

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Junio
2022**

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 y proyección..... | 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 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 **junio 2022**, 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 **junio 2022** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **10.06%** (el mes pasado se ubicó en **8.70%**), posicionándose por quinto mes consecutivo por **fuera** del rango meta de inflación (2% a 4%). Esta variación ha sido la más alta registrada en los últimos 5 años. La tendencia al alza en la inflación se ha generado como consecuencia de la pandemia, sin embargo, en el inicio de 2022, a nivel mundial, la inflación ha escalado por encima de las proyecciones generadas a finales de 2021. El Banco Central pronostica que durante el 2022 este indicador oscile cerca de 6%; y cerca de 4% para 2023.

El panorama de los precios internacionales es descrito a través del Índice de precios de materias primas importadas (IP-MPI)² del BCCR, el cual, incorpora precios de granos, metales y crudo. Este índice mostró una variación interanual para **junio de 2022** de +18.67%. La tendencia de este indicador se desacelera levemente respecto a mayo; sin embargo se mantiene en niveles históricamente altos.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **mayo 2022** una tasa de variación interanual de 5.4%. Se observa una leve desaceleración en el indicador, dadas las condiciones actuales del mercado externo, incertidumbre global y el aumento en precios.

Según indicó el B.C.C.R.: *“A pesar de lo anterior, el crecimiento de la actividad económica del país continúa relativamente alto. La variación media de enero 2022 a mayo 2022 fue de 7.2% y la de los últimos doce meses alcanzó un 9.7%”*³

- 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 **marzo 2022**⁴ se registró un total de 1 868 085 trabajadores asegurados, aproximadamente 10 700 trabajadores más que el mes anterior, 16 200 más comparado con enero; cifras que resultan alentadoras tras observarse un ritmo importante de aumento en esta variable. En 2021, se registró un aumento promedio mensual de 7 700 personas aseguradas.
- En lo que respecta al salario nominal por cotizante para todos los sectores, para **marzo** de 2022, se ubicó en 675 471 colones (-0.6% respecto al mes anterior), en lo que respecta al seguro de salud.

² Este índice incorpora información de granos, metales y petróleo. Refleja el comportamiento de estos precios en dólares a partir de los promedios mensuales.

³ IMAE mayo 2022.

⁴ A la fecha de elaboración de este Informe, la plataforma de estadísticas de la CCSS aún continúa deshabilitada.

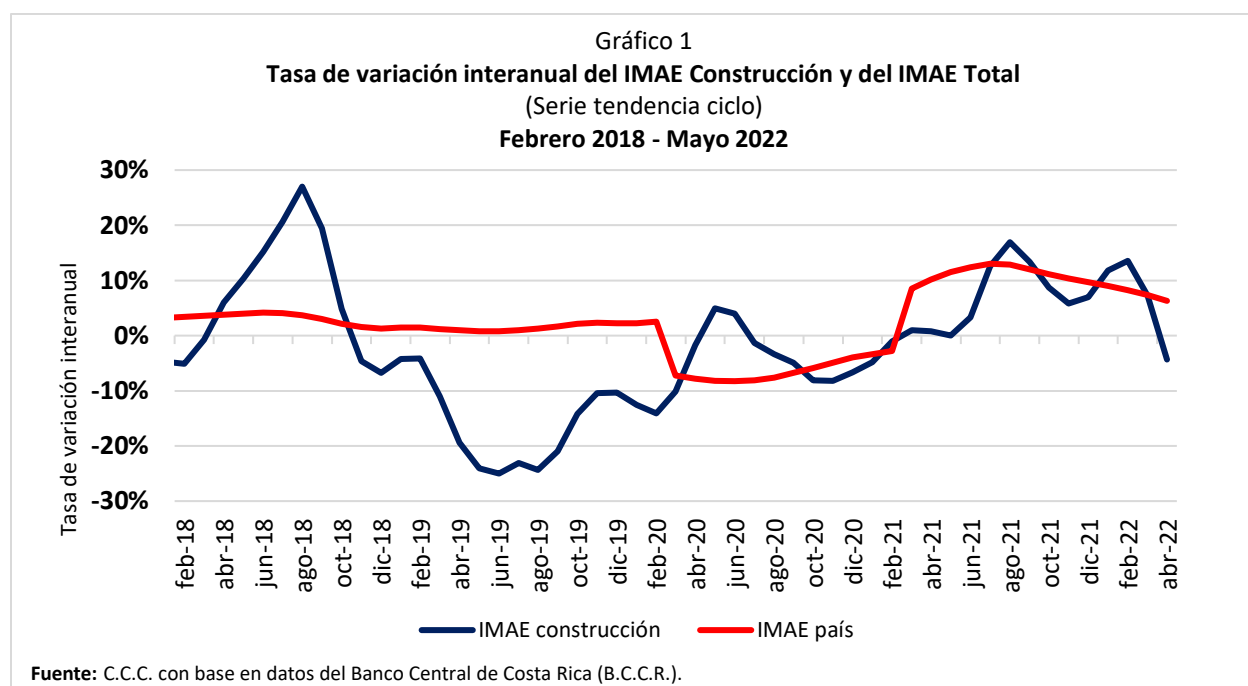
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **el primer trimestre**⁵ de 2022, mostró un superávit primario acumulado de 0,8% del Producto Interno Bruto, se observa un aumento de 0.2 puntos porcentuales en el superávit al comparar con el mismo período del año 2021, atribuido principalmente a una mayor recaudación tributaria y contención del gasto por la aplicación de la Regla Fiscal. En este sentido, los ingresos totales aumentaron cerca de un 11.4% mientras que los gastos totales ascendieron en un 6.4% motivado fundamentalmente por el gasto en intereses (51% de ese aumento).
- En cuanto al crédito del sistema bancario al sector privado por actividad económica a **mayo** de 2022, la colocación se ubica en un 30.05% para créditos de vivienda, un 21.53% para créditos de consumo, 17.62% servicios, comercio y agricultura un 11.42%, y 2.72% respectivamente, industria, construcción y otros 4.91%, 3.34% y 8.4% respectivamente. (Otros está compuesto por Ganadería, Pesca, Turismo y Otras Actividades)
- Finalmente, el **tipo de cambio de referencia para la venta** se ubicó al 30 de junio de 2022 en ₡692.25, sosteniendo un alza generalizada, ubicándose 11.3% más alto que el mismo período del año 2021. El dato más alto registrado por el Central desde el 30 de junio de 2022 a la fecha de publicación de este informe se ubicó en ₡695.26, respectivo al 07 de julio de 2022.

⁵ De parte del BCCR, se informa: “el Ministerio de Hacienda comunicó el pasado 18 de abril que la entidad sufrió un ataque cibernético que afectó sus sistemas informáticos, por ello al momento del presente informe no se dispone de la información estadística de las finanzas públicas del mes de abril. Actualmente, el Ministerio de Hacienda continúa con las labores para restablecer sus sistemas”. Los distintos documentos del BCCR son la fuente principal de datos para alimentar los Informes Económicos de la CCC.

DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. Índice Mensual de Actividad Económica del sector construcción

La desaceleración que el sector construcción ha experimentado desde períodos antes de la pandemia, que fue agravada por esa crisis sanitaria, se ha visto levemente compensada por la recuperación post-COVID-19 desde mediados de 2021. A pesar de esto, los niveles de actividad económica se mantienen por debajo del ideal. Los primeros tres meses del año en curso mostraron un buen ritmo de crecimiento, sin embargo a partir de abril se ha observado una desaceleración en la actividad económica. Para mayo de 2022, la tasa de crecimiento del IMAE Construcción se ubica en -12.2%.

