

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Julio
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 **julio 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 **julio 2021** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **1,44%**, posicionándose por **debajo** del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Esta variación fue inferior que la inflación interanual registrada en junio 2021 en el orden de 0.47 puntos porcentuales.

Según el Banco Central de Costa Rica (BCCR) la desaceleración en el indicador, está asociada a la baja en los precios de servicios básicos (energía y telefonía) y los precios de productos agrícolas.

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 **julio de 2021** de 95.32%, un nivel aún alto, sin embargo, muestra una tendencia a la baja con respecto a los tres meses anteriores.²

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **junio 2021** una tasa de variación interanual de 8.1%. Este dato representa la cuarta variación positiva desde marzo de 2021; de tal manera que se consolida el proceso de recuperación económica al sostener por más de un trimestre tasas de crecimiento positivas; sin embargo, los niveles de actividad económica aún no alcanzan los registrados en meses previo a la pandemia por el COVID-19.

Según indica el B.C.C.R.: “Si bien es evidente el repunte en el crecimiento económico del primer semestre del 2021, el proceso de recuperación es heterogéneo entre las industrias.”. Particularmente, según pronósticos de la misma entidad, el sector construcción es el único que no se recuperará en 2021.

- 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**³ 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 recuperación -lenta- 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.

² En julio 2021 el BCCR extendió el período de la serie desde enero 2000. Además, incluyó otra variedad de trigo e incorporó algunas mejoras metodológicas; por lo cual, los datos anteriores podrían divergir de los actuales, mas no los niveles.

³ Cifra mensual más reciente disponible en los datos de la CCSS al momento de elaboración de este informe.

- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **junio** de 2021, mostró un superávit primario acumulado de 0,2% del Producto Interno Bruto, incidiendo en este resultado los esfuerzos por contraer el gasto primario y la recaudación de impuestos en concordancia con lo dictado por la Ley 9635. (Regla fiscal)

Además, según indica el BCCR: *“los mejores resultados fiscales han permitido la disminución en el ritmo de acumulación de deuda. En efecto, la razón de la deuda del GC respecto al PIB se ubicó en 70,6% en junio; esto es, 10,1 p.p. superior a lo registrado un año antes, pero apenas 2,7 p.p. por encima del saldo de diciembre pasado.”*

- Tomando en cuenta los saldos a **julio** 2021, el **crédito al sector privado en colones** evidenció una variación interanual de 4.0% y en moneda extranjera se redujo un 5.0%, evidenciando la desdolarización de la economía, mostrando una mejor cobertura al riesgo cambiario, reduciendo la vulnerabilidad del sistema financiero; resultando en un aumento de 2.1 puntos porcentuales en la participación relativa del crédito en colones sobre la cartera total, ubicándose en 63.8%.
- 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.⁴
- Finalmente, el **tipo de cambio de referencia para la venta** se ubicó al 31 de **julio** en ₡622.98, 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 ₡622.40⁵.

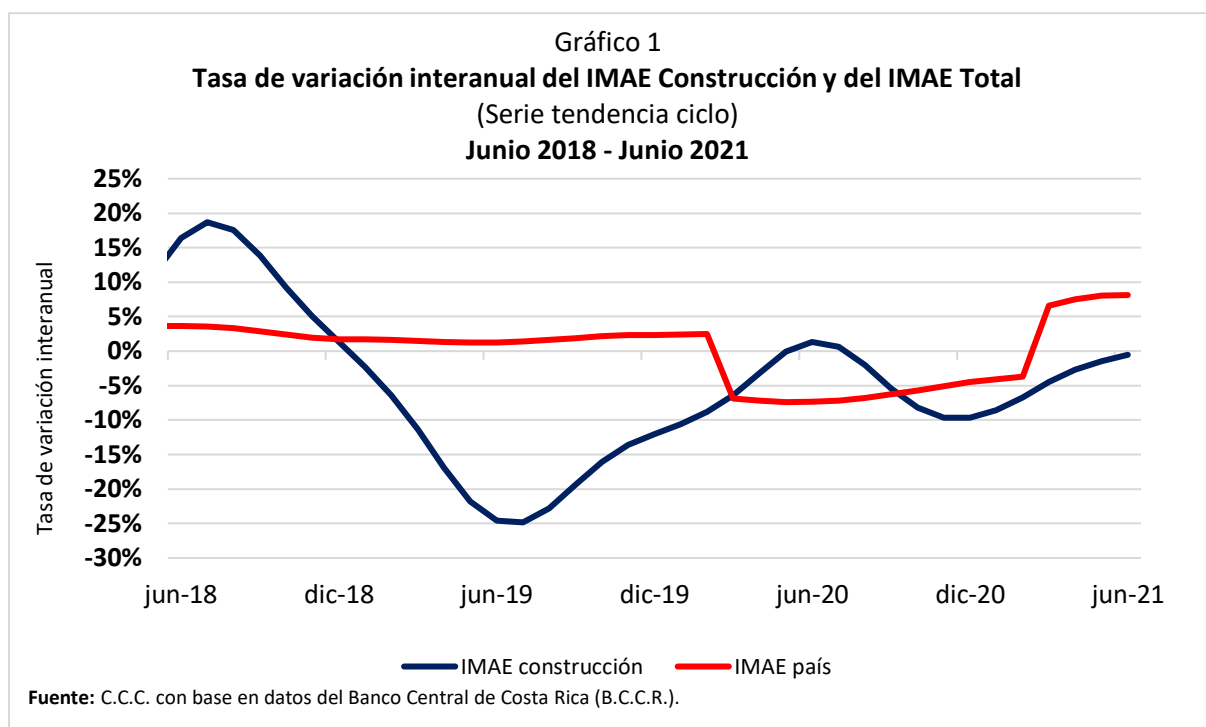
⁴ Dato más reciente disponible al momento de elaboración de este informe.

⁵ Para observar la serie del tipo de cambio puede ingresar a bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos

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, se registra una leve mejora durante los meses de abril, mayo, junio y julio (cifras aún negativas pero en menor magnitud que 2020), estos signos 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 promedio, el IMAE construcción muestra una variación interanual del -4.1% durante los primeros seis meses de 2021; particularmente para junio, se registra una variación interanual del -0.5%.⁶

