

**DIRECCIÓN DE  
INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO TÉCNICO**

# **INFORME ECONÓMICO**

## **DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN**

**Noviembre  
2021**

## Tabla de contenido

Presentación .....	2
DESEMPEÑO RECIENTE DE LA ECONOMÍA NACIONAL .....	3
DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN .....	5
1. Índice Mensual de Actividad Económica del sector construcción .....	5
IMAE construcción privada.....	6
IMAE construcción pública.....	6
2. PIB del sector construcción .....	7
2.1. PIB construcción.....	7
2.2. Peso del PIB construcción .....	8
3. Empleo del sector construcción .....	9
3.1. Población ocupada en la rama de la construcción .....	9
3.2. Empleo formal de la rama de la construcción.....	9
4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias.....	10
4.1. Tasas de interés en colones .....	10
4.2. Tasas de interés en dólares.....	11
5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda .....	12
6. Índices de precios del sector construcción.....	13
6.1. Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social .....	13
6.2 Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales.....	14
6.3 Índices de precios de la construcción dolarizados .....	15
7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.....	17
7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia .....	18
7.1.2. Área de construcción tramitada por cantón .....	20
7.1.3. Área de construcción tramitada por tipo de edificación .....	20
Glosario y aspectos metodológicos.....	22

## 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 variable<sup>1</sup>.

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 **noviembre 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.

---

<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>:

- La **inflación general**, medida por la tasa interanual a **noviembre 2021** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **3.34%**, posicionándose **dentro** del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Esta variación fue superior que la inflación interanual registrada en octubre 2021 en el orden de 0.84 puntos porcentuales, una variación de las más altas reportadas. Es importante destacar que este indicador ha mostrado una tendencia creciente desde finales de 2020 aunque contenida por debajo o dentro del rango meta del Banco Central de Costa Rica (BCCR), asimismo, la entendida ha manifestado su atenta vigilancia al indicador con el objetivo de controlar el nivel de precios de la economía nacional.

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 **noviembre de 2021** de 74.63%, un nivel aún alto, aunque evidenciando una ligera desaceleración respecto a meses anteriores. Este indicador muestra una variación mensual de -2.94% respecto a octubre 2021.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **octubre 2021** una tasa de variación interanual de 10.0%. Este dato representa la séptima variación positiva desde marzo de 2021; de tal manera que se consolida el proceso de recuperación económica al sostener por más de un semestre tasas de crecimiento positivas.

Según indicó el B.C.C.R.: para *“setiembre del 2021 el nivel de producción supera en 2,7% al de febrero del 2020 (último mes prepandemia) y por lo tanto alcanza el nivel máximo desde que inició la pandemia. Adicionalmente, los datos a este mes indican que el proceso de recuperación de la actividad económica se extiende a la mayoría de las industrias.”*

- 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 **octubre 2021** se registró un total de 1 826 120 trabajadores asegurados, aproximadamente 8 900 trabajadores más que el mes anterior, cifra que resulta alentadora tras registrarse un aumento promedio mensual de 7 700 personas aseguradas en lo que ha transcurrido de 2021. En lo que respecta al sector construcción, para **octubre** de 2021, se reportan 83 trabajadores más que setiembre, ubicándose la cifra en 78 011 trabajadores formales en el sector.

---

<sup>2</sup> La presente edición ha sido publicada previo a la fecha en que habitualmente se publica, por esto, algunas cifras no han sido actualizadas dada la disponibilidad de datos.

- En lo que respecta al salario nominal por cotizante para todos los sectores, para **octubre** de 2021, tuvo una variación mensual de -0.15%, ubicándose en 627 024 colones, en lo que respecta al seguro de salud.
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **setiembre** 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 14% respecto a setiembre de 2020, sin embargo, la deuda pública se mantiene en crecimiento, al ubicarse en 71.4% respecto al Producto Interno Bruto (PIB), 6 puntos porcentuales más que un año antes.
- En cuanto al crédito del sistema bancario al sector privado por actividad económica a setiembre de 2021, la colocación se mantiene en un 30.29% para créditos de vivienda, un 22.11% para créditos de consumo, 17.08% servicios, comercio y agricultura un 11.36%, y 2.64% respectivamente, industria y otros 4.49% y 7.71% respectivamente<sup>3</sup>.
- Finalmente, el **tipo de cambio de referencia para la venta** se ubicó al 30 de **noviembre** en ₡632.20, 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 noviembre a la fecha de publicación de este informe se ubicó en ₡642.86, respectivo al 10 de diciembre de 2021.

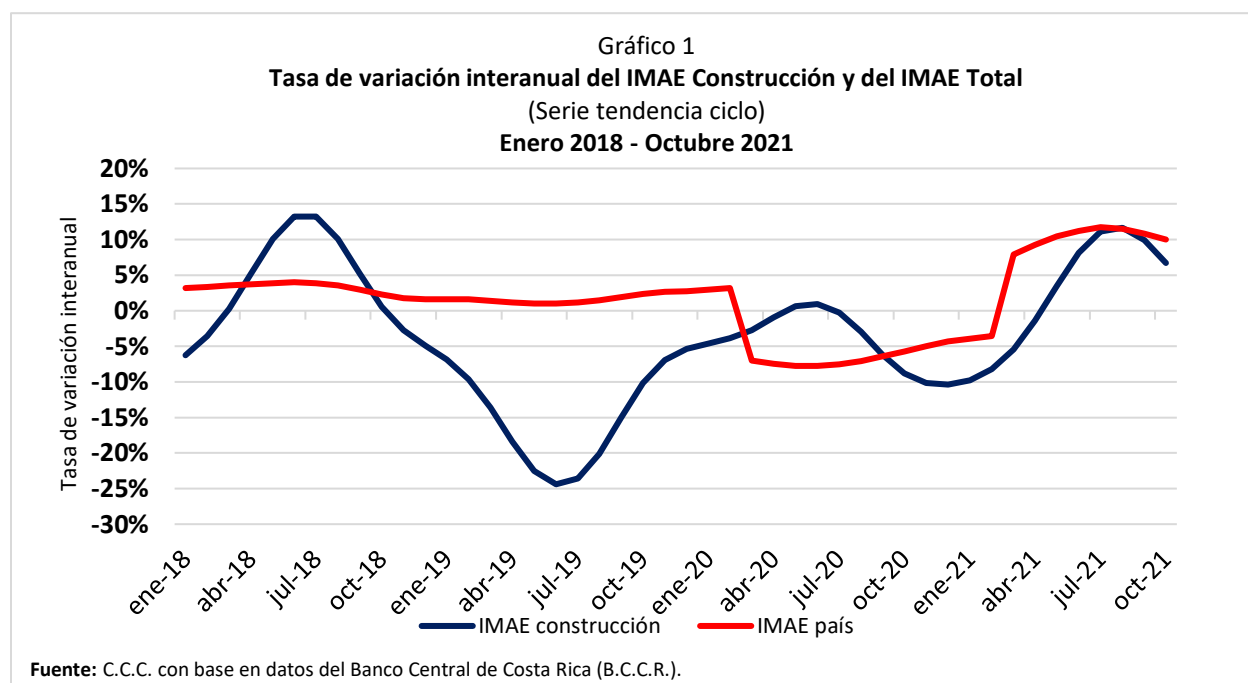
---

<sup>3</sup> Se excluyen “otras actividades” de menor proporción.