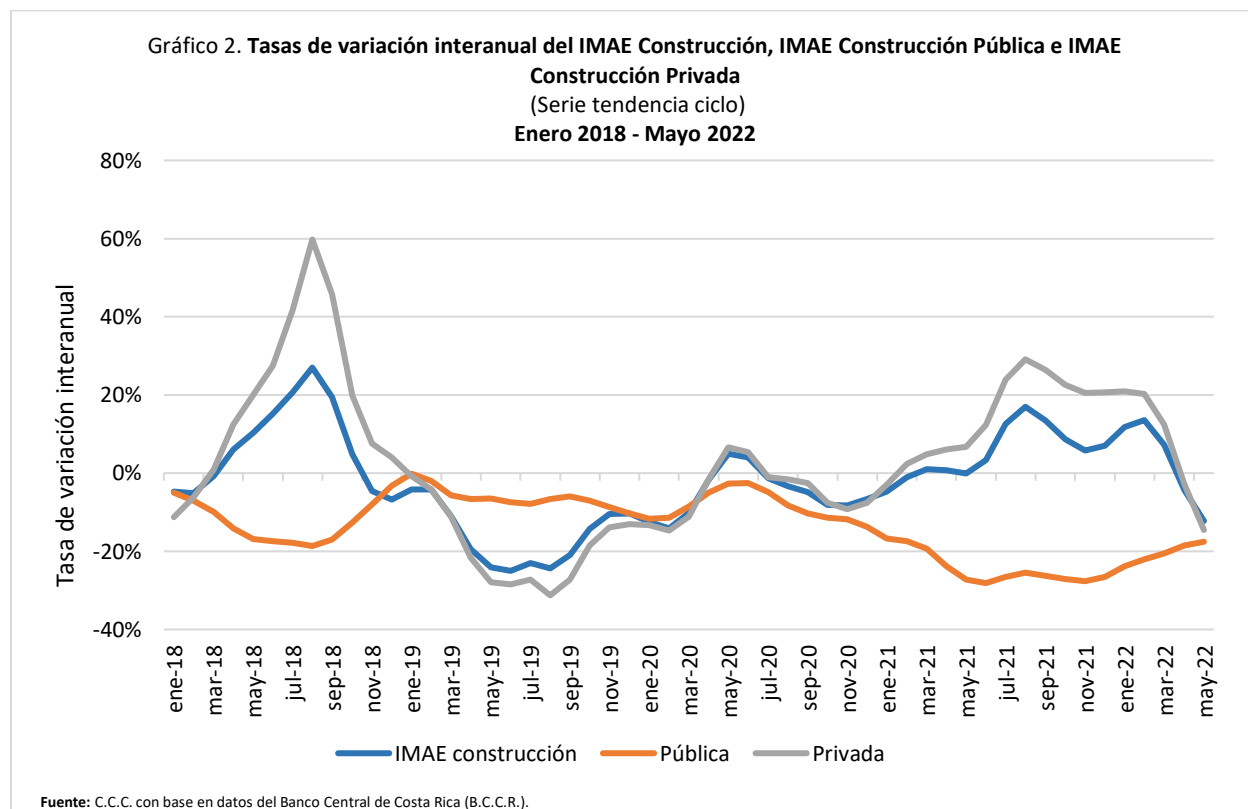


Los datos más recientes del IMAE publicados por el BCCR⁶ muestran una caída en el ritmo de crecimiento de la actividad económica de la construcción. A pesar de que el dato no es alentador, los niveles de actividad aún permanecen similares a lo registrado previo a la pandemia. En este sentido, no es preciso afirmar aún una desaceleración del sector. Cabe resaltar que la economía en general ha mostrado tasas de crecimiento inferiores en los últimos meses, tal como se mencionó al inicio del informe.

⁶ 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 tiempo⁷. La mejora en la actividad económica de la construcción en los períodos recientes está atribuida totalmente a las obras con destino privado. Las recientes observaciones (abril y mayo) muestran una desaceleración en la construcción privada. Para mayo 2022, la tasa de variación interanual se ubicó en -14.6%.



IMAE construcción pública

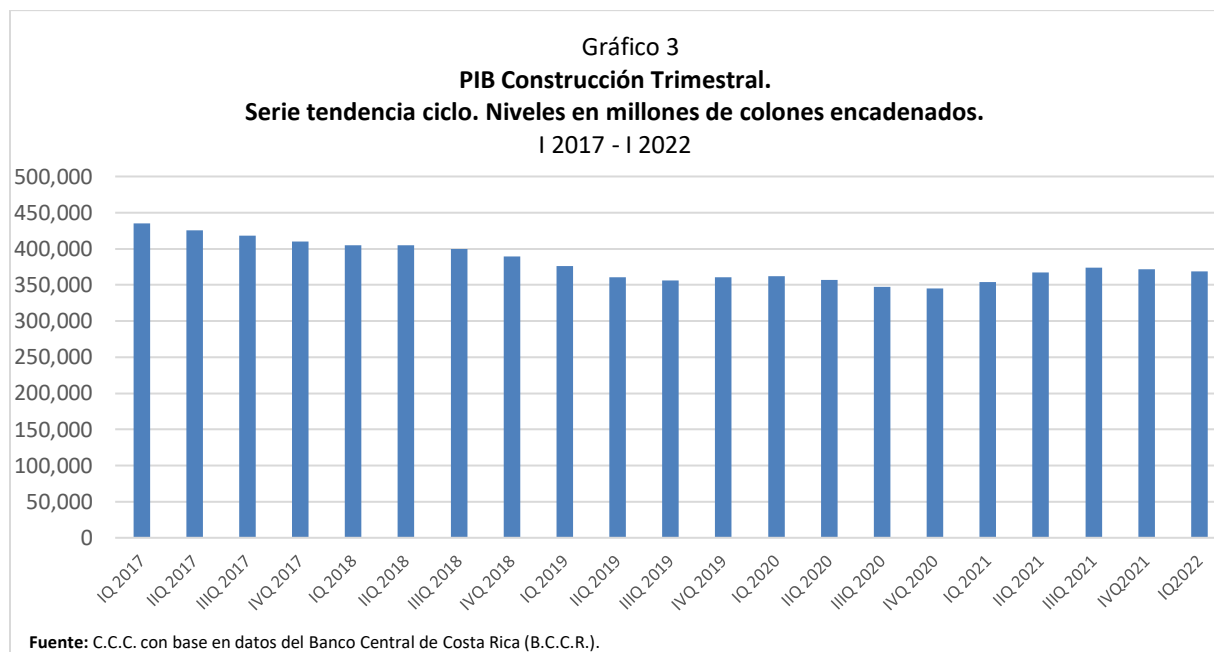
La construcción pública venía mostrando una tendencia decreciente desde noviembre de 2017 (período en que experimentó una importante desaceleración). Posteriormente, el comportamiento se mantuvo irregular hasta febrero de 2021, a partir de este mes, la construcción con destino público ha registrado una contracción pronunciada, mostrando una variación interanual promedio cercana al -22% para 2022. La construcción pública se mantiene sin mostrar avances que modifiquen el comportamiento a la baja. Este indicador refleja que existe un importante rezago en la ejecución de obras públicas. Para mayo la tasas de variación interanual se ubica en -17.5%.

⁷ 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 y proyección.

