

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Setiembre
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 enlazado 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 **setiembre 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 del entorno económico costarricense. 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 **setiembre 2021** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **2.09%**, posicionándose **dentro** del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Esta variación fue superior que la inflación interanual registrada en agosto 2021 en el orden de 0.37 puntos porcentuales, es importante destacar que este indicador ha mostrado una tendencia levemente creciente desde finales de 2020 aunque contenida por debajo o dentro del rango meta del Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Según esta institución, la aceleración en el indicador está atribuida nuevamente al aumento en precio de combustibles, aceites y carnes.

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 de granos, metales y crudo. Este índice mostró una variación interanual para **setiembre de 2021** de 93.13%, un nivel aún alto, que muestra una variación mensual del 1.3% respecto a agosto 2021.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **agosto 2021** una tasa de variación interanual de 11.6%. Este dato representa la sexta variación positiva desde marzo de 2021; de tal manera que se consolida el proceso de recuperación económica al sostener por dos trimestres tasas de crecimiento positivas.

Según indica el B.C.C.R.: *“el país recobró el nivel de producción prepandemia (es decir, el de febrero del 2020) ya en junio de 2021 y en agosto la producción se ubicó 1,8 % por encima de ese nivel prepandemia”* Es importante destacar que, según pronósticos de la misma entidad en julio del presente año, el sector construcción es el único que no recuperará su actividad económica durante 2021; esto, motivado principalmente por el declive en obras públicas.

- 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 **agosto**² 2021 se registró un total de 1 807 377 trabajadores asegurados, aproximadamente 6 380 trabajadores más que el mes anterior, cifra que resulta alentadora tras registrarse un aumento promedio mensual de 7 200 personas aseguradas en lo que ha transcurrido de 2021. En lo que respecta al sector construcción, el panorama es distinto, ya que, para **agosto** de 2021, se reportan 1 217 trabajadores menos que julio, ubicándose la cifra en 78 182 trabajadores formales en el sector, esta situación podría ser el reflejo del declive en obra pública.

² Dato más reciente disponible por la CCSS.

- En lo que respecta al salario nominal por cotizante para todos los sectores, para **agosto** de 2021, tuvo una variación mensual de -0.04%, ubicándose en 623 431 colones, en lo que respecta al seguro de salud.
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **julio**³ de 2021, mostró un superávit primario acumulado de 0,3% 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). En este sentido, el gasto primario se redujo 6.5% respecto a julio de 2020 y el gasto por intereses aumentó alrededor de 15% dado el mayor saldo de deuda, ubicando el gasto total 2.1 puntos porcentuales por debajo de lo obtenido en 2020.

Además, según indica el BCCR: *“la razón de la deuda del GC respecto al PIB se ubicó en 70,7% este mes, es decir, 9,0 p.p. superior a lo registrado un año antes y 3,2 p.p. respecto al saldo de diciembre pasado”*

- En cuanto al crédito al sector privado por actividad económica a julio de 2021, la colocación se mantiene en un 31.3% para créditos de consumo, un 30.0% para créditos de vivienda, 9.8% comercio, construcción 2.9%, servicios y agricultura un 13.5%, y 2.1% respectivamente.⁴
- Finalmente, el **tipo de cambio de referencia para la venta** se ubicó al 30 de **setiembre** en ₡629.71, sosteniendo un alza generalizada, ubicándose 3.8% más alto que el mismo período del año 2020. El dato más alto registrado por el Central desde el 30 de setiembre a la fecha de elaboración de este informe se ubicó en ₡634.51, respectivo al 23 de octubre de 2021.

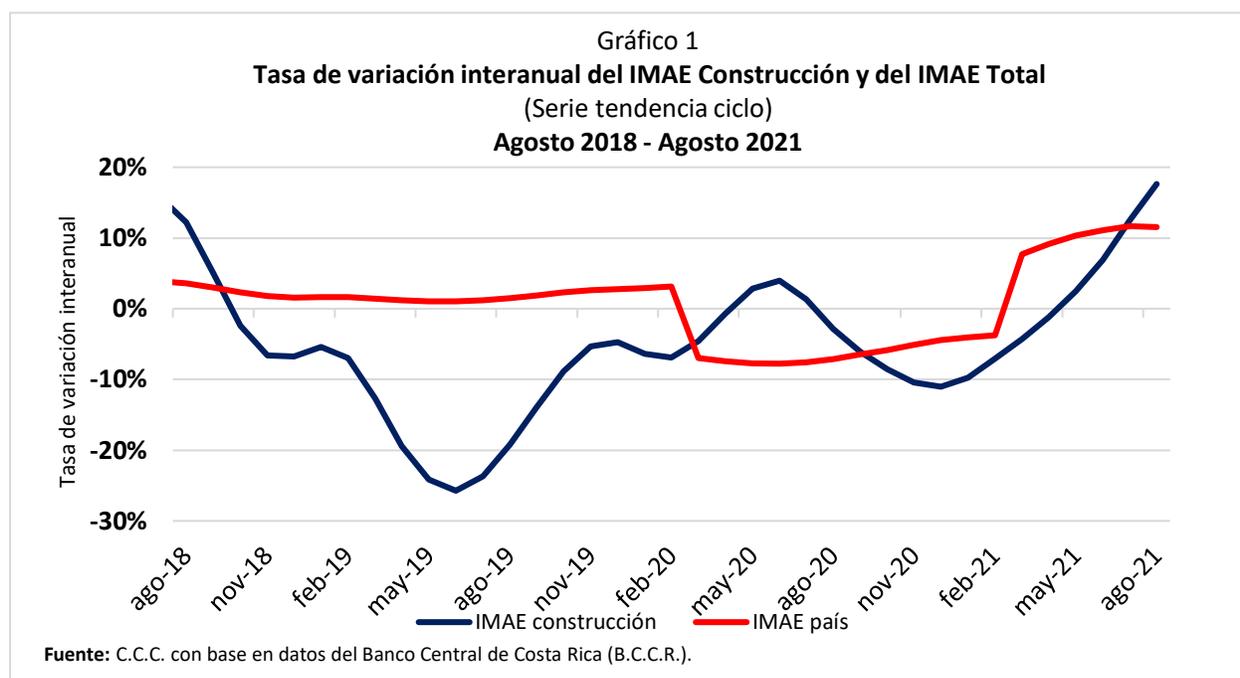
³ Dato a julio 2021, más reciente disponible al momento de elaboración de este informe, las cifras de agosto 2021 son preliminares y no se encuentran publicadas oficialmente en el Informe Mensual de Coyuntura Económica del BCCR.

⁴ Dato a julio 2021, más reciente disponible al momento de elaboración de este informe.

DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. Índice Mensual de Actividad Económica del sector construcción

El sector construcción ha presentado un período de desaceleración en su actividad económica desde el 2017, situación que fue agravada por la crisis generada por el COVID-19, sin embargo, a partir de mayo del presente año ha mostrado una importante tendencia de recuperación. En este sentido, el sector construcción ha evidenciado una situación más compleja para recuperarse frente a los efectos de la pandemia en el mercado nacional. Particularmente, los primeros meses del 2021 evidenciaron poco dinamismo en la construcción motivado por la caída en obra pública. A pesar de esta situación, el sector ha mostrado en los últimos meses cifras alentadoras de la mano con un aumento en la dinámica de la obra con destino privado.

