

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Junio
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 **junio 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 **junio 2021** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **1,91%**, posicionándose por **debajo** del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Esta variación fue superior que la inflación interanual registrada en mayo 2021 en el orden de 0.57 puntos porcentuales.

Según el Banco Centra de Costa Rica (BCCR) el repunte en la subida de precios se debe a los bajos precios de 2020 por el COVID-19, al aumento en los precios de las materias primas importadas (donde los combustibles representan casi el 70% de aumento en el IPC del segundo trimestre del presente año) y al alza sostenida en el tipo de cambio.

Es importante destacar que, el BCCR a partir del 5 de julio del año en curso, publica el Índice de precios de materias primas importadas (IP-MPi), el cual, incorpora precios del grano, metales y crudo. Este índice mostró una variación interanual para **junio de 2021** de 73.64%, la más alta en todo el registro.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **mayo 2021** una tasa de variación interanual de 7.9%. Este dato representa la tercera variación positiva desde marzo de 2021; de tal manera que se consolida el proceso de recuperación económica al sostener por un trimestre, tasas de crecimiento positivas.

Según indica el B.C.C.R.: *“La construcción aumentó en 3,8% asociado con el aumento de obras con destino privado, principalmente viviendas, naves industriales, locales comerciales y bodegas. En contraste, la construcción con destino público registró una caída, particularmente en obras de infraestructura para energía eléctrica y transportes.”*

- 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 **junio 2021** se registró un total de 1 794 476 trabajadores asegurados, aproximadamente 8 500 trabajadores más que el mes anterior, cifra que resulta alentadora tras registrarse un aumento cercano a los 3 000 trabajadores de abril a mayo. En lo que respecta al sector construcción, se registró un aumento, para **junio** de 2021, de 960 trabajadores asegurados comparado con mayo, ubicándose la cifra en 79 546 trabajadores formales en el sector, ratificando una -lenta- recuperación en la actividad.
- En lo que respecta al salario nominal por cotizante, para **junio** de 2021, tuvo una variación mensual de 0.6%, ubicándose en 624 524 colones, en lo que respecta al seguro de salud.
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para mayo de 2021, mostró un superávit primario de 0,4% del Producto Interno Bruto, incidiendo en este resultado los esfuerzos por contraer el gasto primario y la recaudación del impuesto sobre la renta posterior a las reformas a la Ley 9635.

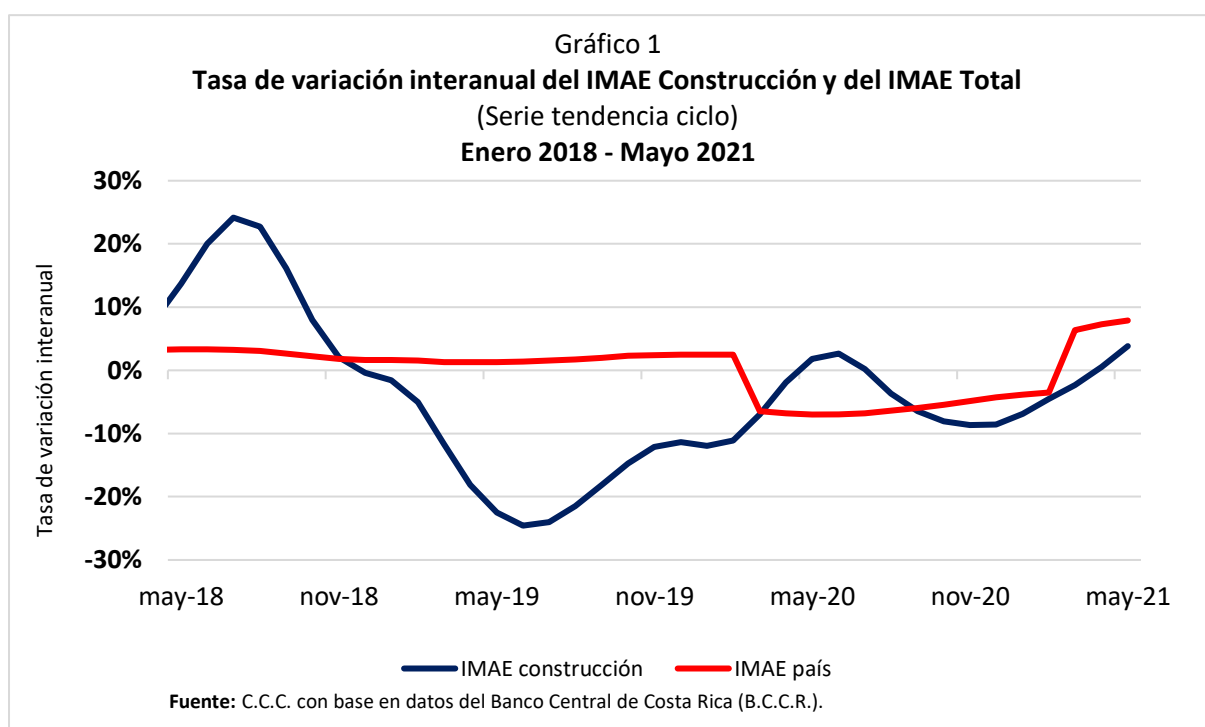
Además, según indica el BCCR: *“Con respecto al financiamiento neto del Gobierno Central, la colocación interna neta de bonos (en especial, en el sistema financiero y sector privado) permitió atender el déficit financiero y acumular depósitos en el BCCR, en un contexto de bajas tasas de interés. Dado lo anterior, según datos preliminares, la razón de la deuda del Gobierno General respecto al PIB se ubicaría en 70,1% en mayo (10,1 p.p. superior a la de mayo del 2020).”*

- Tomando en cuenta los saldos a **junio 2021**, el **crédito al sector privado en colones** evidenció una variación interanual de 3.7% y en moneda extranjera se redujo un 5.3%, evidenciando la desdolarización de la economía, mostrando 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 31.3% para créditos de consumo, un 29.8% para créditos de vivienda, 10% comercio y finalmente, servicios, agricultura y otros un 13.3%, 2.2% y 9.7%, respectivamente.
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio de MONEX** cerró en para **junio** en ₡619.96, mostrando variabilidad importante, sosteniendo un alza generalizada. 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 ₡620.44.

DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. IMAE del sector construcción

A pesar de que el sector construcción ha presentado un período de desaceleración en su actividad económica desde meses atrás, la construcción ha mostrado signos de una leve mejora durante los meses de abril, mayo y junio, sin embargo, estos signos positivos de recuperación aún no son suficientes para sopesar las consecuencias de la contracción por el COVID-19 y la falta de dinamismo de la construcción en los últimos años, lo cual, es consecuencia, entre otras cosas, de la falta de incentivo a la construcción privada.



En términos acumulados, el IMAE construcción muestra una variación interanual del -9.1% durante los primeros cinco meses de 2021; particularmente para mayo, se registra una variación interanual del 3.8%, la más alta registrada desde hace 32 meses.

