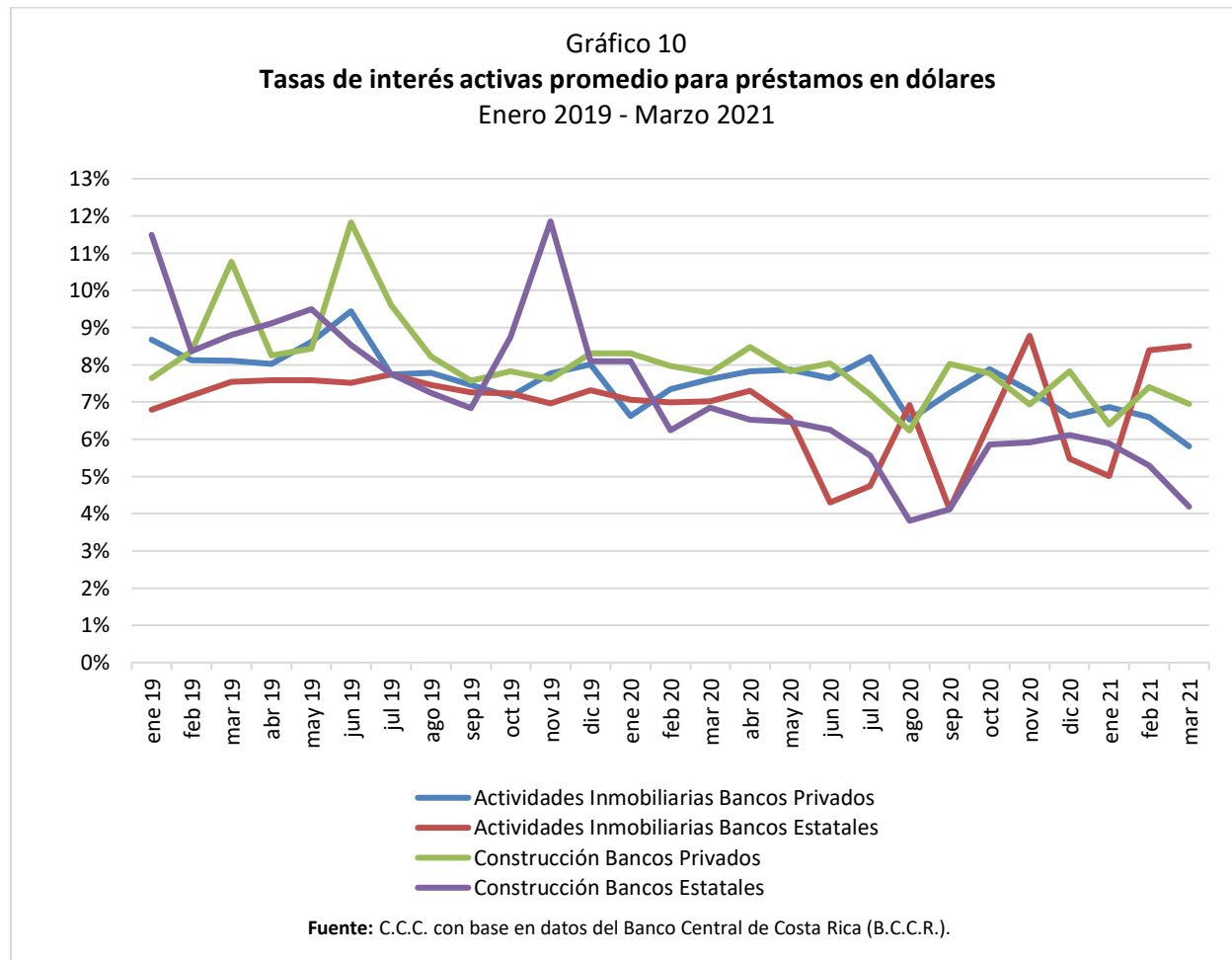
En **marzo 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 5,3% en febrero 2021 a uno de 4,2% en marzo 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades**

privadas pasaron de un promedio de 7,4% en febrero 2021 a uno de 7,0% en marzo 2021.