2.1. PIB construcción

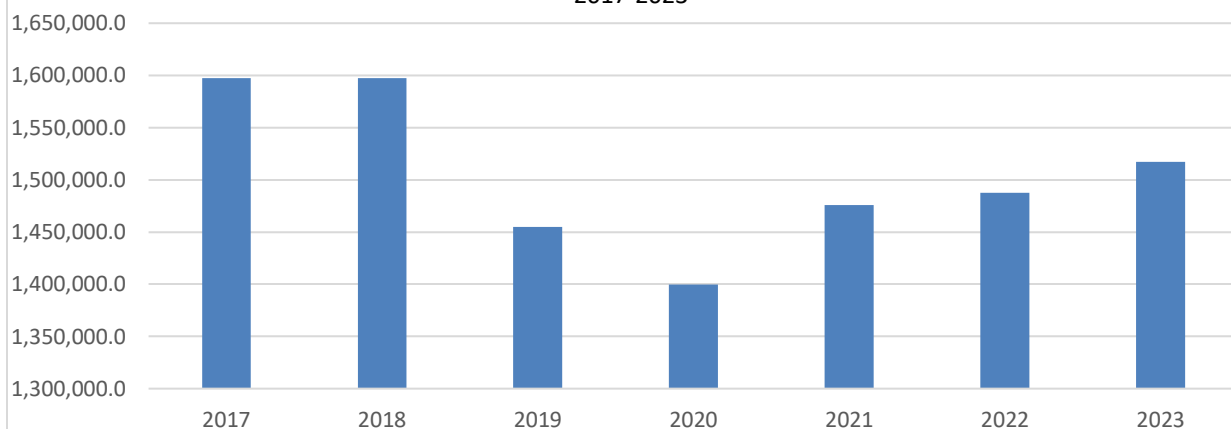
Según la última actualización del B.C.C.R., durante el I Trimestre 2022⁸ el PIB Construcción se ubicó en 368 800 millones de colones.



Desde 2017 el sector construcción ha experimentado una desaceleración pronunciada, en el gráfico 3, se ilustra el comportamiento, 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. Para el último trimestre registrado se evidencia tal situación al reflejarse una leve baja respecto al último trimestre de 2021.

⁸ Cifra más actualizada al momento de elaboración del presente informe.

Gráfico 4
PIB Construcción.
 Millones de colones encadenados y tasa de variación.
 2017-2023



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

Para el **2019**, la actividad económica de la construcción mostró un fuerte decrecimiento cercano al **-9%**. Por su parte, para el **2020**, el sector construcción mostró un decrecimiento adicional de **-3.8%**. 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 (abril 2022) ubicándose en **5.4%** (0.4 p.p. menos que la cifra definida en el IPM de enero 2022). Para el **2022** se proyecta un crecimiento de **0.8%**⁹ (**actualizado severamente a la baja por influencia del decrecimiento en la proyección de construcción de obra pública de -9.8%**), y para 2023 **2.0%**.

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 desde el 2015 al 2021 el sector construcción representó, en promedio, el **4.5%** de la producción total del país. Durante 2021, la cifra se ubicó en **4.1%**. El Banco Central proyecta que para el **2022** y **2023** el peso de la construcción sobre el PIB se ubique en **4.1%** y **4.2%** respectivamente.

⁹ La proyección para la construcción de obras con destino privado se ubica en 2.3% tanto para 2022 como para 2023.

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 marzo y mayo de 2022** se contabilizaron **131 138 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a una reducción de -4.6% comparando con el mismo trimestre del año anterior. Comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene un aumento de 886 trabajadores (+0.7%). A nivel interanual continua en desaceleración la cantidad de personas ocupadas en la rama de la construcción, con la salvedad de que para las dos últimas observaciones la cifra se recupera.



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **marzo¹⁰ 2022** se reportaron **80 121 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un aumento del 2.3% comparando con respecto a febrero de 2022; estos datos han evidenciado un comportamiento de altos y bajos durante los últimos seis meses.

En promedio, en el año 2021 se registraron cerca de 77 800 empleados formales en el sector construcción; 1 900 más con respecto a 2020 y 2 000 menos respecto a 2019.

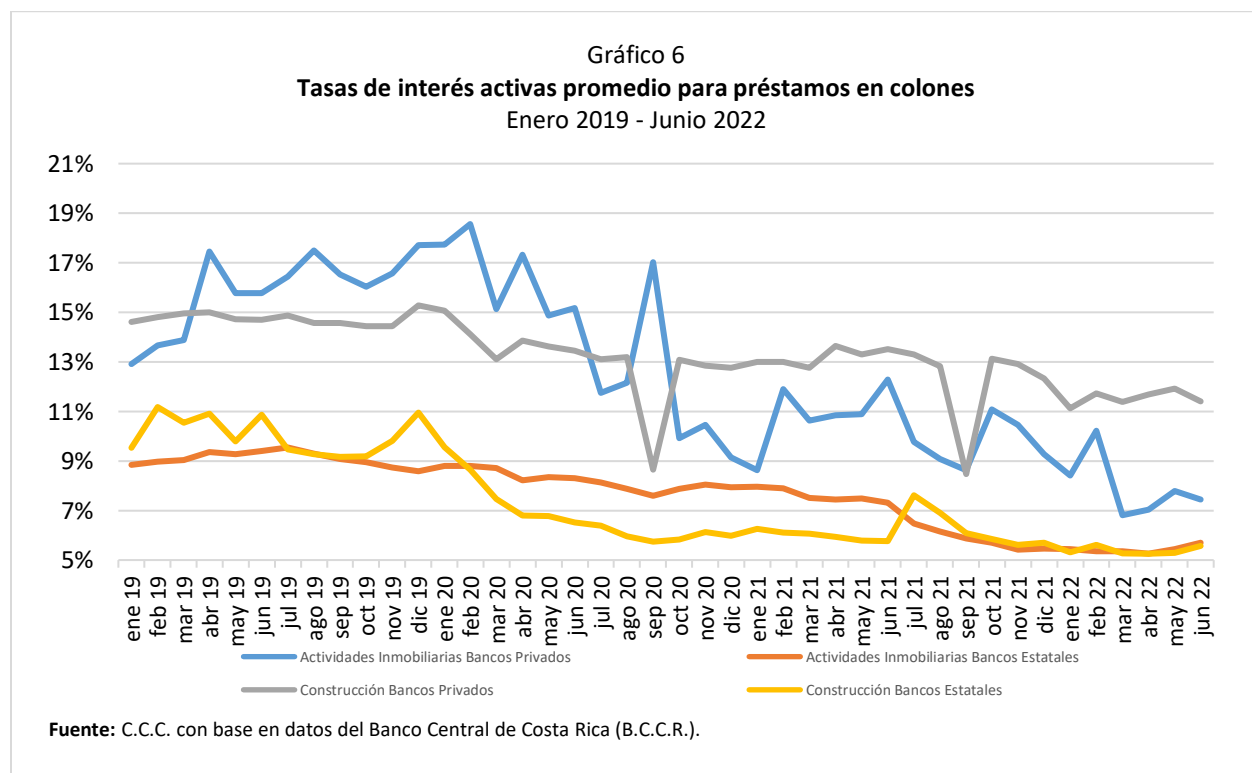
¹⁰ A la fecha de elaboración de este Informe, la plataforma de estadísticas de la CCSS no estaba restablecida.

4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

4.1. Tasas de interés en colones

Para **junio 2022**, 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 11.4% para ese mismo mes; la tendencia a la baja se mantiene tanto en entidades estatales como privadas.