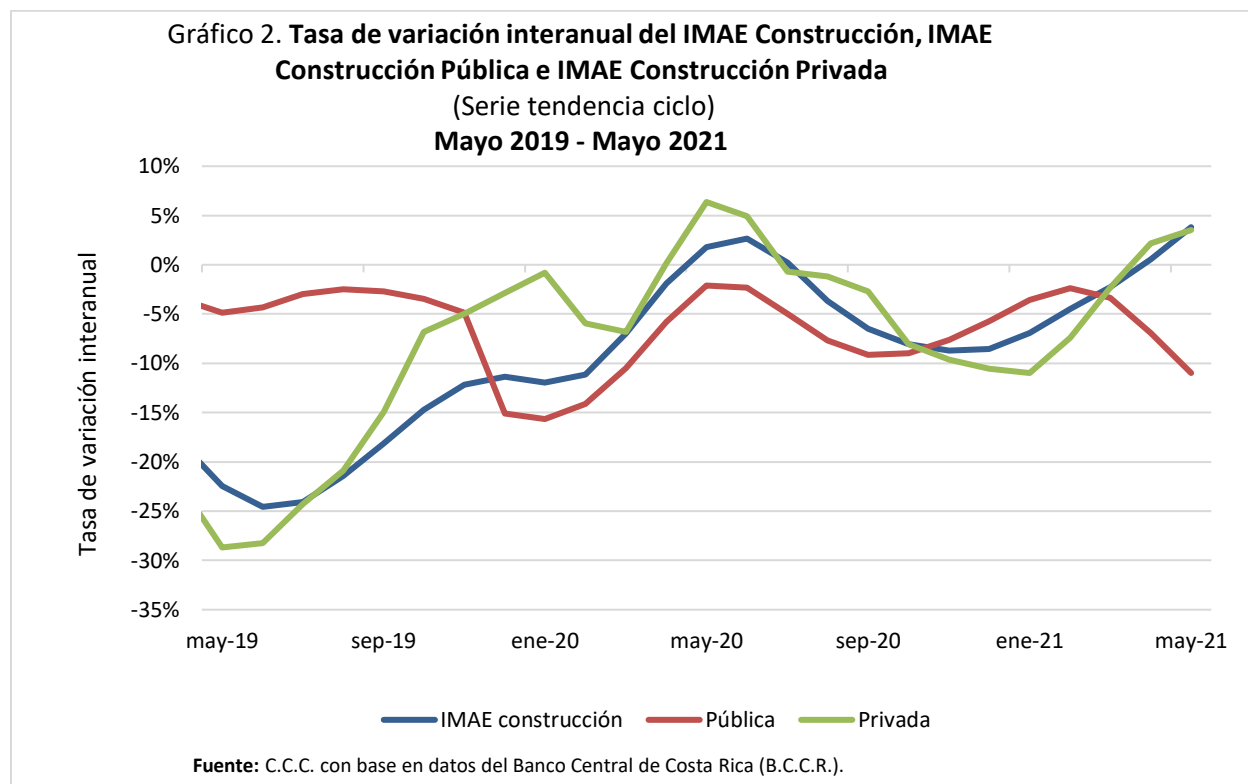
IMA E construcción privada

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 tiempo². Desde julio de 2020 la construcción privada arrastra una desaceleración en promedio de 4% mensual. La mayor contracción en la actividad económica de la construcción privada se registró

² 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, mostrando una variación positiva del 3.5% para mayo de 2021.

De acuerdo con el B.C.C.R.: “La construcción aumentó asociado con el aumento de obras con destino privado, principalmente viviendas, naves industriales, locales comerciales y bodegas”.



IMAE construcción pública

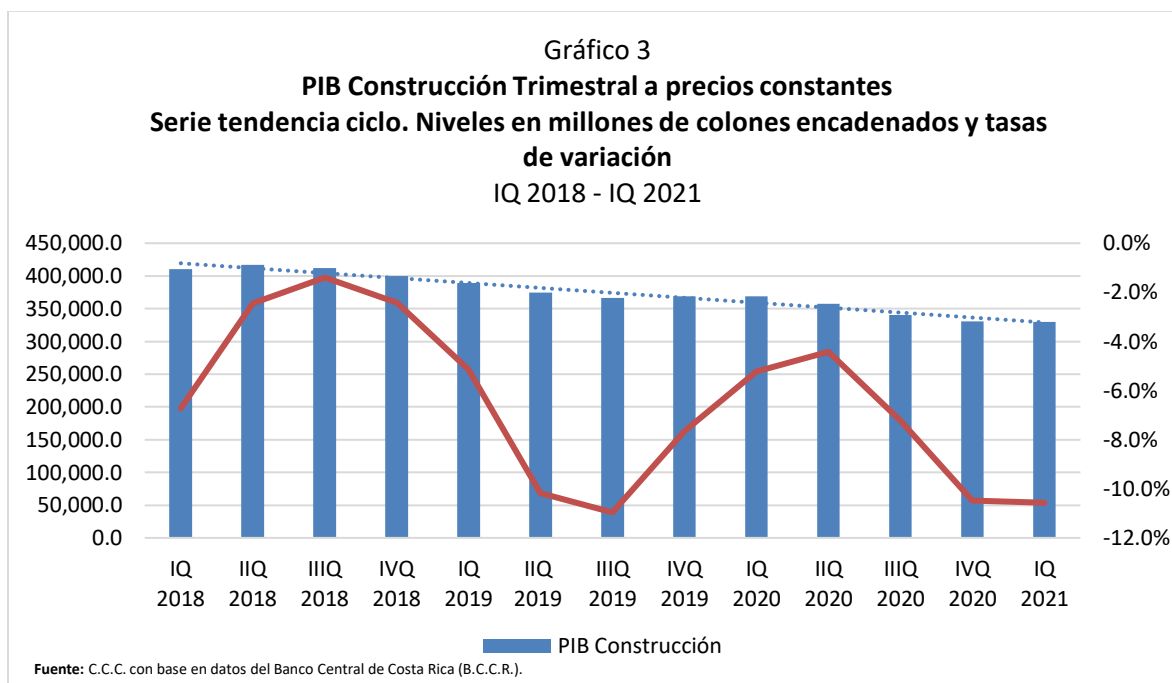
La construcción pública venía mostrando tasas una tendencia decreciente desde abril de 2019. Posteriormente, el comportamiento se mantuvo creciente (a tasas negativas) hasta febrero de 2021, a partir de este mes, la construcción con destino público ha registrado una contracción importante, acumulado una variación interanual del 21.3% entre marzo, abril y mayo del presente año.

De acuerdo con el B.C.C.R.: “...la construcción con destino público registró una caída, particularmente en obras de infraestructura para energía eléctrica y transportes.”

