

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Mayo
2021**

Contenido

Presentación.....	3
Desempeño reciente de la economía nacional.....	4
IMAE del sector construcción.....	6
PIB del sector construcción.....	8
PIB construcción real.....	9
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.....	12
Tasas de interés en colones.....	12
Tasas de interés en dólares.....	13
Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda.....	14
Índices de precios del sector construcción.....	15
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social.....	15
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales.....	16
Índices de precios de la construcción dolarizados.....	17
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.....	19
Glosario y aspectos metodológicos.....	24

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 **mayo 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 **mayo 2021** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **1,3%**, posicionándose por **debajo** del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Esta variación fue superior que la inflación interanual registrada en abril 2021 en el orden de 0,1 puntos porcentuales.

Según el Banco Central de Costa Rica (BCCR) el repunte en la subida de precios se debe a que la importación de la mezcla de hidrocarburos sufrió un aumento en precio, generando un choque de oferta en la economía doméstica.

Asimismo, señala el Central, que productos como el plástico y metales, han sufrido aumentos en precios, dado que son productos sensibles a variaciones en el precio internacional de material primas y del tipo de cambio. Además, en términos de proyecciones, la autoridad bancaria señala que para el resto de 2021 y en el 2022, se espera que la inflación se mantenga por debajo del 2%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en abril 2021 una tasa de variación interanual de 8,8%. Este dato representa la segunda variación positiva desde marzo de 2020; confirmando el proceso de recuperación de la actividad económica en general.

Según indica el B.C.C.R.: *“la mayoría de las industrias muestran crecimientos de la producción respecto al mismo periodo del año previo; no obstante, el nivel de producción es inferior al registrado previo a la crisis, excepto en manufactura y comercio. (...) En la construcción persiste el proceso de contracción que inició en diciembre del 2018. Para el mes de abril la reducción fue de 4,2%, tanto por la menor obra con destino Público (-8,1%) como por la menor edificación con destino privado (-3,0%).”*²

- 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 mayo 2021 se registró un total de 1 785 922 trabajadores asegurados, aproximadamente 3 386 trabajadores más que el mes anterior. En lo que respecta al sector construcción, se registró un aumento, para mayo de 2021, de 173 trabajadores asegurados comparado con abril, ubicándose la cifra en 78 586 trabajadores formales en el sector.
- En lo que respecta al salario nominal por cotizante, para mayo de 2021, tuvo una variación mensual de -2.1%, ubicándose en 620 709 colones, en lo que respecta al seguro de salud.
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para el primer cuatrimestre de 2021, mostró un superávit primario de 0,6% del Producto Interno Bruto, incidiendo en este

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

<https://www.bccr.fi.cr/indicadores-economicos/informe-mensual-de-coyuntura>

resultado el aumento en ingresos totales de 4.6% del PIB; y se registró un déficit financiero de 1.2% del PIB.

El gasto primario aumentó 6.6% comparado a abril de 2020, motivado por el aumento en gastos de capital (46.9%) y compra de bienes y servicios (48.2%). Para este mismo período, el saldo de la deuda del Gobierno Central y Sector Público Global alcanzó 70% y 83.9% del PIB, respectivamente. (BCCR, 2021)

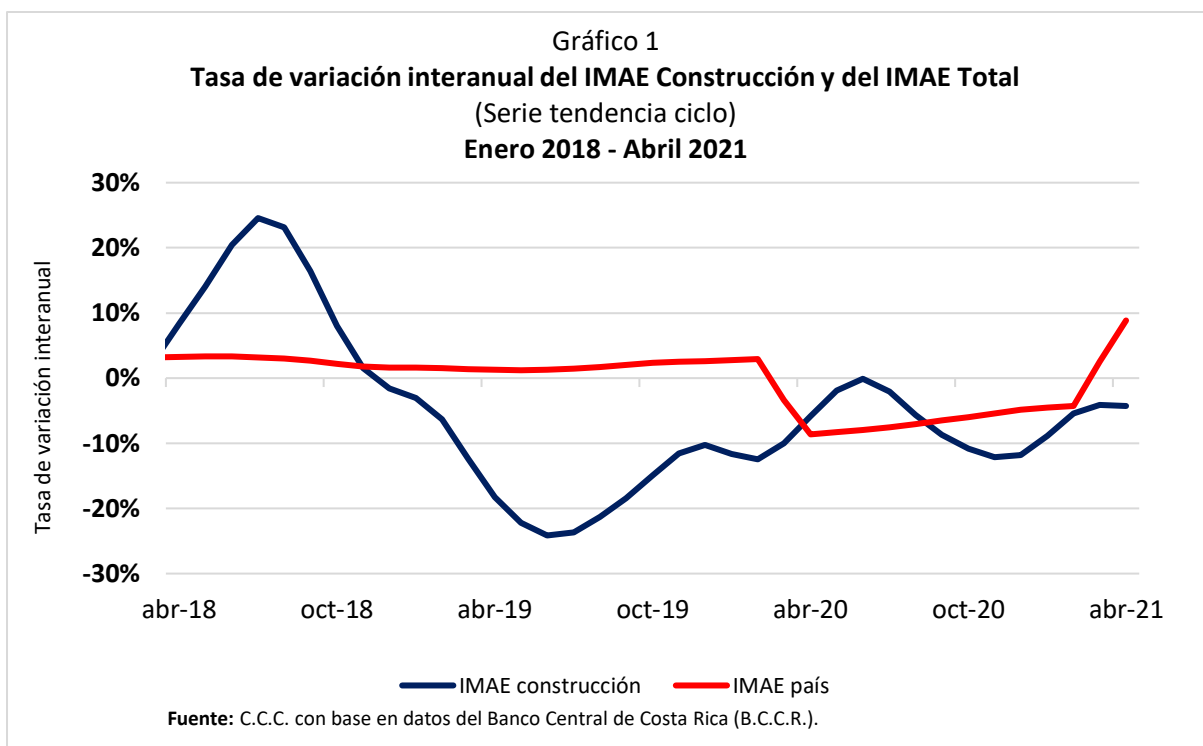
Además, según indica el BCCR: *“la colocación interna neta de bonos (en especial en el sistema financiero y sector privado) permitió atender el déficit financiero y acumular depósitos en el BCCR, en un contexto de bajas tasas de interés.”* Además, *“el aumento del servicio de intereses de la deuda pública (13%) asociado, especialmente, al incremento de la deuda interna, llevó a un crecimiento de 8,2% en los gastos totales, evidenciando las consecuencias de la dinámica creciente en el nivel de la deuda pública y erosionando parcialmente el repunte de los ingresos.”*

- Tomando en cuenta los saldos a mayo 2021, el **crédito al sector privado del sistema bancario nacional** evidenció una variación interanual de 0.3%. Además, la colocación de créditos en moneda extranjera se ha desacelerado en comparación a la colocación en colones, lo cual muestra una mejor cobertura al riesgo cambiario, reduciendo la vulnerabilidad del sistema financiero.
- En cuanto al crédito al sector privado por actividad económica, la colocación se mantiene en un 33% para créditos de consumo, un 27.9% para créditos de vivienda, 10.8% comercio y finalmente, servicios, agricultura y otros un 12.1%, 2.1% y 10.6%, respectivamente.
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio de MONEX** cerró en para mayo en ₡620.20, 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 ₡618.70.

DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. IMAE del sector construcción

El sector construcción ha presentado un período de desaceleración en su actividad económica, el más reciente comenzó desde diciembre de 2018, y se ha arrastrado hasta la actualidad, acumulando 29 meses de desaceleración. Las tasas de crecimiento más bajas en los últimos 12 meses se han registrado en octubre, noviembre y diciembre de 2020, sin embargo, en lo que lleva de 2021, la actividad económica del sector construcción continúa sin recuperarse.



Específicamente, para **abril 2021** el IMAE construcción mostró un decrecimiento de **-4.2%** de forma interanual. A pesar de que la economía en general muestra una tendencia hacia la recuperación, el sector construcción aún se mantiene en tasas negativas.

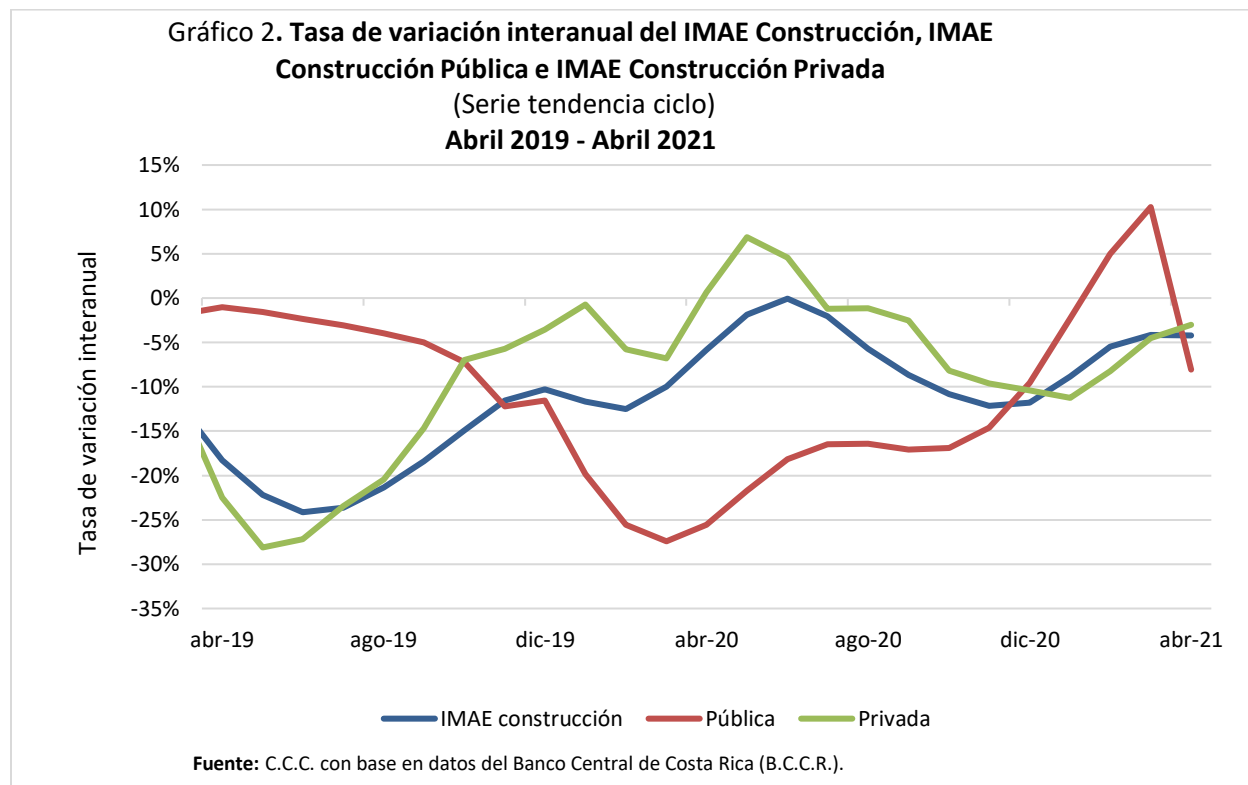
IMA construcción privada

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 tiempo³. Desde julio de 2020 la construcción privada arrastra una desaceleración en promedio de 6% mensual. La mayor contracción en la actividad económica de la construcción privada se registró

³ Esta situación resulta en parte del peso del IMAE Construcción Privada sobre el IMAE Construcción Total (ver apartado *Glosario y aspectos metodológicos*).

para enero de 2021, posteriormente, se han mostrado mejoras en las tasas de variación interanual, sin embargo, el sector privado continúa en tendencias por debajo del 0%.

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“La construcción con destino privado disminuyó, por la menor edificación de viviendas, bodegas e instalaciones comerciales, ya que se dio un crecimiento en la construcción de edificios y de naves industriales.”*



IMA E construcción pública

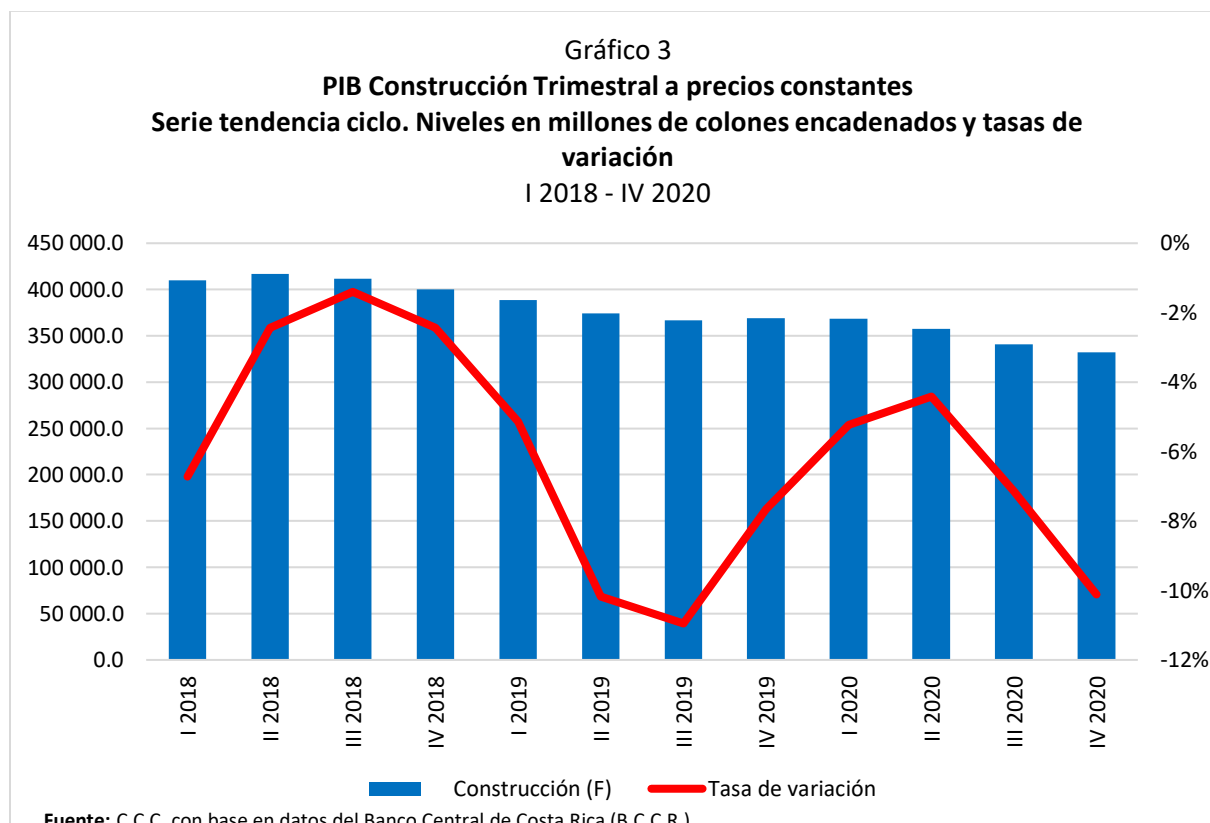
La construcción pública venía mostrando tasas una tendencia decreciente desde abril de 2019. Posteriormente, el comportamiento se mantuvo creciente (a tasas negativas) hasta febrero de 2021, marzo de 2021 se registró una tasa de crecimiento interanual positiva por primera vez en 23 meses, sin embargo, para abril, cae nuevamente en términos interanuales a un -8.1%.