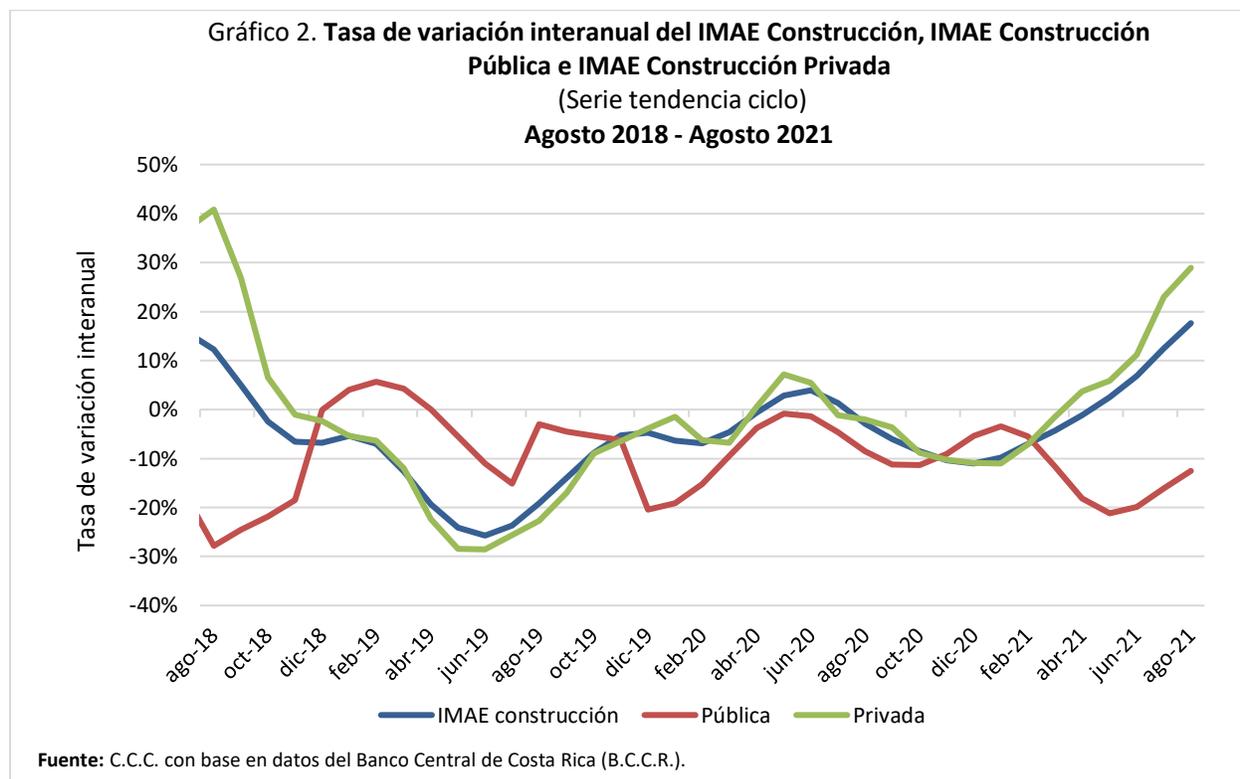


Los datos más recientes del IMAE publicados por el BCCR⁵ muestran una mejora en la tendencia a partir de mayo 2021, en donde de manera consecutiva la actividad de la construcción ha reflejado un buen comportamiento a niveles positivos; particularmente para el mes de agosto la variación interanual del IMAE construcción se ubicó en 17.6%

⁵ El BCCR actualiza constantemente las series para el indicador del IMAE, recientemente la entidad actualizó la serie por la recepción de nuevas observaciones que permiten obtener una medida actualizada de la actividad económica, dicha incorporación afecta las cifras de meses anteriores.

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 tiempo⁶. La paulatina mejora en la actividad económica de la construcción está atribuida a las obras con destino privado, como se aprecia, a partir de abril 2021, este indicador ha mostrado un dinamismo que se ha visto ilustrado en tasas de variación positivas del IMAE construcción privada, mostrando para agosto 2021 una tasa de variación interanual del 29.0%



IMAE construcción pública

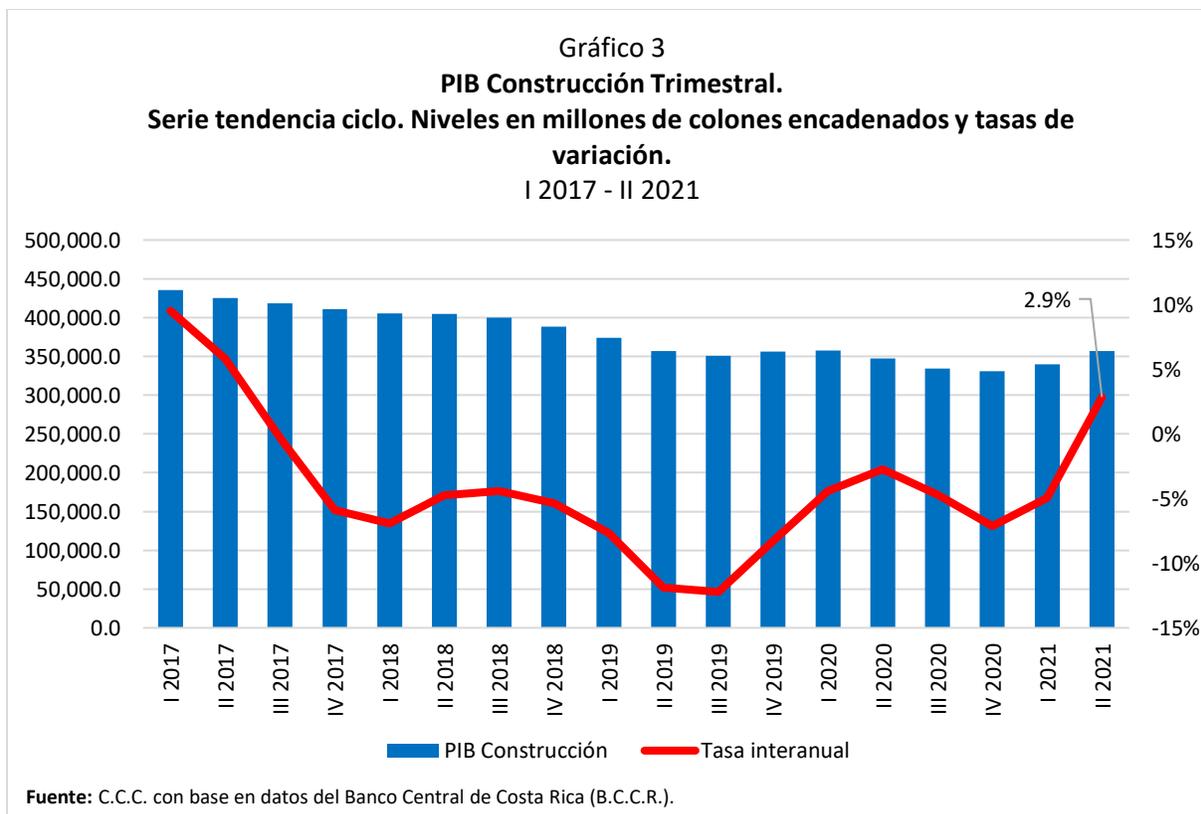
La construcción pública venía mostrando una tendencia decreciente desde abril de 2019. Posteriormente, el comportamiento se mantuvo creciente (a tasas negativas) hasta febrero de 2021, a partir de este mes, la construcción con destino público ha registrado una contracción importante, mostrando una variación interanual promedio cercana al -13.6%; para el mes de agosto, la tasa de variación interanual se ubicó en -12.6%.