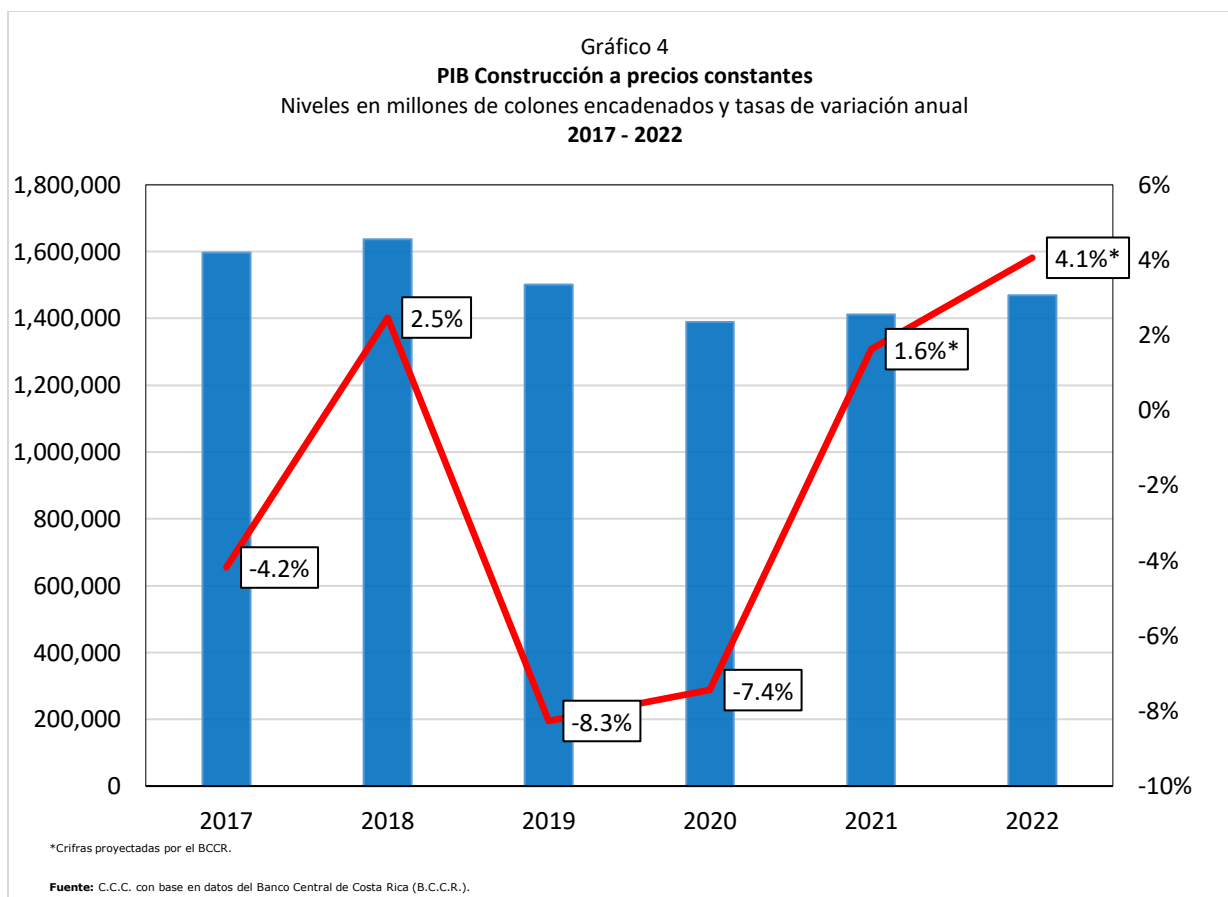
2. PIB del sector construcción

2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **I Trimestre 2021** el PIB Construcción registró una tasa de variación de **-10,6%**.



Para el **2018** el PIB construcción arrastra una desaceleración pronunciada, en el gráfico 3, se ilustra el comportamiento por medio de la línea de tendencia, en donde se evidencia que el sector construcción no ha logrado alcanzar dinamismo, a pesar de períodos en donde la variación trimestral resulta positiva, en el período siguiente vuelve a caer de forma pronunciada. Para el último período registrado, es decir, primer trimestre de 2021, el PIB construcción se ubicó cerca de 330 000 millones de colones; cifra que para el primer trimestre de 2018 se ubicaba en 410 000 millones de colones; lo que indica una caída del 20% en 3 años.

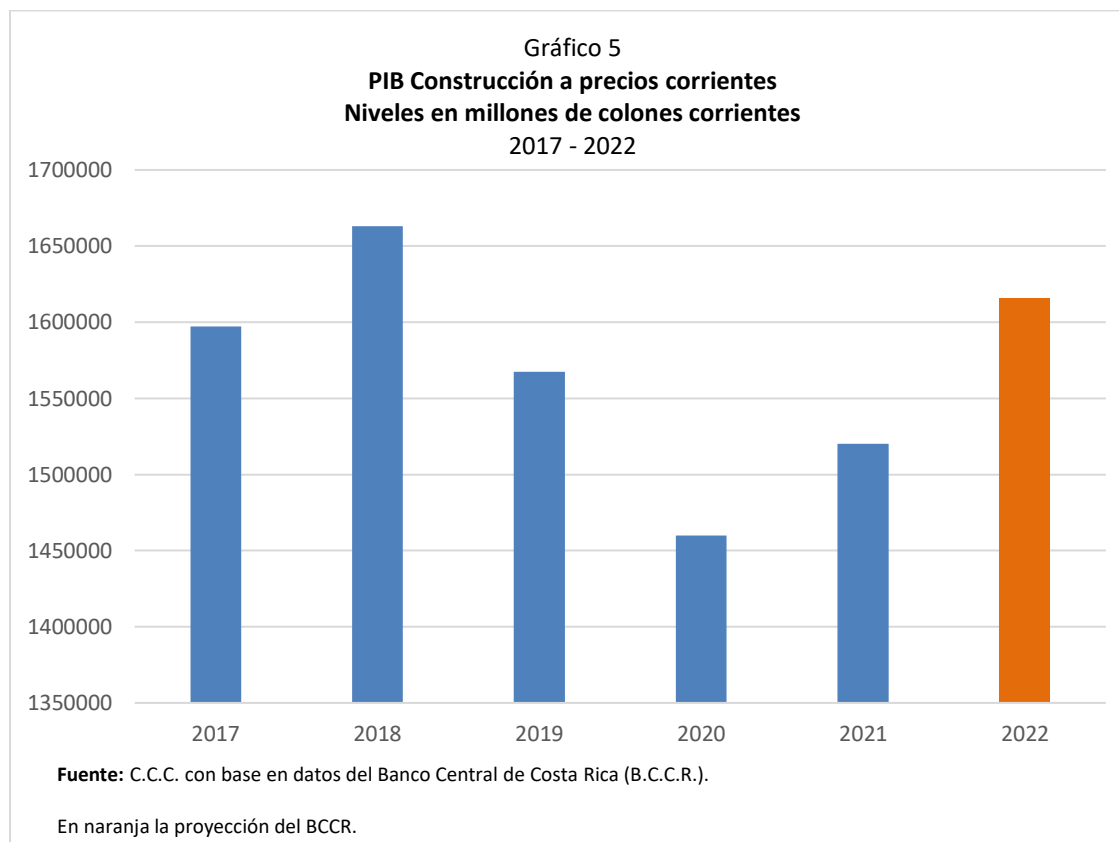


Para el **2019**, la actividad económica de la construcción mostró un fuerte decrecimiento del **-8,3%**. Por su parte, para el **2020**, el sector construcción mostró un decrecimiento de **-7,4%**. Este resultado se dio por una caída en la ejecución de proyectos tanto con destino privado como con destino público, principalmente por los efectos del COVID-19, el cual provocó el cierre de operaciones, pausa de proyectos en ejecución y desconfianza de los consumidores para destinar obras de construcción en un período con alta incertidumbre.

Para el **2021** se espera un crecimiento de **1.6%** para la construcción. Esto se daría en un contexto de recuperación económica; por medio de inversión privada, a medida que los inversionistas retoman la confianza en la economía nacional y el Estado promueve iniciativas para incentivar la construcción con destino privado. A su vez, para el **2022** se proyecta un crecimiento de **4,1%**.