IMAE construcción privada

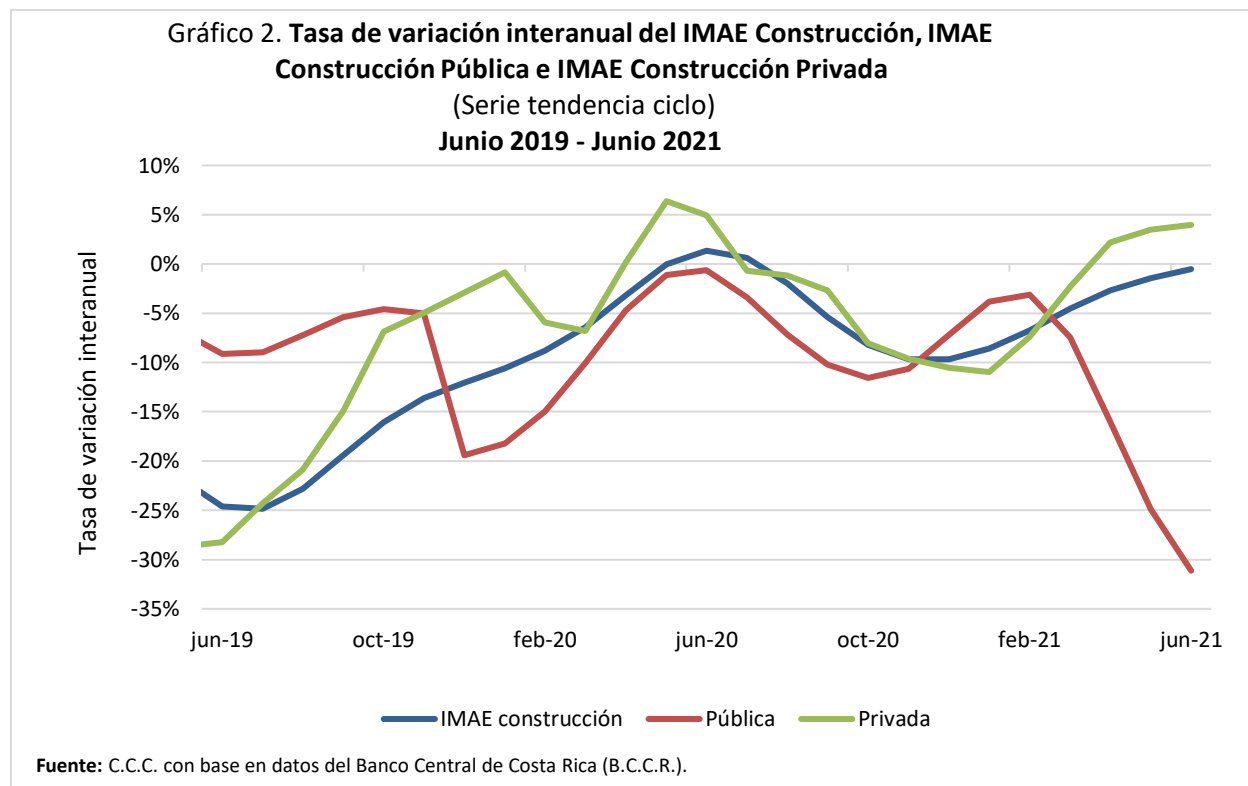
La evolución del IMAE construcción depende en gran parte del comportamiento de la construcción con destino privado. Justamente, en el gráfico 2 se puede apreciar la relación que tienen ambas variables a través del tiempo⁷. Desde julio de 2020 la construcción privada arrastra una desaceleración en promedio

⁶ Por efectos de estandarización de información, se presentan en este informe los datos de la serie tendencia ciclo, la serie original puede ser consultada en bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos.

⁷ Esta situación resulta en parte del peso del IMAE Construcción Privada sobre el IMAE Construcción Total (ver apartado *Glosario y aspectos metodológicos*).

de 4% mensual. La mayor contracción en la actividad económica de la construcción privada se registró para enero de 2021, posteriormente, se han mostrado mejoras en las tasas de variación interanual, mostrando una variación positiva del 4.0% para junio de 2021 (2.2% en abril y 3.5% en mayo).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“La construcción con destino privado creció por obras de ingeniería y arquitectura en viviendas, naves industriales, locales comerciales y bodegas”.*



IMAE construcción pública

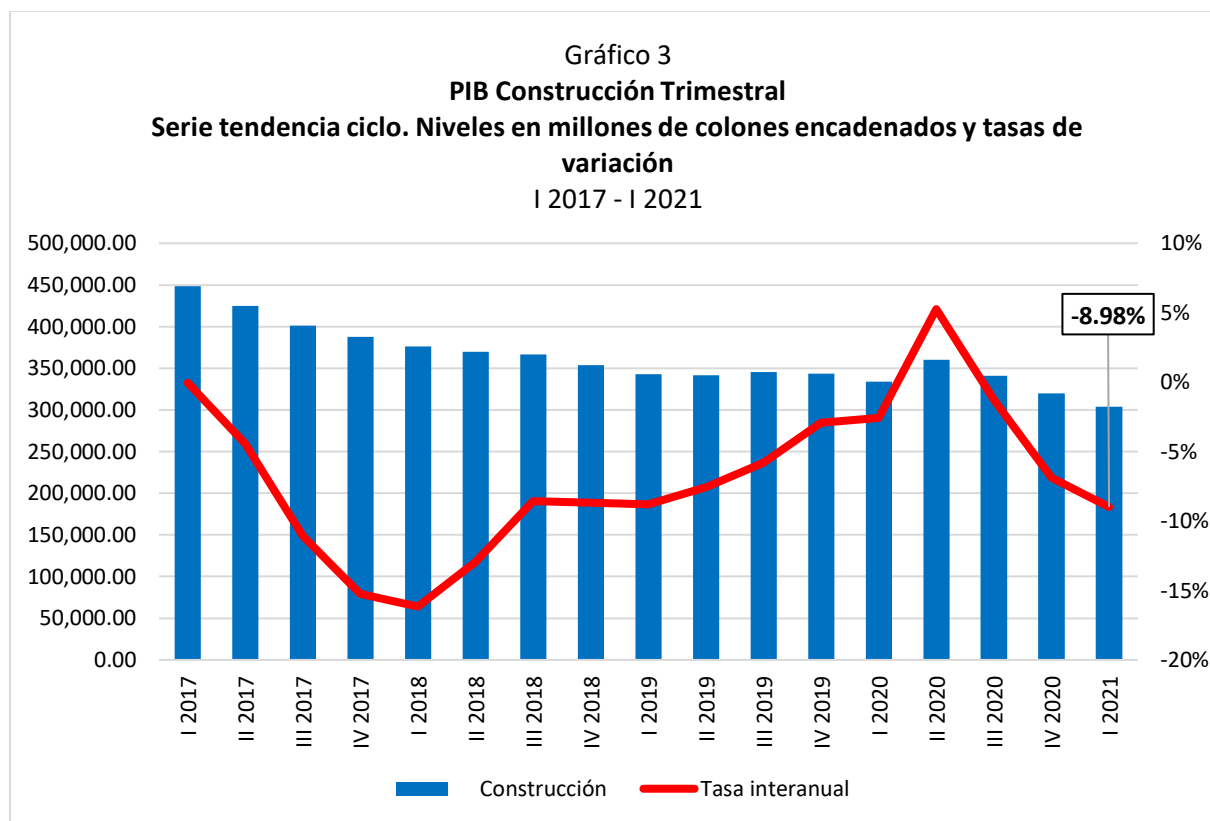
La construcción pública venía mostrando tasas una tendencia decreciente desde abril de 2019. Posteriormente, el comportamiento se mantuvo creciente (a tasas negativas) hasta febrero de 2021, a partir de este mes, la construcción con destino público ha registrado una contracción importante, registrando una variación interanual promedio de -16.1% entre marzo, abril y mayo del presente año; para el último dato disponible, la contracción fue más pronunciada, cayendo un 31.1% para el mes de junio.