## 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.

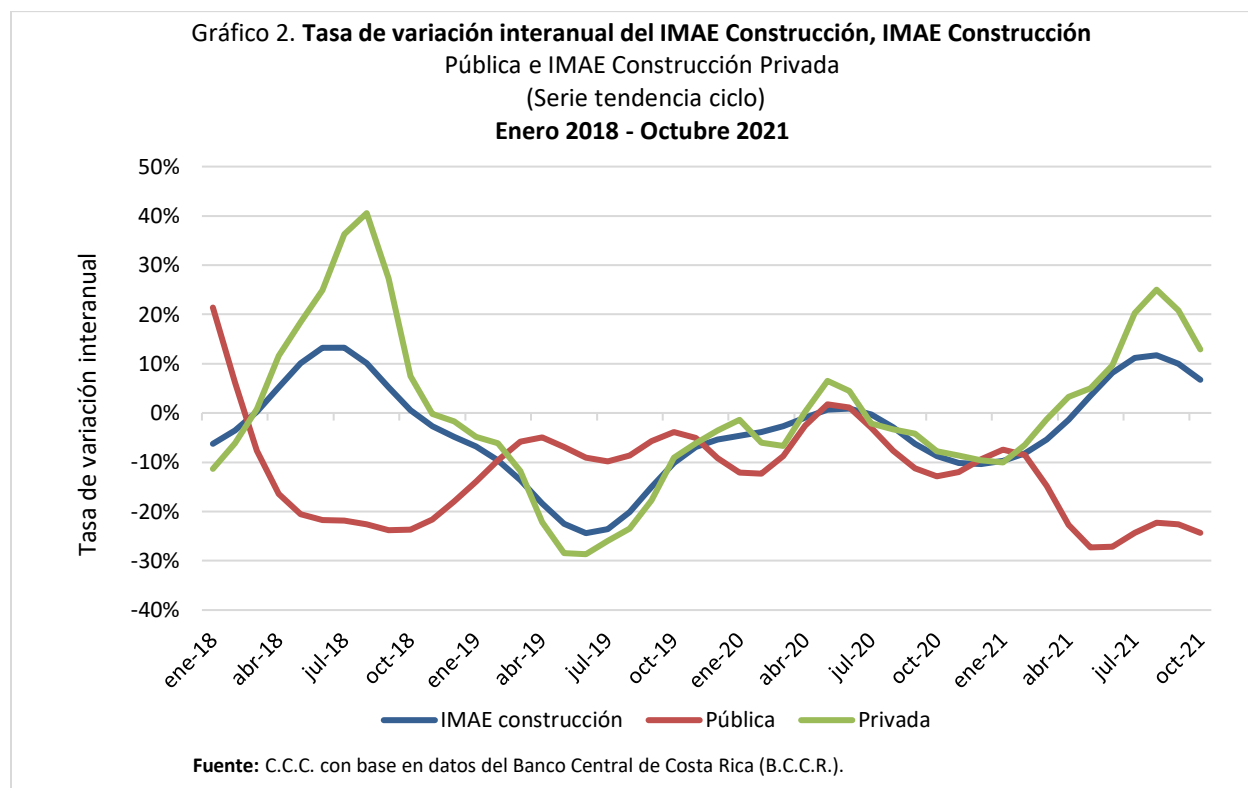


Los datos más recientes del IMAE publicados por el BCCR<sup>4</sup> muestran una mejora en la tendencia a partir de mayo 2021, en donde de manera consecutiva la actividad de la construcción ha reflejado un buen comportamiento a niveles positivos; particularmente para el mes de **octubre** la variación interanual del IMAE construcción se ubicó en 6.68%

<sup>4</sup> 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 tiempo<sup>5</sup>. 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 octubre 2021 una tasa de variación interanual del 12.9%



### IMAE construcción pública

La construcción pública venía mostrando una tendencia decreciente desde noviembre de 2017 (período en que experimentó una importante desaceleración). Posteriormente, el comportamiento se mantuvo irregular hasta febrero de 2021, a partir de este mes, la construcción con destino público ha registrado una contracción considerable, mostrando una variación interanual promedio cercana al -21%; para el mes de octubre la tasa de variación interanual se ubicó en -24.3%.

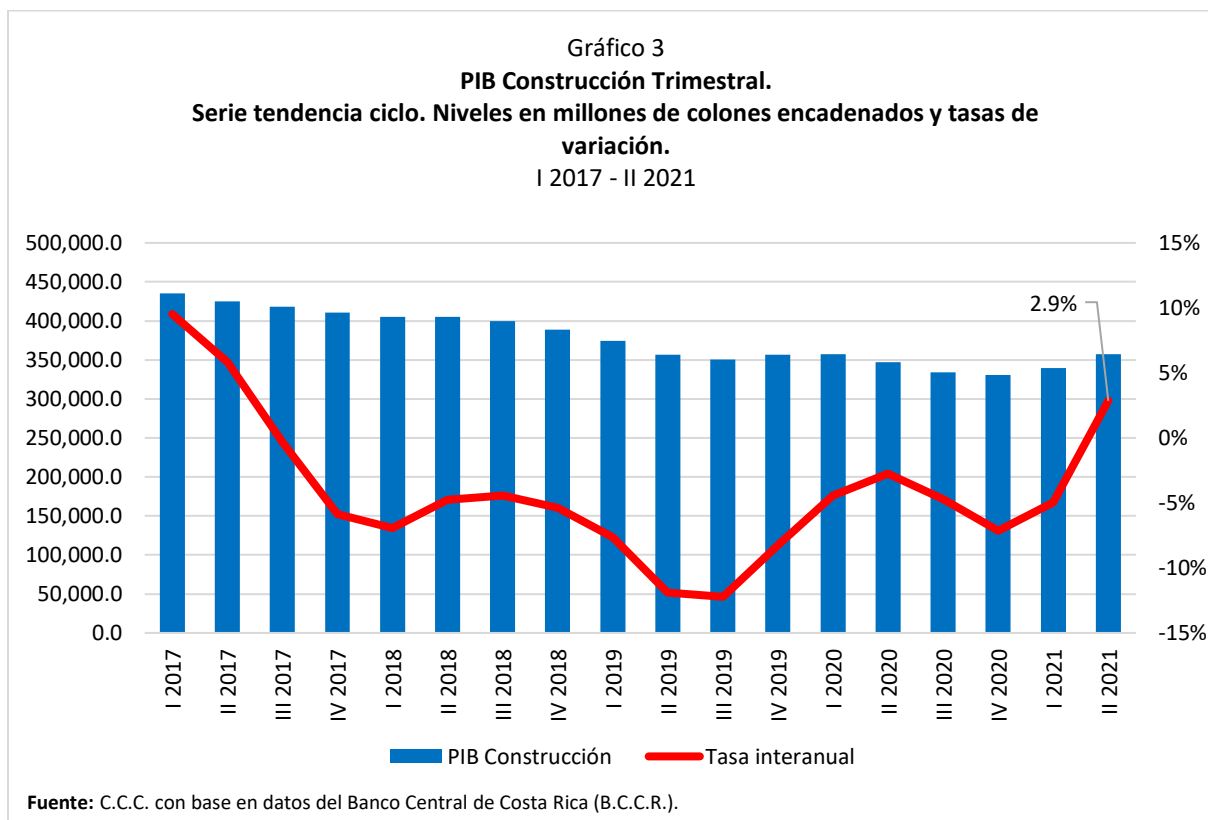
<sup>5</sup> Esta situación resulta en parte del peso del IMAE Construcción Privada sobre el IMAE Construcción Total (ver apartado *Glosario y aspectos metodológicos*).