⁶ 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

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, éstas pasaron de un promedio de 8.4% en febrero 2021 a uno de 8,5% en marzo 2021. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 6,6% en febrero 2021 a 5,8% en marzo 2021.

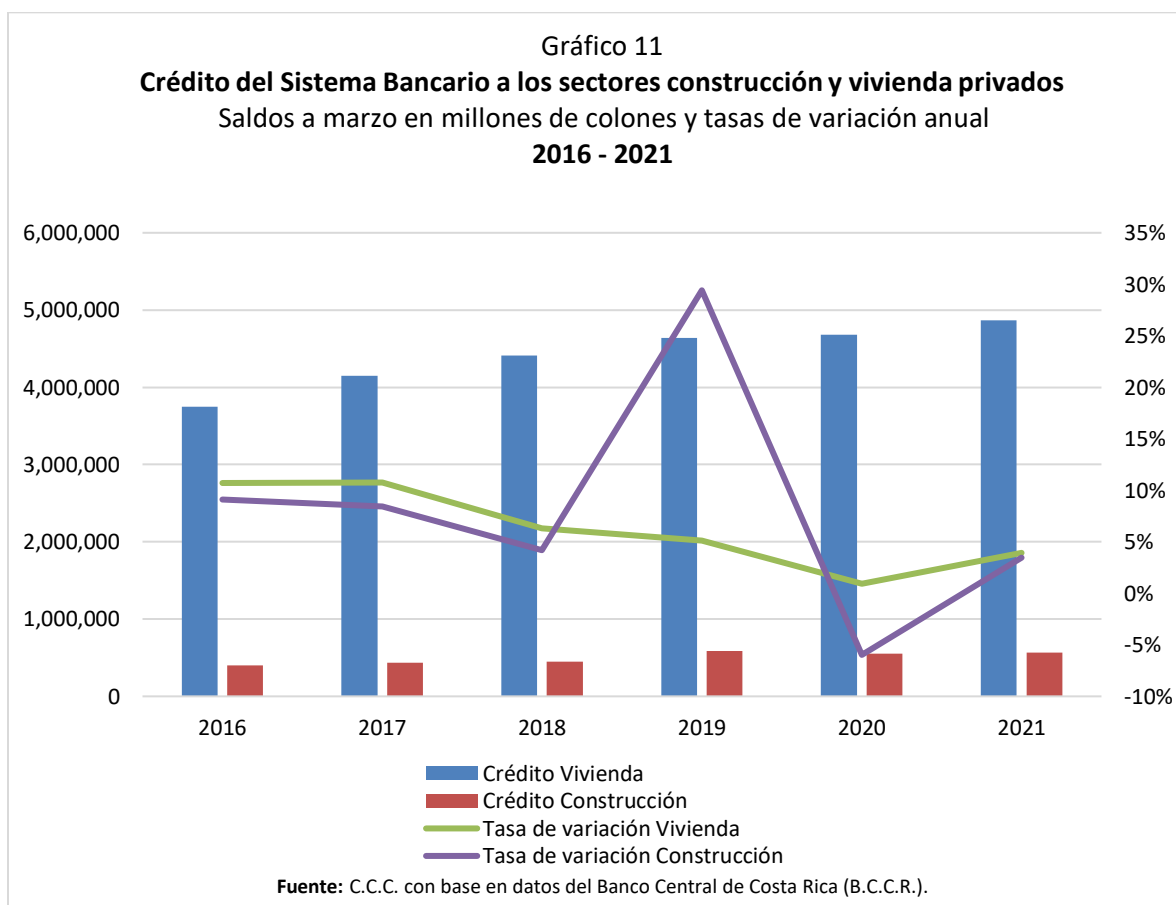


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **marzo** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **3,89%** en el 2021, comparando con el 2020 (mientras que creció un 0,16% en el 2020).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **3,5%** entre el 2021 y el 2020 (-6,0% en el 2020). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **3,9%** (0,93% en el 2020).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción como un todo (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a marzo 2021 fue de **33,6%**.