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“...la contracción de la construcción pública se debe a la menor edificación de carreteras, puentes y de infraestructura educativa y eléctrica.”*

2. PIB del sector construcción

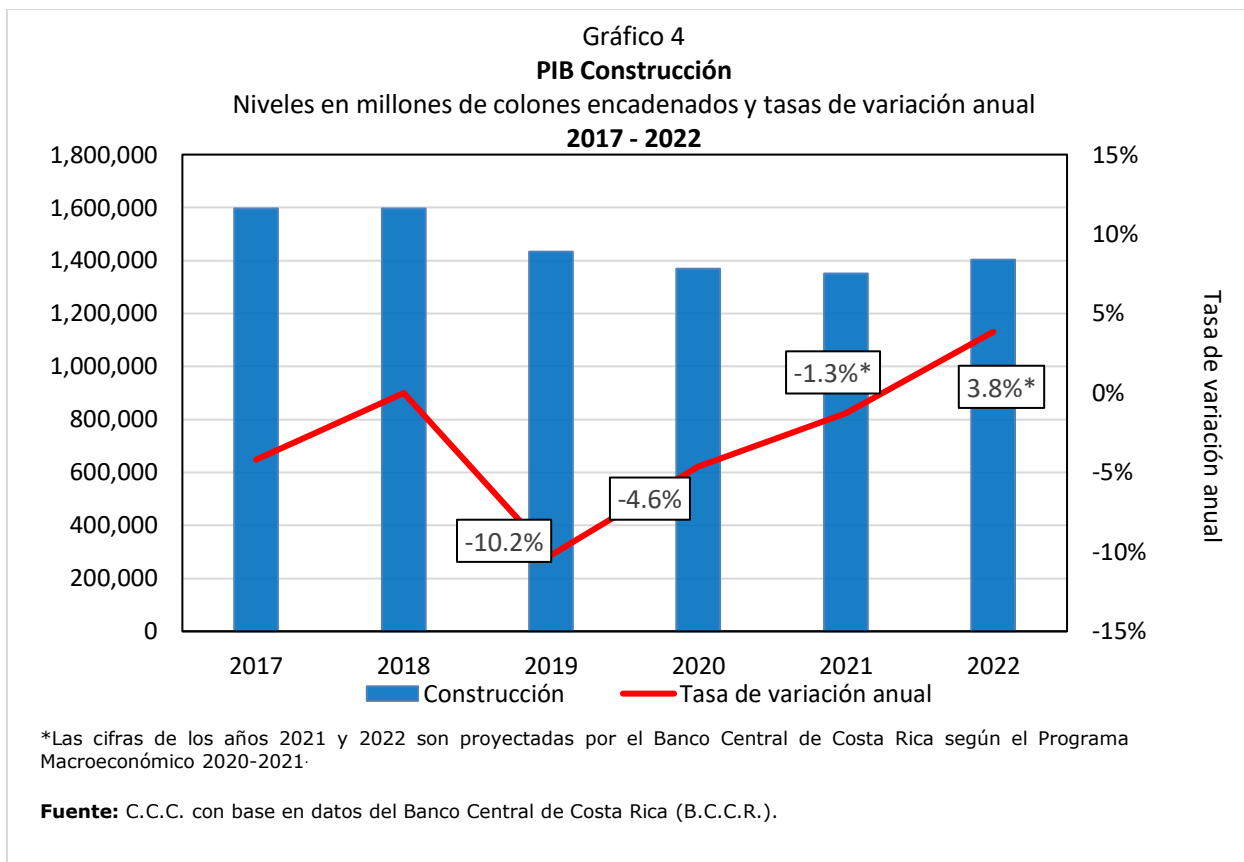
2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **I Trimestre 2021** el PIB Construcción registró una tasa de variación de **-9,0%**⁸.



Desde 2017 el sector construcción ha experimentado 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 303 000 millones de colones; cifra que para el primer trimestre de 2017 se ubicaba en 450 000 millones de colones; lo que indica una caída cercana al 30% en 4 años.

⁸ El BCCR constantemente actualiza y ajusta las series para Producto Interno Bruto de la economía y sus sectores, para más información de la serie visitar bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos.



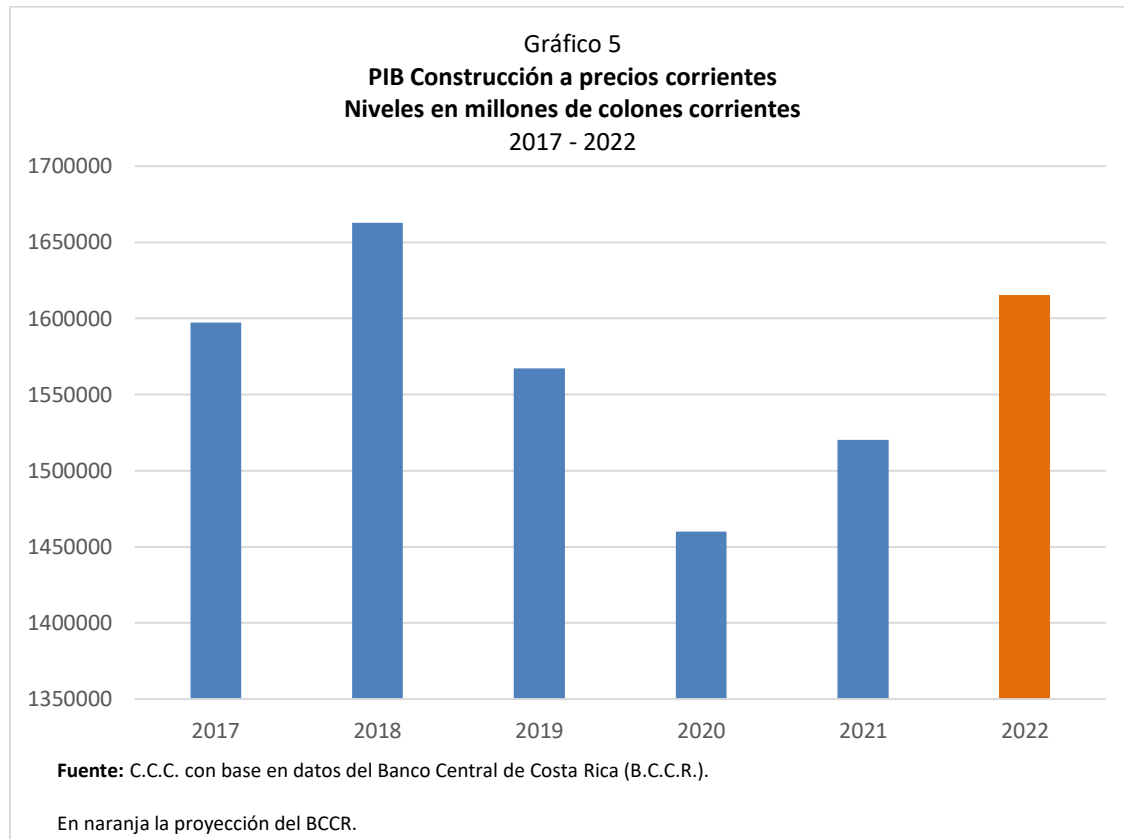
Para el **2019**, la actividad económica de la construcción mostró un fuerte decrecimiento del **10.2%**. Por su parte, para el **2020**, el sector construcción mostró un decrecimiento de **4.6%**. Este resultado se dio por una caída en la ejecución de proyectos tanto con destino privado como con destino 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 esperaba un crecimiento de **1.6%** para la construcción, según el BCCR, sin embargo, el dato fue actualizado a la baja en la edición más reciente del Programa Macroeconómico (julio 2021) ubicándose en **-1.3%**. Esto indica que a pesar de que la economía costarricense se recupera después del 2020, el sector construcción es el único entre los demás sectores que se contrae en 2021⁹. A su vez, para el **2022** se proyecta un crecimiento de **3.8%**, ajustado a la baja (cifra pronosticada a inicios de 2021: 4,1%).