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“El comportamiento de la construcción con destino público se debió a la merma en las obras de carreteras, caminos y puentes a cargo del Consejo Nacional de Vialidad, lo cual fue parcialmente compensado por el avance del programa de infraestructura de transportes, Ruta San José-San Ramón y las obras ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.”*

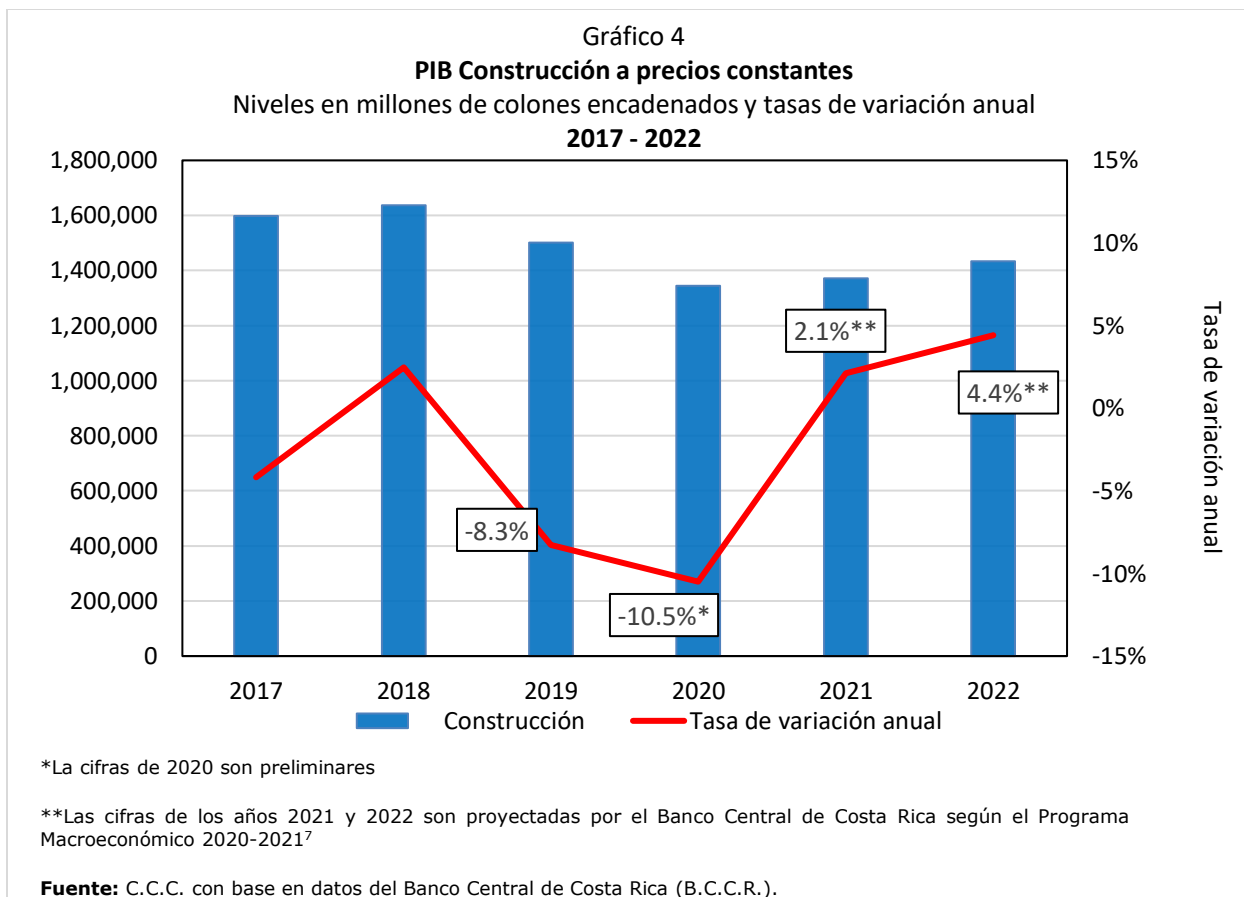
2. PIB del sector construcción

2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **IV Trimestre 2020** el PIB Construcción registró una tasa de variación interanual de **-10,1%**.



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%



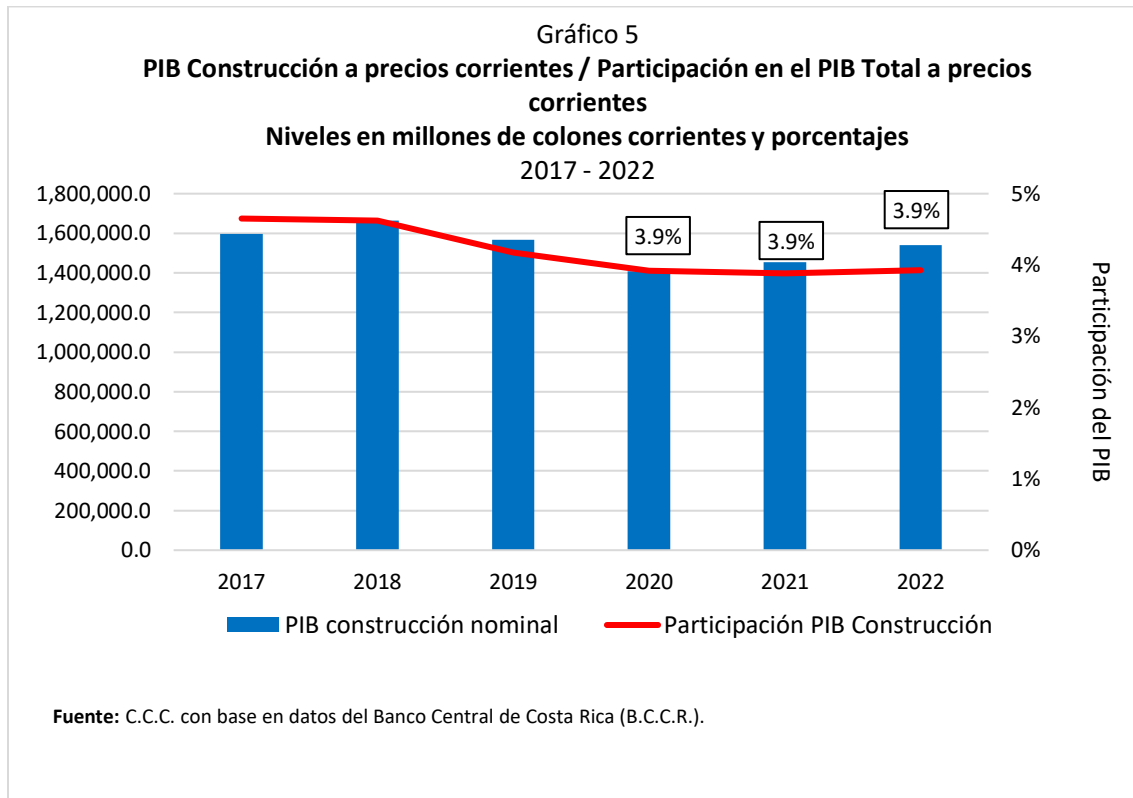
Para el **2019**, la actividad económica de la construcción mostró un fuerte decrecimiento del **-8,3%**. Este comportamiento se dio por un menor dinamismo en las actividades de construcción privada (debido a la falta de confianza de los inversionistas y consumidores), por otra parte, también hubo un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