⁶ Esta situación resulta en parte del peso del IMAE Construcción Privada sobre el IMAE Construcción Total (ver apartado *Glosario y aspectos metodológicos*).

2. PIB del sector construcción

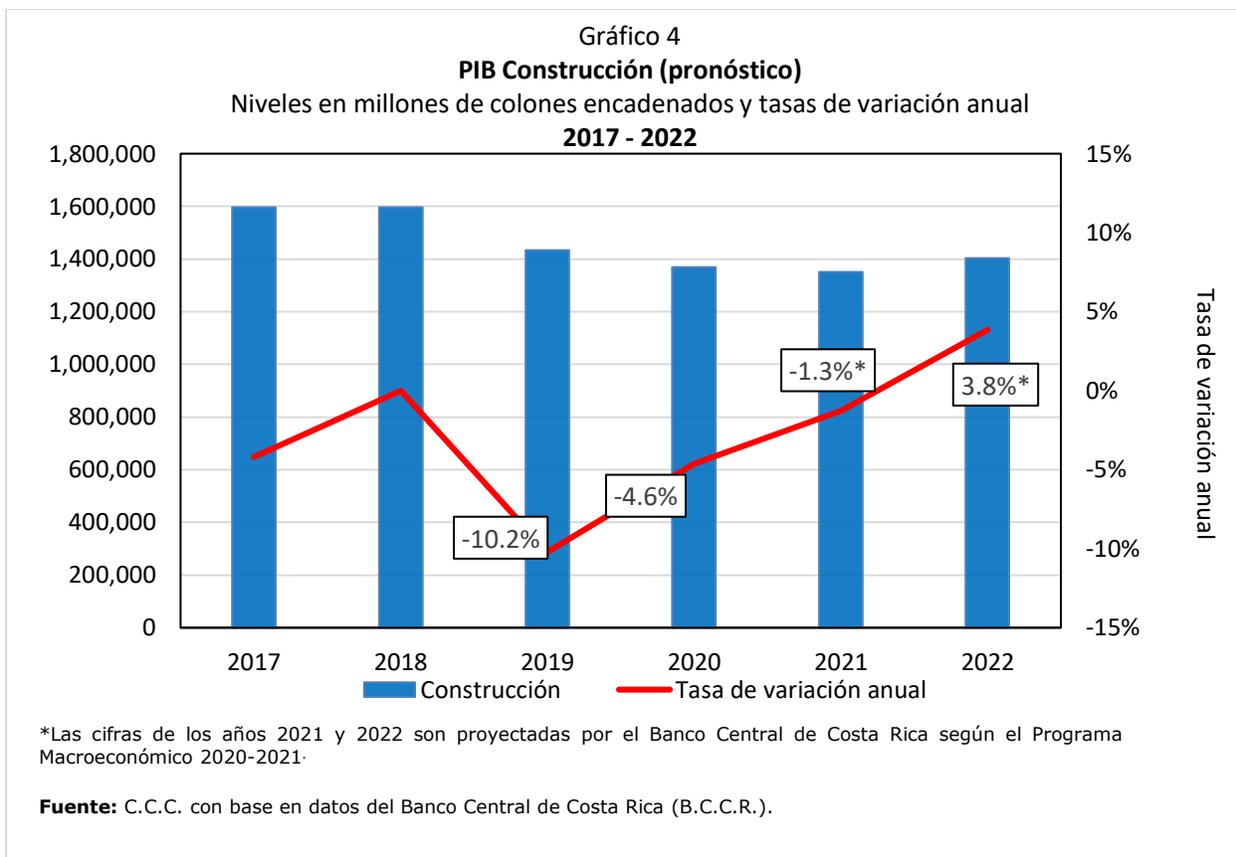
2.1. PIB construcción

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **II Trimestre 2021** el PIB Construcción registró una tasa de variación de **2.9%**⁷.



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, en alguna medida se rompe con esta situación al registrar por primera vez una tasa positiva desde el II trimestre de 2017, sin embargo, esto se debe a que en el 2020 se registró una importante contracción, por cual, al comprar la cifra con este año la variación resulta incorporar el efecto “base” de 2020. Para el II Trimestre de 2021, el PIB construcción se ubicó cerca de 357 041 millones de colones.

⁷ 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.

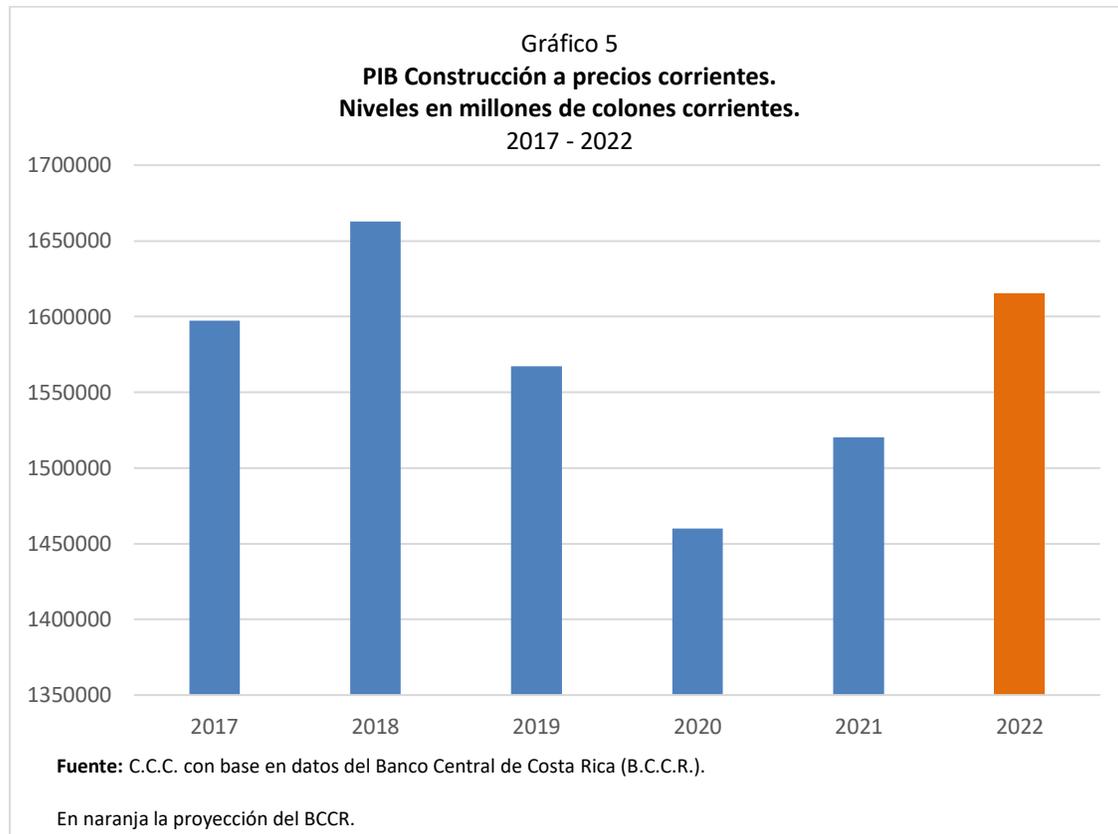
Para el **2021** se esperaba un crecimiento de **1.6%** para la construcción, según el BCCR, sin embargo, el dato fue actualizado a la baja en la edición más reciente del Programa Macroeconómico (julio 2021) ubicándose en **-1.3%**. Esto indica que a pesar de que la economía costarricense se recupera después del 2020, el sector construcción es el único entre los demás sectores que se contrae en 2021⁸. 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

⁸ 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.