## 2. PIB del sector construcción

### 2.1. PIB construcción

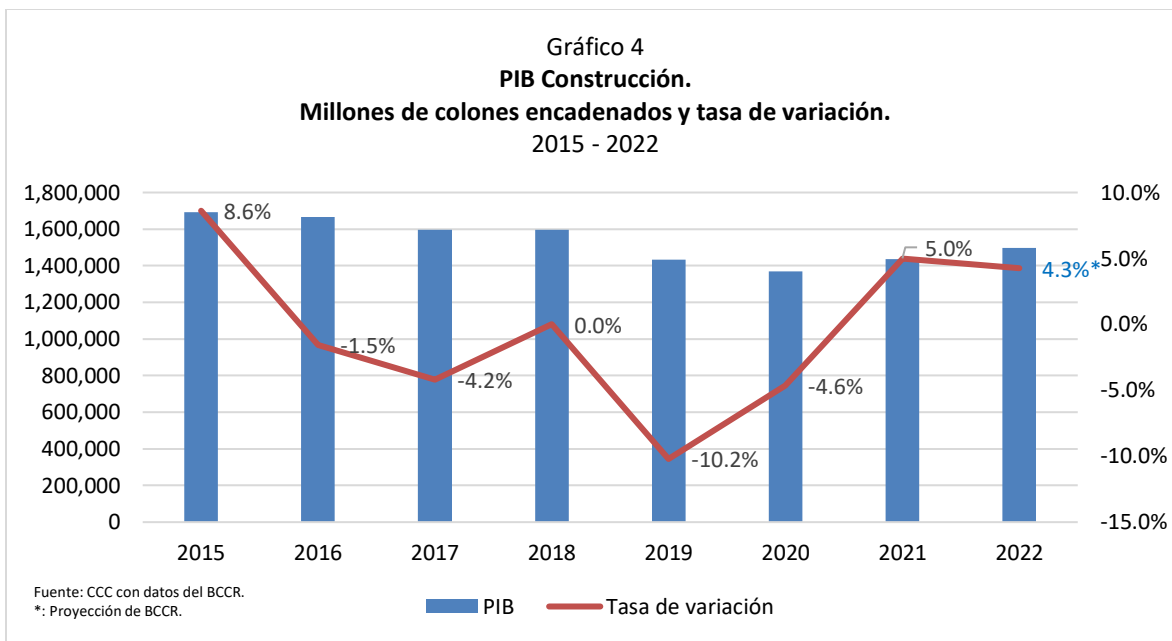
Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **II Trimestre 2021** el PIB Construcción registró una tasa de variación de **2.9%**<sup>6</sup>.



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.

<sup>6</sup> 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 <https://www.bccr.fi.cr/indicadores-economicos/producci%C3%B3n-y-empleo>





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 al alza en el Informe de Política Monetaria (octubre 2021) ubicándose en **5.0%**. Esto, motivado por el reciente avance en los proyectos de construcción de obra privada en el territorio nacional. A su vez, para el **2022** se proyecta un crecimiento de **4.3%**, ajustado al alza (cifra pronosticada a mediados de 2021: 3.8%).

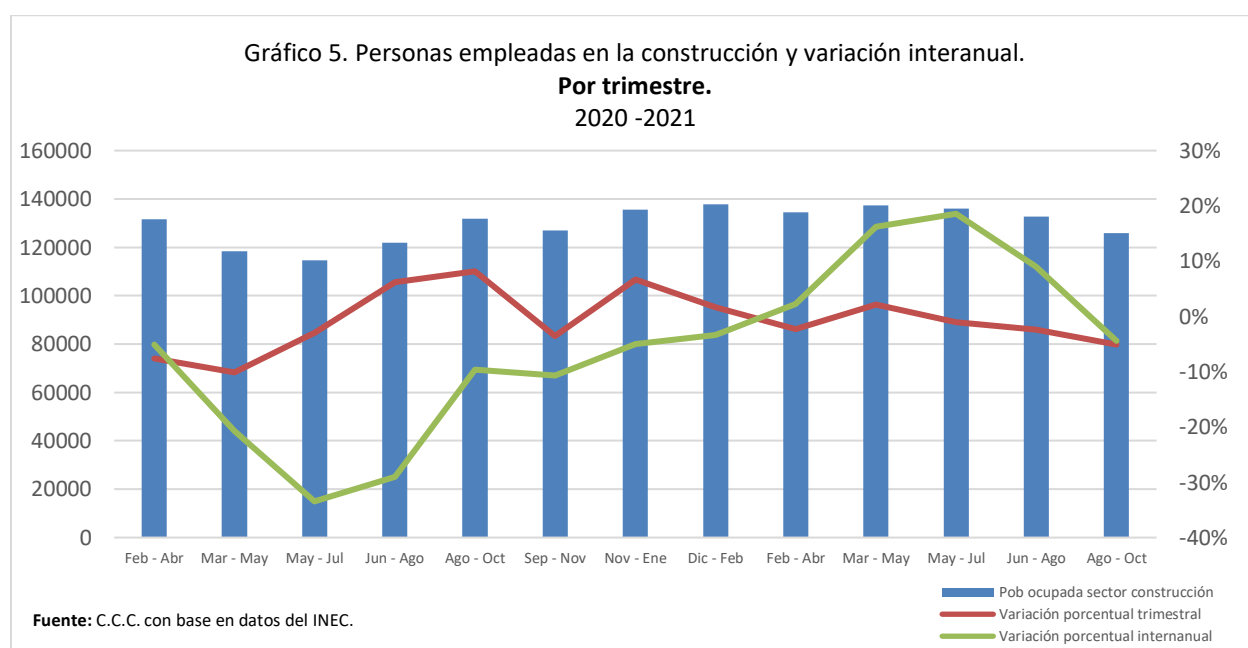
## 2.2. Peso del PIB construcción

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%** para ambos años.

### 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 móvil comprendido entre Agosto - Octubre** se contabilizaron **125 932 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a una reducción de 5 810 empleos comparando con el mismo trimestre del año anterior (empeora en 4.4%); comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene una reducción de 5.1% (6 807 trabajadores). Esta situación es importante de considerar ya que se ha reportado una desaceleración en la cantidad de personas ocupadas en el sector construcción desde marzo de 2021.



#### 3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **octubre 2021** se reportaron **78 011 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un aumento del 0.11% comparando con respecto a setiembre de 2021; estos datos han evidenciado una tendencia a la baja desde junio de 2021, situación que se revierte levemente en este último reporte.