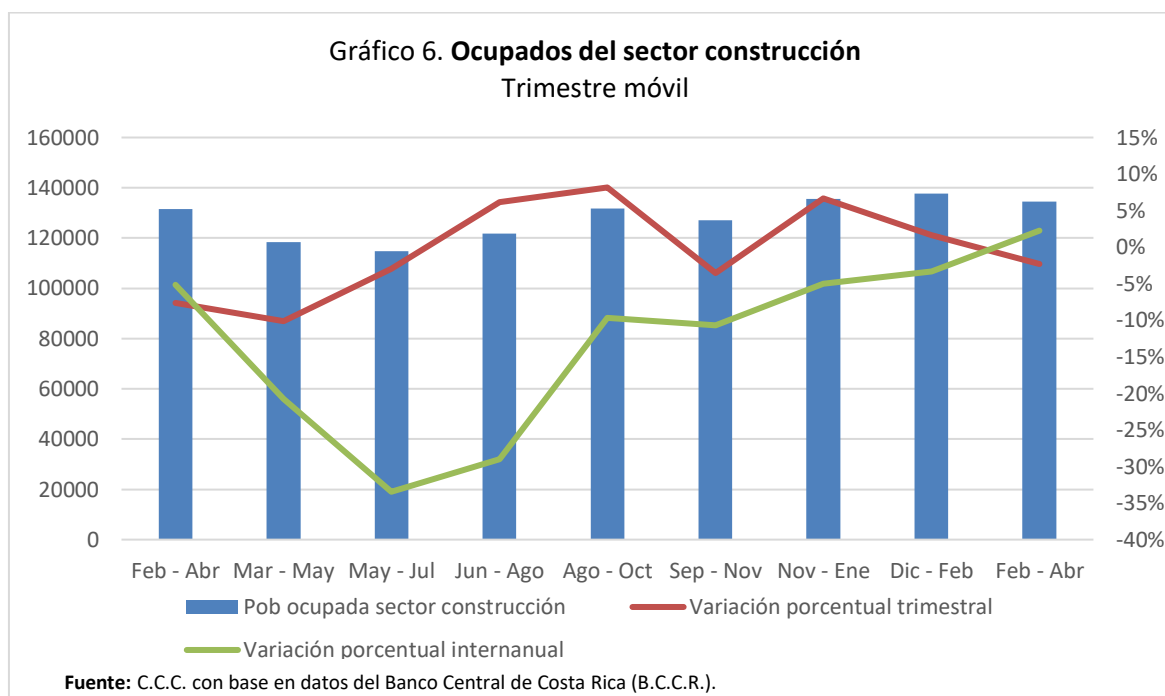
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que el sector construcción representó cerca del **3,9%** de la producción total del país (2020). El Banco Central proyectó que para el **2021** y **2022** el peso de la construcción en el 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 móvil de 2021** (Feb – Abr) se contabilizaron **134 564 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de 2 974 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (mejora en 2%). Sin embargo, comparando el dato contra el trimestre inmediatamente anterior (Dic – Feb) se observa una disminución de 3 174 empleos, lo que equivale a una reducción del 2%.



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

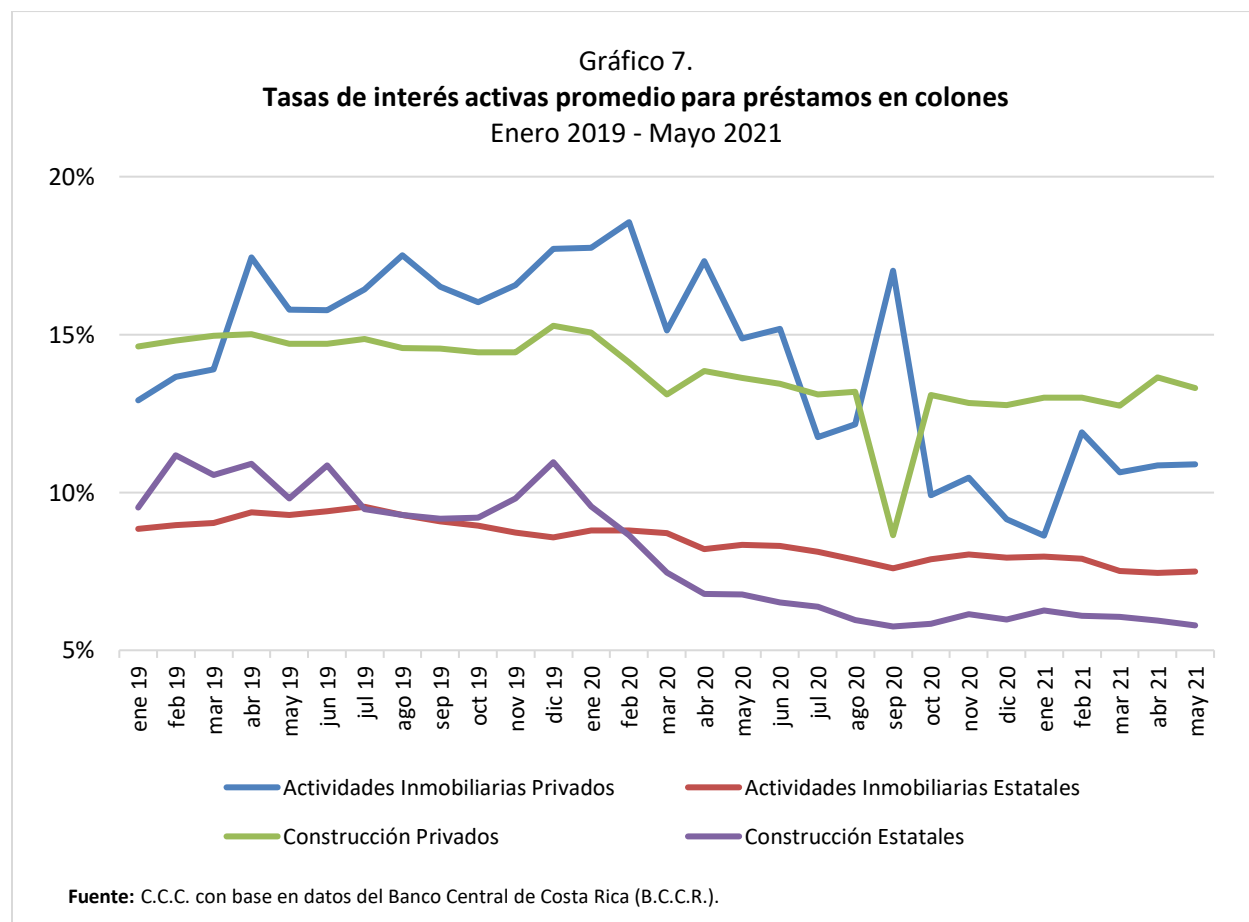
Para **abril 2021** se reportaron **78 586 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un aumento del 0.2% comparando con respecto a abril de 2021. En particular, dentro del total de los ocupados, se evidencia un aumento de 3 386 trabajadores formales; y términos generales hubo aumento en la gran mayoría de actividades económicas.

