



**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Setiembre
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 **setiembre 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 **setiembre 2022** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **10.37%** (el mes pasado se ubicó en **12.13%**), posicionándose por octavo mes consecutivo por **fuera** del rango meta de inflación (2% a 4%). Este dato reciente muestra una variación mensual negativa por primera vez desde julio de 2021. Es decir, a pesar de que la inflación se mantiene en altos niveles, en el mes de setiembre se evidencia una leve disminución en este indicador.

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 **setiembre de 2022** de -8.13%. La tendencia de este indicador se desacelera de forma importante respecto a agosto. A pesar de esto, el indicador aún se ubica un 58% más alto que febrero 2020 (mes previo a la pandemia).

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **agosto 2022** una tasa de variación interanual de 3.7%. Se mantiene la desaceleración en el indicador, misma que se ha reportado en los últimos informes, en lo que ha transcurrido del presente año. A pesar de este comportamiento, en promedio, el primer semestre del 2022 muestra un crecimiento del 5.7% de la actividad económica.

Según indicó el B.C.C.R.: *“El crecimiento del IMAE de agosto tiene sustento en la mayor producción para mercado externo de implementos médicos, servicios empresariales e informáticos.”*

- 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**³ 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.

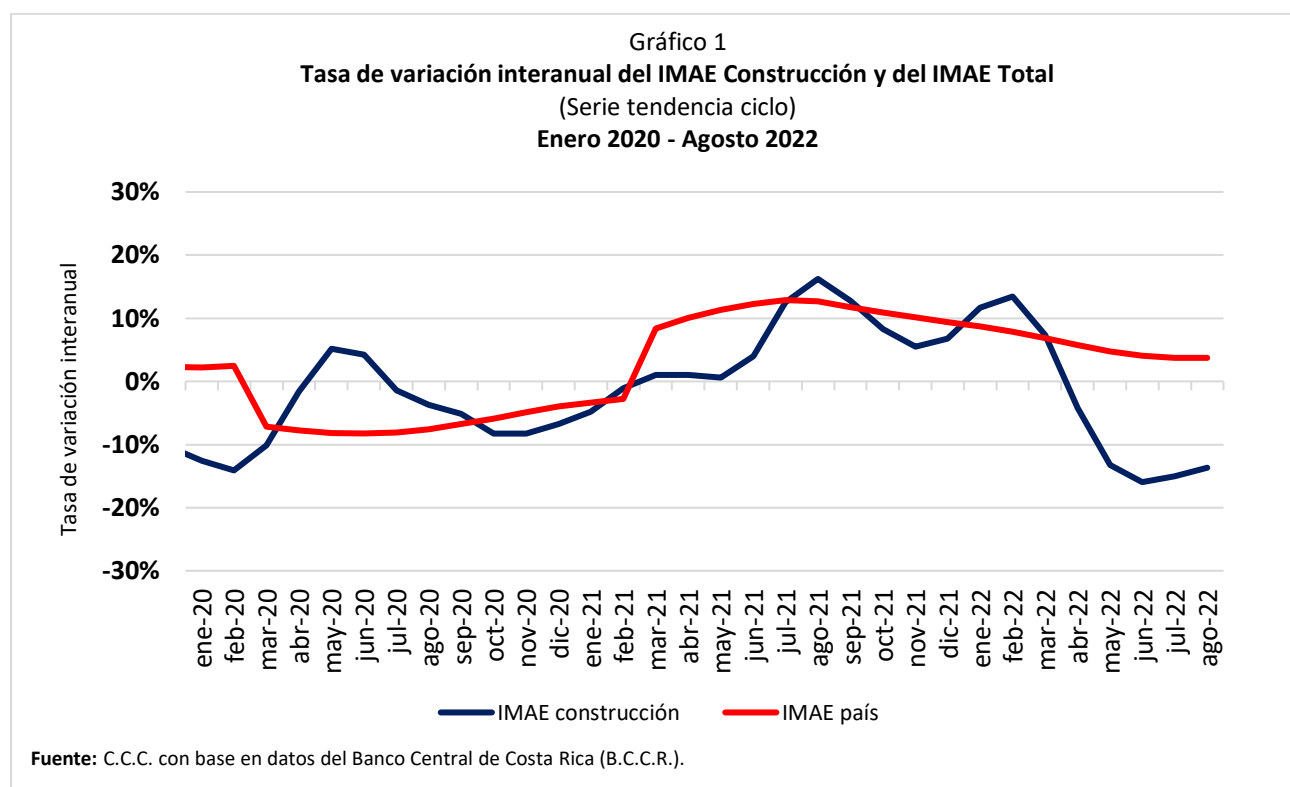
³ A la fecha de elaboración de este Informe, la plataforma de estadísticas de la CCSS aún continúa deshabilitada.

- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **el primer semestre de 2022** se muestra un resultado positivo producto del superávit primario del 1.3% del PIB. Este comportamiento resultó de una mayor recaudación tributaria y una disminución del gasto primario por la aplicación de la regla fiscal. A pesar de esto, el pago de intereses aumentó 10.5% para alcanzar un 2.3% del PIB.
- En cuanto al crédito del sistema bancario al sector privado por actividad económica a **agosto** de 2022, la colocación se ubica en un 29.97% para créditos de vivienda, un 22.17% para créditos de consumo, 17.35% servicios, comercio y agricultura un 11.26%, y 2.57% respectivamente, industria, construcción y otros 5.15%, 3.25% y 8.28% 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 setiembre de 2022 en $\$632.72$ continuando con un proceso de desaceleración desde de julio del presente año. Este reciente comportamiento en la tendencia del tipo de cambio disminuye la presión al alza que se había reportado durante lo transcurrido al primer semestre de 2022; comparando la fecha indicada con el mismo período de 2021, el tipo de cambio refleja un leve incremento del 0.48%

DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. Índice Mensual de Actividad Económica del sector construcción

Los primeros tres meses del año en curso mostraron un buen ritmo de crecimiento, lo cual sintonizó con un 2021 de leve recuperación postpandemia, sin embargo, a partir de abril se ha observado una importante desaceleración en la actividad económica de la construcción. La desaceleración responde al aumento sostenido en los precios y el reciente aumento en tasas de interés. Este comportamiento se mantiene para el mes agosto con una tasa de desaceleración del -13.7% en el indicador.

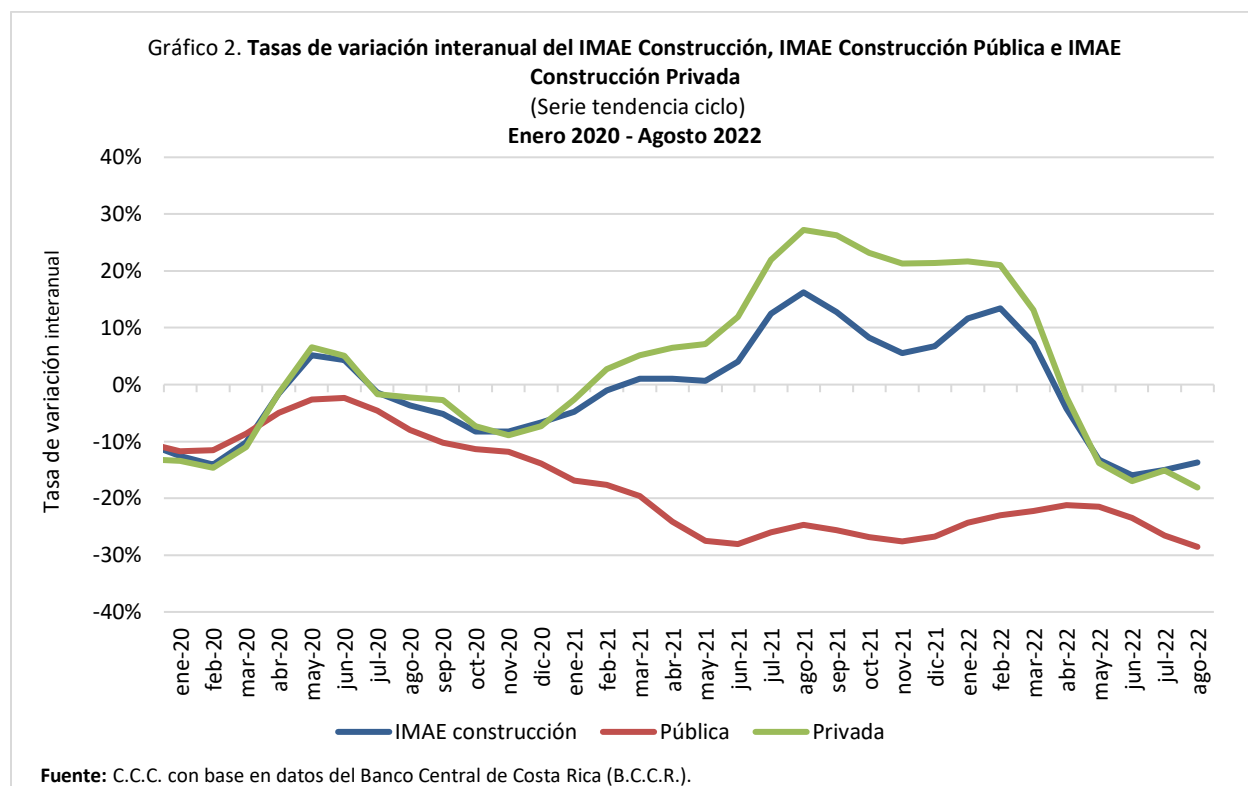


Los datos más recientes del IMAE publicados por el BCCR⁴ evidencian una disminución en la actividad económica de la construcción cercana a los niveles de pandemia. El sector construcción se ha visto perjudicado por un conjunto de variables, entre ellas sobresalen: aumento en precios de los insumos, incertidumbre respecto a tipo de cambio y tasas de interés, pérdida generalizada de poder adquisitivo en todos los niveles de la economía y aumento del Impuesto al Valor Agregado para los servicios de construcción.