⁹ En el Programa Macroeconómico se evidencia que, todos los sectores de la economía se recuperarán en 2021 de la contracción generada por el COVID-19, excepto construcción.

2.2. PIB construcción nominal

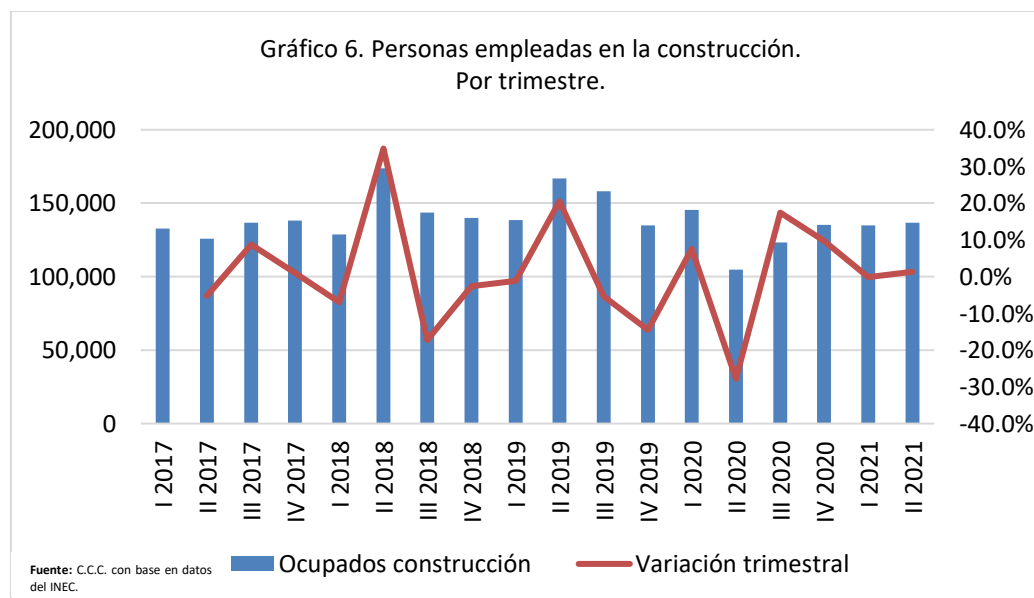
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que el sector construcción representó cerca del **4.0%** de la producción total del país (2020). El Banco Central proyectó que para el **2021** y **2022** el peso de la construcción en el 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 de 2021** (abril – junio) se contabilizaron **136 850 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de 31 958 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (mejora en 30.5%); asimismo, comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene una mejora del 1.3%. 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, la disminución de personas ocupadas en la rama de la construcción del segundo trimestre de 2019 a mismo período de 2020 fue de 37.1%; es decir, no se ha recuperado el nivel de empleo que se reportaba previo a la pandemia.



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 registra 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.

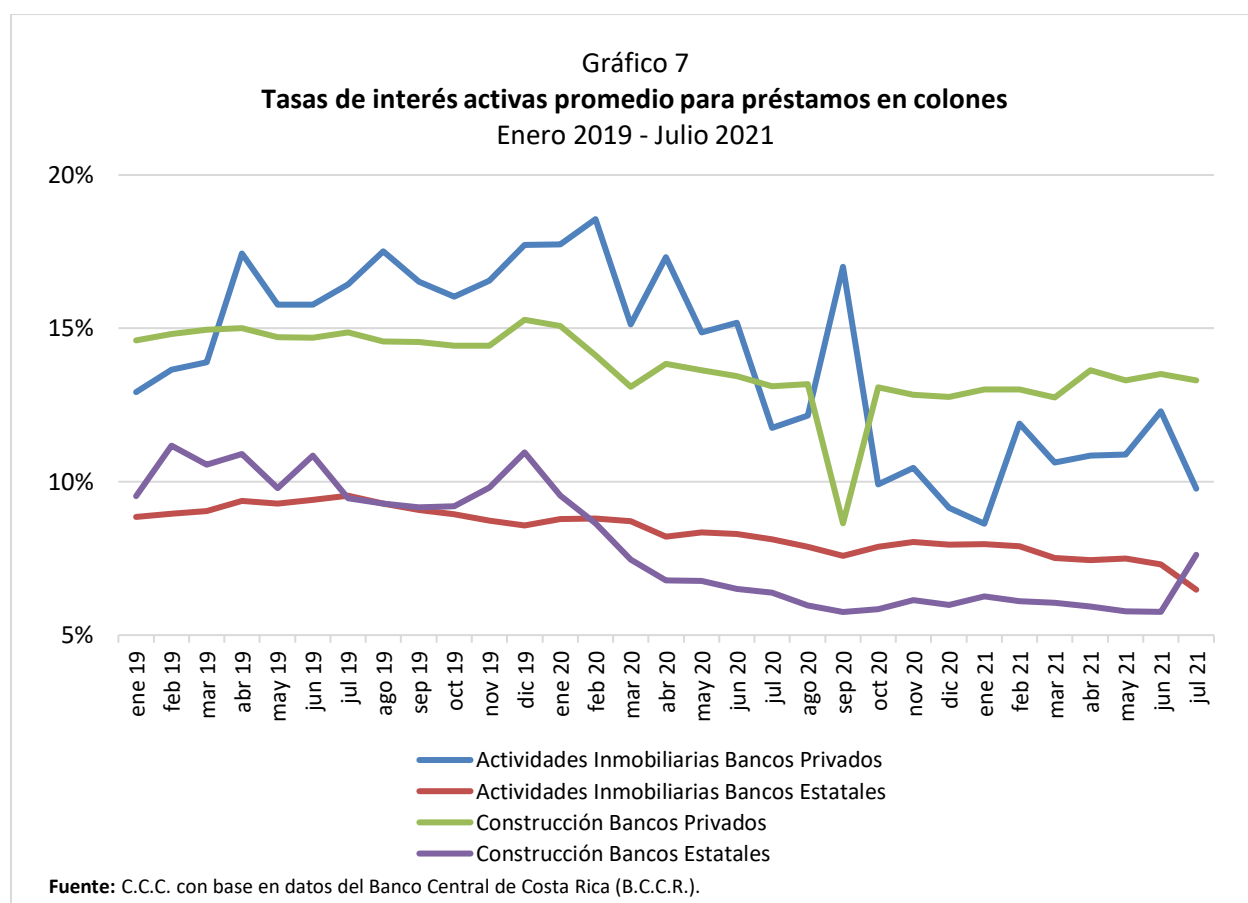
Esta cifra da indicios de que, a un ritmo lento, el sector construcción retoma poco a poco un camino de recuperación. El crecimiento promedio de 1.2% representa 1020 personas ocupadas por mes, es decir, el sector construcción, durante el primer semestre de 2021, ha ocupado alrededor de 1000 personas 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 **julio 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 7.62%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 13,3% para ese mismo mes, lo cual indica un aumento en los bancos del Estado y una ligera disminución en las tasas promedio en los bancos privados; situación contraria a lo que se documentaba a través de 2021.

En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 7.3% en junio 2021 a uno de 6.5% en julio 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 12.3% en junio 2021 a uno de 9.8% en julio 2021.