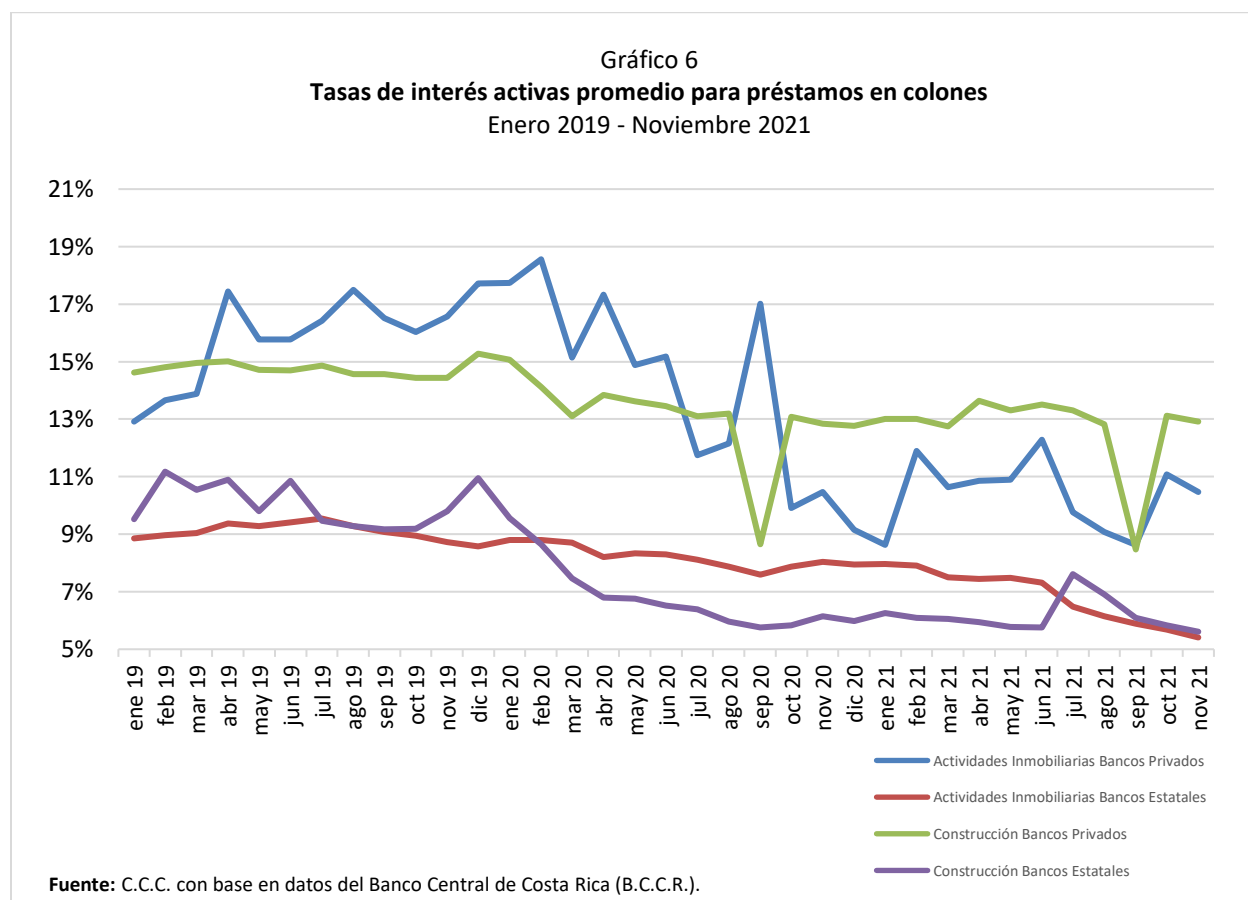
En promedio, se han registrado 77 983 empleados formales en el sector construcción por mes en lo transcurrido de 2021, 1 766 más con respecto a 2020 y 2 307 menos respecto a 2019.

## 4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

### 4.1. Tasas de interés en colones

Para **noviembre 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 5.6%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 12.9% para ese mismo mes; la tendencia a la baja se mantiene en las entidades estatales.

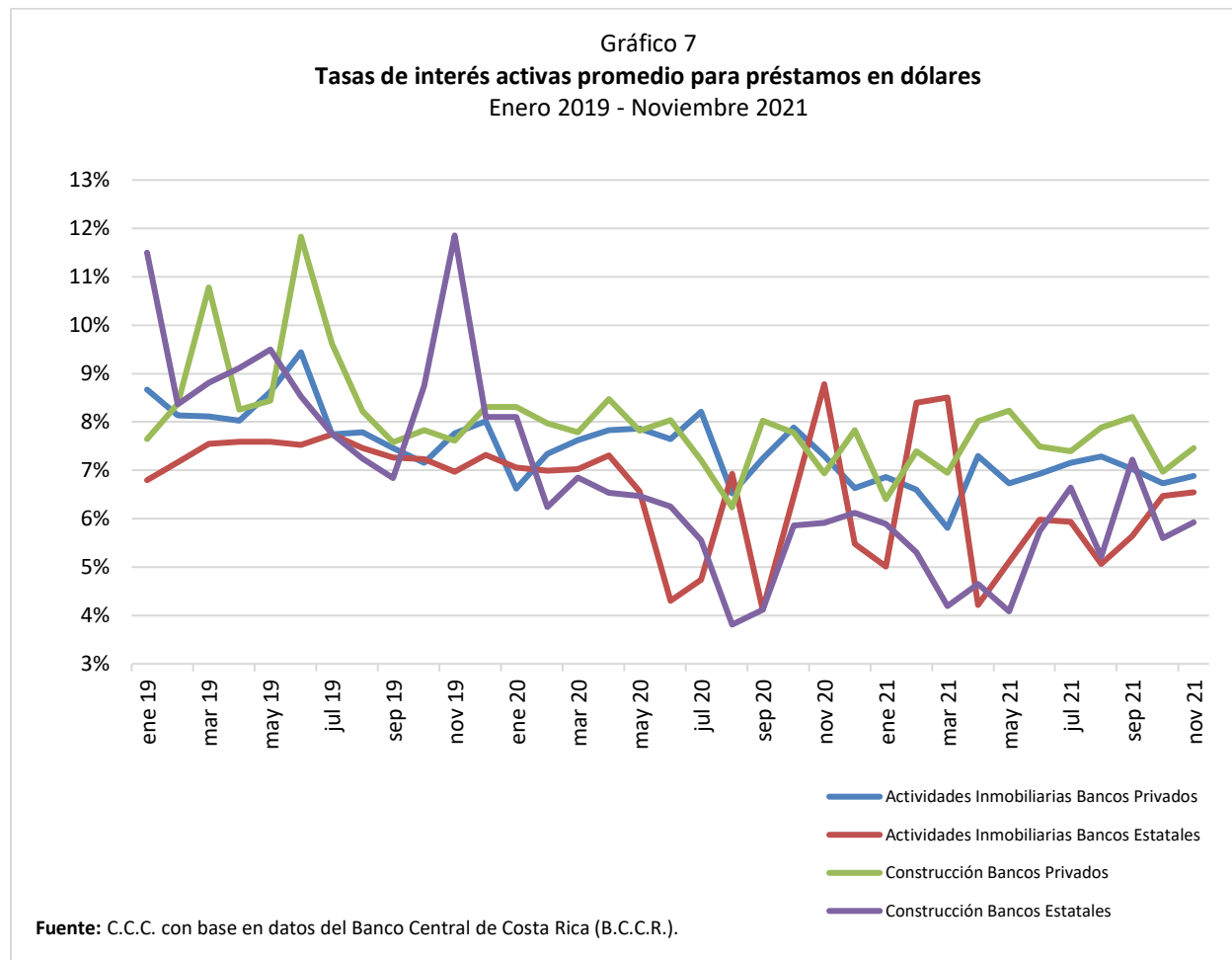
En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 5.69% en octubre 2021 a uno de 5.41% en noviembre 2021. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 11.1% en octubre 2021 a uno de 10.5% en noviembre 2021.