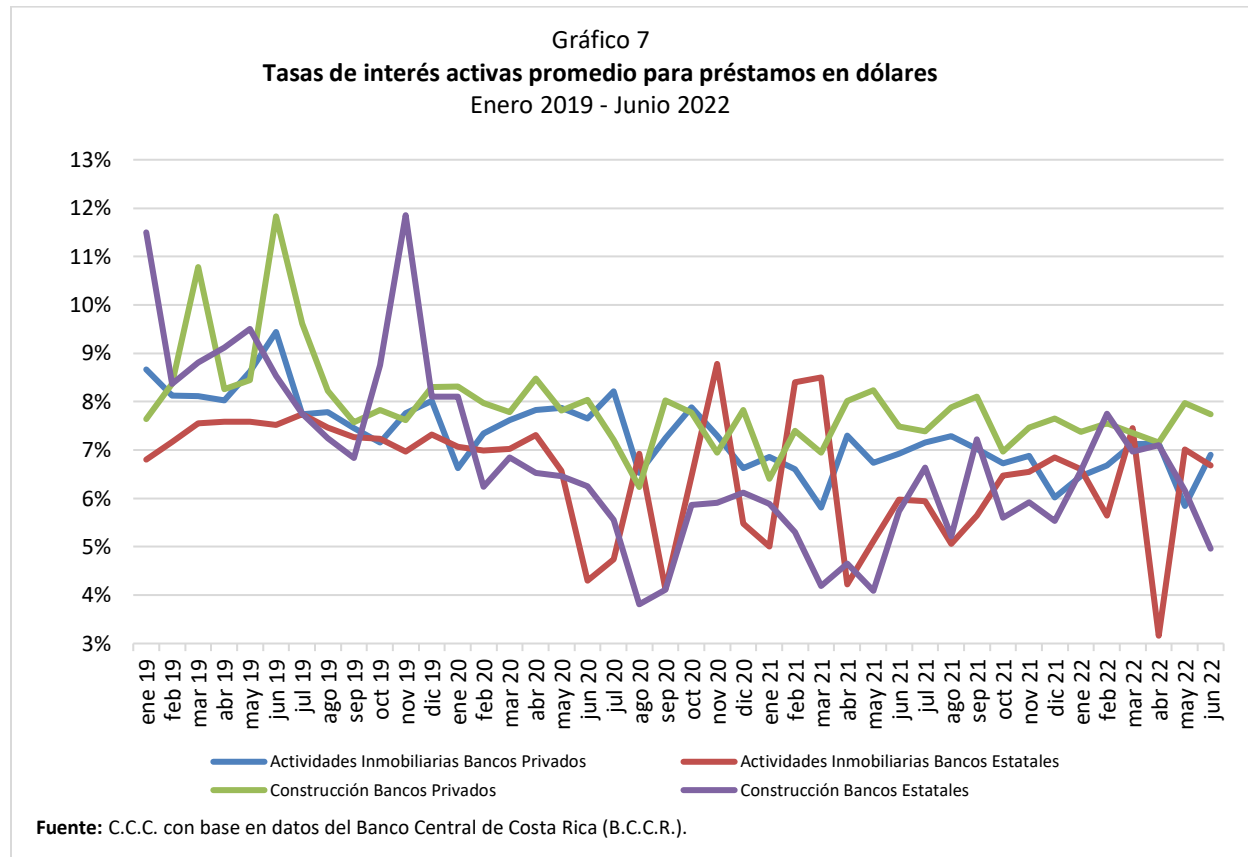
En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 5.44% en mayo 2022 a uno de 5.71% en junio 2022. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7.8% en mayo 2022 a uno de 7.4% en junio 2022.



4.2. Tasas de interés en dólares

En **junio 2022**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares se ubicaron en 5.0%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 78.0% en mayo 2022 a uno de 7.7% en junio 2022.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 7.0% en mayo 2022 a uno de 6.7% en junio 2022. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 6.9% en junio 2022.

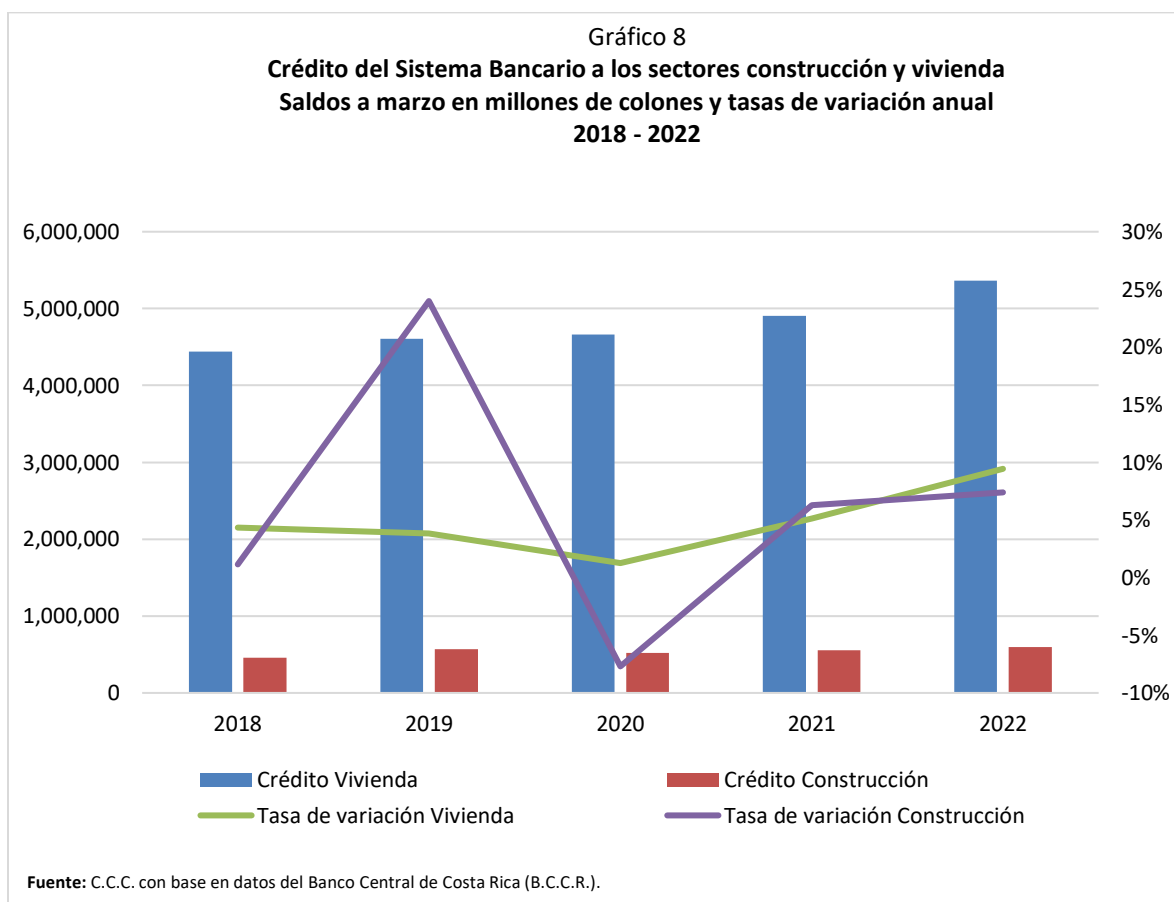


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito a **mayo** de cada año, desde el 2018 al 2022, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **9.23%** en el 2022, comparando con el 2021.