2.2. PIB construcción nominal

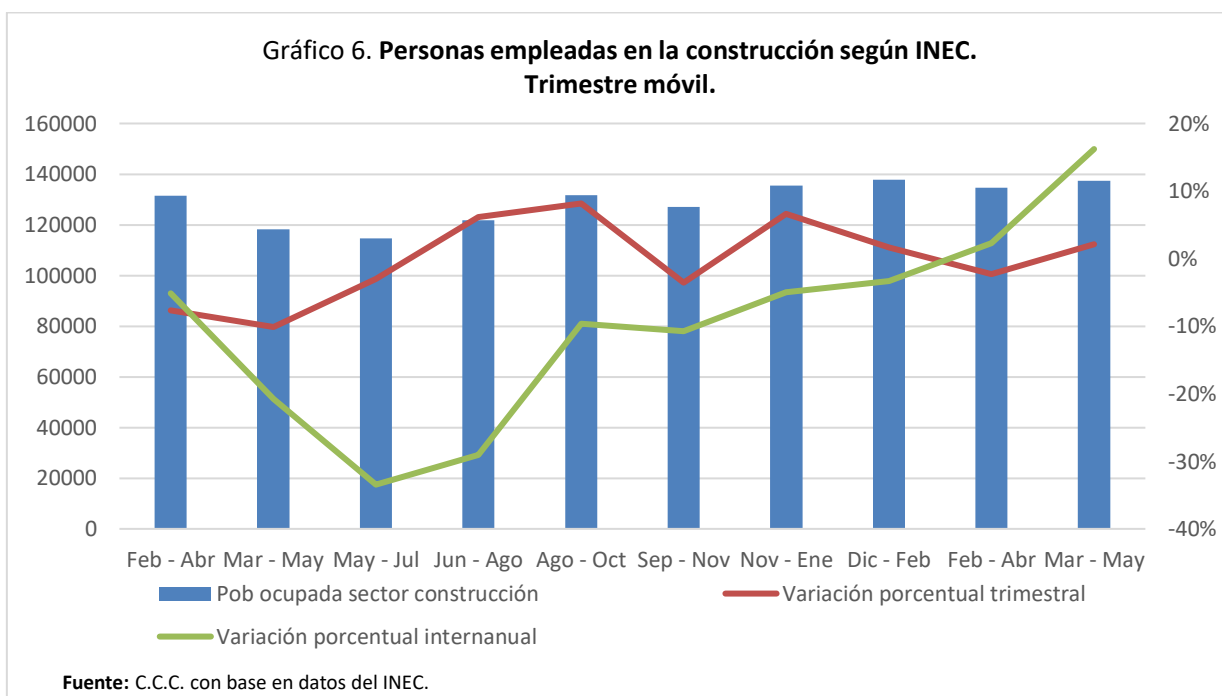
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que el sector construcción representó cerca del **4.0%** de la producción total del país (2020). El Banco Central proyecta que para el **2021** y **2022** el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de **4.0%** y **4.1%** respectivamente.



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 **II Trimestre móvil de 2021** (marzo – mayo) se contabilizaron **137 449 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de 16 179 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (mejora en 16.2%); asimismo, comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene una mejora del 2.1%. Se debe recalcar que los datos comparados con 2020 tienden a observarse con magnitudes más pronunciadas debido a la recesión ocasionada por el COVID-19.



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **junio 2021** se reportaron **79 546 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un aumento del 1.2% comparando con respecto a mayo de 2021; esto representa el sexto aumento mensual consecutivo en la cantidad de empleos formales de la construcción, desde enero de 2021, el crecimiento ha sido sostenido mes a mes, ubicándose en promedio en 1.3% de crecimiento mensual de las personas ocupadas formalmente en la construcción.

Esta cifra da indicios de que, a un ritmo lento, el sector construcción retoma poco a poco un camino de recuperación. El crecimiento promedio de 1.2% representa 1020 personas ocupadas por mes, es decir, el

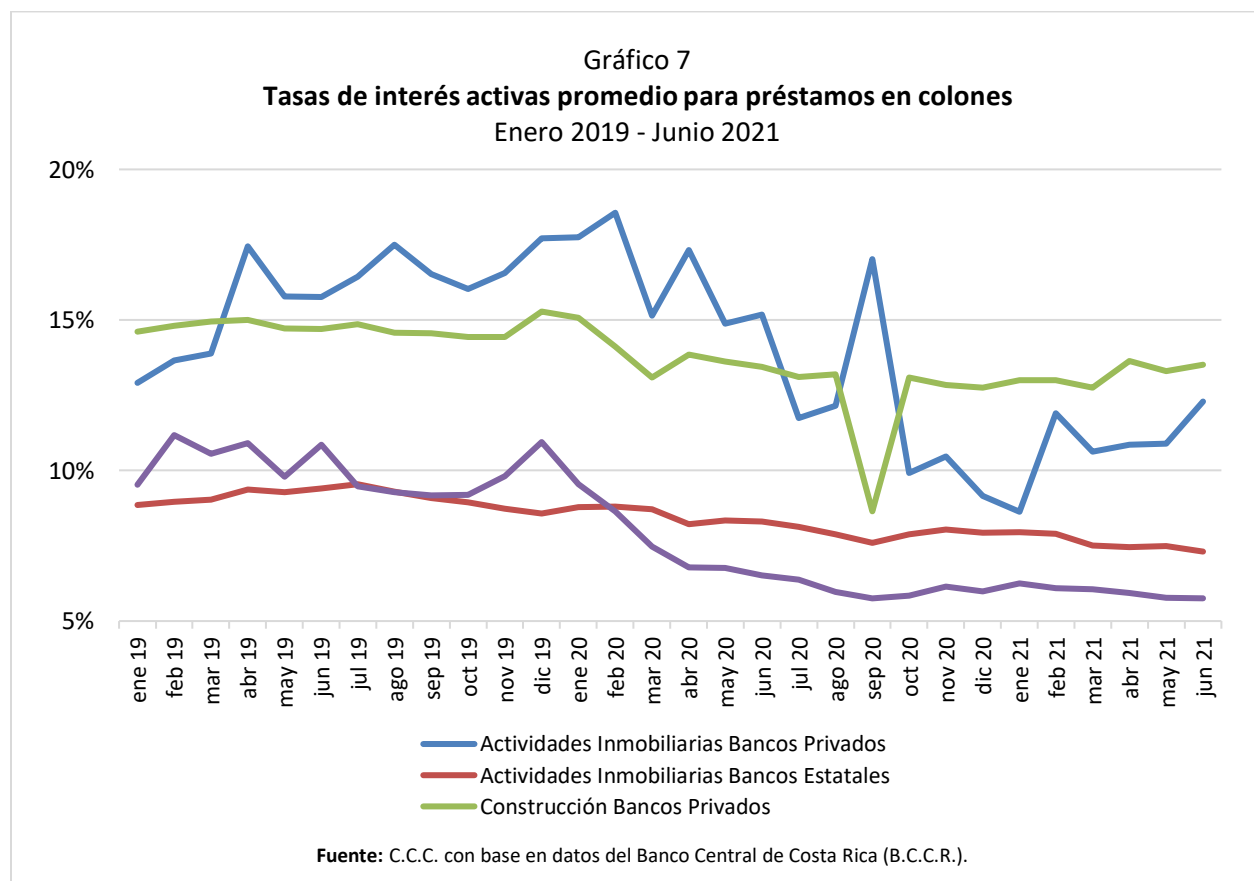
sector construcción, durante el primer semestre de 2021, ha ocupado alrededor de 1000 personas nuevas, mes a mes, en promedio, de manera formal.

4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

4.1. Tasas de interés en colones

Para **junio 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 5.76%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 13,5% para ese mismo mes, lo cual indica una leve disminución en los bancos del Estado y un ligero aumento en las tasas promedio en los bancos privados.