4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias⁶

4.1. Tasas de interés en colones

Para **mayo 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 5.78%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 13,3% para ese mismo mes.

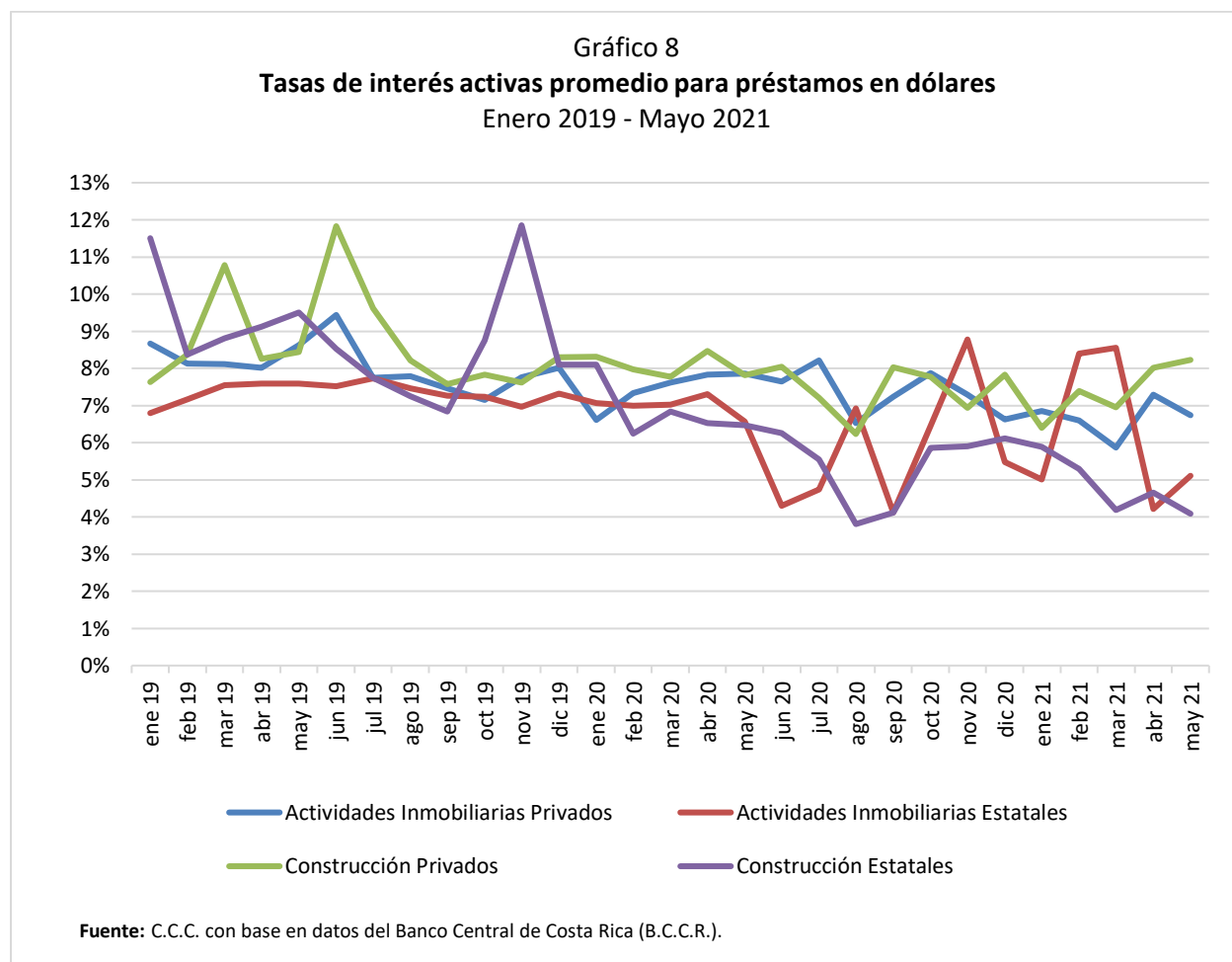
En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 7.45% en abril 2021 a uno de 7,49% en mayo 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 10.85% en abril 2021 a uno de 10,89% en mayo 2021.



4.2. Tasas de interés en dólares

En **mayo 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 4.65% en abril 2021 a uno de 4.09% en mayo 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 8.02% en abril 2021 a uno de 8.23% en mayo 2021.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 4.22% en abril 2021 a uno de 5.11% en mayo 2021. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7.30% en abril 2021 a 6.74% en mayo 2021.