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **7.38%** entre el 2021 y el 2022 (6.27% en el 2020-2021). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **9.44%** en el período 2021-2022 (5.11% en el 2020-2021).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a **mayo 2022** fue de **33,4%**.



6. Índices de precios del sector construcción

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

Para junio 2022 el Índice de precios de Edificios mostró un crecimiento de **0.84%**¹¹, con respecto a mayo 2022. 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 | | | | |
| Enero 2021 – Junio 2022 | | | | |
| Mes-Año | Edificios | Tasa de variación mensual | Vivienda de interés social | Tasa de variación mensual |
| 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% |
| dic-21 | 146.785 | 1.15% | 131.811 | 0.91% |
| ene-22 | 148.190 | 0.96% | 134.684 | 2.18% |
| feb-22 | 149.655 | 0.99% | 135.111 | 0.32% |
| mar-22 | 153.048 | 2.27% | 136.023 | 0.67% |
| abr-22 | 158.354 | 3.47% | 141.221 | 3.82% |
| may-22 | 161.265 | 1.84% | 143.471 | 1.59% |
| jun-22 | 162.624 | 0.84% | 144.803 | 0.93% |

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

¹¹ En el Informe del mes de mayo se digitó erróneamente que la variación mensual fue de 31.84% entre mayo 2022 y abril 2022. La variación correcta fue de 1.84% como se muestra en el cuadro 1.

6.2 Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

En cuanto a los **Índices de precios de Insumos y Servicios especiales**:

| Cuadro 2 | | | |
|--|------------------|-------------------|---------------------------|
| Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales | | | |
| Mayo 2022 – Junio 2022 | | | |
| Índice | Índice Mayo 2022 | Índice Junio 2022 | Tasa de variación mensual |
| Costo de posesión de maquinaria y equipo | 141.434 | 142.911 | 1.04% |
| Repuestos | 160.838 | 175.444 | 9.08% |
| Llantas | 95.139 | 91.038 | -4.31% |
| Combustibles | 155.730 | 162.452 | 4.32% |
| Lubricantes | 154.438 | 155.064 | 0.40% |
| Asfálticos | 158.714 | 171.655 | 8.15% |
| Cemento pórtland | 125.951 | 125.951 | 0.00% |
| Adquisición de áridos | 104.236 | 109.595 | 5.14% |
| Encofrados | 143.000 | 147.402 | 3.08% |
| Tuberías de plástico | 309.620 | 309.620 | 0.00% |
| Tuberías de concreto | 101.350 | 105.462 | 4.06% |
| Hierro fundido | 126.388 | 128.832 | 1.93% |
| Hierro dúctil | 108.840 | 109.379 | 0.50% |
| Acero de refuerzo | 151.225 | 154.536 | 2.19% |
| Acero estructural | 157.252 | 153.433 | -2.43% |
| Cable eléctrico | 158.330 | 159.356 | 0.65% |
| Señalización y demarcación vial | 97.788 | 99.944 | 2.21% |
| Explosivos | 228.029 | 228.858 | 0.36% |

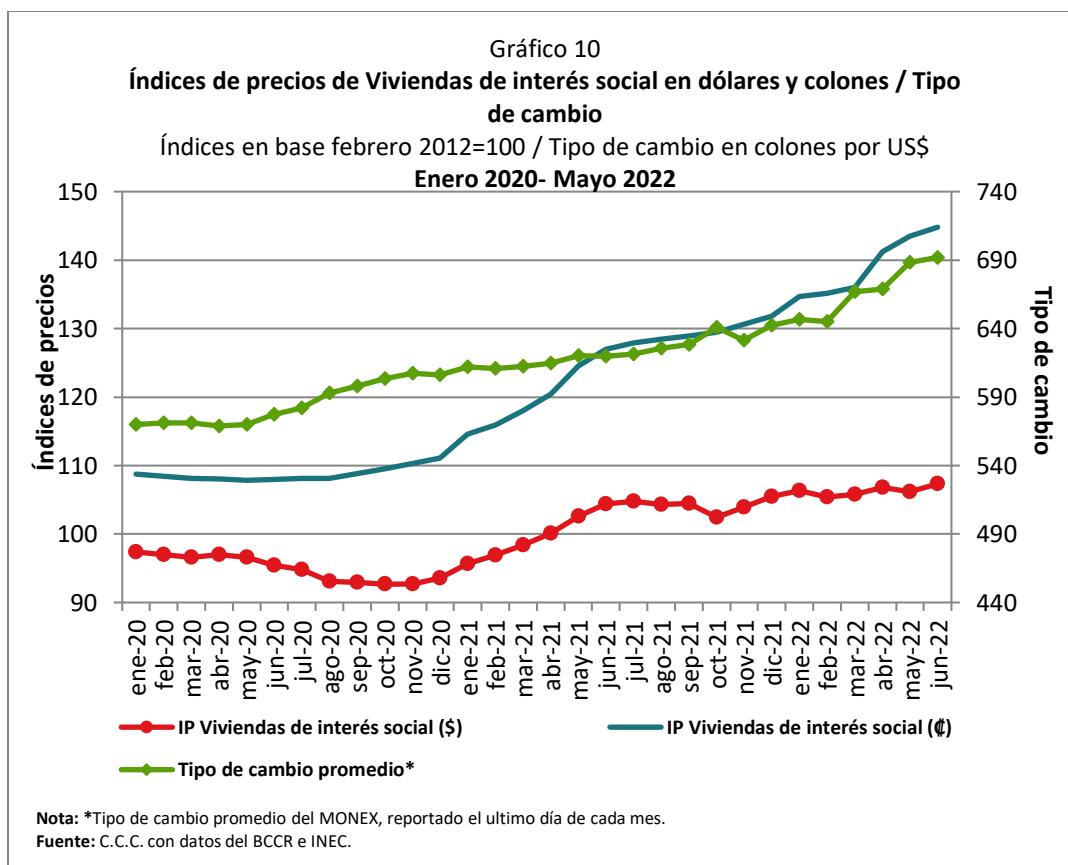
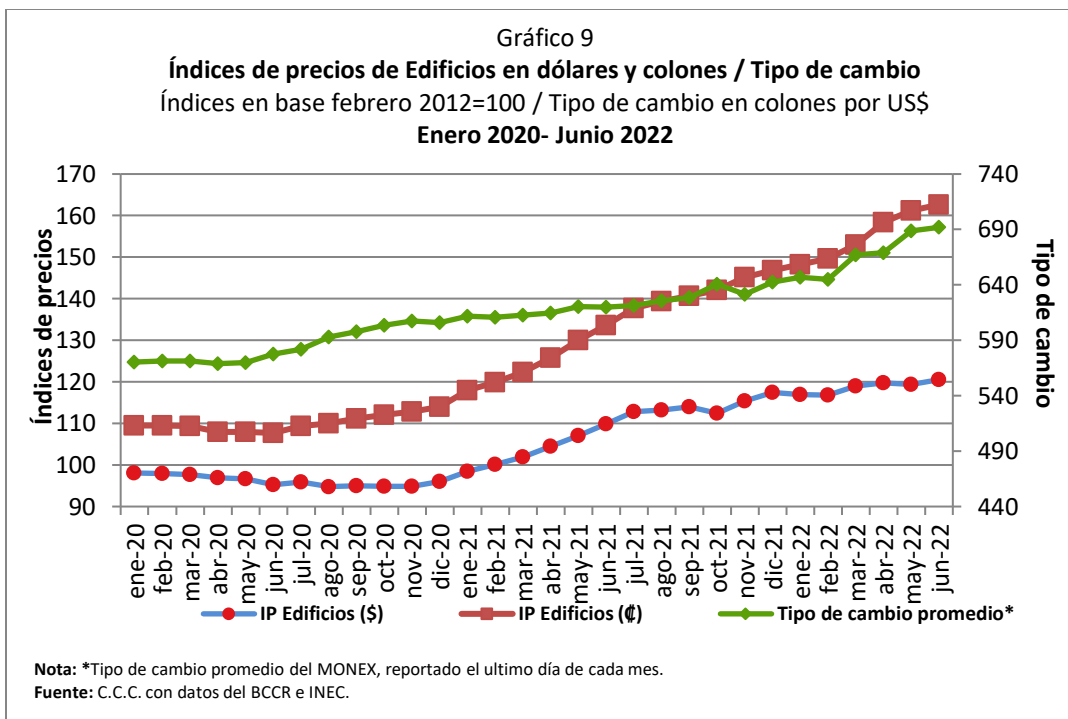
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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 | | | |
| Mayo 2022 – Junio 2022 | | | |
| Índice | Mayo 2022 | Junio 2022 | Tasa de variación mensual |
| Índices de precios de Edificaciones | | | |
| Edificios | 119.382 | 120.525 | 0.96% |
| Viviendas de interés social | 106.209 | 107.317 | 1.04% |
| Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales | | | |
| Costo de posesión de maquinaria y equipo | 104.702 | 105.914 | 1.16% |
| Repuestos | 119.066 | 130.026 | 9.20% |
| Llantas | 70.430 | 67.470 | -4.20% |
| Combustibles | 115.284 | 120.397 | 4.44% |
| Lubricantes | 114.328 | 114.921 | 0.52% |
| Asfálticos | 117.493 | 127.218 | 8.28% |
| Cemento pórtland | 93.240 | 93.345 | 0.11% |
| Adquisición de áridos | 77.165 | 81.223 | 5.26% |
| Encofrados | 105.861 | 109.243 | 3.19% |
| Tuberías de plástico | 229.207 | 229.466 | 0.11% |
| Tuberías de concreto | 75.028 | 78.160 | 4.17% |
| Hierro fundido | 93.563 | 95.480 | 2.05% |
| Hierro dúctil | 80.572 | 81.063 | 0.61% |
| Acero de refuerzo | 111.949 | 114.530 | 2.31% |
| Acero estructural | 116.411 | 113.713 | -2.32% |
| Cable eléctrico | 117.209 | 118.102 | 0.76% |
| Señalización y demarcación vial | 72.391 | 74.071 | 2.32% |
| Explosivos | 168.806 | 169.612 | 0.48% |
| Índices de precios restantes | | | |
| ISMN Construcción | 101.774 | 101.889 | 0.11% |
| Índice de precios al consumidor | 98.033 | 99.889 | 1.89% |