⁹ Es importante destacar que esta proyección se mantiene vigente al momento de elaboración del presente Informe.

2.2. PIB construcción nominal

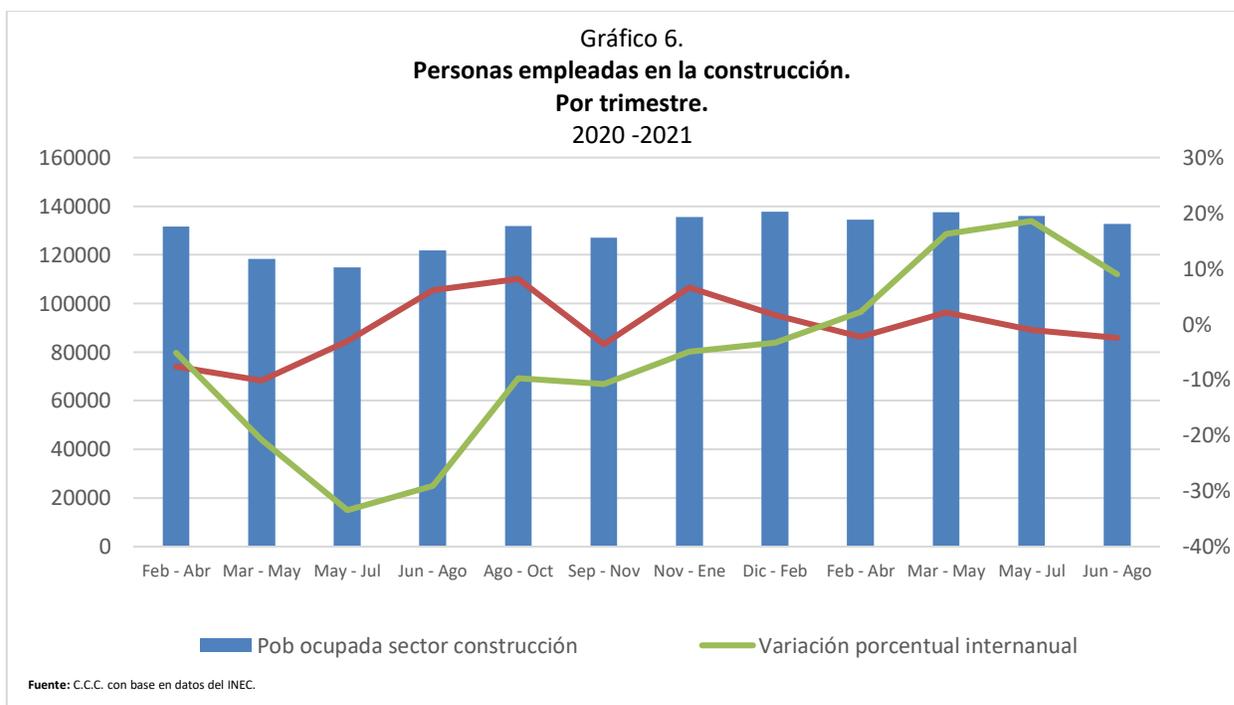
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que el sector construcción representó cerca del **4.0%** de la producción total del país (2020). El Banco Central proyecta que para el **2021** y **2022** el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de **4.1%** y **4.2%** 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 **trimestre comprendido entre Junio - Agosto** se contabilizaron **132 739 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de 10 943 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (mejora en 9%); sin embargo, comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene una reducción de 2.4% (3 298 trabajadores). 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 trimestre Junio - Agosto de 2019 al mismo período de 2020 fue de 29.0%; 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 **agosto 2021** se reportaron **78 182 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa una disminución del 1.5% comparando con respecto a julio de 2021; cifra que evidencia una tendencia a la baja desde junio de 2021.

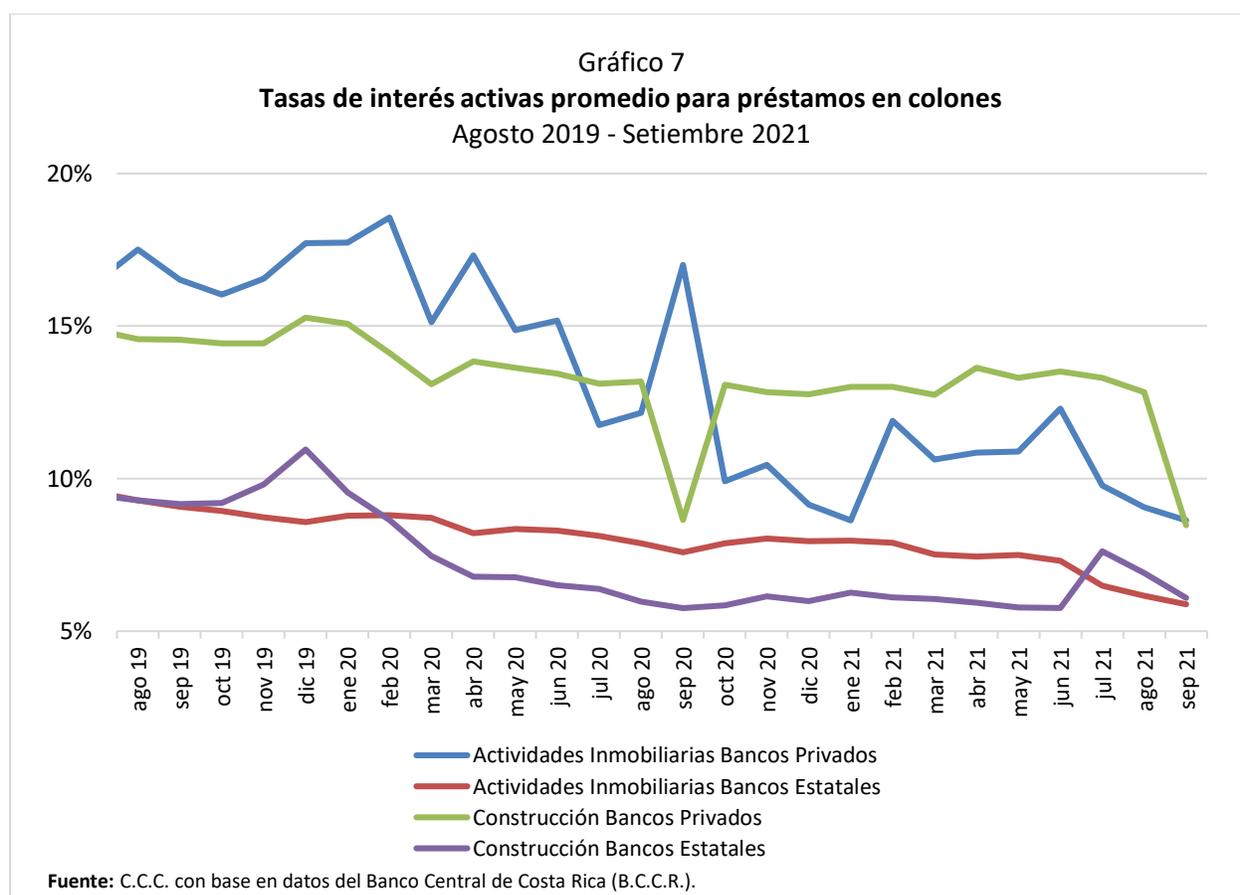
En promedio, se han registrado 77 986 empleados formales en el sector construcción por mes en lo transcurrido de 2021, 1 543 más con respecto a 2020 y 2 714 menos respecto a 2019.