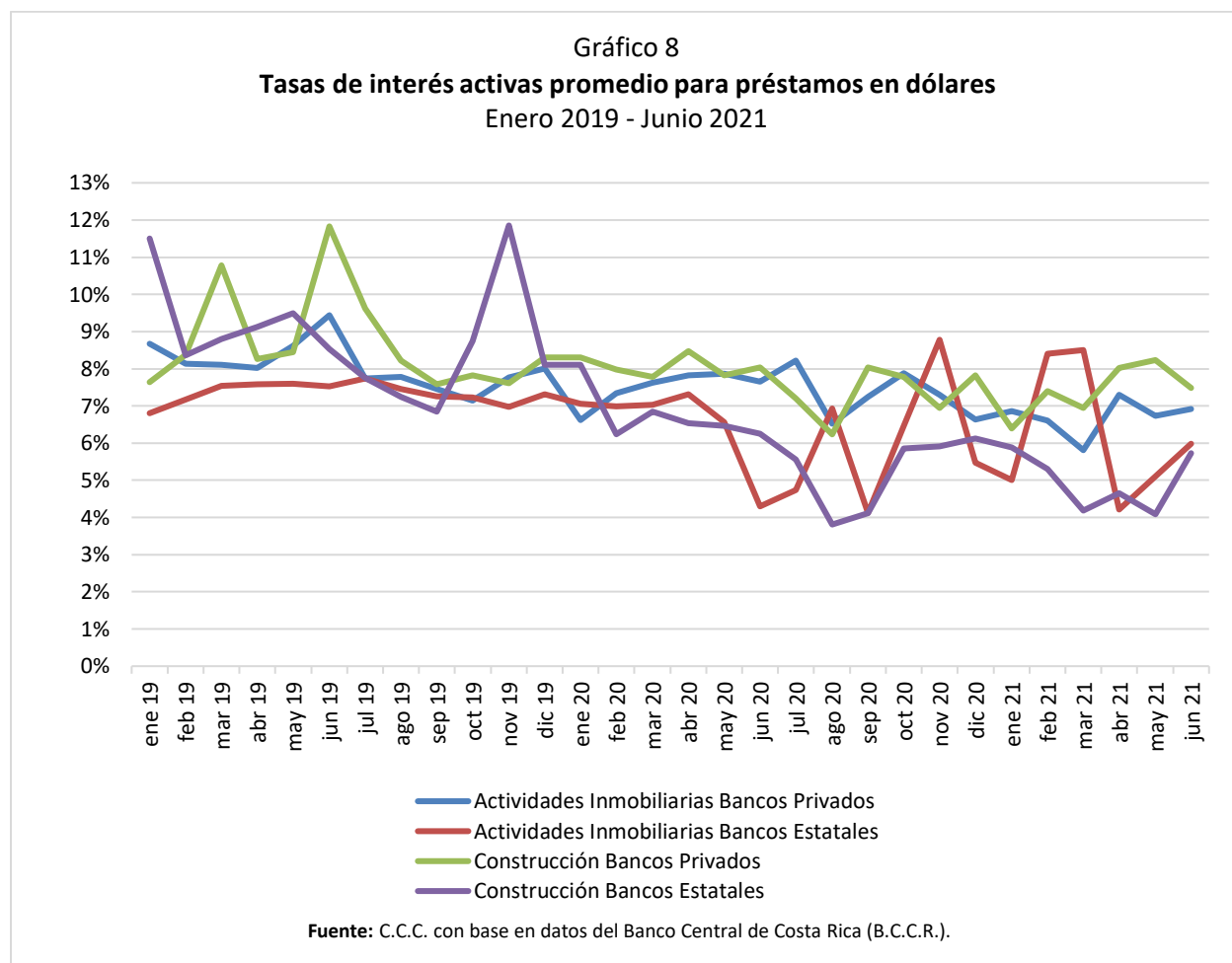
En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 7.5% en mayo 2021 a uno de 7.3% en junio 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 10.9 % en mayo 2021 a uno de 12.3% en junio 2021.



4.2. Tasas de interés en dólares

En **junio 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares pasaron de un promedio de 4.1% en mayo 2021 a uno de 5.7% en junio 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 8.2% en mayo 2021 a uno de 7.5% en junio 2021.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 5.1% en mayo 2021 a uno de 6.0% en junio 2021. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 6.7% en mayo 2021 a 6.9% en junio 2021.

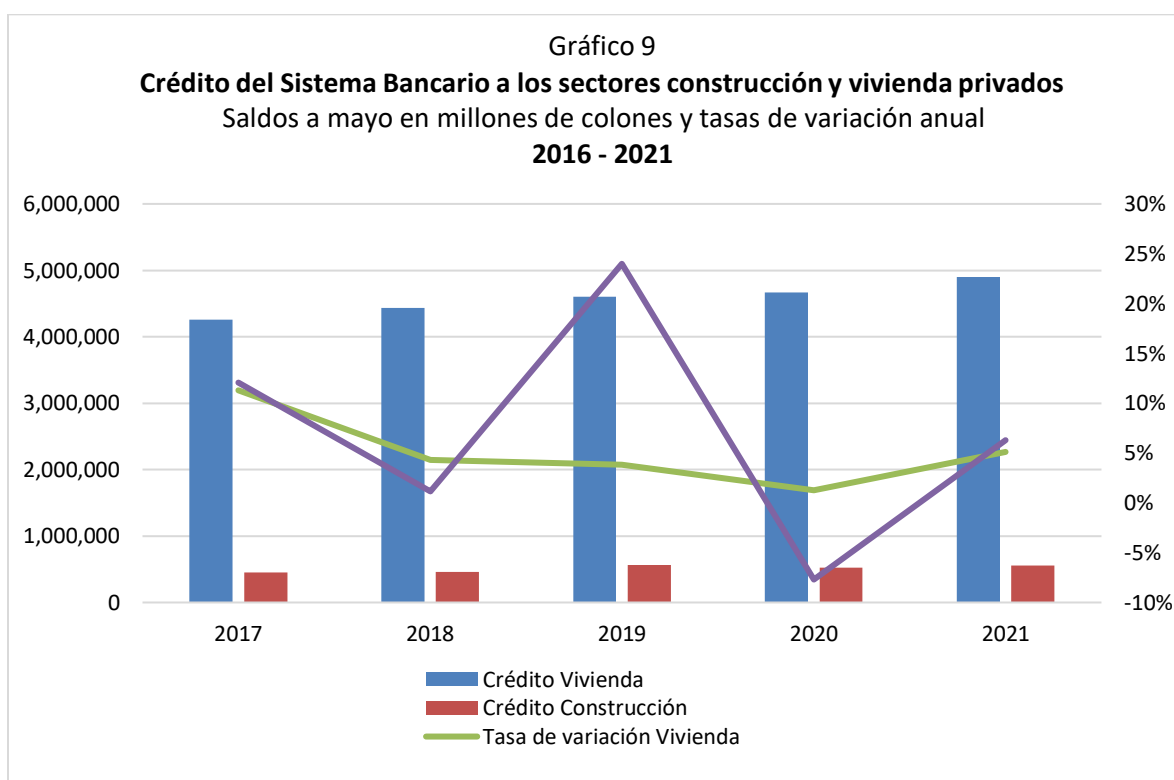


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **mayo** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **5.26%** en el 2021, comparando con el 2020 (mientras que decreció un -1.07% en el 2019-2020).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **5.45%** entre el 2021 y el 2020 (-8.4% en el 2019-2020). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **5.24%** (-0.15% en el 2019-2020).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a mayo 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 **junio 2021** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **2.8%**, con respecto a mayo. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** creció un **1.9%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Enero 2019 – Junio 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	122.3	2.02%	118.041	1.80%
abr-21	125.74	2.81%	120.432	2.03%
may-21	130	3.39%	124.567	3.43%
jun-21	133.6	2.77%	126.98	1.94%