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

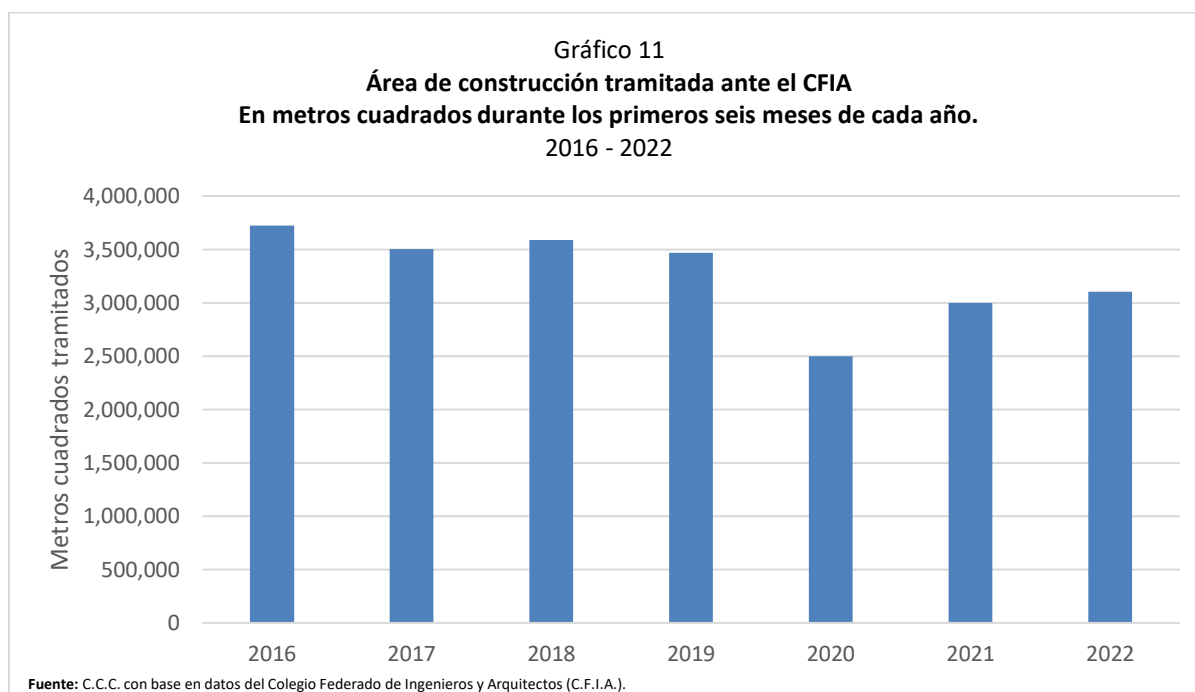


7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)¹².

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados durante lo transcurrido en 2022.

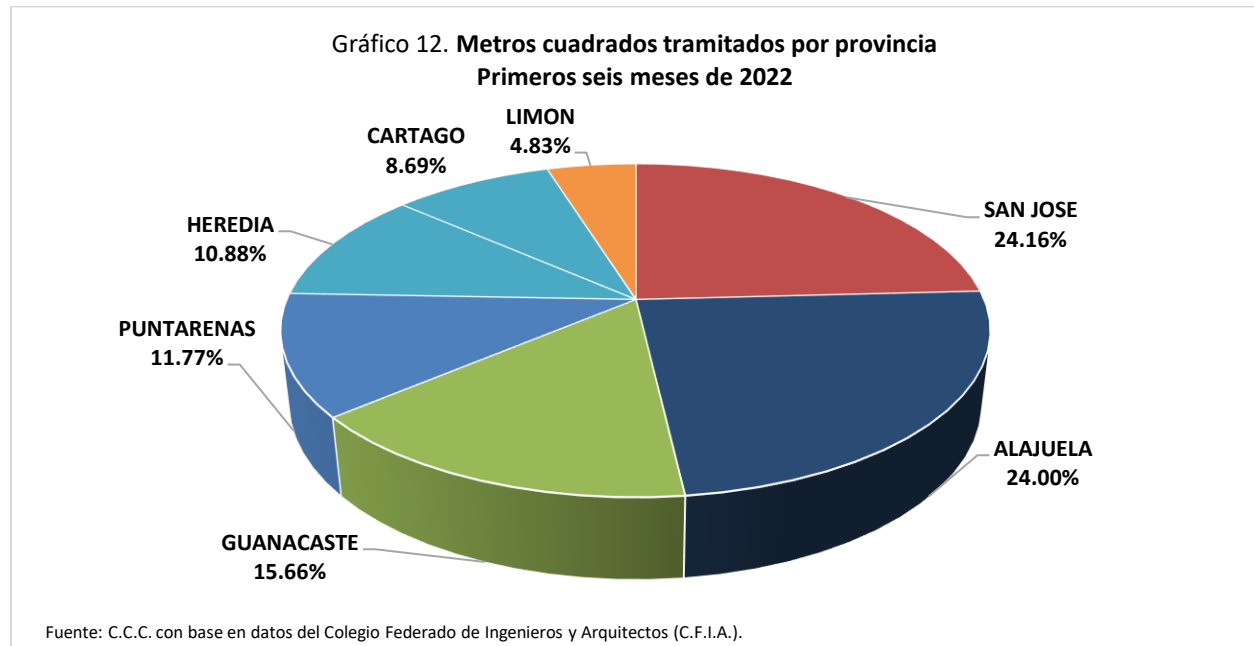
Durante los primeros seis meses de 2022 se han tramitado **cerca de 3.1 millones de metros cuadrados** para la construcción de edificaciones. Las cifras semestrales evidencian un crecimiento del 3.5% respecto a 2021. Sin embargo, al comparar respecto al 2019, la tramitación se registra en -10% por debajo del nivel reportado en esa fecha.