⁴ 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

Durante el primer trimestre del 2022, la construcción privada creció, en promedio, 17.6%. Sin embargo, abril, mayo, junio, julio y agosto muestran una desaceleración en la actividad al compararla con los mismos meses del 2021. En promedio, en esos cinco meses, el comportamiento refleja una caída del -13.2%.



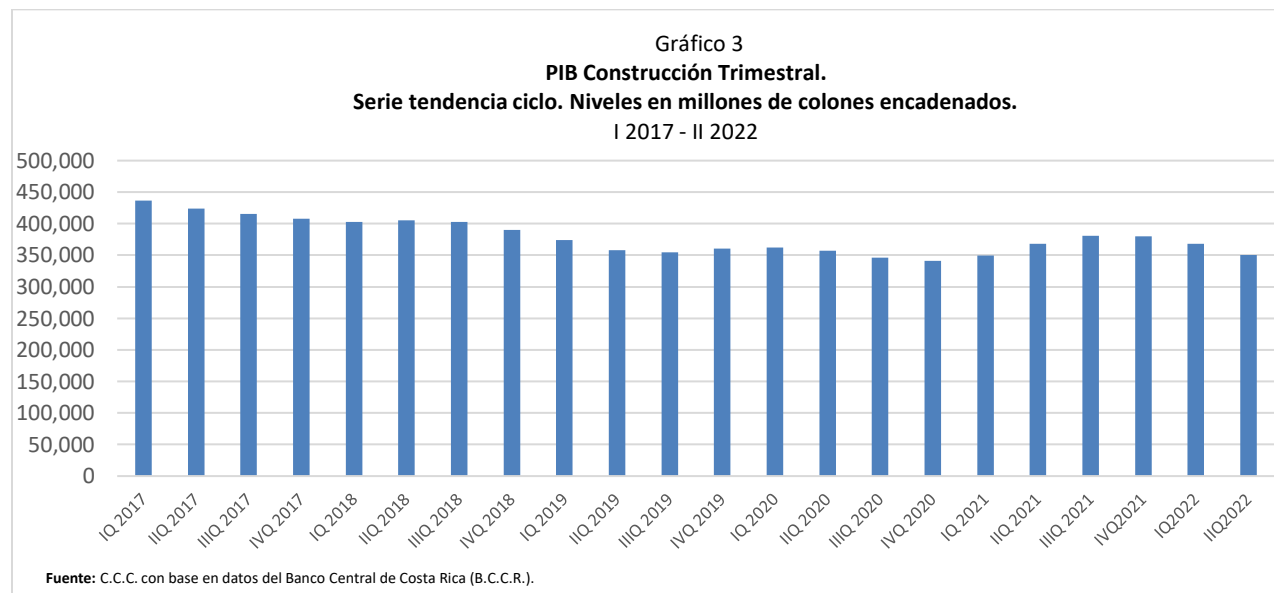
IMAE construcción pública

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 entró en crisis. En lo transcurrido de 2022 se muestra una contracción mensual promedio del -24%. Este indicador refleja que existe un alarmante rezago en la ejecución de obras públicas. Específicamente para agosto 2022 la tasa de variación interanual se ubica en -28.6%.

2. PIB del sector construcción y proyección.

2.1. PIB construcción

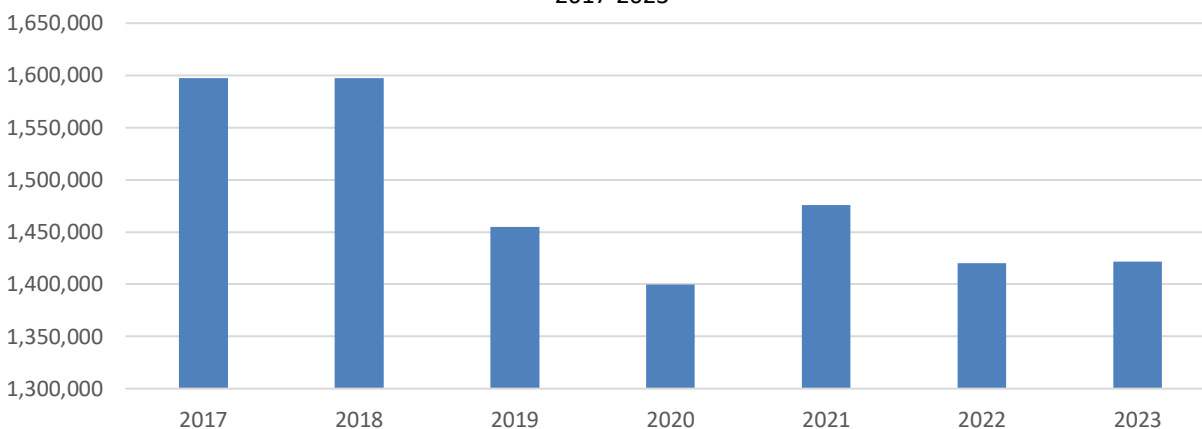
Según la última actualización del B.C.C.R., durante el **II Trimestre 2022⁵** el PIB Construcción se ubicó en 350 386 millones de colones.