## 4.2. Tasas de interés en dólares

En **noviembre 2021**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares se ubicaron en 5.9%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7.0% en octubre 2021 a uno de 7.5% en noviembre 2021.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 6.5% en octubre 2021 a uno de 6.6% en noviembre 2021. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 6.7% en octubre 2021 a 6.9% en noviembre 2021.

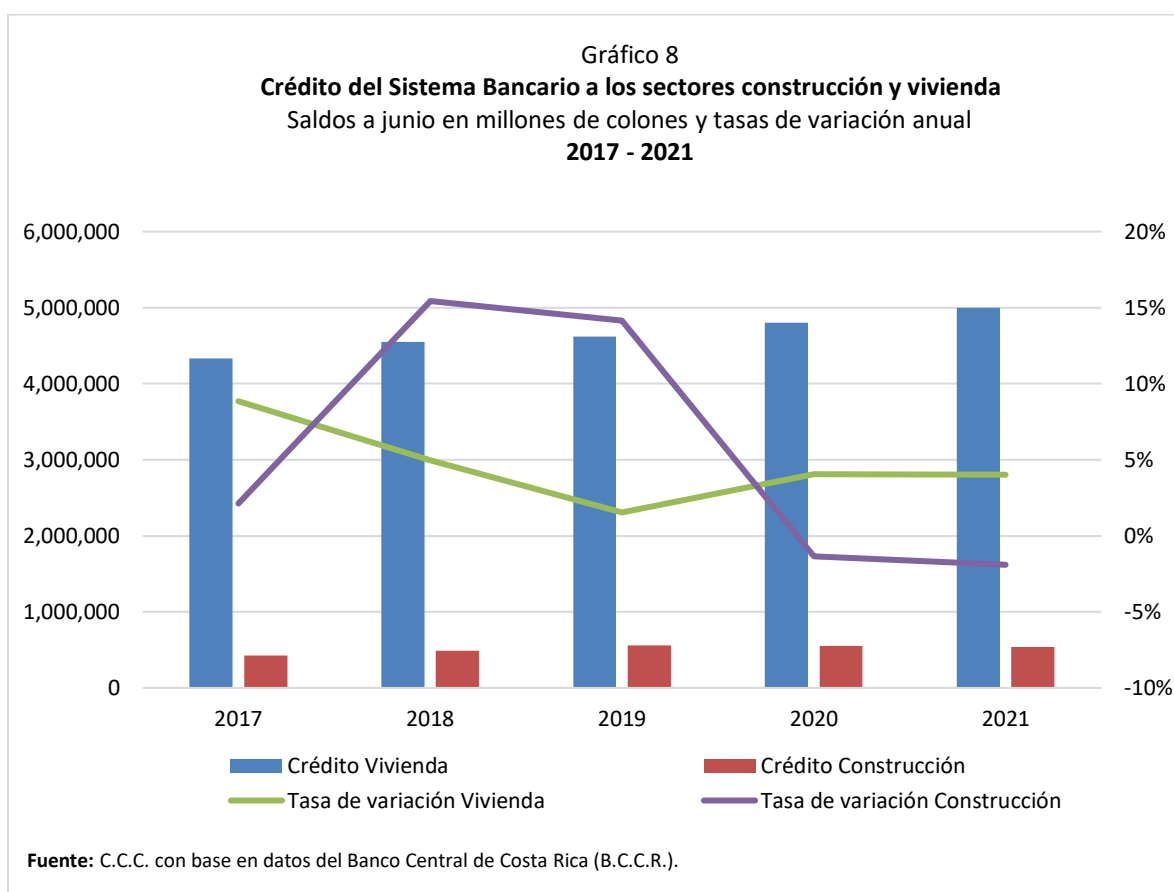


## 5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **setiembre** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **3.41%** en el 2021, comparando con el 2020.

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito decreció un **-1.91%** entre el 2020 y el 2021 (-1.35% en el 2019-2020). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **4.02%** en ese período (4.04% 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 **setiembre** 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 **noviembre 2021** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **2.12%**, con respecto a octubre 2021. Por su parte, el **Índice de precios de Vivienda de interés social** creció un **0.93%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Agosto 2019 – Noviembre 2021				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
ago-19	110.190	-0.27%	108.890	-0.07%
sep-19	110.600	0.37%	109.090	0.18%
oct-19	110.470	-0.12%	109.030	-0.06%
nov-19	109.380	-0.99%	108.790	-0.22%
dic-19	109.310	-0.06%	108.700	-0.08%
ene-20	109.440	0.12%	108.730	0.02%
feb-20	109.510	0.07%	108.450	-0.25%
mar-20	109.310	-0.18%	108.090	-0.33%
abr-20	107.950	-1.25%	108.030	-0.05%
may-20	107.950	0.00%	107.840	-0.18%
jun-20	107.710	-0.22%	107.950	0.09%
jul-20	109.310	1.49%	108.090	0.13%
ago-20	110.060	0.69%	108.120	0.03%
sep-20	111.200	1.04%	108.810	0.64%
oct-20	112.110	0.82%	109.510	0.64%
nov-20	112.780	0.60%	110.280	0.70%
dic-20	113.930	1.02%	111.100	0.74%
ene-21	117.960	3.54%	114.610	3.16%
feb-21	119.880	1.63%	115.950	1.16%
mar-21	122.300	2.02%	118.041	1.80%
abr-21	125.740	2.81%	120.432	2.03%
may-21	130.000	3.39%	124.567	3.43%
jun-21	133.601	2.77%	126.978	1.94%
jul-21	137.678	3.05%	127.885	0.71%
ago-21	139.373	1.23%	128.435	0.43%
sep-21	140.705	0.96%	128.892	0.36%
oct-21	142.115	1.00%	129.425	0.41%
nov-21	145.122	2.12%	130.623	0.93%

## 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			
Octubre 2021 – Noviembre 2021			
Índice	Índice Octubre 2021	Índice Noviembre 2021	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	131.631	130.518	-0.85%
Repuestos	153.689	151.823	-1.21%
Llantas	85.056	85.322	0.31%
Combustibles	104.050	107.747	3.55%
Lubricantes	142.267	141.922	-0.24%
Asfálticos	101.036	110.032	8.90%
Cemento pórtland	124.728	124.728	0.00%
Adquisición de áridos	104.355	104.355	0.00%
Encofrados	136.542	137.458	0.67%
Tuberías de plástico	284.222	293.632	3.31%
Tuberías de concreto	101.350	101.350	0.00%
Hierro fundido	113.326	114.578	1.11%
Hierro dúctil	105.717	106.242	0.50%
Acero de refuerzo	128.840	130.330	1.16%
Acero estructural	141.257	144.438	2.25%
Cable eléctrico	144.453	147.927	2.40%
Señalización y demarcación vial	95.046	95.111	0.07%
Explosivos	212.193	209.006	-1.50%