¹² 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 los primeros seis meses de 2022, 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 24.16% y 24% del total. Por otra parte, se mantiene en tercer lugar la intención de construcción en Guanacaste con un 15.66%; Puntarenas, Heredia, Cartago y Limón que sumaron 11.77%, 10.88%, 8.69% y 4.83% del total tramitado.

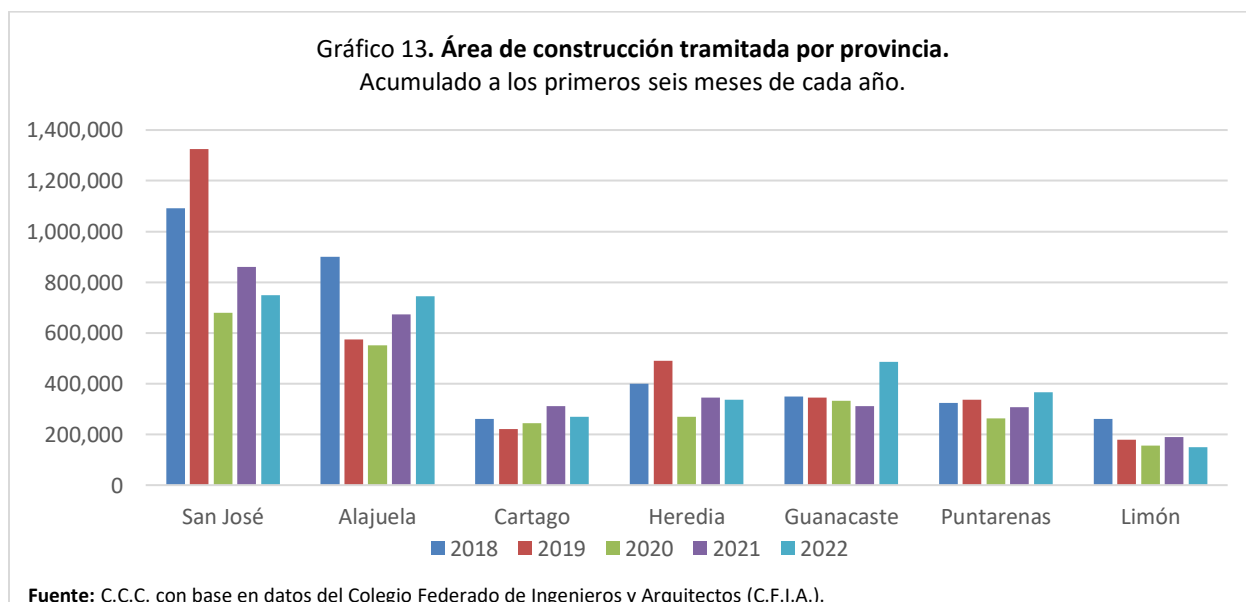


Comparando con ese mismo período en 2021, se continúa observando un importante crecimiento en la tramitación en las provincias costeras, especialmente Guanacaste y Puntarenas (+56.4% y +18.9%). Por su parte, San José, Heredia, Cartago y Limón muestran una intención de construcción menor a lo registrado un año antes. Mientras que la tramitación en Alajuela creció. Es importante destacar que esta variación *ya no* 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 tramitados durante los primeros seis meses de cada año
2021-2022

| Provincia | Metros cuadrados tramitados | | Tasa de variación 2021-2022 |
|--------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| | 2021 | 2022 | |
| ALAJUELA | 672198 | 744519 | 10.8% |
| CARTAGO | 311648 | 269583 | -13.5% |
| GUANACASTE | 310560 | 485781.37 | 56.4% |
| HEREDIA | 345303 | 337371 | -2.3% |
| LIMON | 190051 | 149963 | -21.1% |
| PUNTARENAS | 307297 | 365223 | 18.9% |
| SAN JOSE | 859541 | 749560 | -12.8% |
| TOTAL | 2996598 | 3102000 | 3.5% |

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 en el primer semestre de 2022, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de San José, Santa Cruz, Santa Ana y Cartago. En contraposición, los cantones de Montes de Oro, Jiménez y Monteverde posicionaron como los cantones con la menor tramitación de metros cuadrados.

| Cuadro 5 | | | | | |
|---|------------|------------------------|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción ante el C.F.I.A. | | | | | |
| Durante los primeros seis meses de 2022 | | | | | |
| Cantones con mayor tramitación | | | Cantones con menor tramitación | | |
| Posición | Cantón | Área (m ²) | Posición | Cantón | Área (m ²) |
| 1 | ALAJUELA | 276932 | 73 | MATINA | 5746.5 |
| 2 | SAN JOSÉ | 202324 | 74 | DOTA | 4867 |
| 3 | SANTA CRUZ | 192404 | 75 | ABANGARES | 4282 |
| 4 | SANTA ANA | 111126 | 76 | TURRUBARES | 4277 |
| 5 | CARTAGO | 108248 | 77 | ACOSTA | 4175 |
| 6 | ESCAZU | 100697 | 78 | LEON CORTES | 4095 |
| 7 | PUNTARENAS | 100610 | 79 | ALVARADO | 3987 |
| 8 | SAN CARLOS | 99773 | 80 | MONTES DE ORO | 3747 |
| 9 | HEREDIA | 99600 | 81 | JIMENEZ | 3430 |
| 10 | GRECIA | 94069 | 82 | MONTEVERDE | 1075 |