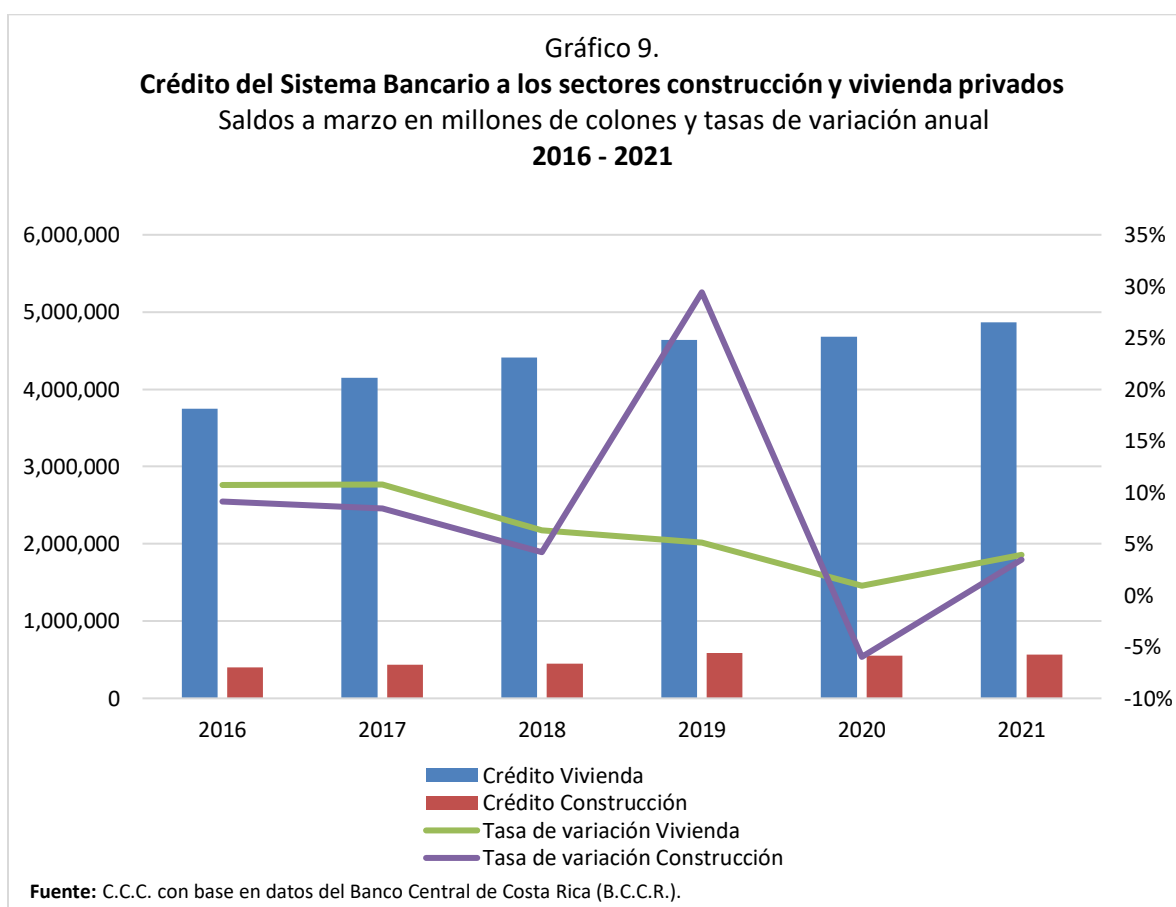


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

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 **mayo 2021** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **3.39%**, con respecto a febrero. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** creció un **3.43%**.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Enero 2019 – Mayo 2021				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
ene-19	110.4	-0.05%	109.26	-0.02%
feb-19	110.5	0.10%	109.43	0.15%
mar-19	109.7	-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	110.5	0.79%	108.98	0.32%
ago-19	110.19	-0.27%	108.89	-0.07%
sep-19	110.6	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%	108.7	-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	111.2	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%	111.1	0.74%
ene-21	117.96	3.54%	114.61	3.16%
feb-21	119.88	1.63%	115.95	1.16%
mar-21	122.30	2.02%	118.041	1.80%
abr-21	125.74	2.81%	120.432	2.03%
may-21	130.00	3.39%	124.567	3.43%

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

Índice	Índice Febrero 2021	Índice Mayo 2021	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	125.34	125.47	0.1%
Repuestos	143.91	145.00	0.8%
Llantas	80.83	80.31	-0.6%
Combustibles	97.78	96.10	-1.7%
Lubricantes	144.07	144.94	0.6%
Asfálticos	97.98	98.09	0.1%
Cemento pórtland	124.73	124.73	0.0%
Adquisición de áridos	103.73	103.53	-0.2%
Encofrados	133.78	133.84	0.0%
Tuberías de plástico	256.26	273.53	6.7%
Tuberías de concreto	96.92	96.92	0.0%
Hierro fundido	104.53	106.05	1.5%
Hierro dúctil	103.94	103.94	0.0%
Acero de refuerzo	121.00	124.52	2.9%
Acero estructural	98.56	113.37	15.0%
Cable eléctrico	104.53	115.33	10.3%
Señalización y demarcación vial	90.27	91.16	1.0%
Explosivos	204.79	205.05	0.1%

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

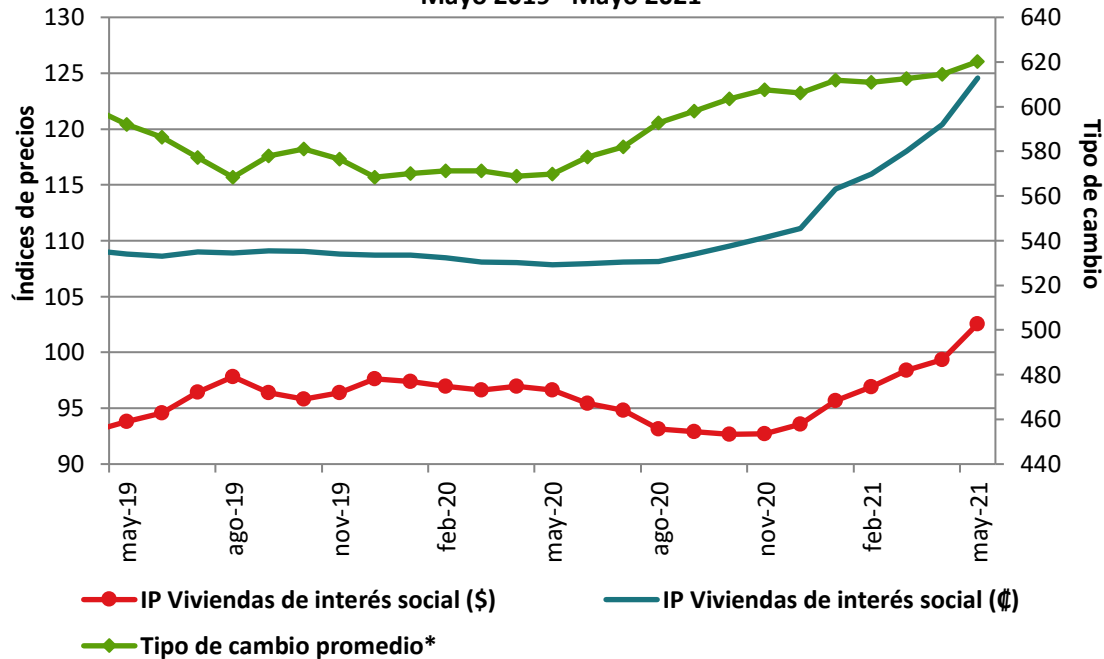
6.3 Índices de precios de la construcción dolarizados

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			
Abril 2021 – Mayo 2021			
Índice	Abril 2021	Mayo 2021	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	103.713	107.031	3.2%
Viviendas de interés social	99.336	102.558	3.2%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	103.382	103.305	-0.1%
Repuestos	118.703	119.383	0.6%
Llantas	66.670	66.124	-0.8%
Combustibles	80.652	79.117	-1.9%
Lubricantes	118.829	119.334	0.4%
Asfálticos	80.813	80.761	-0.1%
Cemento pórtland	102.879	102.690	-0.2%
Adquisición de áridos	85.560	85.239	-0.4%
Encofrados	110.346	110.193	-0.1%
Tuberías de plástico	211.373	225.203	6.5%
Tuberías de concreto	79.942	79.795	-0.2%
Hierro fundido	86.220	87.316	1.3%
Hierro dúctil	85.729	85.572	-0.2%
Acero de refuerzo	99.807	102.518	2.7%
Acero estructural	81.297	93.342	14.8%
Cable eléctrico	98.938	100.270	1.3%
Señalización y demarcación vial	74.454	75.051	0.8%
Explosivos	168.915	168.822	-0.1%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	110.966	110.762	-0.3%
Índice de precios al consumidor	100.490	100.289	-0.2%