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 ratifica ese comportamiento, en el cual, adicionalmente se observa que el PIB Construcción cae a niveles similares a los registrados en período de pandemia por el COVID-19.

⁵ 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%**. Sumado a esto, para el **2020**, producto de la pandemia por el COVID-19 el sector construcción mostró un decrecimiento adicional de **-3.8%**, sumando una pérdida de valor cercana a los 200 000 millones de colones respecto a 2019. Este resultado se dio por una caída en la ejecución de proyectos tanto con destino privado como con destino público, lo cual ocasionó el cierre de operaciones, pausa de proyectos en ejecución y desconfianza de los consumidores e inversionistas 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%** (una recuperación parcial de la pérdida acumulada en los dos años anteriores). Sin embargo, según las proyecciones más recientes de la entidad bancaria, para el **2022** se proyecta una contracción adicional del **-3.8%** (una pérdida de valor cercana a los 55 000 millones de colones comparado a 2021) y un leve crecimiento del **0.1%** para el 2023.

2.2. Peso del PIB construcción

Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total, se puede observar que entre el 2015 y el 2021 el sector construcción representó, en promedio, el **4.5%** de la producción total del país. El Banco Central proyecta que para el **2022** y **2023** el peso de la construcción sobre el PIB caerá al **3.7%** y **3.6%** 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 móvil comprendido entre junio y agosto de 2022** se contabilizaron **138 999 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un crecimiento del 4.7% comparando con el mismo trimestre del año anterior. Comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene un aumento de 6 908 trabajadores (+5.2%).



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **marzo⁶ 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.

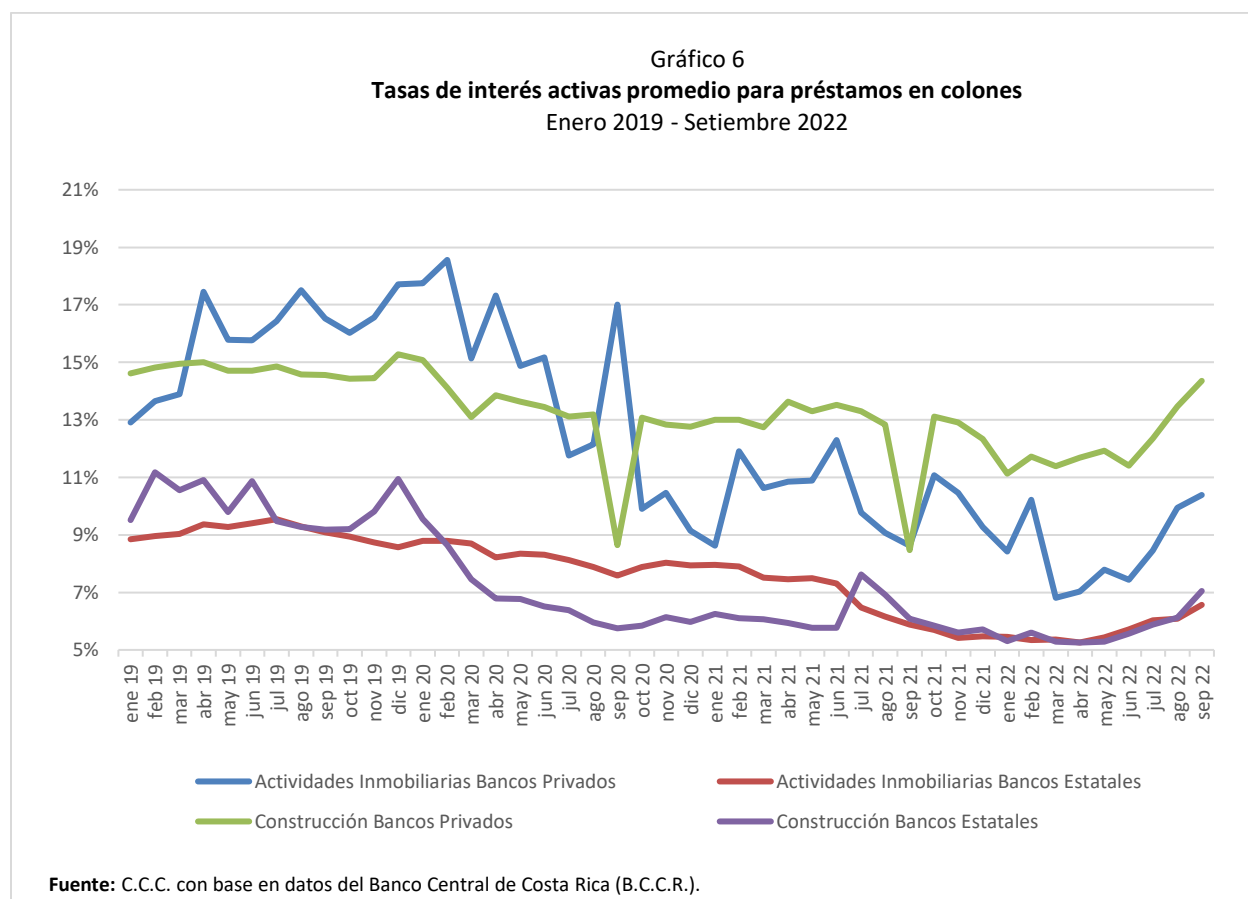
⁶ A la fecha de elaboración de este Informe, la plataforma de estadísticas de la CCSS no estaba restablecida.