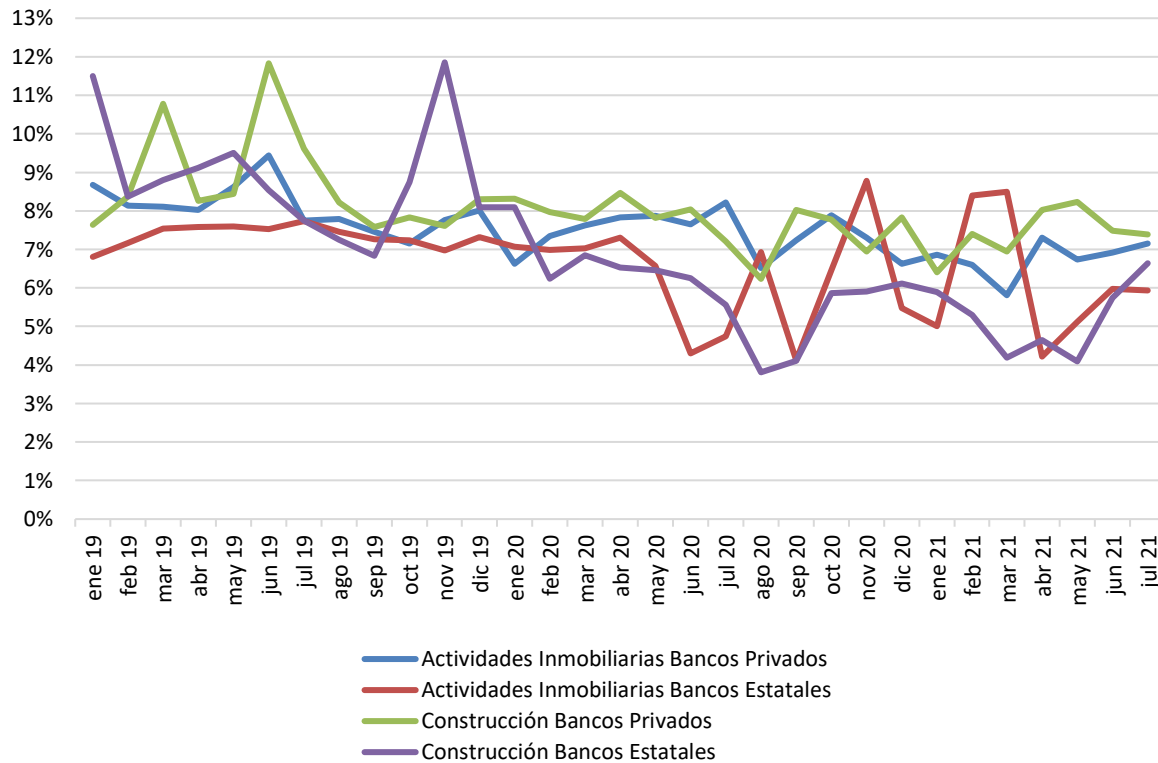


4.2. Tasas de interés en dólares

En julio 2021, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares pasaron de un promedio de 5.7% en junio 2021 a uno de 6.6% en julio 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7.5% en junio 2021 a uno de 7.4% en julio 2021.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 6.0% en junio 2021 a uno de 5.9% en julio 2021. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 6.9% en junio 2021 a 7.2% en julio 2021.

Gráfico 8
Tasas de interés activas promedio para préstamos en dólares
Enero 2019 - Julio 2021



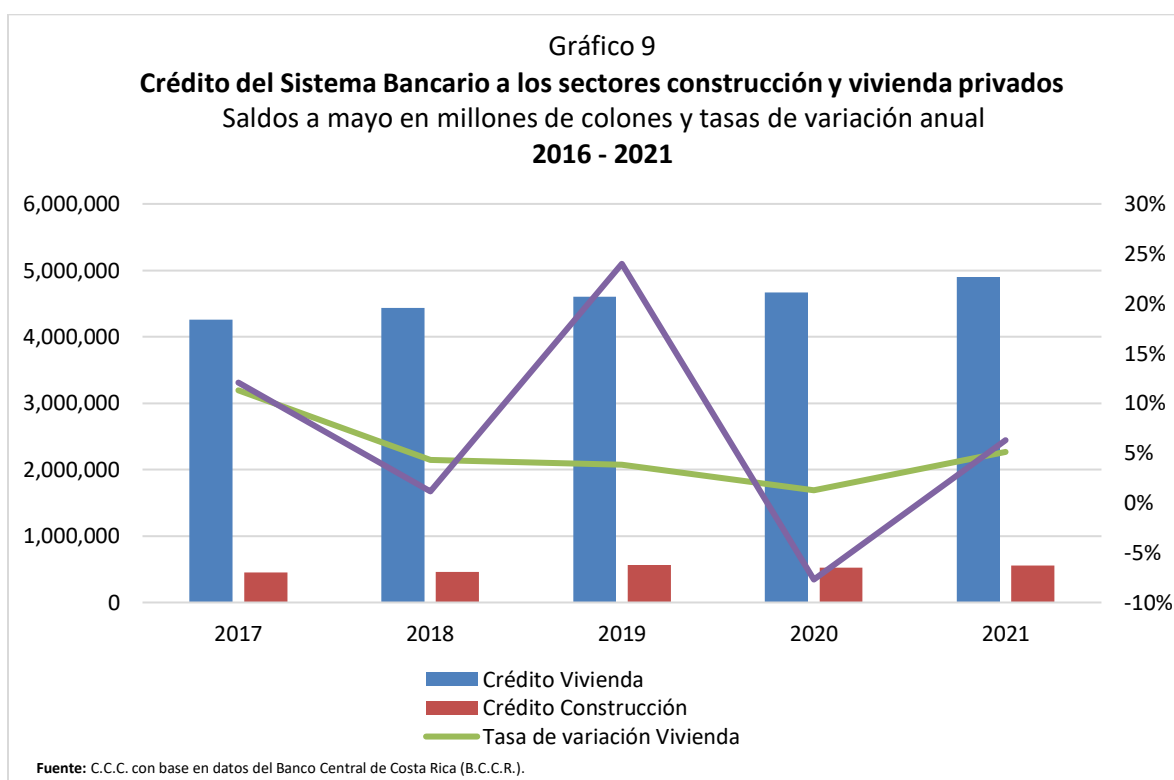
Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

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 **5.23%** en el 2021, comparando con el 2020 (mientras que creció un 0.28% en el 2019-2020).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **6.27%** entre el 2021 y el 2020 (-7.7% en el 2019-2020). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **5.11%** (1.26% 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 julio 2021 el Índice de precios de Edificios mostró un crecimiento de **3.05%**, con respecto a junio.