4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

4.1. Tasas de interés en colones

Para **setiembre 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 6.1%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 8.5% para ese mismo mes, lo cual indica una importante tendencia a la baja en las tasas tanto de bancos estatales como privados; situación que se ha repetido constantemente durante los meses transcurridos de 2021.

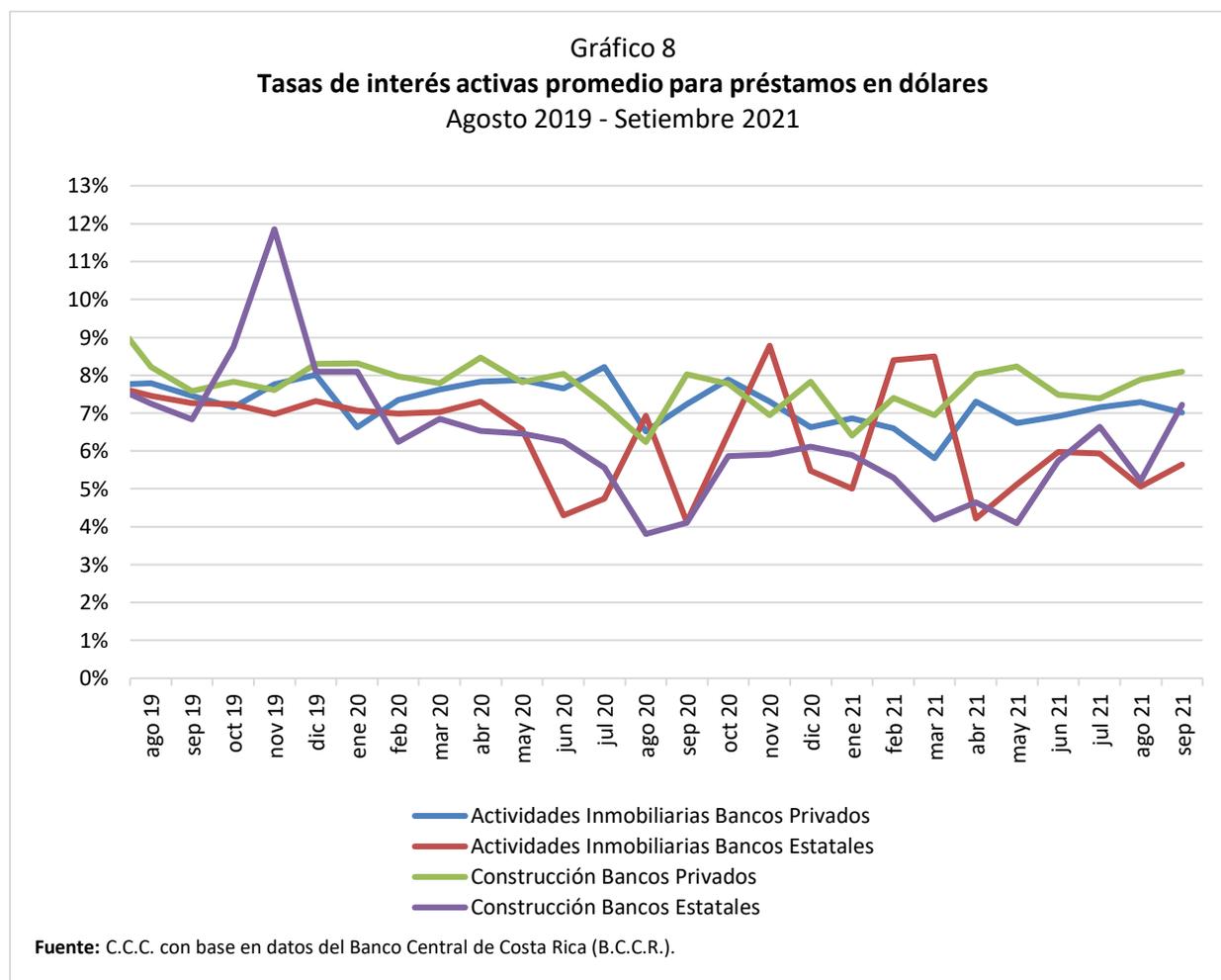
En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 6.15% en agosto 2021 a uno de 5.88% en setiembre 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 9.1% en agosto 2021 a uno de 8.6% en setiembre 2021.



4.2. Tasas de interés en dólares

En **setiembre 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares se ubicaron en 7.2%¹⁰. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7.9% en agosto 2021 a uno de 8.1% en setiembre 2021.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 5.1% en agosto 2021 a uno de 5.6% en setiembre 2021. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7.3% en agosto 2021 a 7.0% en setiembre 2021.