6. Índices de precios del sector construcción

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

Para marzo 2021 el Índice de precios de Edificios mostró un crecimiento de **2,02%**, con respecto a febrero.

Por su parte, el Índice de precios de Viviendas de interés social creció un **1,8%**.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Junio 2018 – Marzo 2021				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
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%
ene-21	117,96	3,54%	114,61	3,16%
feb-21	119,88	1,63%	115,95	1,16%
mar-21	122.302	2.02%	118.041	1.80%

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			
Febrero 2021 – Marzo 2021			
Índice	Índice Febrero 2021	Índice Marzo 2021	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	124.687	124.685	0.00%
Repuestos	142.069	142.068	0.00%
Llantas	80.462	80.505	0.05%
Combustibles	87.458	92.710	6.01%
Lubricantes	141.757	142.254	0.35%
Asfálticos	82.725	93.044	12.47%
Cemento pórtland	124.728	124.728	0.00%
Adquisición de áridos	103.731	103.731	0.00%
Encofrados	130.998	131.367	0.28%
Tuberías de plástico	229.906	247.260	7.55%
Tuberías de concreto	96.920	96.920	0.00%
Hierro fundido	104.114	104.666	0.53%
Hierro dúctil	103.936	103.936	0.00%
Acero de refuerzo	119.896	120.351	0.38%
Acero estructural	98.527	97.224	-1.32%
Cable eléctrico	103.902	115.331	11.00%
Señalización y demarcación vial	88.935	89.844	1.02%
Explosivos	203.597	203.587	0.00%