Por su parte, el Índice de precios de Viviendas de interés social creció un **0.71%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Julio 2019 – Julio 2021				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
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	122.30	2.02%	118.04	1.80%
abr-21	125.74	2.81%	120.43	2.03%
may-21	130.00	3.39%	124.57	3.43%
jun-21	133.60	2.77%	126.98	1.94%
jul-21	137.68	3.05%	127.88	0.71%

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			
Junio 2021 – Julio 2021			
Índice	Índice Junio 2021	Índice Julio 2021	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	125.74	125.88	0.11%
Repuestos	145.52	147.39	1.29%
Llantas	80.57	79.18	-1.72%
Combustibles	102.18	103.07	0.87%
Lubricantes	145.06	136.71	-5.75%
Asfálticos	97.08	101.37	4.42%
Cemento pórtland	124.73	124.73	0.00%
Adquisición de áridos	103.52	103.52	0.00%
Encofrados	133.96	134.10	0.11%
Tuberías de plástico	278.19	278.19	0.00%
Tuberías de concreto	101.35	101.35	0.00%
Hierro fundido	108.02	109.45	1.32%
Hierro dúctil	103.94	103.54	-0.38%
Acero de refuerzo	126.52	126.75	0.19%
Acero estructural	126.20	133.85	6.06%
Cable eléctrico	130.84	139.13	6.33%
Señalización y demarcación vial	92.66	92.61	-0.06%
Explosivos	205.61	205.96	0.17%

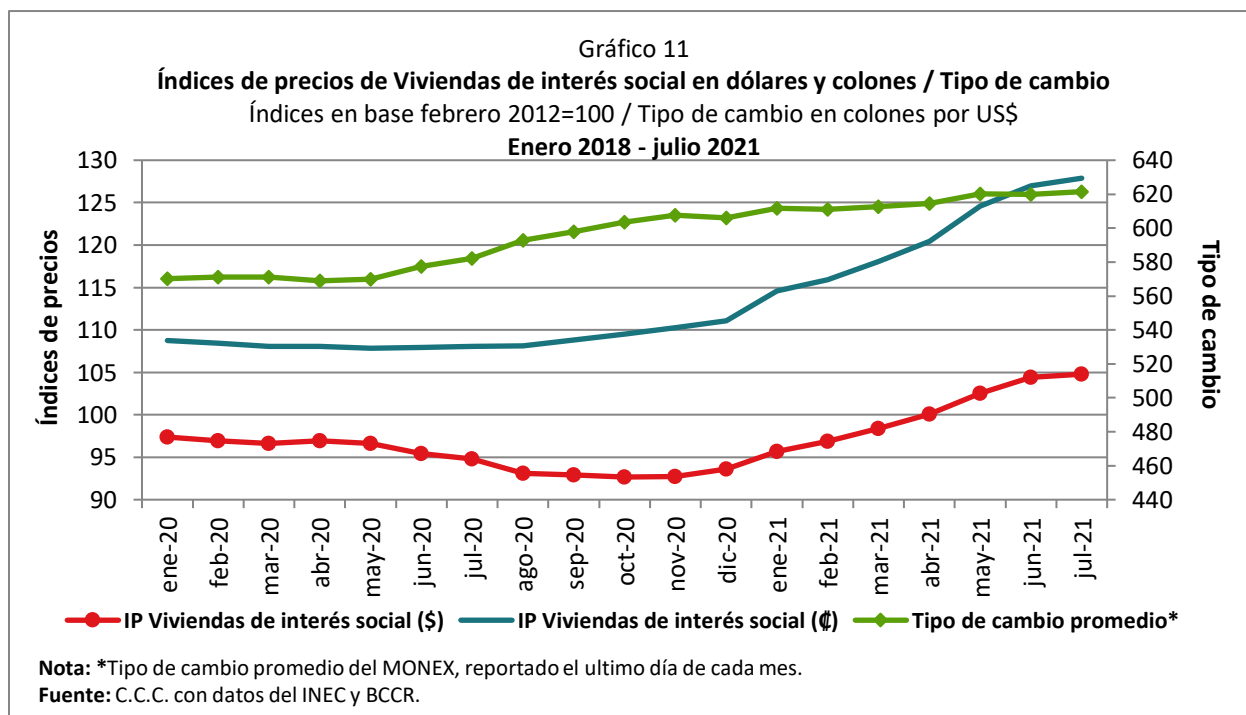
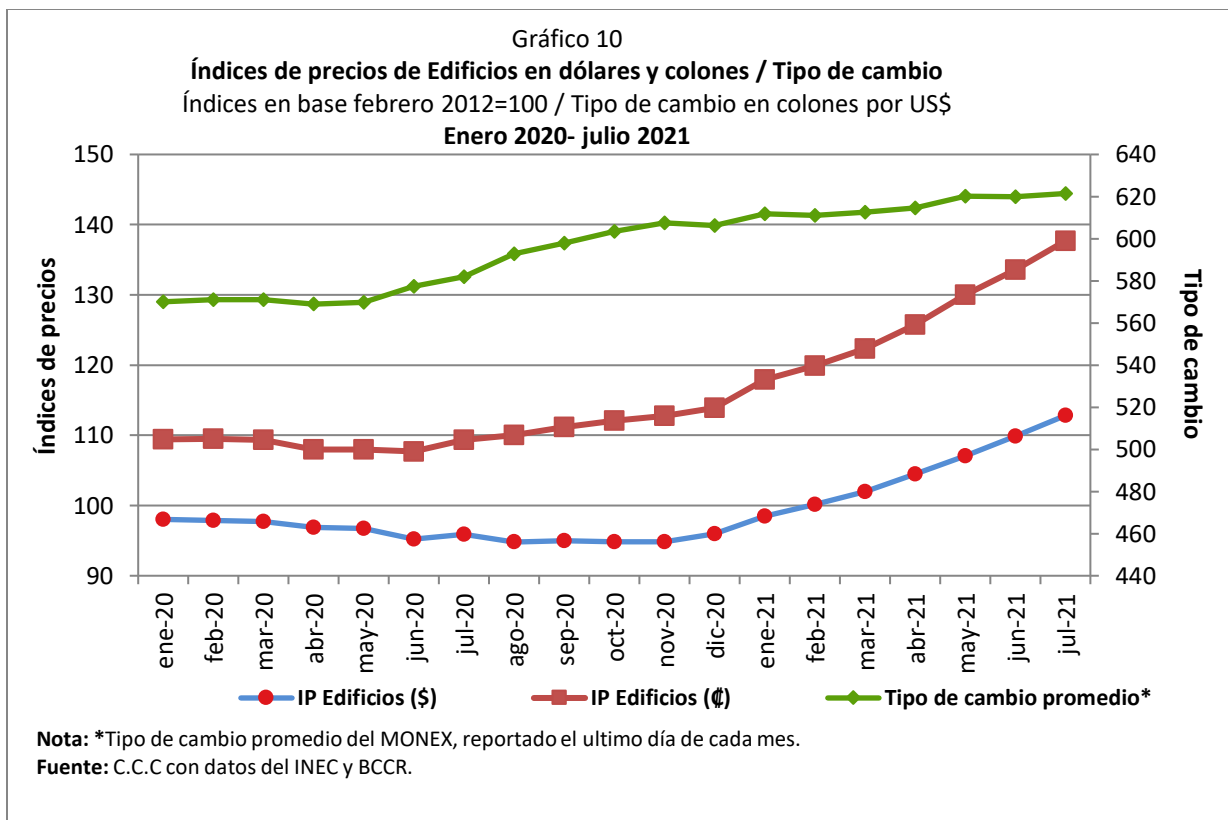
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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 Junio 2021 – Julio 2021			
Índice	Junio 2021	Julio 2021	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	109.841	112.812	2.70%
Viviendas de interés social	104.396	104.787	0.37%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	103.377	103.146	-0.22%
Repuestos	119.638	120.773	0.95%
Llantas	66.244	64.882	-2.06%
Combustibles	84.004	84.453	0.53%
Lubricantes	119.258	112.018	-6.07%
Asfálticos	79.812	83.058	4.07%
Cemento pórtland	102.546	102.201	-0.34%
Adquisición de áridos	85.108	84.821	-0.34%
Encofrados	110.139	109.883	-0.23%
Tuberías de plástico	228.713	227.942	-0.34%
Tuberías de concreto	83.326	83.045	-0.34%
Hierro fundido	88.809	89.679	0.98%
Hierro dúctil	85.452	84.841	-0.71%
Acero de refuerzo	104.018	103.860	-0.15%
Acero estructural	103.757	109.677	5.71%
Cable eléctrico	107.574	114.001	5.97%
Señalización y demarcación vial	76.185	75.883	-0.40%
Explosivos	169.042	168.759	-0.17%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	110.606	110.234	-0.34%
Índice de precios al consumidor	100.687	100.136	-0.55%