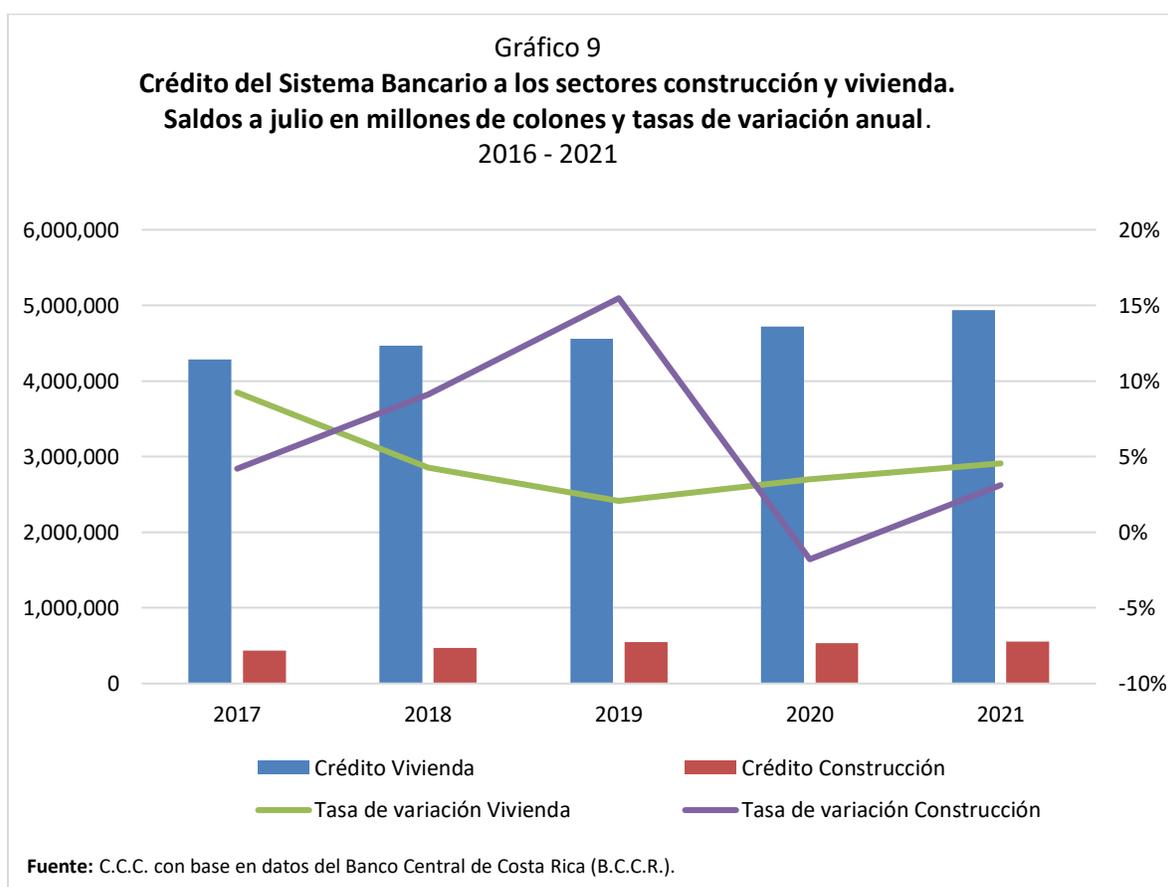
¹⁰ Para el dato del mes de agosto no se contó con la cifra, se imputó el promedio registrado durante 2021 para efectos de visualización.

5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **julio** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **4.39%** en el 2021, comparando con el 2020 (mientras que creció un 2.92% en el 2019-2020).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **3.10%** entre el 2020 y el 2021 (-1.79% en el 2019-2020). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **4.54%** en ese período (3.49% 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 **julio 2021** fue de **33,7%**.



6. Índices de precios del sector construcción

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

Para **setiembre 2021** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **0.96%**, con respecto a agosto 2021. Por su parte, el **Índice de precios de Vivienda de interés social** creció un **0.36%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Agosto 2019 – Setiembre 2021				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
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%	126.977568	1.94%
jul-21	137.678	3.05%	127.885	0.71%
ago-21	139.4	1.23%	128.435138	0.43%
sep-21	140.705	0.96%	128.892	0.36%

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			
Agosto 2021 – Setiembre 2021			
Índice	Índice Agosto 2021	Índice Setiembre 2021	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	129.202	129.762	0.43%
Repuestos	148.060	148.106	0.03%
Llantas	79.516	80.015	0.63%
Combustibles	103.819	102.366	-1.40%
Lubricantes	137.277	141.670	3.20%
Asfálticos	108.405	104.976	-3.16%
Cemento pórtland	124.728	124.728	0.00%
Adquisición de áridos	103.657	104.355	0.67%
Encofrados	135.232	135.706	0.35%
Tuberías de plástico	278.186	278.186	0.00%
Tuberías de concreto	101.350	101.350	0.00%
Hierro fundido	108.337	109.739	1.29%
Hierro dúctil	103.542	105.343	1.74%
Acero de refuerzo	127.037	127.883	0.67%
Acero estructural	133.880	134.101	0.17%
Cable eléctrico	144.999	144.999	0.00%
Señalización y demarcación vial	92.893	93.337	0.48%
Explosivos	207.108	208.183	0.52%

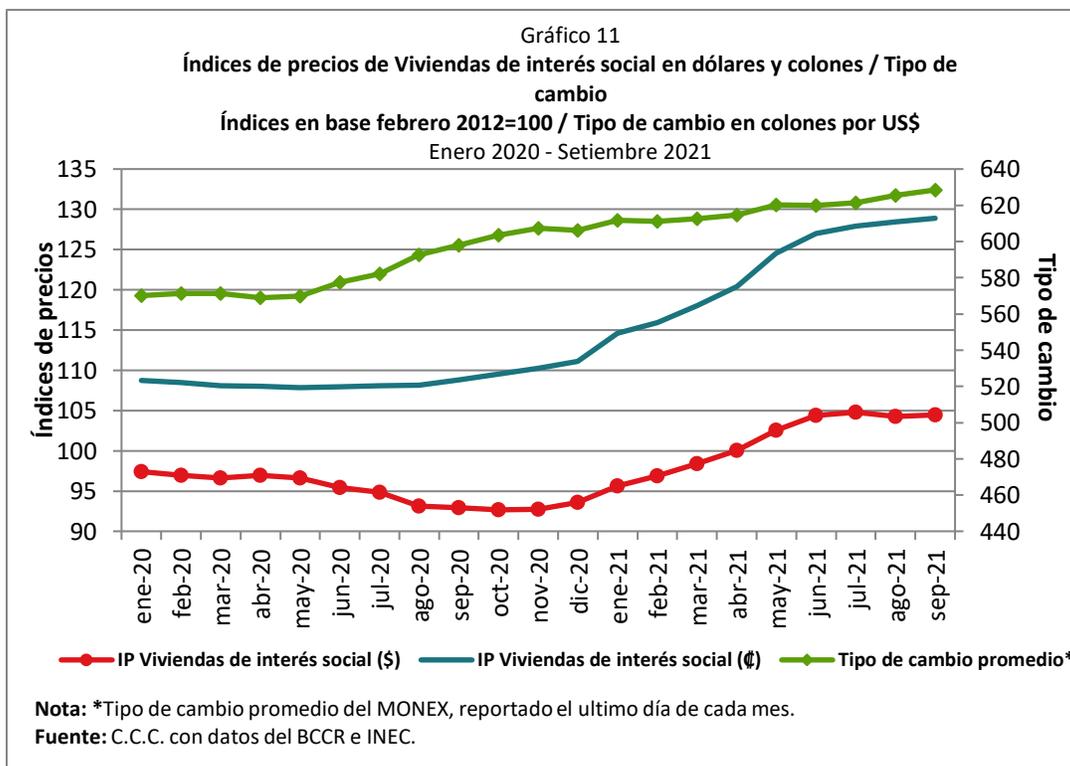
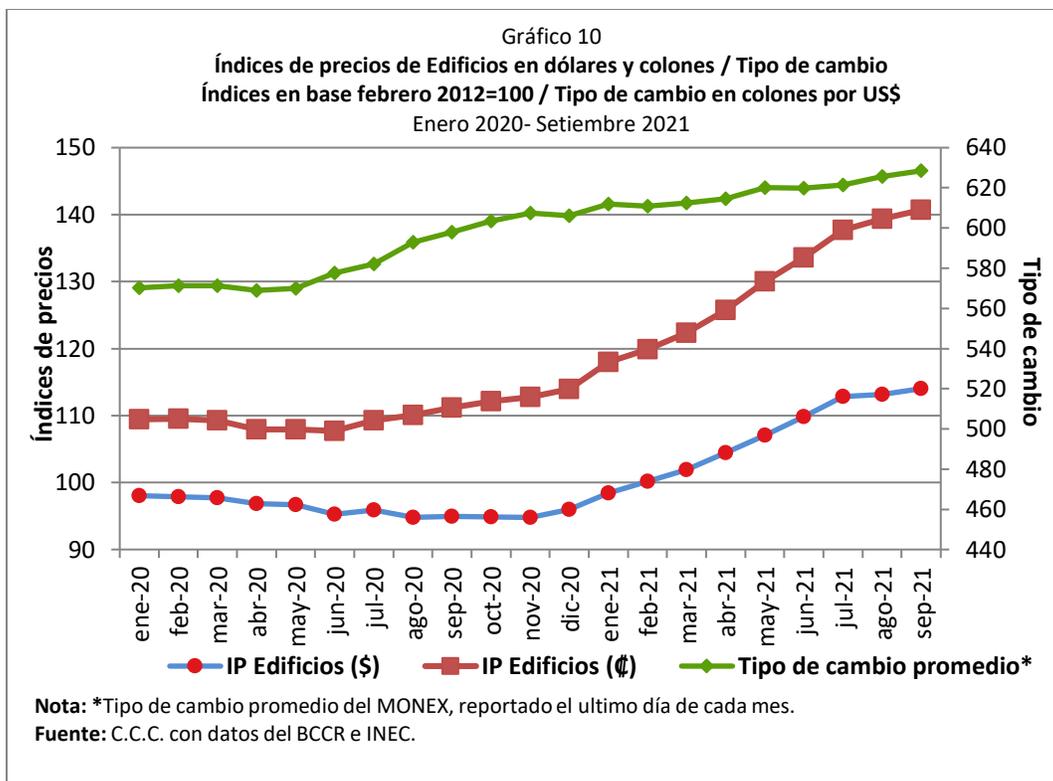
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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 y que, por lo tanto, no son oficiales para ajustes de contratos en obra pública:

Cuadro 3			
Índices de precios de la construcción dolarizados			
Agosto 2021 – Setiembre 2021			
Índice	Agosto 2021	Setiembre 2021	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	113.162	114.018	0.76%
Viviendas de interés social	104.281	104.446	0.16%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	104.904	105.151	0.24%
Repuestos	120.216	120.016	-0.17%
Llantas	64.562	64.839	0.43%
Combustibles	84.295	82.951	-1.59%
Lubricantes	111.460	114.800	3.00%
Asfálticos	88.018	85.066	-3.35%
Cemento pórtland	101.271	101.072	-0.20%
Adquisición de áridos	84.163	84.563	0.48%
Encofrados	109.800	109.968	0.15%
Tuberías de plástico	225.869	225.424	-0.20%
Tuberías de concreto	82.290	82.128	-0.20%
Hierro fundido	87.963	88.926	1.09%
Hierro dúctil	84.069	85.364	1.54%
Acero de refuerzo	103.146	103.629	0.47%
Acero estructural	108.702	108.667	-0.03%
Cable eléctrico	117.730	117.498	-0.20%
Señalización y demarcación vial	75.423	75.634	0.28%
Explosivos	168.159	168.698	0.32%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	109.231	109.016	-0.20%
Índice de precios al consumidor	99.502	99.934	0.43%

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

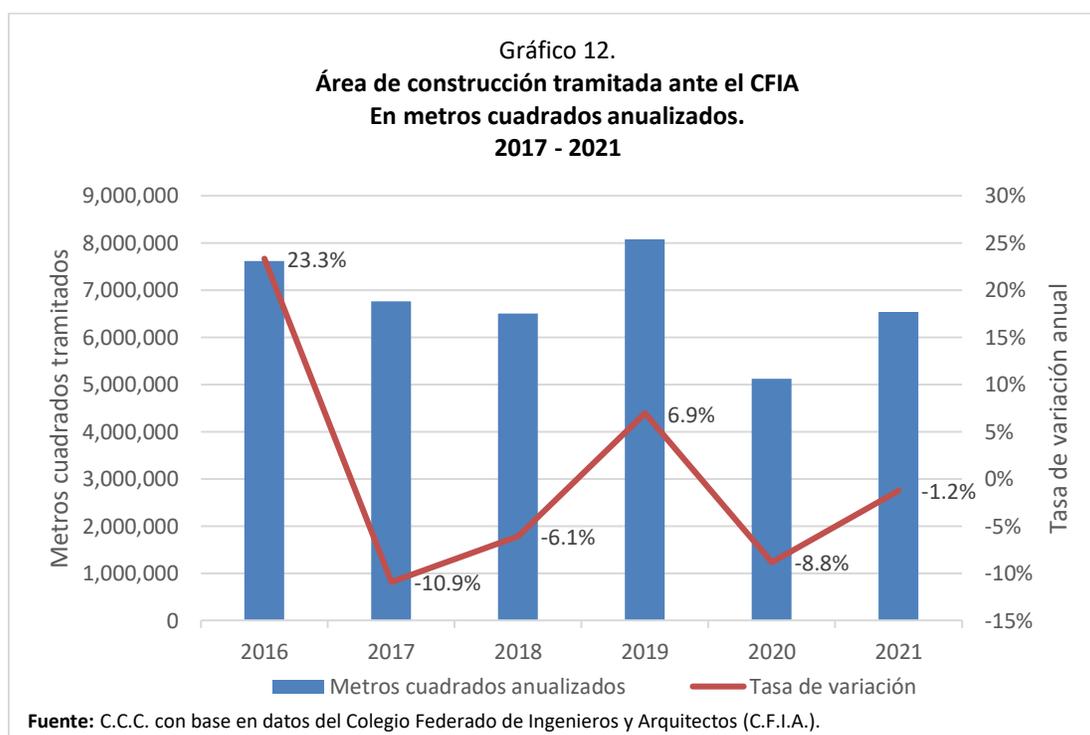


7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)¹¹.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre octubre 2020 y setiembre 2021 (año 2021) con el periodo comprendido entre octubre y setiembre de cada año.

Durante los últimos 12 meses, se han tramitado **6 534 266 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 1 410 919 metros cuadrados más que en los doce meses anteriores. Esto se traduce en un crecimiento del **27.54%**¹².