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			
Mayo 2021 – Junio 2021			
Índice	Índice Mayo 2021	Índice Junio 2021	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	125.48	125.74	0.21%
Repuestos	145.00	145.52	0.35%
Llantas	80.32	80.57	0.32%
Combustibles	96.10	102.18	6.33%
Lubricantes	144.94	145.06	0.08%
Asfálticos	98.09	97.08	-1.04%
Cemento pórtland	124.73	124.73	0.00%
Adquisición de áridos	103.53	103.52	-0.01%
Encofrados	133.84	133.96	0.09%
Tuberías de plástico	273.53	278.19	1.70%
Tuberías de concreto	96.92	101.35	4.57%
Hierro fundido	106.05	108.02	1.85%
Hierro dúctil	103.94	103.94	0.00%
Acero de refuerzo	124.52	126.52	1.61%
Acero estructural	113.37	126.20	11.31%
Cable eléctrico	121.79	130.84	7.43%
Señalización y demarcación vial	91.16	92.66	1.65%
Explosivos	205.05	205.61	0.27%

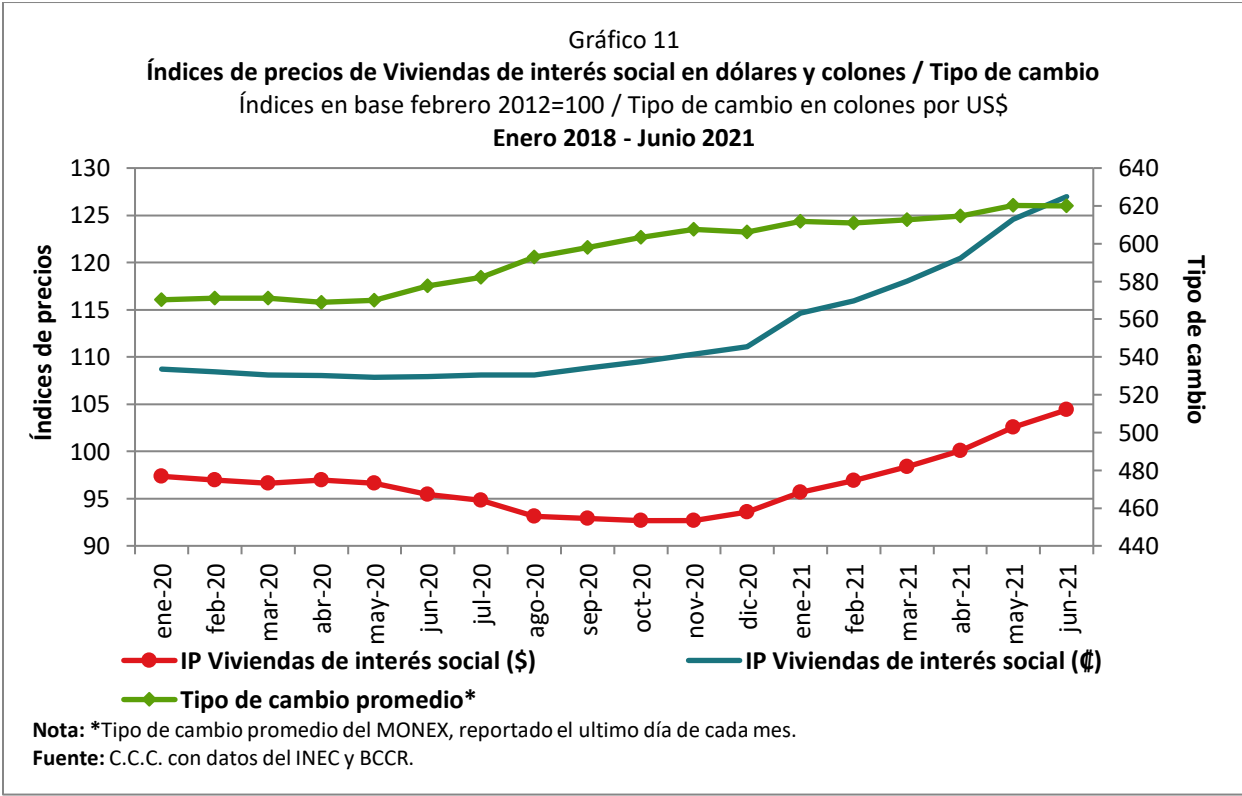
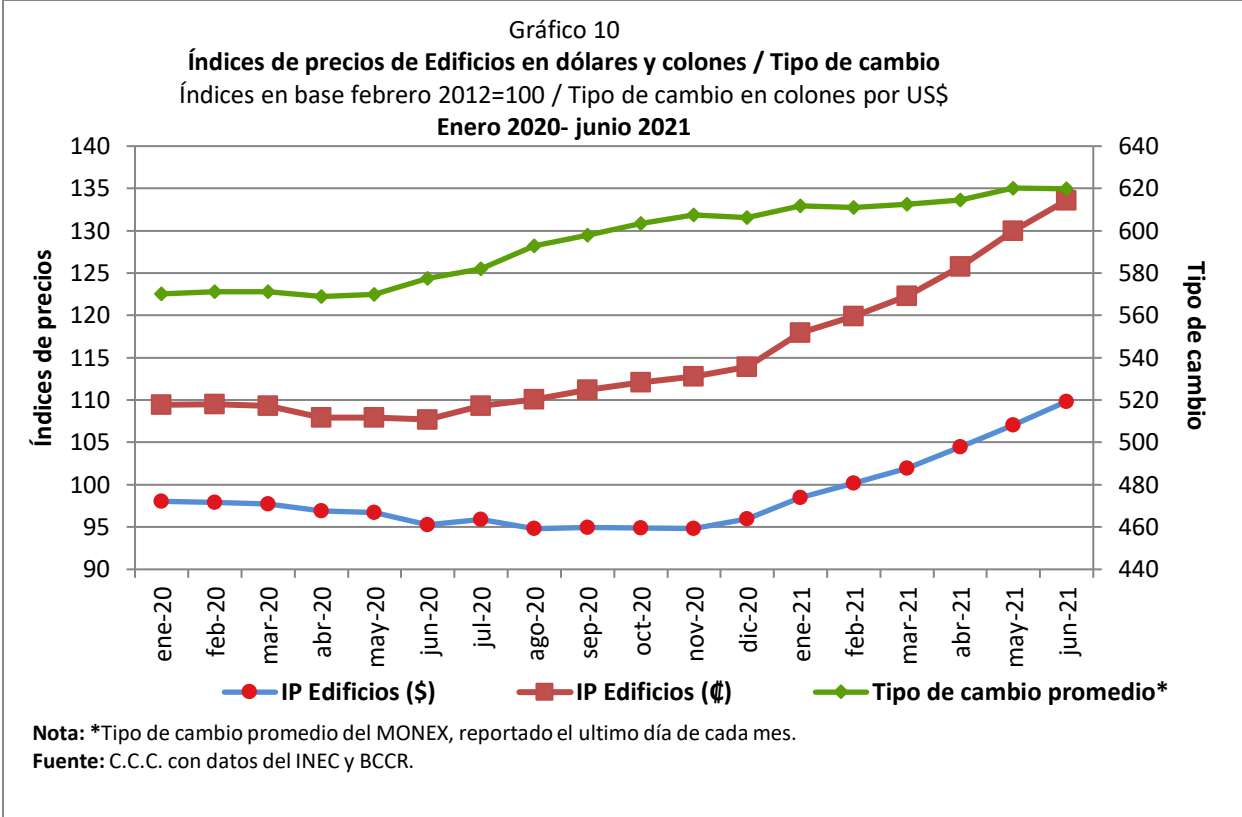
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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			
Mayo 2021 – Junio 2021			
Índice	Mayo 2021	Junio 2021	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	107.031	109.841	2.63%
Viviendas de interés social	102.558	104.396	1.79%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	103.305	103.377	0.07%
Repuestos	119.383	119.638	0.21%
Llantas	66.124	66.244	0.18%
Combustibles	79.117	84.004	6.18%
Lubricantes	119.334	119.258	-0.06%
Asfálticos	80.761	79.812	-1.18%
Cemento pórtland	102.690	102.546	-0.14%
Adquisición de áridos	85.239	85.108	-0.15%
Encofrados	110.193	110.139	-0.05%
Tuberías de plástico	225.203	228.713	1.56%
Tuberías de concreto	79.795	83.326	4.42%
Hierro fundido	87.316	88.809	1.71%
Hierro dúctil	85.572	85.452	-0.14%
Acero de refuerzo	102.518	104.018	1.46%
Acero estructural	93.342	103.757	11.16%
Cable eléctrico	100.270	107.574	7.28%
Señalización y demarcación vial	75.052	76.185	1.51%
Explosivos	168.822	169.042	0.13%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	110.762	110.606	-0.14%
Índice de precios al consumidor	100.286	100.687	0.40%