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

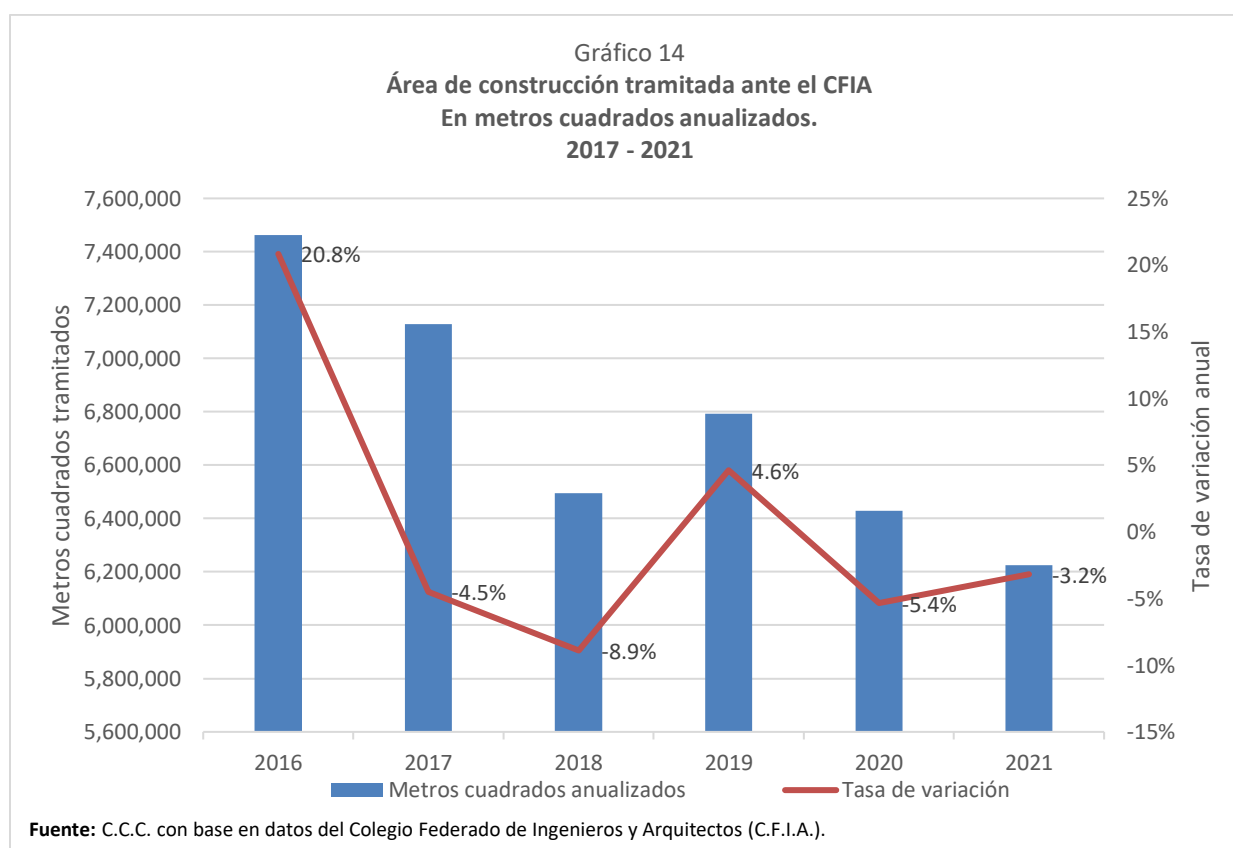


7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)¹⁰.

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

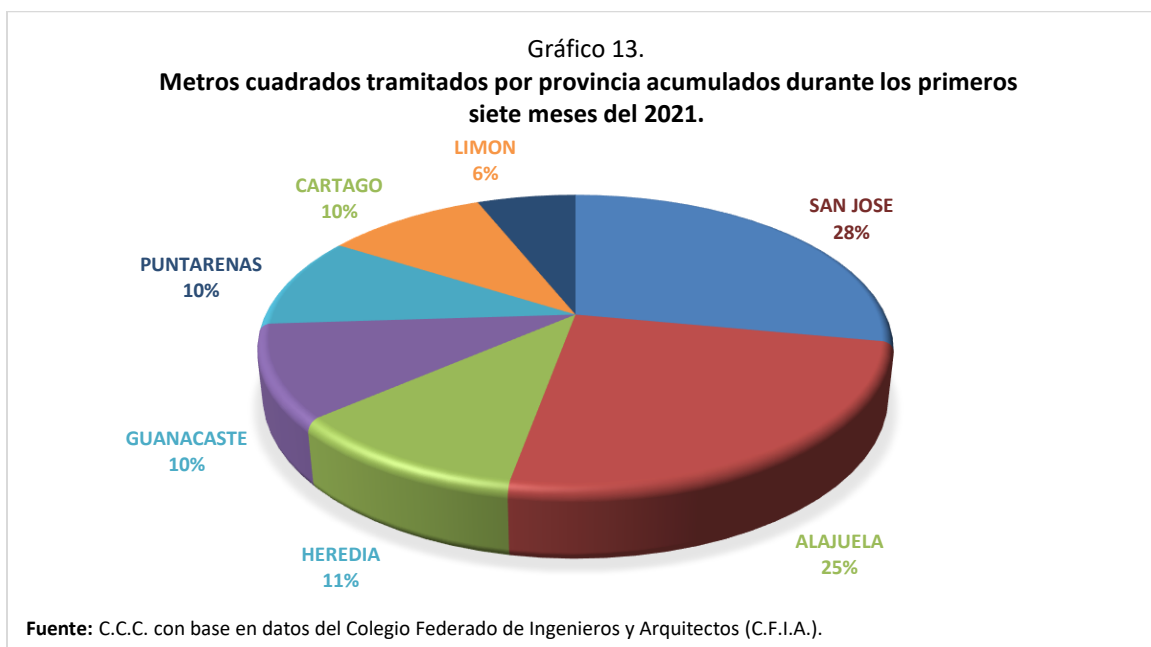
Durante los últimos 12 meses, se han tramitado **6 224 066 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 71 383 metros cuadrados menos que en los doce meses anteriores. Esto se traduce en un decrecimiento de **-3.2%**.



¹⁰ 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.

7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

Durante los primeros siete meses de 2021, San José representó la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de metros para construcción, seguida de Alajuela. Respectivamente, cada una abarcó 28% y un 25% del total. Los demás puestos corresponden a Heredia, Cartago, Guanacaste, Puntarenas y Limón, con 10.7%, 10.4%, 10.1%, 9.9% y 6.0% 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. A nivel total, los primeros siete meses de 2021 muestran un aumento en la tramitación del 19.4%, 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.