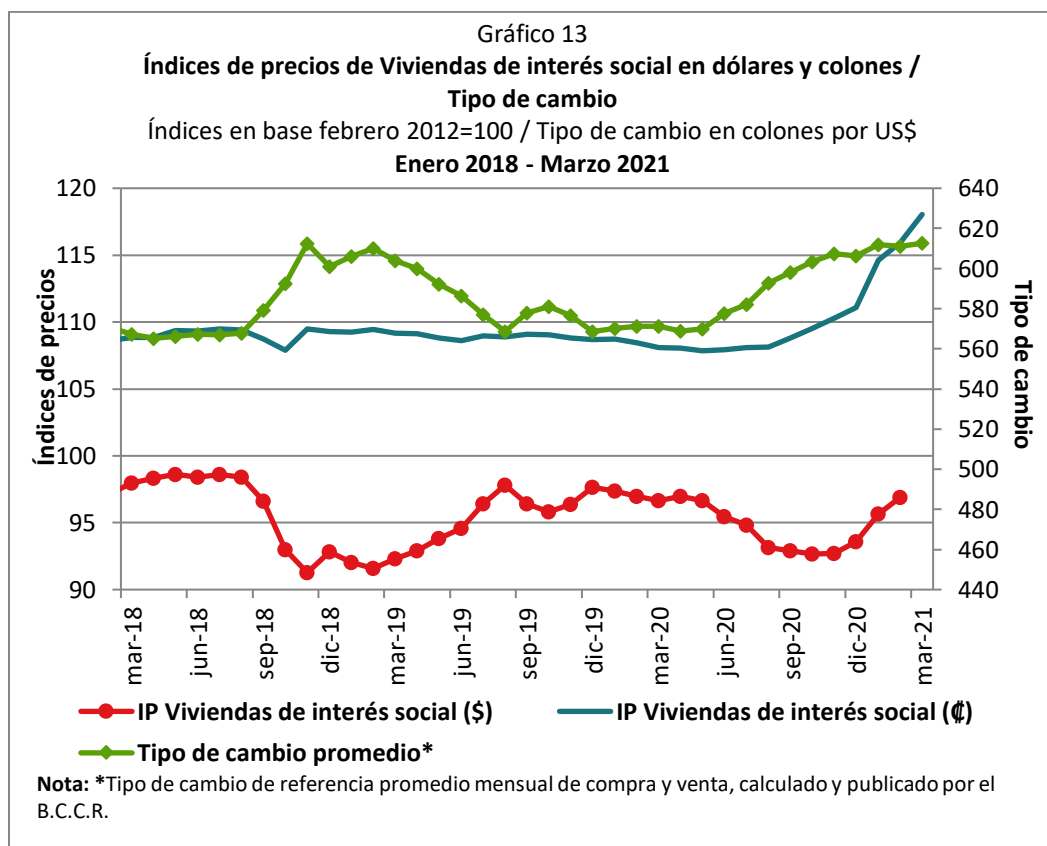
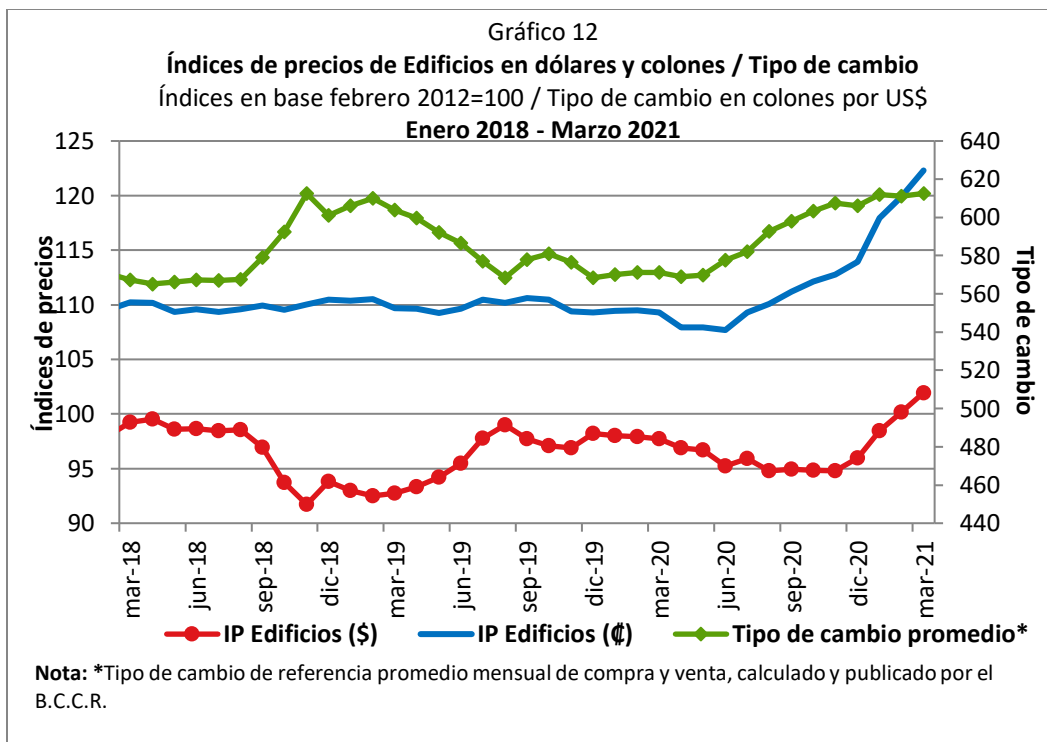
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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			
Enero 2021 – Febrero 2021			
Índice	Febrero 2021	Marzo 2021	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	100,185	101.947	1.8%
Viviendas de interés social	96,895	98.395	1.5%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	104,201	103.934	-0.3%
Repuestos	118,727	118.423	-0.3%
Llantas	67,242	67.106	-0.2%
Combustibles	73,088	77.280	5.7%
Lubricantes	118,466	118.578	0.1%
Asfálticos	69,133	77.558	12.2%
Cemento pórtland	104,235	103.969	-0.3%
Adquisición de áridos	86,688	86.467	-0.3%
Encofrados	109,475	109.503	0.0%
Tuberías de plástico	192,132	206.108	7.3%
Tuberías de concreto	80,996	80.789	-0.3%
Hierro fundido	87,007	87.246	0.3%
Hierro dúctil	86,859	86.637	-0.3%
Acero de refuerzo	100,197	100.320	0.1%
Acero estructural	82,338	81.042	-1.6%
Cable eléctrico	86,830	96.136	10.7%
Señalización y demarcación vial	74,323	74.891	0.8%
Explosivos	170,146	169.704	-0.3%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	112,428	112.141	-0.3%
Índice de precios al consumidor	101,491	101.260	-0.2%