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

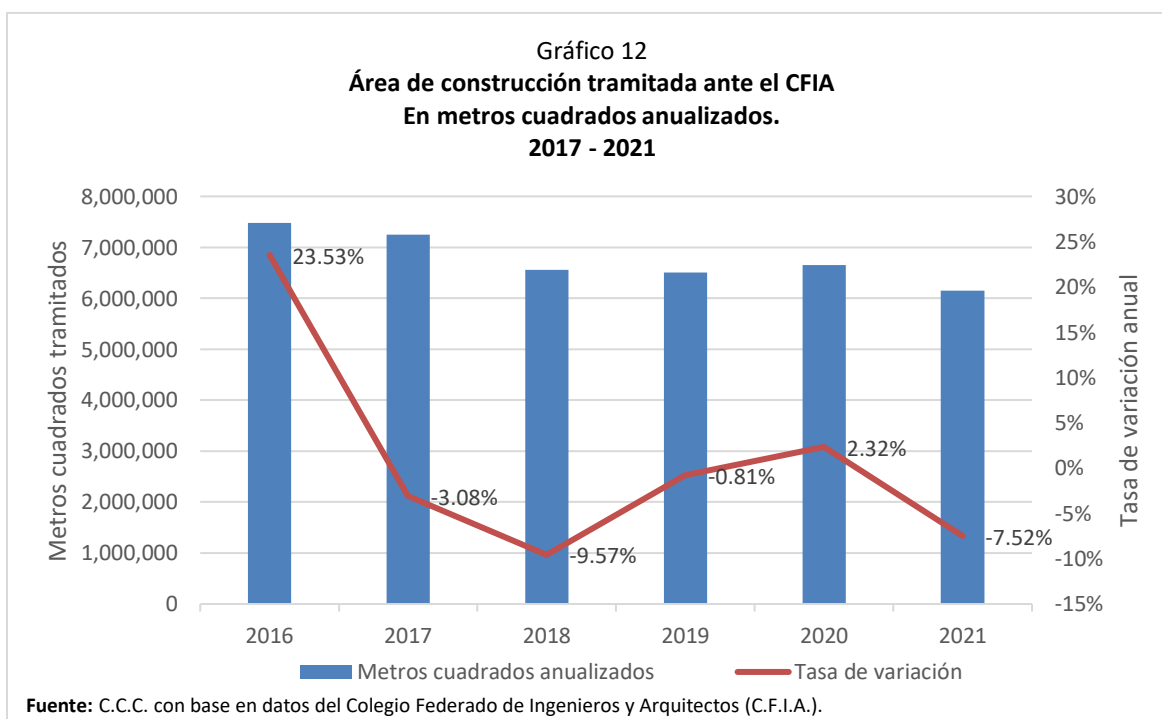


7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)³.

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

Durante los últimos 12 meses, se han tramitado **6 152 683 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 220 511 metros cuadrados menos que en los doce meses anteriores. Esto se traduce en un decrecimiento de **-7.52%**.

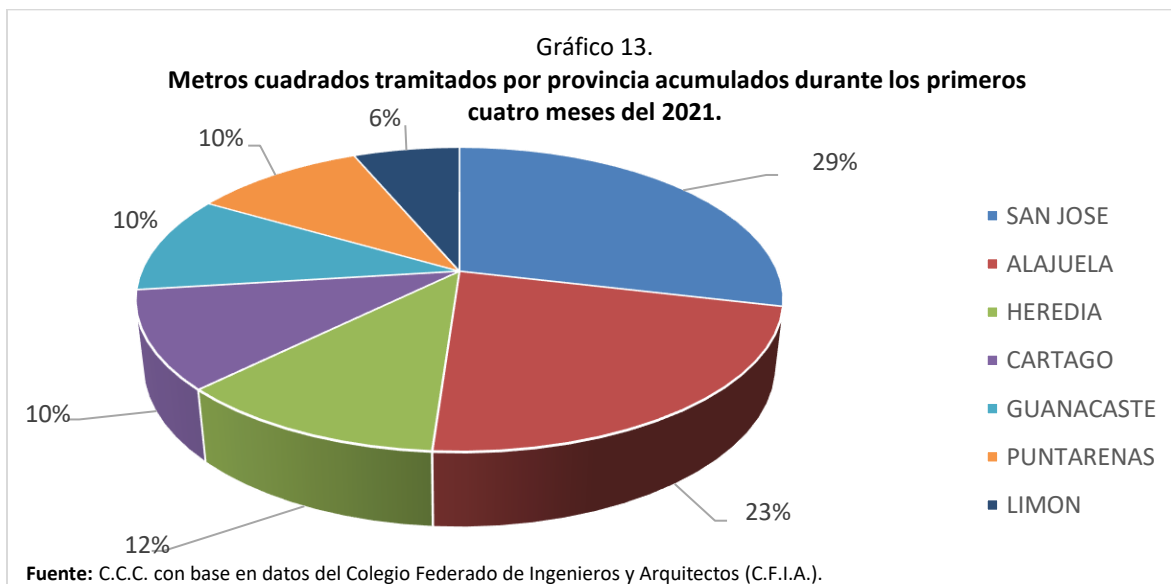


7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

Durante el primer semestre de 2021, San José es la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de metros para construcción, seguida de **Alajuela**. Respectivamente, cada una representó un **29%** y un **23%**

³ 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 sólo incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.**

del total. Los demás puestos corresponden a **Heredia, Cartago, Guanacaste, Puntarenas y Limón**, con **11.5%, 10.4%, 10.4%, 10.3%** y **6.3%** del total tramitado.