4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

4.1. Tasas de interés en colones

Para **setiembre 2022**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 7.1%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 14.4% para ese mismo mes.

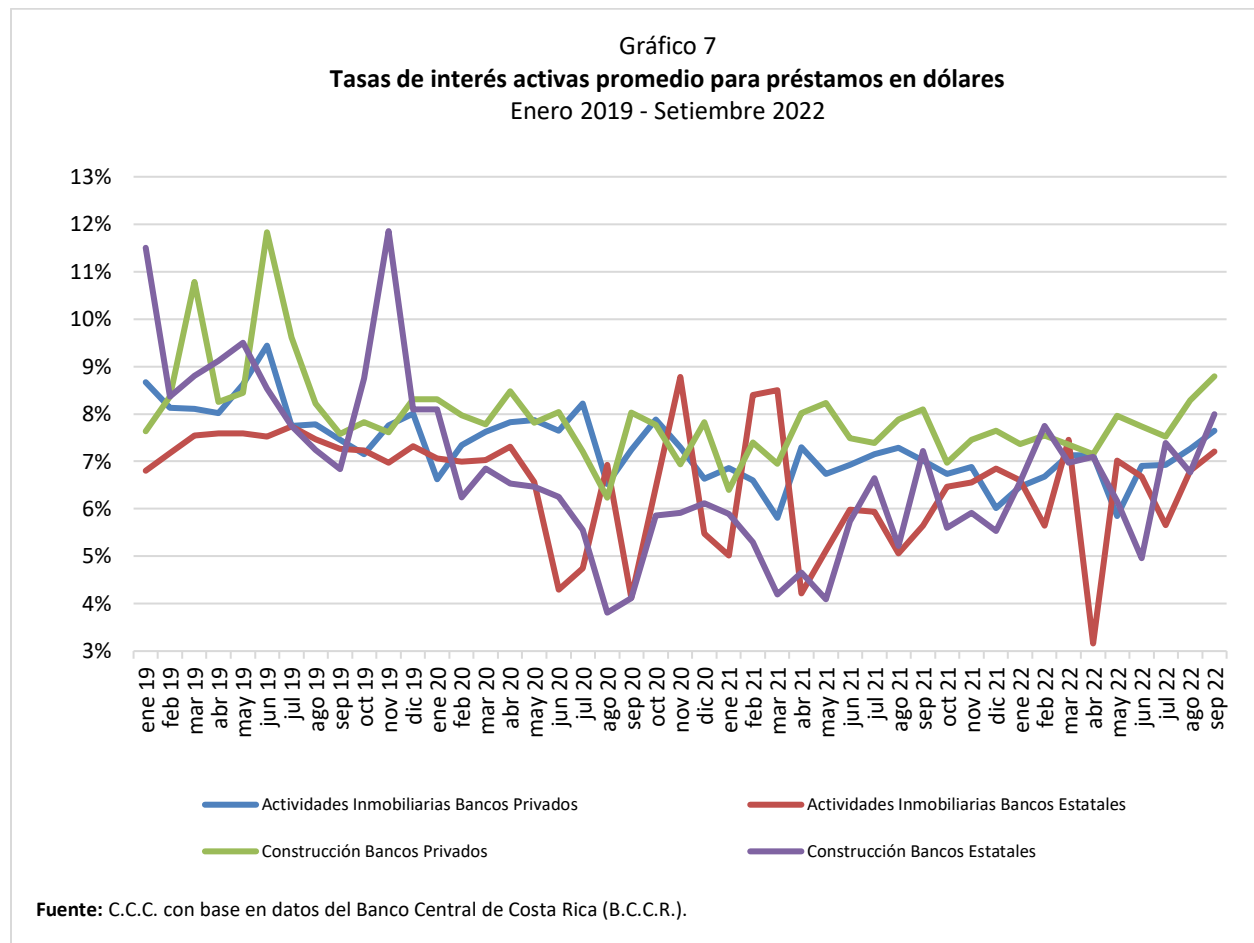
En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas se ubicaron en 6.56% en setiembre 2022. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se colocaron en un 10.4% para el mismo mes.



4.2. Tasas de interés en dólares

En **septiembre 2022**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares se ubicaron en 8.0%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 8.3% en agosto 2022 a uno de 8.8% en setiembre 2022.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 6.8% en agosto 2022 a uno de 7.2% en setiembre 2022. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se ubicaron en un promedio de 7.6% en setiembre 2022.