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

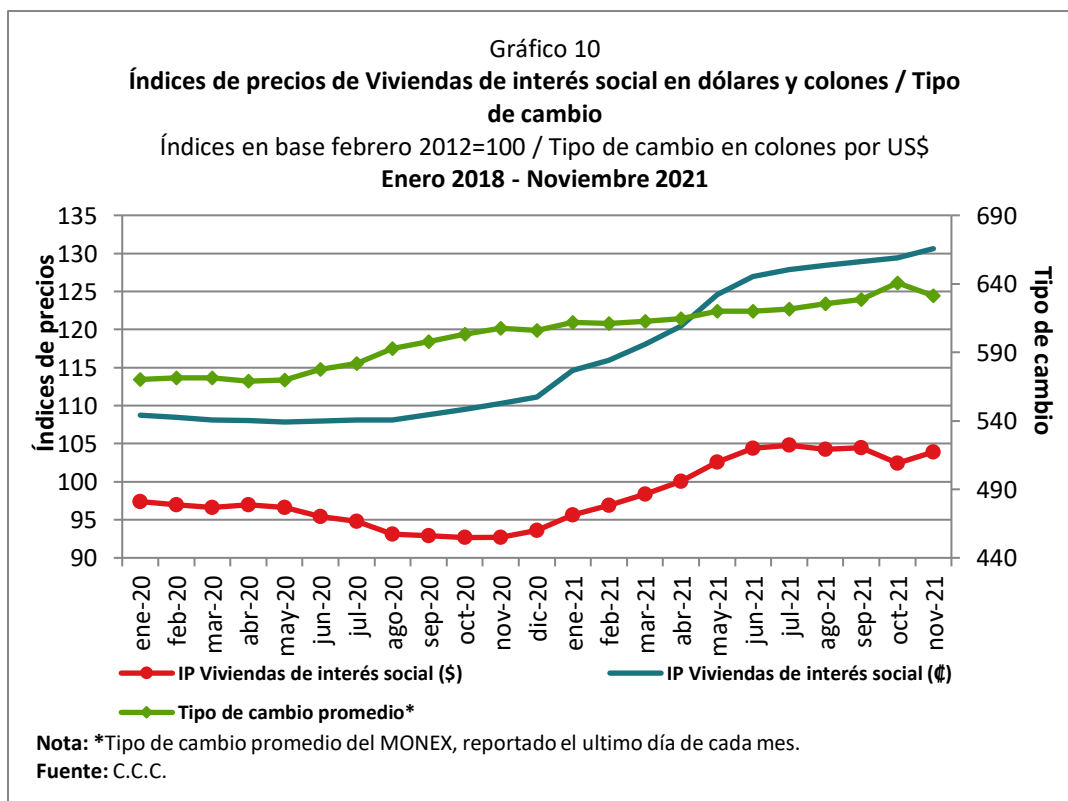
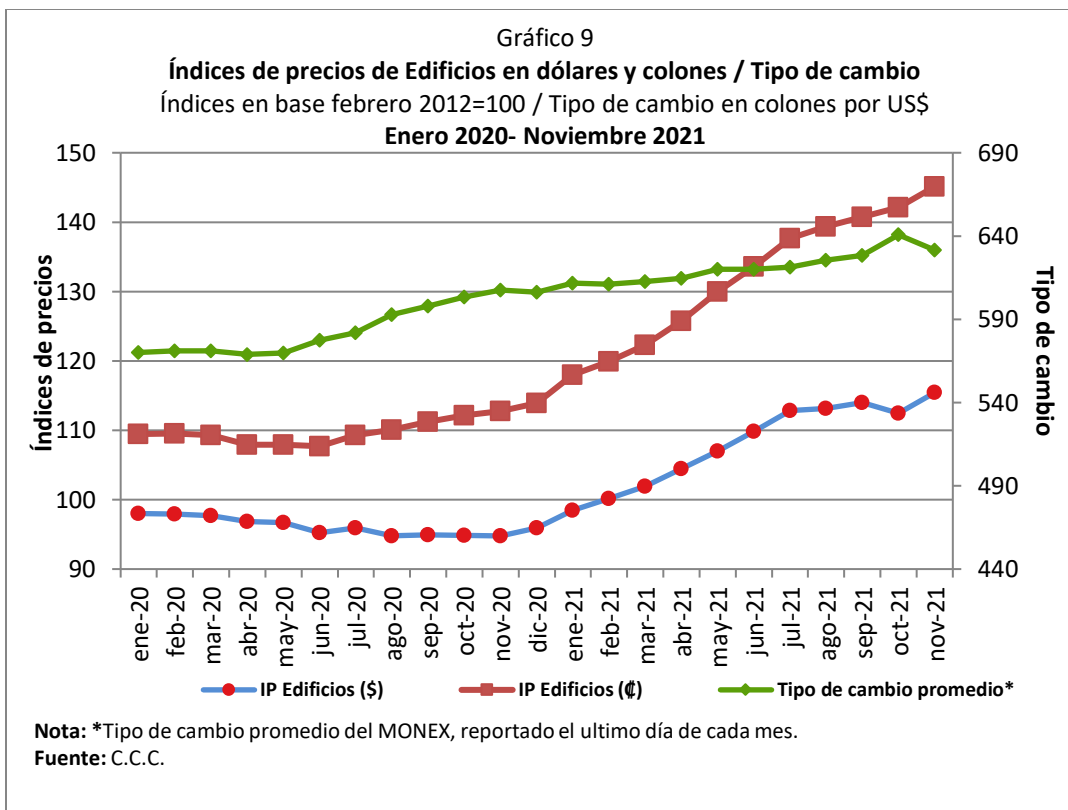


### 6.3 Índices de precios de la construcción dolarizados

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 Octubre 2021 – Noviembre 2021			
Índice	Octubre 2021	Noviembre 2021	Tasa de variación mensual
<b>Índices de precios de Edificaciones</b>			
Edificios	112.483	115.431	2.62%
Viviendas de interés social	102.439	103.898	1.42%
<b>Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales</b>			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	104.186	103.815	-0.36%
Repuestos	121.644	120.761	-0.73%
Llantas	67.322	67.865	0.81%
Combustibles	82.356	85.703	4.06%
Lubricantes	112.604	112.886	0.25%
Asfálticos	79.970	87.520	9.44%
Cemento pórtland	98.722	99.209	0.49%
Adquisición de áridos	82.597	83.005	0.49%
Encofrados	108.073	109.334	1.17%
Tuberías de plástico	224.961	233.556	3.82%
Tuberías de concreto	80.218	80.615	0.49%
Hierro fundido	89.697	91.136	1.60%
Hierro dúctil	83.675	84.506	0.99%
Acero de refuerzo	101.977	103.665	1.66%
Acero estructural	111.805	114.887	2.76%
Cable eléctrico	114.334	117.662	2.91%
Señalización y demarcación vial	75.229	75.652	0.56%
Explosivos	167.950	166.244	-1.02%
<b>Índices de precios restantes</b>			
ISMN Construcción	106.481	107.007	0.49%
Índice de precios al consumidor	98.088	99.383	1.32%