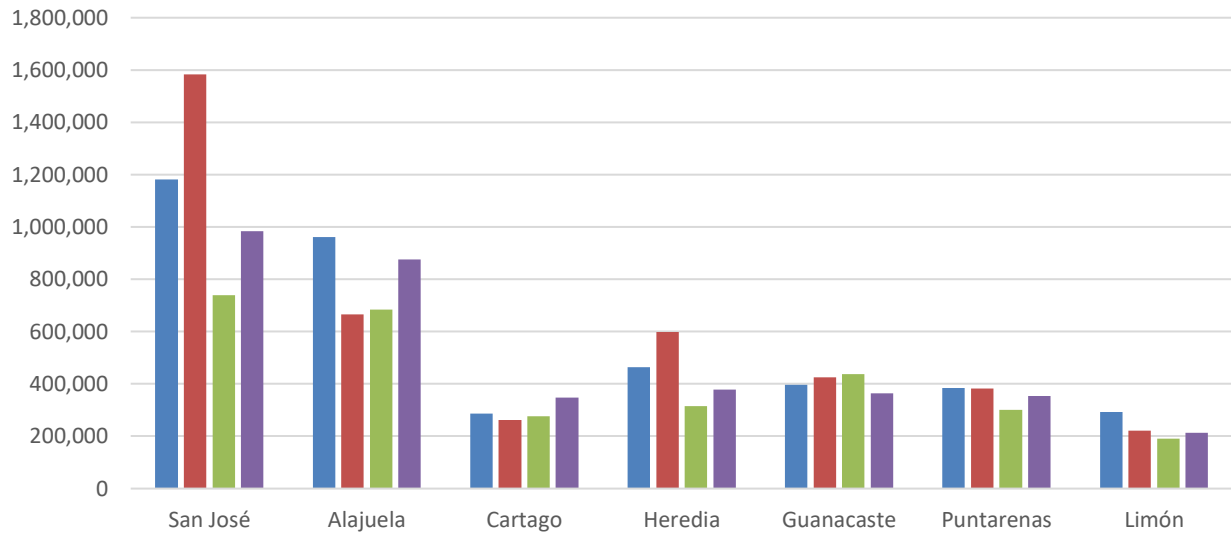
Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados acumulados a los primeros siete meses del año 2020-2021

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2020 – 2021
	2020	2021	
San José	739266	983235	33.0%
Alajuela	684658	875739	27.9%
Cartago	276292	348703	26.2%
Heredia	314747	378014	20.1%
Guanacaste	438206	364422	-16.8%

Puntarenas	300520	352976	17.5%
Limón	190862	213493	11.9%
TOTAL	2944551	3516582	19.4%

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 seis meses de cada año.



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

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

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 **siete** meses de 2021, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de San José, Cartago, Santa Ana y Santa Cruz. En contraposición, los cantones de León Cortés, Turrubares, Río Cuarto, Hojancha y Guatuso 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 siete meses de 2021					
Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m ²)	Posición	Cantón	Área (m ²)
1	ALAJUELA	405196	73	LOS CHILES	8841
2	SAN JOSÉ	304704	74	ACOSTA	7972
3	CARTAGO	168455	75	DOTA	7836
4	SANTA ANA	160112	76	ABANGARES	7781
5	SANTA CRUZ	126868	77	ALVARADO	6903
6	HEREDIA	118863	78	GUATUSO	6848
7	SAN CARLOS	117136	79	HOJANCHA	6666
8	PEREZ ZELEDON	116271	80	RIO CUARTO	6112
9	GRECIA	95590	81	TURRUBARES	4324
10	POCOCÍ	84440	82	LEON CORTES	4168

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

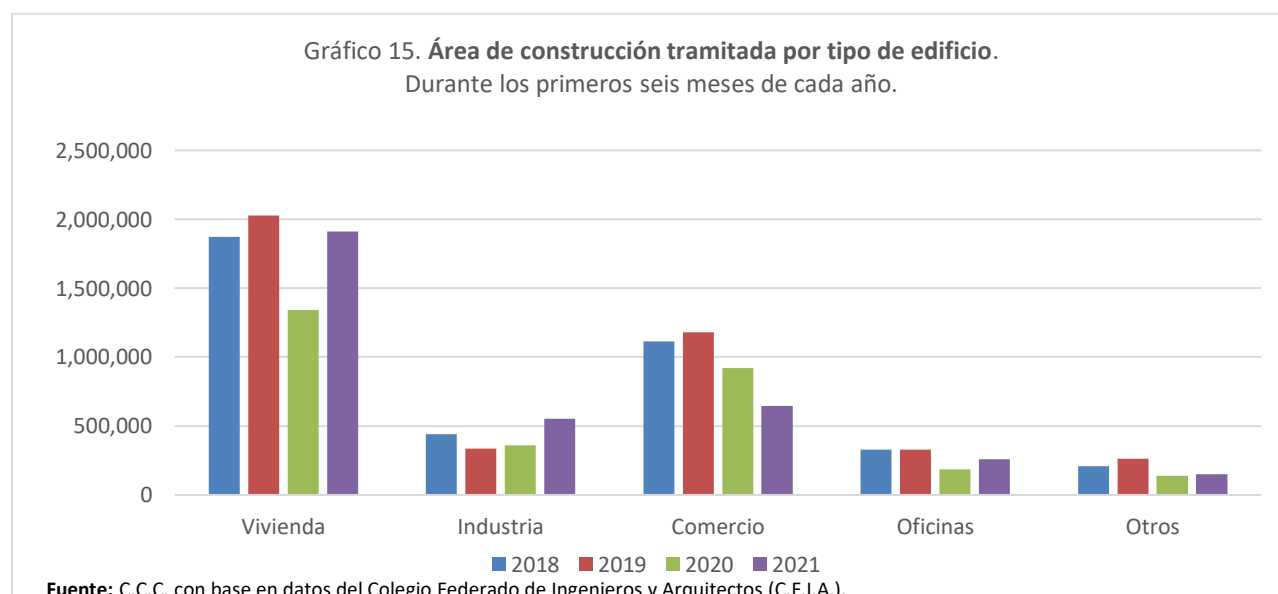
Analizando los datos por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados durante los primeros siete meses de 2021 corresponden al **sector vivienda**, que representó el **54%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 50% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 4%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el 18.4% del total tramitado. Dentro de este grupo, *Edificios comerciales* representó el 17.7% 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**, este acaparó el **7.3%** 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 siete meses del 2021			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	54.3%	Vivienda unifamiliar	49.7%
		Condominios	4.6%
COMERCIO	18.4%	Edificios comerciales	17.7%
		Hoteles	0.7%
INDUSTRIA	15.7%	Bodegas	15.7%
		Edificios industriales	0.0%
OFICINAS	7.3%	Oficinas comerciales	7.1%
		Oficinas institucionales	0.2%
OTROS	4.3%	Edificios educacionales	2.0%
		Salud	0.9%
		Sitios de reunión pública	1.3%
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 oficinas** mostraron crecimiento; contrario a esto, se observa desaceleración en **sector comercio y otros** en menor medida con una tramitación muy similar a 2020.



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-MEIC¹¹). 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

¹¹ 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.

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 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.