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

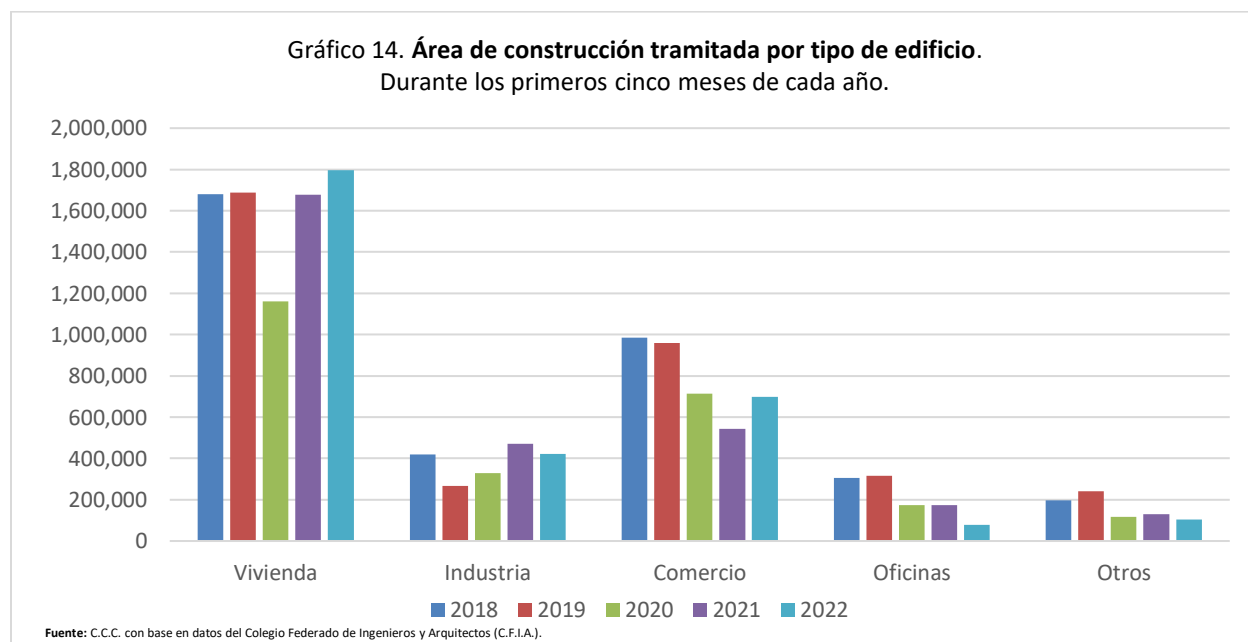
Analizando los datos por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados durante los primeros seis meses de 2022 corresponden al **sector vivienda**, que representó el **57.9%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 47.9% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 10%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el 22.5% del total tramitado.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **13.6%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, este acaparó el **2.5%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **3.4%**.

| Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Durante los primeros seis meses de 2022 | | | |
|---|---------------|---------------------------|---------------|
| Categoría | Participación | Subcategoría | Participación |
| VIVIENDA | 57.9% | Vivienda unifamiliar | 47.9% |
| | | Condominios | 10.1% |
| COMERCIO | 22.5% | Edificios comerciales | 21.8% |
| | | Hoteles | 0.8% |
| INDUSTRIA | 13.6% | Bodegas | 13.6% |
| OFICINAS | 2.5% | Oficinas comerciales | 2.5% |
| | | Oficinas institucionales | 0.0% |
| OTROS | 3.4% | Edificios educacionales | 1.58% |
| | | Salud | 0.29% |
| | | Sitios de reunión pública | 1.52% |
| 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 desde 2018 a la fecha para los primeros seis meses de cada año, se observa que el sector **vivienda** mostró crecimiento respecto a los años anteriores y el sector **comercio** muestra una recuperación respecto a al 2021 e **industria** se desacelera.



Glosario y aspectos metodológicos

Crédito: forma de financiamiento que permite tener acceso a recursos económicos ajenos, bajo el compromiso de devolverlos en un período determinado, pagando una tasa de interés específica. Uno de los principales aportes del crédito a la economía es que incentiva el consumo y la inversión presente de las familias y empresas, permitiendo así la satisfacción de necesidades, y contribuyendo a elevar el nivel de bienestar de la población en general.

Índice Mensual de Actividad Económica del sector Construcción (IMAE Construcción): indicador elaborado por el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), que mide la evolución de la actividad relacionada con la industria de la construcción, permitiendo realizar una estimación en términos reales de su dinamismo en el corto plazo. Tiene como año de referencia 2012=100, lo que quiere decir que ese año es la referencia con respecto al cual se efectúan comparaciones y se determina el comportamiento de la actividad económica.

El IMAE Construcción refleja el comportamiento sub-anual tanto en la construcción privada como en la pública. De esta forma, está conformado por dos índices: el IMAE Construcción del sector Privado, y el IMAE Construcción del sector Público. Aproximadamente, las ponderaciones asignadas a cada índice dentro del IMAE Construcción Total son de 80% para el sector Construcción Privado y de 20% para el sector Construcción Público.

IMAE construcción privada: índice cuyo cálculo se realiza con base en el crecimiento del valor agregado mensual del sector construcción privado en términos constantes. Para cuantificar este crecimiento se realiza una encuesta trimestral para medir los metros causados de la construcción privada, y con esta información calcula el valor agregado de dicha generación de metros cuadrados.

IMAE construcción pública: índice que se estima con base en la programación anual que cada una de las instituciones del sector público detalla en sus presupuestos anuales. De acuerdo con esos datos anuales, se “mensualiza” la ejecución prevista. Para este cálculo, el B.C.C.R. utiliza informantes públicos con un peso relativo importante en la actividad de la construcción, como el Instituto Costarricense de Electricidad, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Consejo Nacional de Vialidad,

el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, la Caja Costarricense del Seguro Social, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, el Gobierno Central, la Refinadora Costarricense de Petróleo y la Contraloría General de la República, entre otros.

IMAE Construcción, serie original: la serie original del IMAE Construcción incluye tanto los factores estacionales e irregulares, como la tendencia de la serie. Por lo tanto, no permite ver con tanta claridad la evolución de la actividad de la construcción en el corto plazo, a diferencia de la serie tendencia ciclo. Sin embargo, la serie original tiene la particularidad de subdividirse en dos sectores: la construcción privada y la construcción pública.

IMAE Construcción, serie tendencia ciclo: toda serie económica (original) se puede descomponer en tres componentes: estacional (fluctuación dentro de un período que sigue aproximadamente el mismo patrón año tras año), irregular (componente completamente impredecible o aleatorio de la serie) y **tendencia ciclo** (recoge todos los cambios en el nivel medio de la serie que persisten en un período largo; incluye las fuertes fluctuaciones que desplazan, hacia arriba o hacia abajo, la línea de tendencia cada cierto número de años).

La serie tendencia ciclo del IMAE Construcción elimina las distorsiones ocasionadas por los factores estacionales e irregulares de la serie original del IMAE Construcción, permitiendo observar con mejor claridad la evolución de la aceleración o la desaceleración en el crecimiento de mediano y largo plazo de la producción del sector.

Índices de precios del sector construcción: instrumentos que permiten medir o cuantificar las variaciones mensuales en los precios de los principales insumos utilizados en la construcción de diferentes tipos de obras. Actualmente, el Instituto Nacional de Estadística y Censos calcula y publica mensualmente 21 índices de precios: el **Índice de precios de Edificios**, el **Índices de precios de Viviendas de interés social**, y los **Índices de precios de insumos y servicios especiales** (que consta de 19 índices distintos). El mes base de dichos índices es febrero 2012. Es decir, éste es el punto de inicio de la serie, donde todos los índices toman el valor de 100. Además, los precios de ese mes se toman como referencia para calcular la primera variación de precios.

Es importante destacar que estos índices no están dirigidos a los hogares o compradores minoristas de materiales de construcción, sino a las empresas constructoras, ya que su objetivo primordial es servir de insumo para la aplicación de las fórmulas de reajustes publicadas en el *Reglamento para el Reajuste de*

Precios en los Contratos de Obra Pública de Construcción y Mantenimiento (Decreto N° 33114-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

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.

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.

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.