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

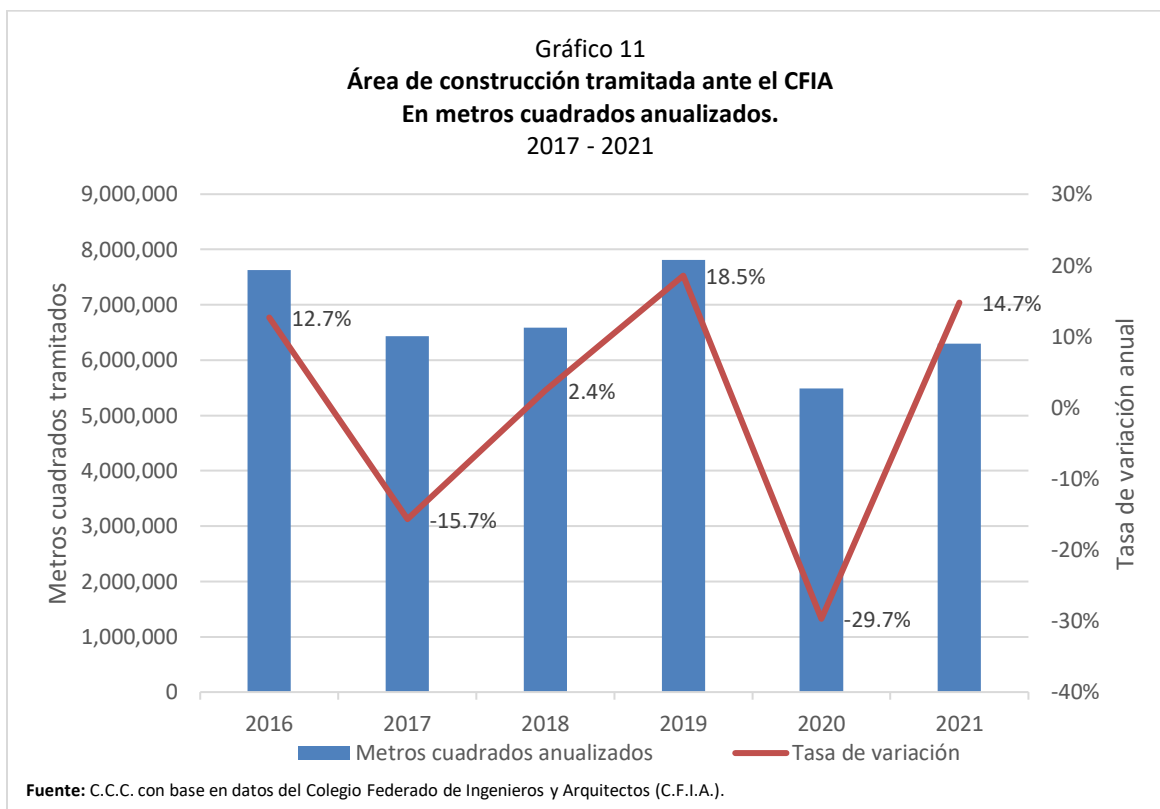


## 7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)<sup>7</sup>.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre diciembre y noviembre de cada año.

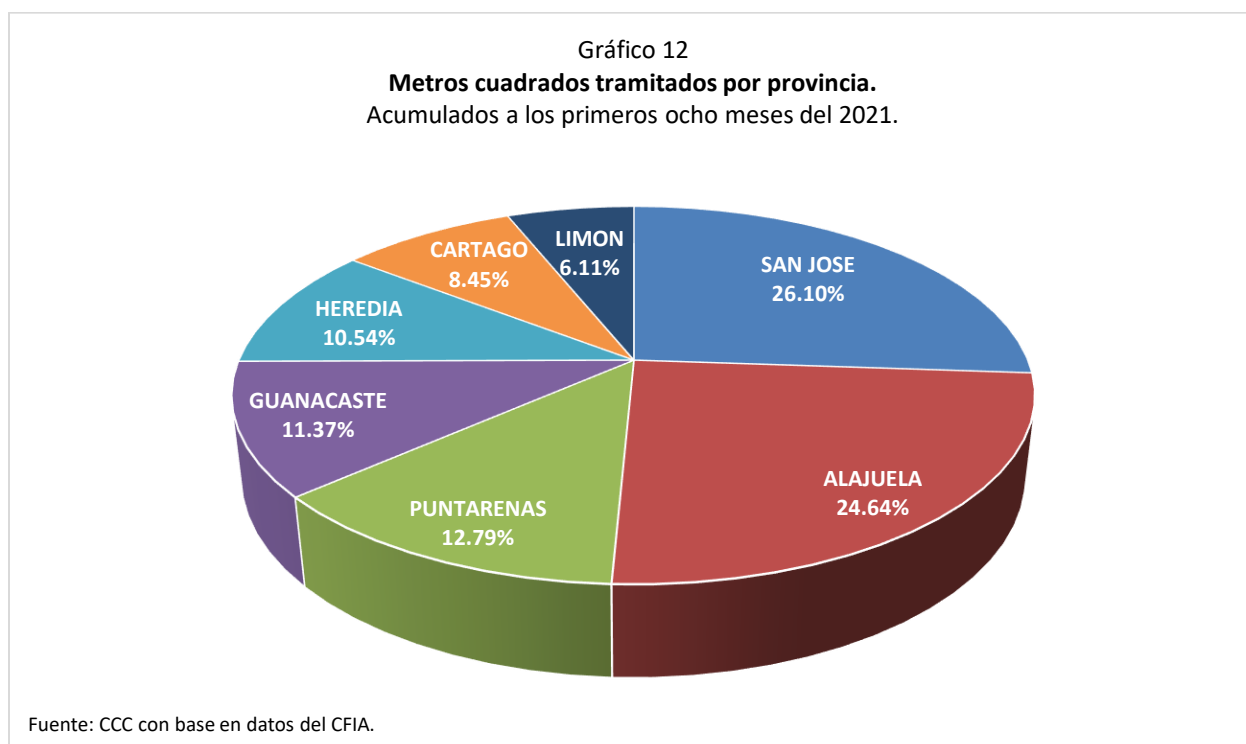
Durante los últimos 12 meses, se han tramitado **6 301 841 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 809 722 metros cuadrados más que en los doce meses anteriores. Esto se traduce en un crecimiento del **14.74%**.



<sup>7</sup> 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.

### 7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

Durante el periodo comprendido entre enero y noviembre 2021, San José fue la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de metros cuadrados para construcción, seguida muy de cerca por Alajuela, representando respectivamente el 26.1% y 24.6% del total. Por otra parte, las provincias en las que se presentó un nivel menor de tramitación fueron en orden descendente Puntarenas, Guanacaste, Heredia, Cartago y Limón que sumaron 12.8%, 11.4%, 10.5%, 8.5% y 6.1% del total tramitado.