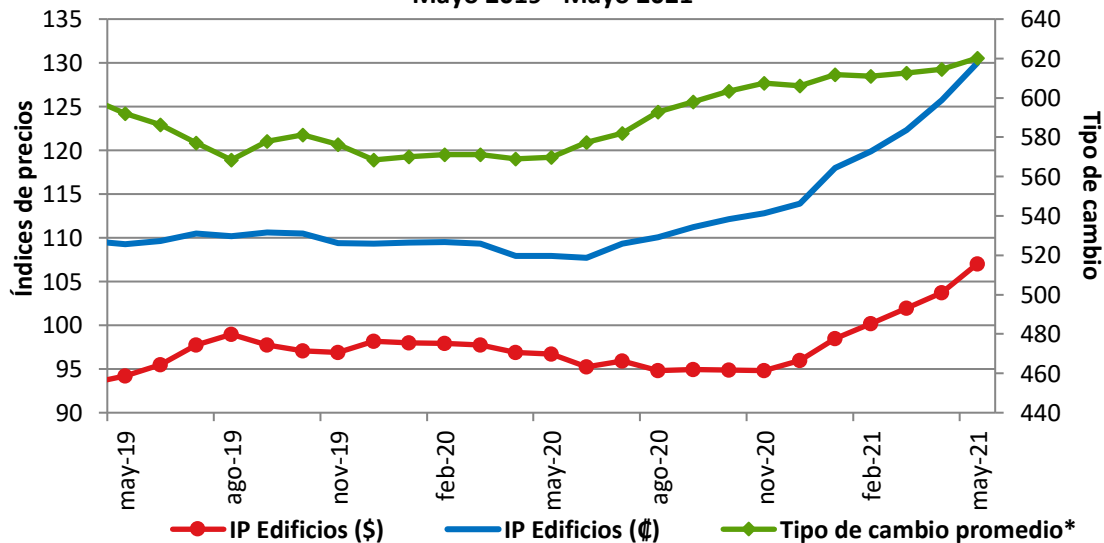
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

Gráfico 10.
Índices de precios de Viviendas de interés social en dólares y colones / Tipo de cambio
 Índices en base febrero 2012=100 / Tipo de cambio en colones por US\$
Mayo 2019 - Mayo 2021



Nota: *Tipo de cambio de referencia promedio mensual de compra y venta, calculado y publicado por el B.C.C.R.
 Fuente: C.C.C. con datos del BCCR.

Gráfico 11.
Índices de precios de Edificios en dólares y colones / Tipo de cambio
 Índices en base febrero 2012=100 / Tipo de cambio en colones por US\$
Mayo 2019 - Mayo 2021



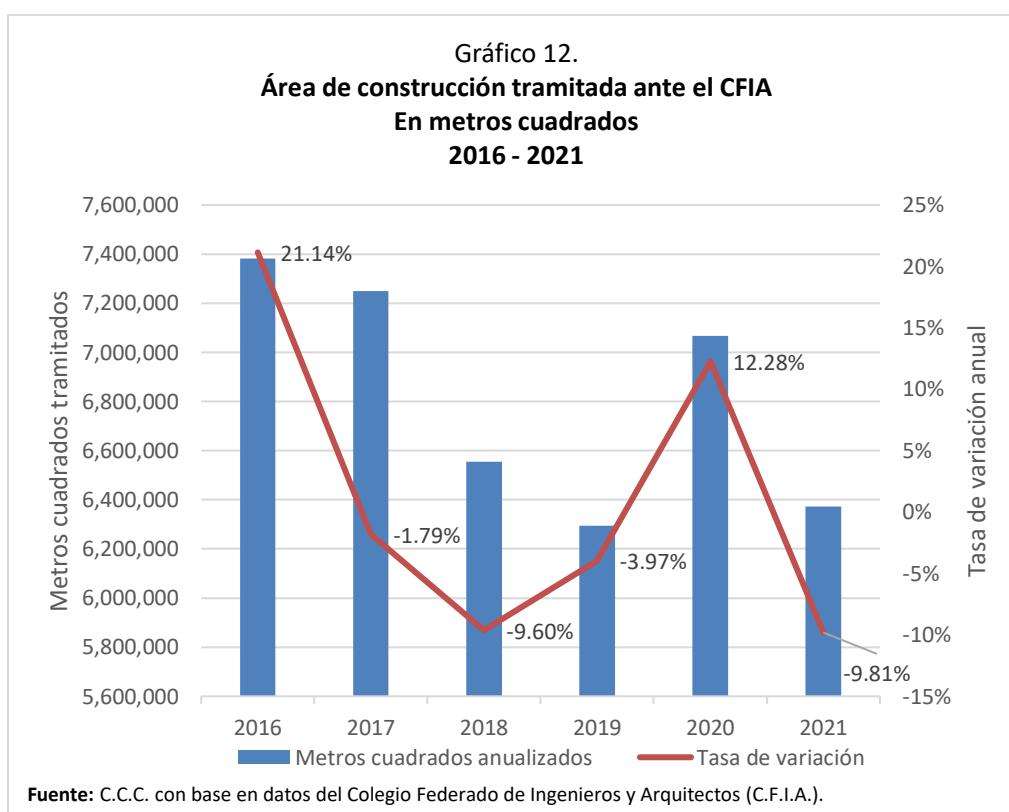
Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

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)⁴.

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

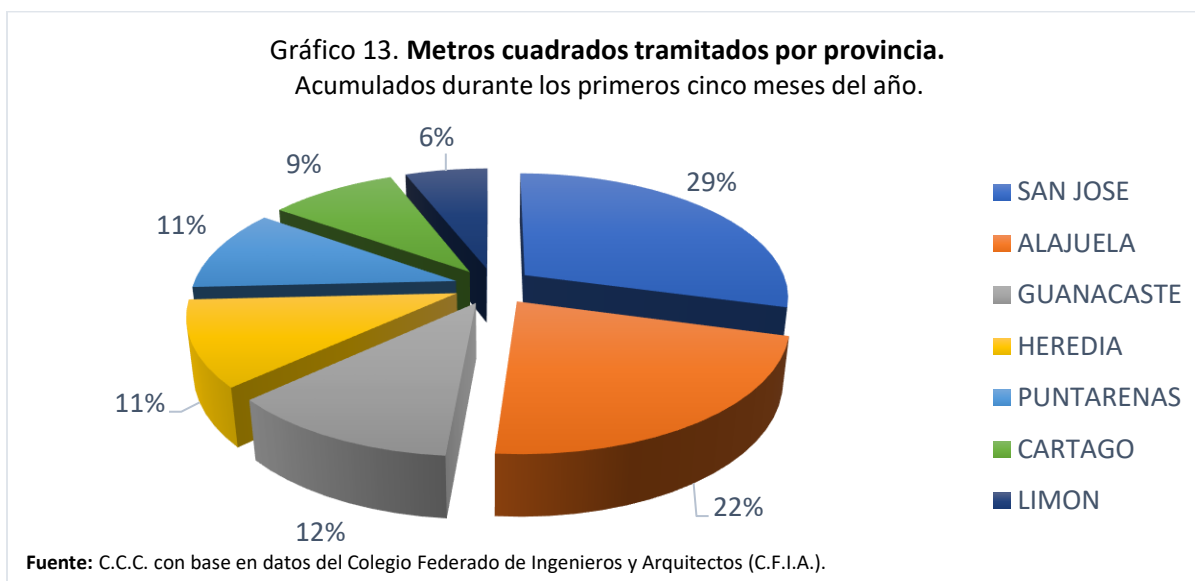
Durante los últimos 12 meses, se han tramitado **6 373 194 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 693 254 metros cuadrados menos que en los doce meses anteriores. Esto se traduce en un decrecimiento de **-9.81%**.