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

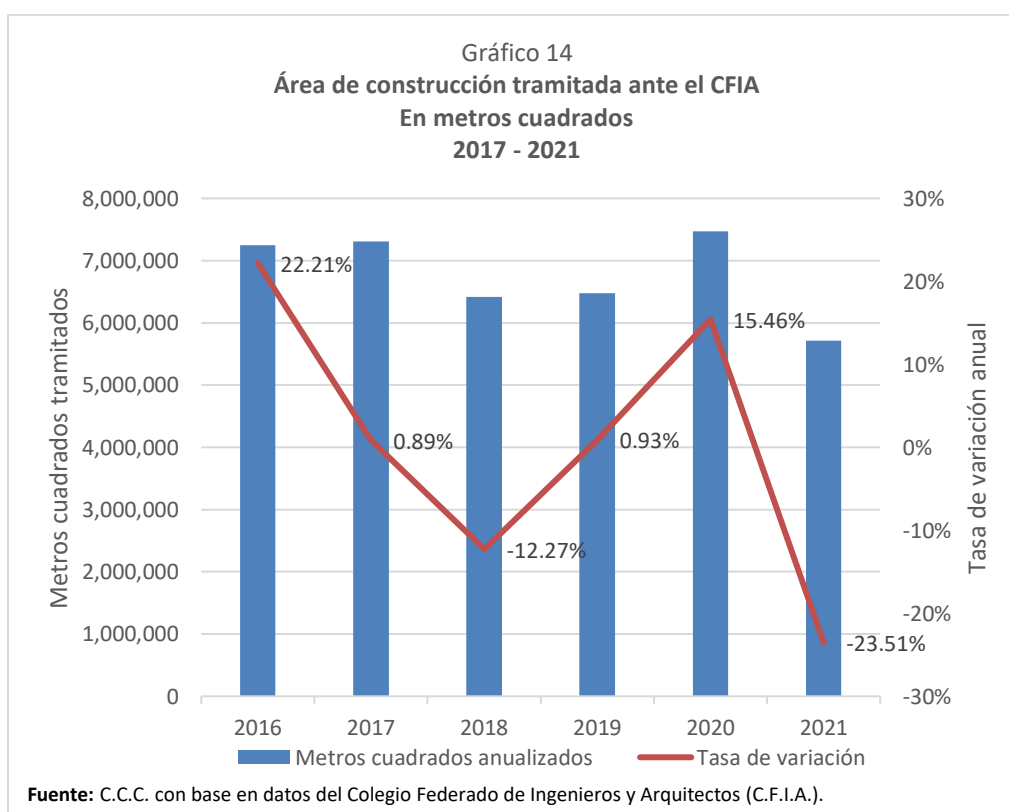


7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)⁵.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre abril 2020 y marzo 2021 (año 2021) con el año comprendido entre abril 2019 y marzo 2020 (año 2020).