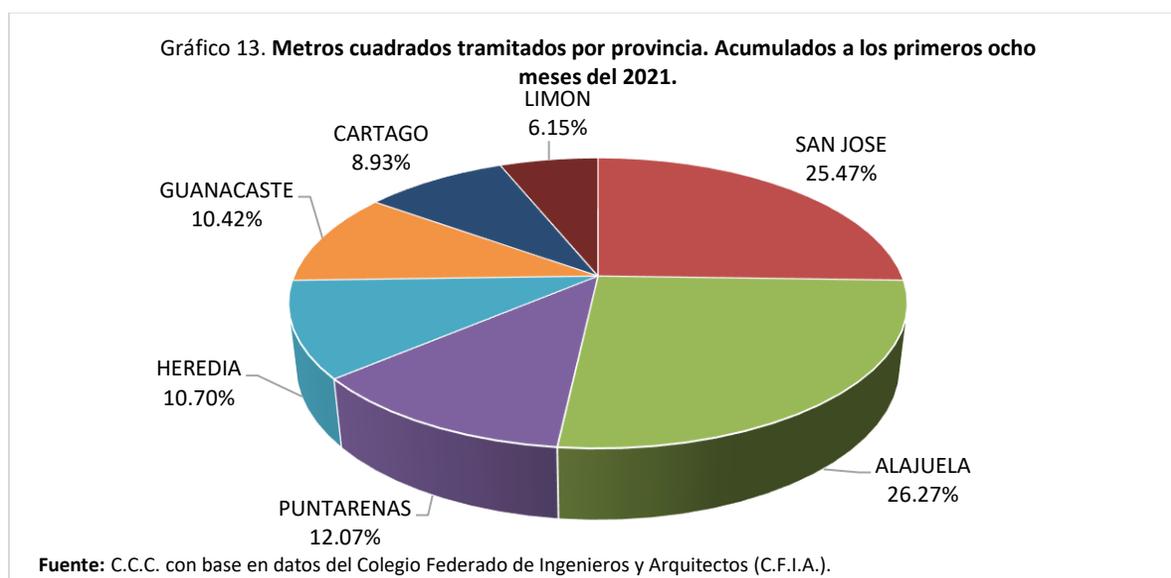


¹¹ En general, las cifras publicadas por la C.C.C. difieren de las publicadas por el C.F.I.A., ya que no se considera la totalidad de proyectos tramitados. **Las cifras presentadas en este informe sólo incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones en m2.**

¹² En setiembre 2020 la cifra anualizada incorpora de manera mayoritariamente aislada los primeros efectos de la pandemia por el COVID-19 en la tramitación de obras de construcción.

7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

Durante los primeros nueve meses de 2021, Alajuela representó la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de metros para construcción – particularmente en el mes de setiembre se tramitó una cantidad importante en esta provincia, lo cual, incide en que se ubique en el primer lugar de tramitación-seguida de San José. Respectivamente, cada una abarcó 26.27% y un 25.47% del total. Los demás puestos corresponden a Puntarenas, Heredia, Guanacaste, Cartago y Limón, con 12.07%, 10.70%, 10.42%, 8.93% y 6.15% del total tramitado.

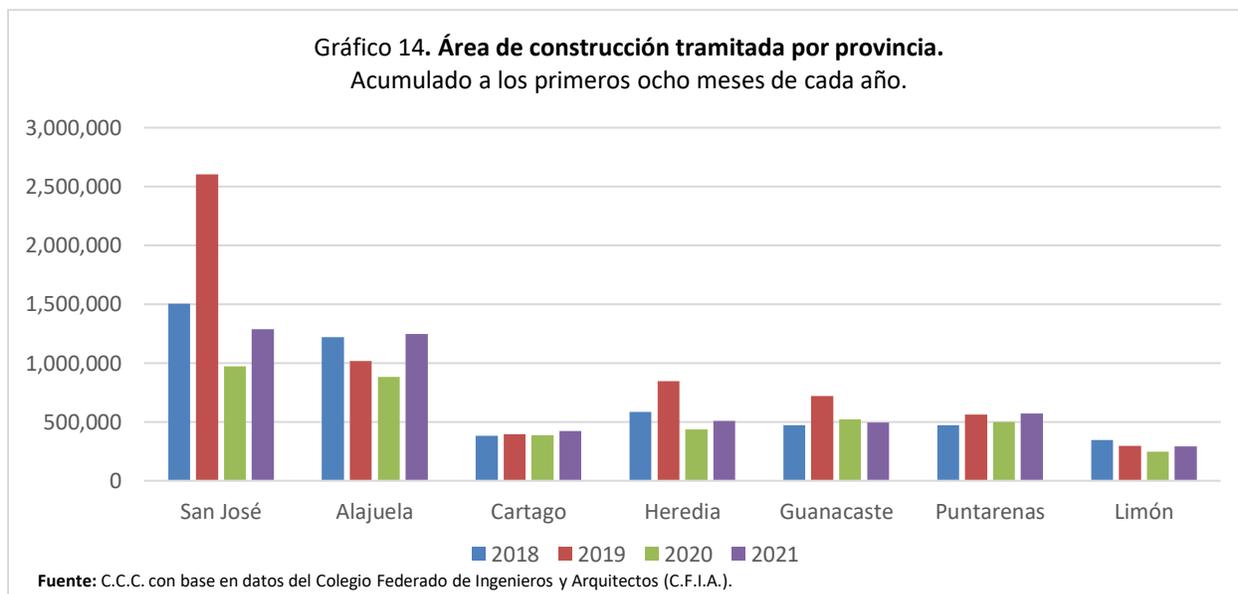


Comparando con el 2020, se observa un crecimiento en la tramitación en la mayoría de las provincias del país, a excepción de Guanacaste. A nivel total, los primeros nueve meses de 2021 muestran un aumento en la tramitación del 20.3% motivado por aumentos en tramitación de Vivienda, Industria y Comercio. 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 nueve meses del año
2020-2021

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2020 – 2021
	2020	2021	
San José	972004	1208420	24.3%
Alajuela	882076	1244059	41.0%
Cartago	387404	422958	9.2%
Heredia	435101	507246	16.6%
Guanacaste	520414	493994	-5.1%
Puntarenas	498991	572483	14.7%
Limón	246122	291320	18.4%
TOTAL	3942112	4740480	20.3%

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

Cuadro 5					
Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción ante el C.F.I.A.					
Durante los primeros nueve meses de 2021					
Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m ²)	Posición	Cantón	Área (m ²)
1	ALAJUELA	640479	73	NANDAYURE	11344
2	SAN JOSÉ	280005	74	LOS CHILES	10906
3	CARTAGO	201810	75	ACOSTA	10468
4	PUNTARENAS	191663	76	ABANGARES	10105
5	SANTA ANA	176502	77	DOTA	9586
6	PEREZ ZELEDON	173809	78	HOJANCA	8774
7	SANTA CRUZ	168532	79	RIO CUARTO	8689
8	ESCAZU	160815	80	ALVARADO	8594
9	HEREDIA	156086	81	LEON CORTES	5920
10	SAN CARLOS	141242	82	TURRUBARES	5908

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 **nueve** meses de 2021 corresponden al **sector vivienda**, que representó el **53.5%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 49.2% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 4.3%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el 19.1% del total tramitado. Dentro de este grupo, *Edificios comerciales* representó el 18.3% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 0.8%.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **13.1%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, este acaparó el **8.1%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **6.1%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Durante los primeros nueve meses del 2021			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	53.5%	Vivienda unifamiliar	49.2%
		Condominios	4.3%
COMERCIO	19.1%	Edificios comerciales	18.3%
		Hoteles	0.8%
INDUSTRIA	13.1%	Bodegas	13.1%
		Edificios industriales	0.0%
OFICINAS	8.1%	Oficinas comerciales	8.0%
		Oficinas institucionales	0.1%
OTROS	6.1%	Edificios educacionales	2.0%
		Salud	3.0%
		Sitios de reunión pública	1.1%
TOTAL	100%	TOTAL	100%

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

Por otro lado, al comparar los resultados del 2021 con los del 2020, se observa que solamente los sectores **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-MEIC¹³). 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

¹³ 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.