⁴ 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 los **primeros cinco meses de 2021**, seguida de **Alajuela**. Respectivamente, cada una representó un **29%** y un **22%** del total. Los demás puestos corresponden a **Guanacaste, Heredia, Puntarenas, Cartago y Limón**, con **12%, 11%, 11%, 9%** y **6%** del total tramitado.

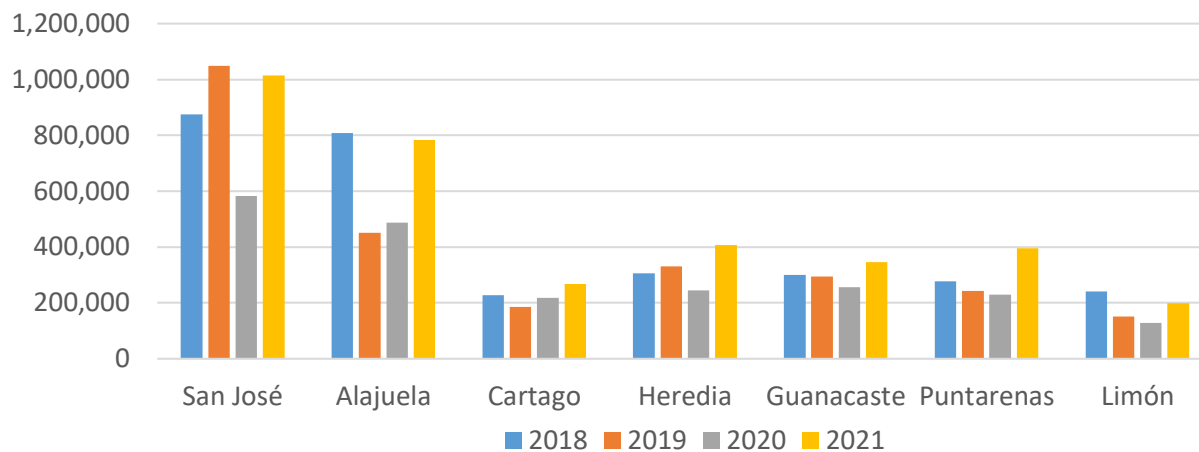


Comparando con el 2020, todas las provincias mostraron decrecimientos, excepto **Cartago y Puntarenas** que mostraron un crecimiento de **44,79%** y **3,44%** cada una. A saber, **Alajuela, Limón, Guanacaste, Heredia y San José** mostraron un decrecimiento de **-2,10%, -12,96%, -19,11%, -40,09%** y **-51,76%**.

Cuadro 4			
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia			
En metros cuadrados acumulados a los primeros cinco meses del año			
2020-2021			
Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación
	2020	2021	2020 – 2021
San José	807702	835518	3.4%
Alajuela	692100	606495	-12.4%
Cartago	256352	253605	-1.1%
Heredia	505251	330929	-34.5%
Guanacaste	586329	365161	-37.7%
Puntarenas	357818	386618	8.0%
Limón	138814	200567	44.5%
TOTAL	3344366	2978893	-10.9%

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

Gráfico 14. Área de construcción tramitada por provincia.
Acumulado a los primeros cinco meses del año.



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 los primeros cinco meses de 2021, se observa que San José constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de Alajuela, Cartago, Santa Cruz y Escazú. En contraposición, los cantones de León Cortes, Turrubares, Río Cuarto, Alvarado y Acosta 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. Durante los primeros cinco meses de 2021					
Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	SAN JOSÉ	250386	73	NANDAYURE	7456
2	ALAJUELA	244586	74	DOTA	6214
3	CARTAGO	125170	75	SAN MATEO	5981
4	SANTA CRUZ	124989	76	LOS CHILES	5912
5	ESCAZU	124695	77	GUATUSO	5902
6	PEREZ ZELEDON	113240	78	ACOSTA	5272
7	HEREDIA	110607	79	ALVARADO	4289
8	SANTA ANA	100081	80	RIO CUARTO	4214
9	SAN CARLOS	90856	81	TURRUBARES	2746
10	PUNTARENAS	86450	82	LEON CORTES	2444

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 51% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 4%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el **17,7%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *Edificios comerciales* representó el 18% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1%.

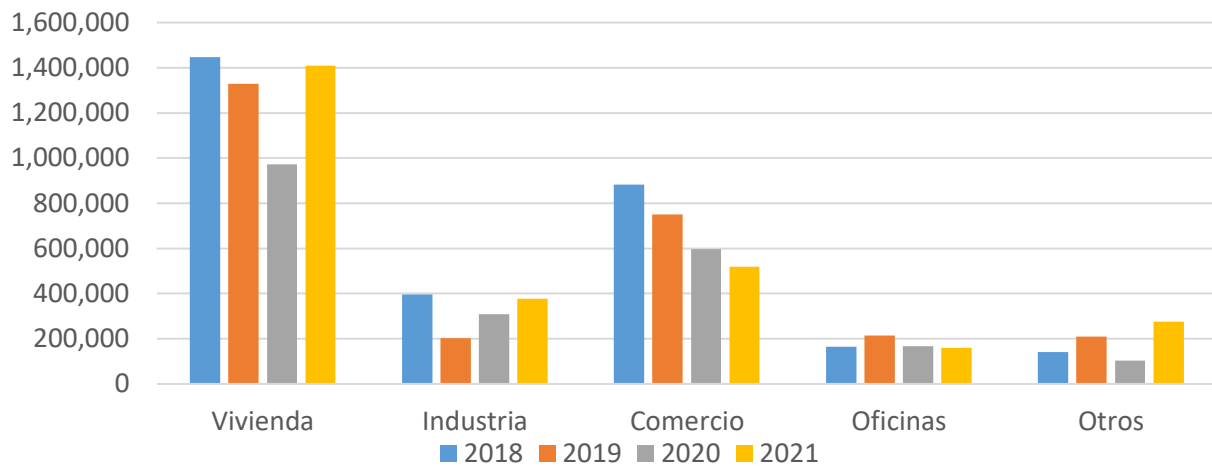
El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **14,2%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **5,8%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **10,4%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Durante los primeros cinco meses del 2021			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	51.9%	Vivienda unifamiliar	51%
		Condominios	4%
COMERCIO	17.7%	Edificios comerciales	18%
		Hoteles	1%
INDUSTRIA	14.2%	Bodegas	15%
		Edificios industriales	0%
OFICINAS	5.8%	Oficinas comerciales	6%
		Oficinas institucionales	0.3%
OTROS	10.4%	Edificios educacionales	2%
		Salud	0.4%
		Sitios de reunión pública	2%
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**, **vivienda** y **otros** mostraron crecimiento. Por otra parte, se observa desaceleración en **sector comercio** y **oficinas** en menor medida.

Gráfico 15. Área de construcción tramitada por tipo de edificio.
Durante los primeros cinco meses del año.



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-MEIC⁵). 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

⁵ 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.