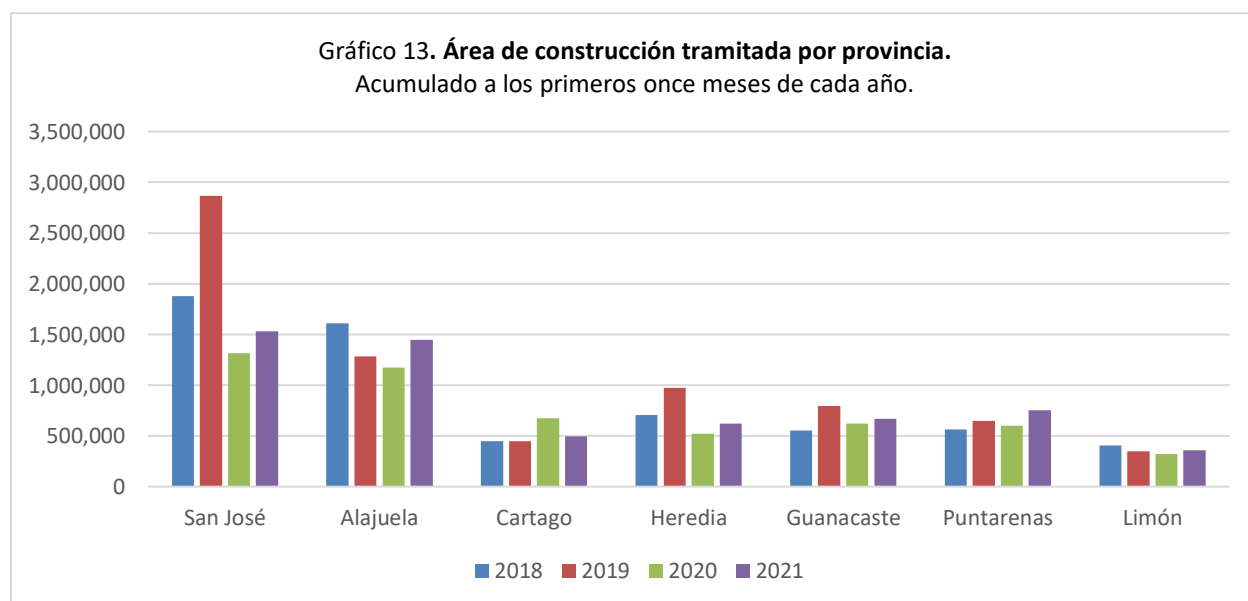


Comparando con el 2020, se observa un crecimiento en la tramitación en la mayoría de las provincias del país, a excepción de Cartago. A nivel total, los primeros **once** meses de 2021 muestran un aumento en la tramitación del 12.3% motivado por aumentos en tramitación de Vivienda, Industria y Comercio. 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 once meses del año**  
**2020-2021**

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2020 – 2021
	2020	2021	
San José	1313133	1531016	16.6%
Alajuela	1172748	1445754	23.3%
Cartago	673407	496045	-26.3%
Heredia	521241	618367	18.6%
Guanacaste	619575	667270	7.7%
Puntarenas	598296	750256	25.4%
Limón	323999	358246	10.6%
<b>TOTAL</b>	<b>5222399</b>	<b>5866954</b>	<b>12.3%</b>

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 **once** meses de 2021, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de San José, Escazú, Puntarenas y Cartago. En contraposición, los cantones de León Cortés, Turrubares, Hojancha, Alvarado y Dota 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 once meses de 2021

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m <sup>2</sup> )	Posición	Cantón	Área (m <sup>2</sup> )
1	ALAJUELA	735996	73	MONTES DE ORO	14248
2	SAN JOSÉ	388419	74	NANDAYURE	13061
3	ESCAZU	252245	75	ACOSTA	12402
4	PUNTARENAS	246480	76	ABANGARES	12324
5	CARTAGO	231836	77	LOS CHILES	11975
6	SANTA CRUZ	215799	78	DOTA	11615
7	PEREZ ZELEDON	195915	79	ALVARADO	11075
8	SANTA ANA	192870	80	HOJANCHA	10126
9	HEREDIA	183452	81	TURRUBARES	7300
10	SAN CARLOS	161766	82	LEON CORTES	6535

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

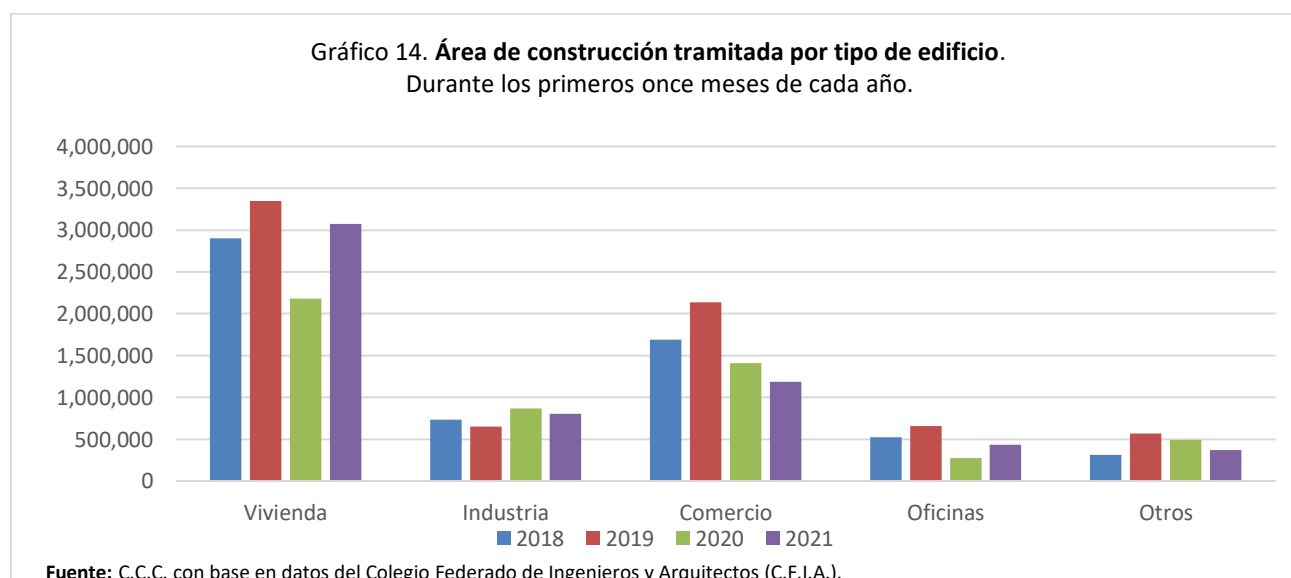
Analizando los datos por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados durante los primeros **once** meses de 2021 corresponden al **sector vivienda**, que representó el **52.4%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 47.5% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 4.9%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el 20.2% del total tramitado.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **13.7%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, este acaparó el **7.6%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **6.3%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Durante los primeros once meses del 2021			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	52.4%	Vivienda unifamiliar	47.5%
		Condominios	4.9%
COMERCIO	20.2%	Edificios comerciales	19.5%
		Hoteles	0.7%
INDUSTRIA	13.7%	Bodegas	13.6%
		Edificios industriales	0.1%
OFICINAS	7.4%	Oficinas comerciales	7.3%
		Oficinas institucionales	0.1%
OTROS	6.3%	Edificios educacionales	2.3%
		Salud	2.5%
		Sitios de reunión pública	1.5%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

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 **vivienda y oficinas** mostraron crecimiento; contrario a esto, se observa desaceleración en **sector comercio, industria<sup>8</sup> y otros**.



<sup>8</sup> La tramitación en Industria del mes de noviembre ha sido la más baja de 2021.



## 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-MEIC<sup>9</sup>). 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](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 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.

---

<sup>9</sup> 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.

**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.