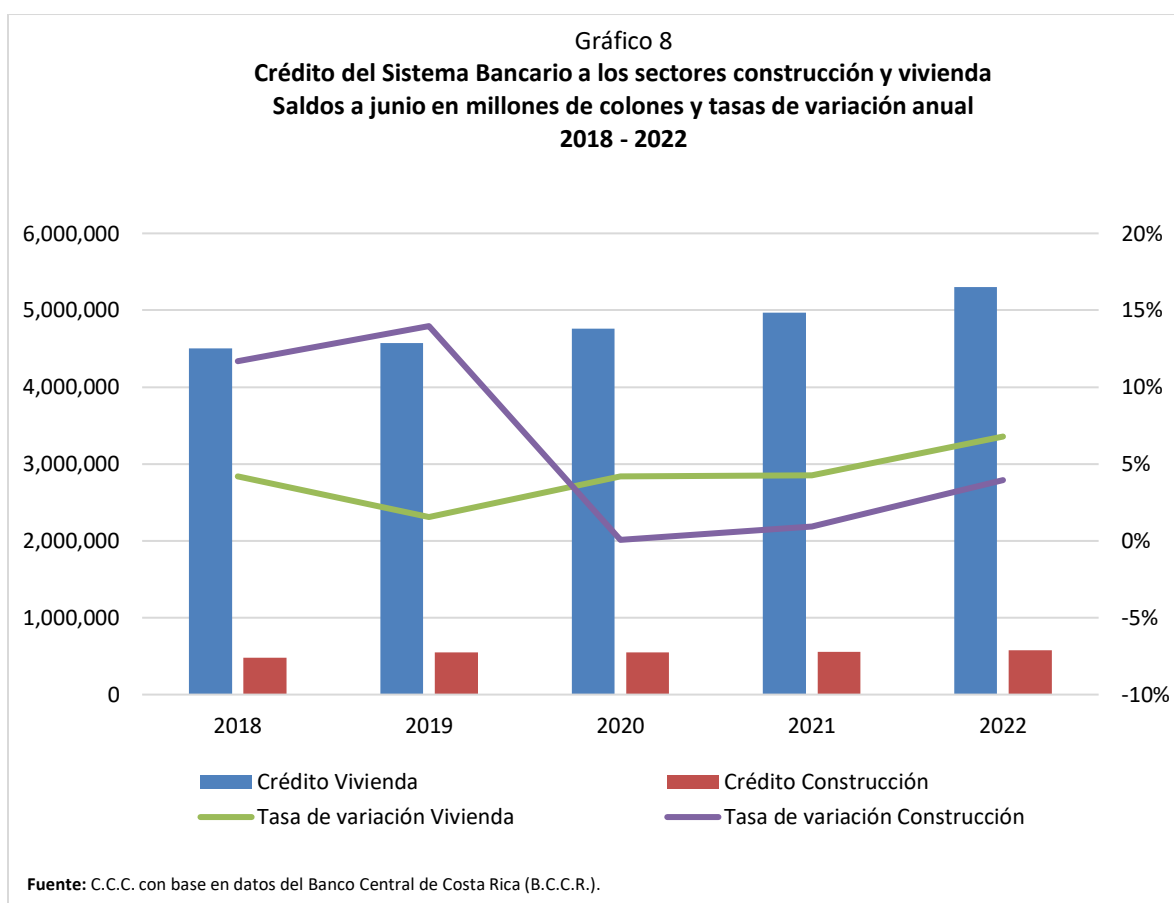


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito a **agosto**⁷ de cada año, desde el 2018 al 2022, se aprecia que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **6.78%** entre 2021 y 2022.

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **3.96%** entre el 2021 y el 2022 (0.93% en el 2020-2021). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **6.78%** en el período 2021-2022 (4.25% 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 **agosto** 2022 fue de **33.2%**.



⁷ Cifra más reciente al momento de elaboración del presente Informe.

6. Índices de precios del sector construcción

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

Para **setiembre 2022** el **Índice de precios de Edificios** mostró un decrecimiento de **-0.93%**, con respecto a agosto 2022. Por su parte, el **Índice de precios de Vivienda de interés social** decreció un **-0.52%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Enero 2021 – Setiembre 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%
jul-22	162.777	0.09%	145.070	0.18%
ago-22	161.016	-1.08%	143.999	-0.74%
sep-22	159.520	-0.93%	143.245	-0.52%

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 2022 – Setiembre 2022			
Índice	Índice Agosto 2022	Índice Setiembre 2022	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	152.242	148.836	-2.24%
Repuestos	168.775	165.665	-1.84%
Llantas	87.123	84.421	-3.10%
Combustibles	170.917	151.987	-11.08%
Lubricantes	156.949	159.224	1.45%
Asfálticos	186.119	182.443	-1.98%
Cemento pórtland	125.951	125.951	0.00%
Adquisición de áridos	111.134	111.568	0.39%
Encofrados	143.266	142.480	-0.55%
Tuberías de plástico	309.620	309.620	0.00%
Tuberías de concreto	105.462	105.462	0.00%
Hierro fundido	132.706	126.796	-4.45%
Hierro dúctil	109.379	109.379	0.00%
Acero de refuerzo	139.907	134.267	-4.03%
Acero estructural	151.211	150.630	-0.38%
Cable eléctrico	150.949	146.873	-2.70%
Señalización y demarcación vial	102.052	102.731	0.66%
Explosivos	216.167	209.178	-3.23%