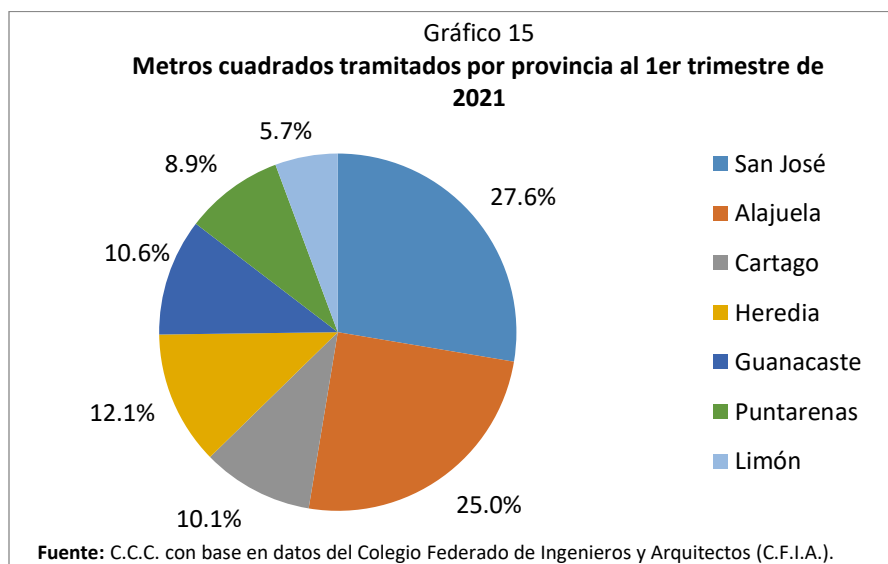
Durante los últimos 12 meses, se han tramitado cerca de **5.717.155 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 1.756.909 metros cuadrados menos que en los doce meses anteriores. Esto se traduce en un decrecimiento de **-23,51%**.



⁵ 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 primer trimestre de 2021, seguida de Alajuela. Respectivamente, cada una representó un 27,6% y un 25,0% del total. Los demás puestos corresponden a Cartago, Puntarenas, Guanacaste, Heredia y Limón, con 10,1%, 8,9%, 10,6%, 12,1% y 5,7% del total tramitado.