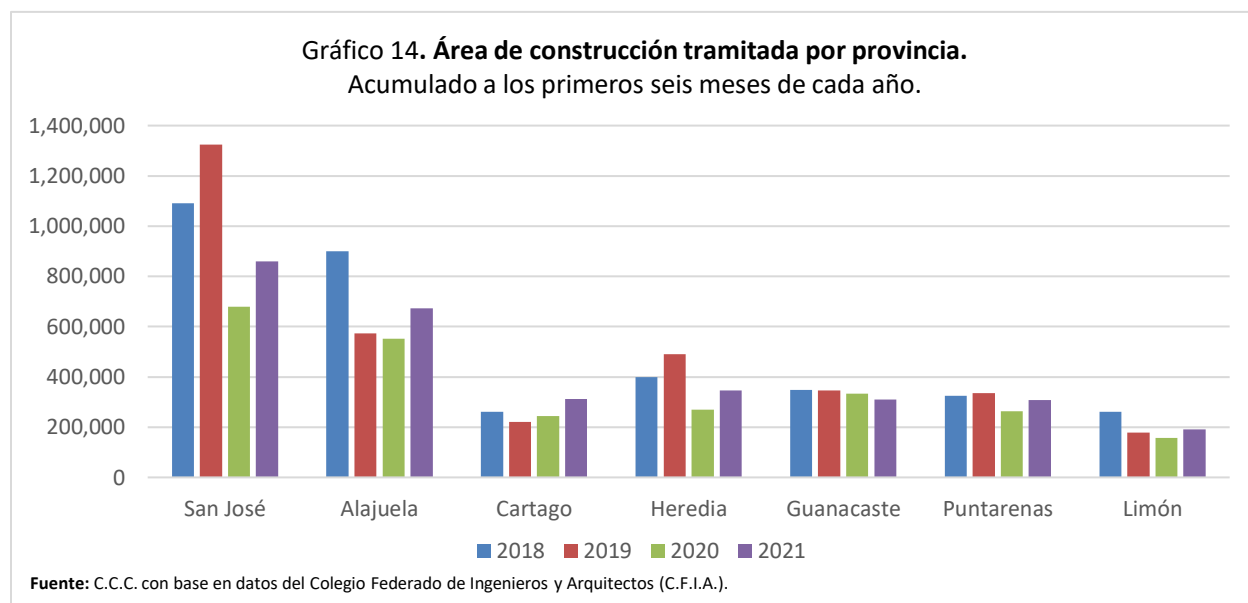


Comparando con el 2020, se observa un crecimiento en la tramitación en la mayoría de las provincias del país, a excepción de Guanacaste. El crecimiento por provincia se ubica, en promedio, en un 19.4%. A nivel total, el primer semestre de 2021 cierra con un aumento en la tramitación del 20.1%, motivado por aumentos en tramitación de Vivienda, Industria y Comercio. Es importante destacar que esta variación incluye efectos base provocados por la crisis sanitaria del COVID-19, si se compara la tramitación con 2019, se observa un cambio semestral del -13.6%, es decir, el sector aún no recupera niveles prepandemia de tramitación.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados acumulados a los primeros seis meses del año 2020-2021

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2020 – 2021
	2020	2021	
San José	678555	859541	26.7%
Alajuela	551540	672198	21.9%
Cartago	243882	311648	27.8%
Heredia	270571	345303	27.6%
Guanacaste	332435	310560	-6.6%
Puntarenas	263031	307297	16.8%
Limón	156126	190051	21.7%
TOTAL	2496060	2996598	20.1%

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 seis meses de 2021, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de San José, Cartago, Santa Ana y Heredia. En contraposición, los cantones de Hojanca, Alvarado, Río Cuarto, León Cortés y Turrubares se posicionaron como los cantones con la menor tramitación de metros cuadrados.

Cuadro 5
Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción ante el C.F.I.A.
Durante los primeros seis meses de 2021

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m ²)	Posición	Cantón	Área (m ²)
1	ALAJUELA	250386	73	SAN MATEO	7297
2	SAN JOSÉ	244586	74	DOTA	7174
3	CARTAGO	125170	75	ACOSTA	6569
4	SANTA ANA	124989	76	GUATUSO	6563
5	HEREDIA	124695	77	ABANGARES	6133
6	SANTA CRUZ	113240	78	HOJANCA	5934
7	PEREZ ZELEDON	110607	79	ALVARADO	5617
8	SAN CARLOS	100081	80	RIO CUARTO	5015
9	GRECIA	90856	81	LEON CORTES	3362
10	POCOCÍ	86450	82	TURRUBARES	3191

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 durante el primer semestre de 2021 corresponden al **sector vivienda**, que representó el **56%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 51% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 5%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el 18.2% del total tramitado. Dentro de este grupo, *Edificios comerciales* representó el 17.5% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 0.7%.

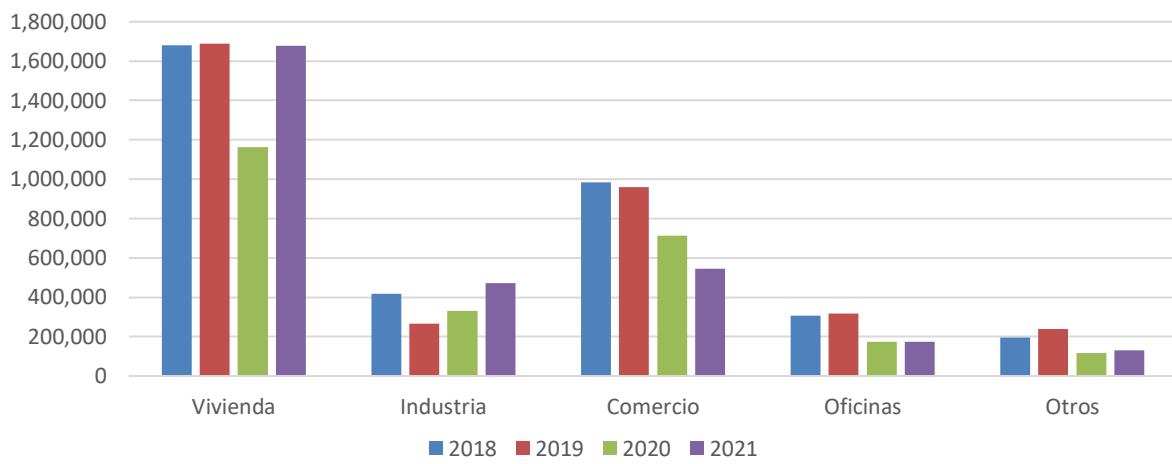
El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **15.7%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **5,8%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **4.3%**.

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	56.0%	Vivienda unifamiliar	50.9%
		Condominios	5.1%
COMERCIO	18.2%	Edificios comerciales	17.5%
		Hoteles	0.7%
		Bodegas	15.7%
INDUSTRIA	15.7%	Edificios industriales	0%
OFICINAS	5.8%	Oficinas comerciales	5.6%
		Oficinas institucionales	0.2%
		Edificios educacionales	2.2%
OTROS	4.3%	Salud	0.6%
		Sitios de reunión pública	1.5%
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.).

Por otro lado, 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 con una tramitación muy similar a 2020.

Gráfico 15. Área de construcción tramitada por tipo de edificio.
Durante los primeros seis meses de cada 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 calcula 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-MEIC⁴). 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

⁴ 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.