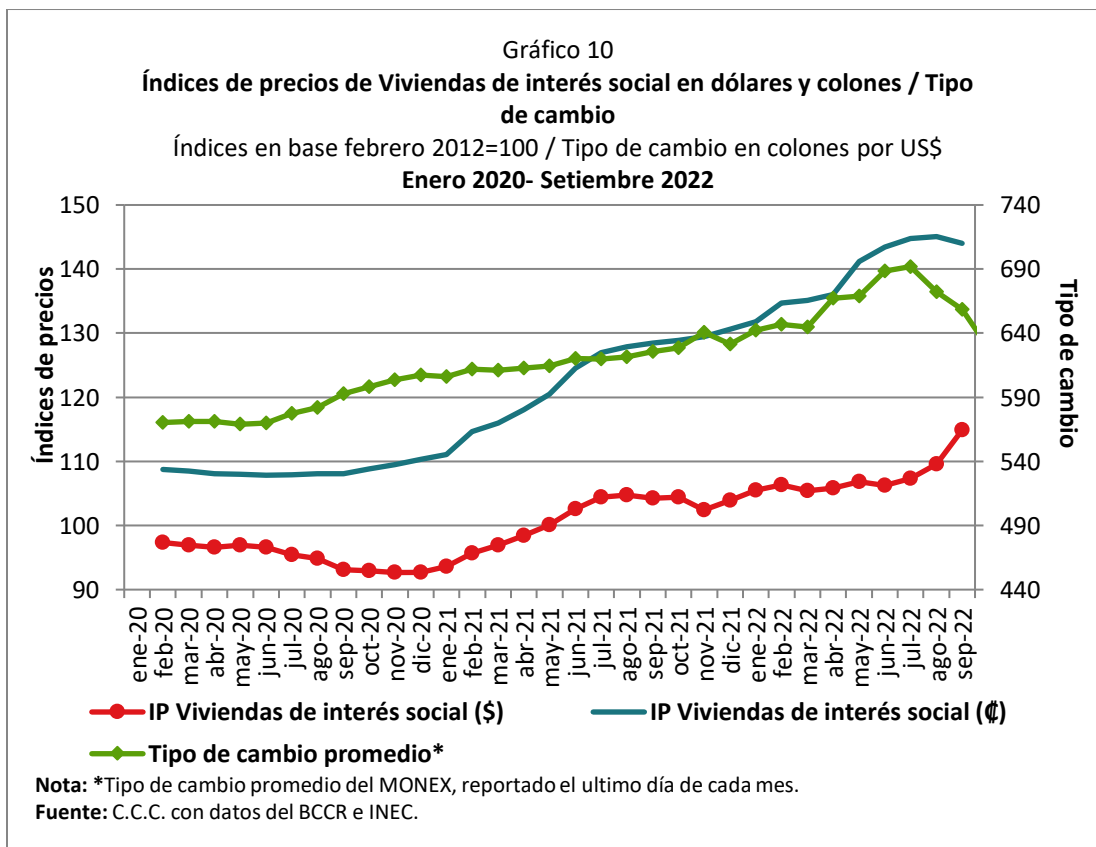
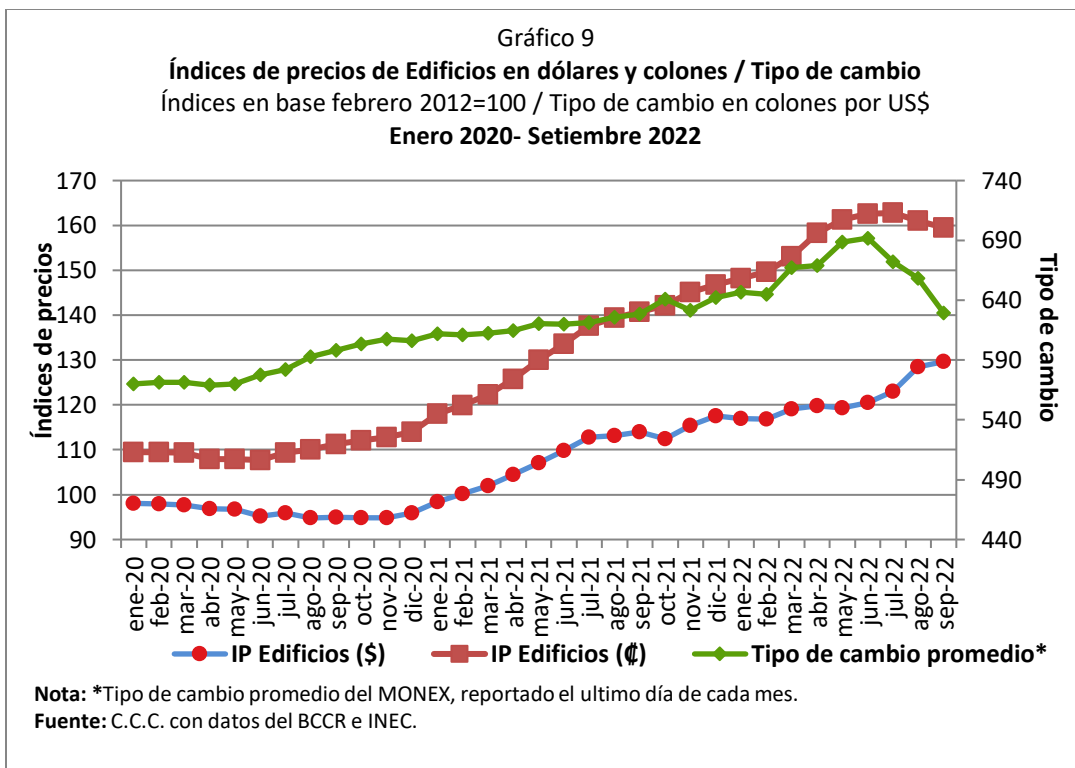
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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 2022 – Setiembre 2022			
Índice	Agosto 2022	Setiembre 2022	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	128.463	129.637	0.91%
Viviendas de interés social	114.887	116.411	1.33%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	121.463	120.955	-0.42%
Repuestos	134.653	134.631	-0.02%
Llantas	69.509	68.607	-1.30%
Combustibles	136.363	123.516	-9.42%
Lubricantes	125.219	129.397	3.34%
Asfálticos	148.491	148.266	-0.15%
Cemento pórtland	100.488	102.357	1.86%
Adquisición de áridos	88.666	90.668	2.26%
Encofrados	114.302	115.790	1.30%
Tuberías de plástico	247.023	251.619	1.86%
Tuberías de concreto	84.140	85.706	1.86%
Hierro fundido	105.877	103.043	-2.68%
Hierro dúctil	87.266	88.889	1.86%
Acero de refuerzo	111.622	109.115	-2.25%
Acero estructural	120.641	122.413	1.47%
Cable eléctrico	120.432	119.360	-0.89%
Señalización y demarcación vial	81.420	83.487	2.54%
Explosivos	172.464	169.993	-1.43%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	111.045	113.111	1.86%
Índice de precios al consumidor	109.635	110.610	0.89%