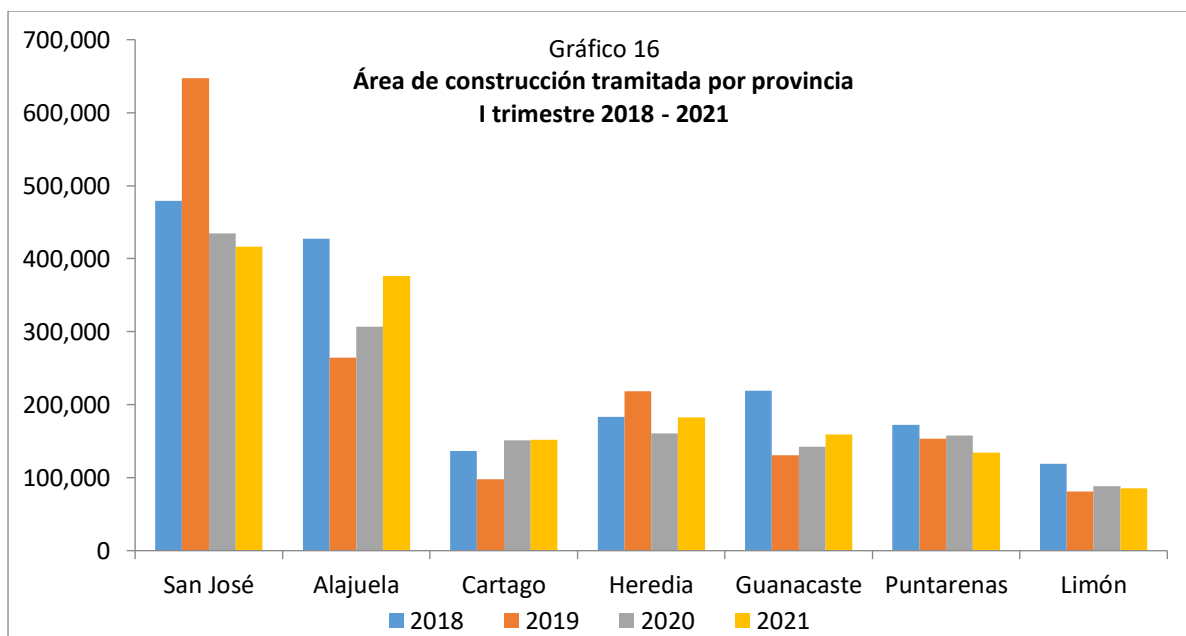


Comparando con el 2020, todas las provincias mostraron decrecimientos, excepto por Cartago y Puntarenas que mostraron un crecimiento de 44,79% y 3,44% cada una. A saber, Alajuela, Limón, Guanacaste, Heredia y San José mostraron un decrecimiento de -2,10%, -12,96%, -19,11%, -40,09% y -51,76%.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados
2020-2021

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2020 – 2021
	2020	2021	
San José	2 962 859	1 429 403	-51,76%
Alajuela	1 361 366	1 332 740	-2,10%
Cartago	500 938	725 318	44,79%
Heredia	978 933	586 510	-40,09%
Guanacaste	834 241	674 853	-19,11%
Puntarenas	671 208	694 270	3,44%
Limón	380 114	330 841	-12,96%
TOTAL	7 689 659	5 773 935	-24,91%

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



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 2021, se observa que Alajuela constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de San José, Cartago, San Carlos y Puntarenas. En contraposición, los cantones de León Cortes, Jiménez, Hojancha, Montes de Oro y Nandayure 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.
2021

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	Alajuela	617 596	81	León Cortes	6 535
2	San José	471 770	80	Jiménez	6 881
3	Cartago	377 281	79	Hojancha	7 540
4	San Carlos	236 065	78	Montes de Oro	7 804
5	Puntarenas	221 399	77	Nandayure	8 670
6	Heredia	190 394	76	San Mateo	10 151
7	Santa Cruz	180 190	75	Acosta	10 770
8	Escazú	158 645	74	Dota	10 821
9	Pérez Zeledón	144 529	73	Abangares	11 840
10	Carrillo	143 120	72	Alvarado	11 855

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 **51,9%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 49,5% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 2,3%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector industrial**, que representó el **19,7%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *bodegas* representó el 19,77% del total tramitado, mientras que *edificios industriales* no registró trámites.

El tercer lugar está constituido por el **sector comercio**, que acaparó el **18,4%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **6,5%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** que representó un **3,6%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. 2021			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	51.9%	Vivienda unifamiliar	49.5%
		Condominios	2.3%
INDUSTRIA	19.7%	Bodegas	19.7%
		Edificios industriales	0%
COMERCIO	18.4%	Edificios comerciales	17.5%
		Hoteles	0.9%
OFICINAS	6.5%	Oficinas comerciales	6.1%
		Oficinas institucionales	0.4%
OTROS	3.6%	Edificios educacionales	1.9%
		Salud	0.5%
		Sitios de reunión pública	1.1%
TOTAL	100,00%	TOTAL	100,00%

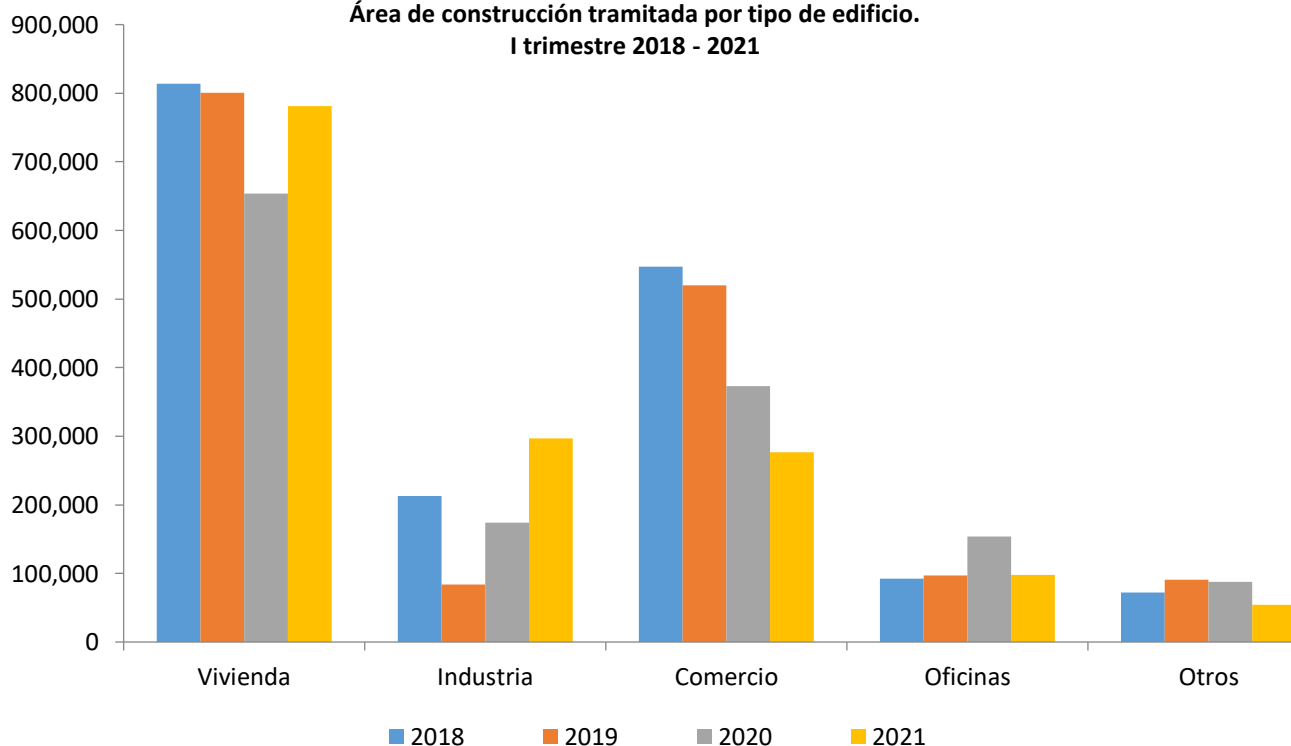
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Al comparar los resultados del 2021 con los del 2020, se observa que solamente el sector **industria** mostró crecimiento, con un **43,60%**, 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 **-9,01%** producto de un decrecimiento en la tramitación de edificios educacionales y sitios de reunión pública. De igual forma, el sector **vivienda** mostró un decrecimiento de **-25,97%** por una menor tramitación de vivienda unifamiliar y condominios. Por otra parte, el sector **comercio** decreció un **-36,08%** producto de una disminución en los metros cuadrados tramitados de edificios comerciales y hoteles. De igual forma, el sector **oficinas** mostro un decrecimiento del **-65,25%**, 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
 Datos anualizados de abril a marzo
2020 - 2021

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2020 - 2021	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2020 - 2021
	2020	2021			2020	2021	
VIVIENDA	3 361 232	2 533 929	-24.6%	Vivienda unifamiliar	2 828 122	2 319 679	-18%
				Condominios	533 110	214 250	-60%
INDUSTRIA	763 015	1 034 567	35.6%	Bodegas	756 262	1 030 193	36%
				Edificios industriales	6 753	4 374	-35%
COMERCIO	2 059 737	1 407 474	-31.7%	Edificios comerciales	1 825 706	1 285 649	-30%
				Hoteles	234 031	121 825	-48%
OFICINAS	724 511	255 308	-64.8%	Oficinas comerciales	518 395	227 629	-56%
				Oficinas institucionales	206 116	27 679	-87%
OTROS	565 569	485 877	-14.1%	Edificios educacionales	110 414	97 225	-12%
				Salud	115 381	119 939	4%
				Sitios de reunión pública	339 774	268 713	-21%
TOTAL	7 474 064	5 773 935	-23.5%	TOTAL	7 474 064	5 717 155	-24%

Gráfico 17
Área de construcción tramitada por tipo de edificio.
I trimestre 2018 - 2021



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-MEIC⁶). 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

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

⁶ 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.