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

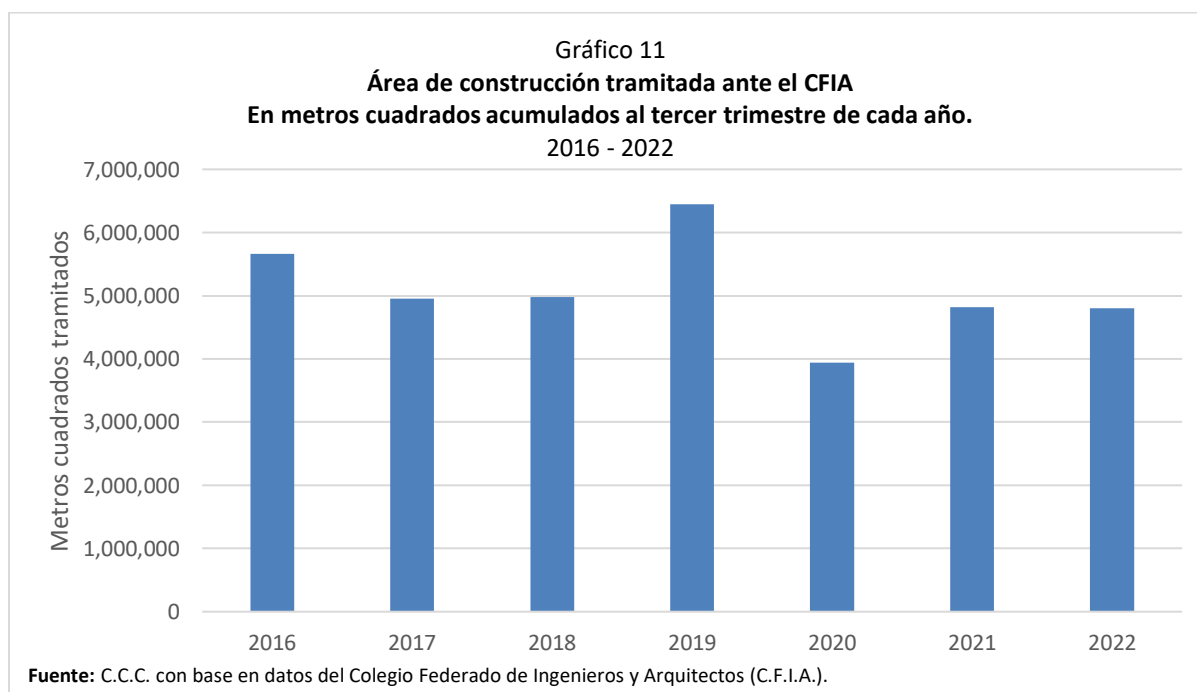


7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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** (bodegas), **comercio** (edificios comerciales y hoteles), **oficinas** (comerciales e institucionales) y **otros** (sitios de reunión pública, salud y edificios educacionales)⁸.

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

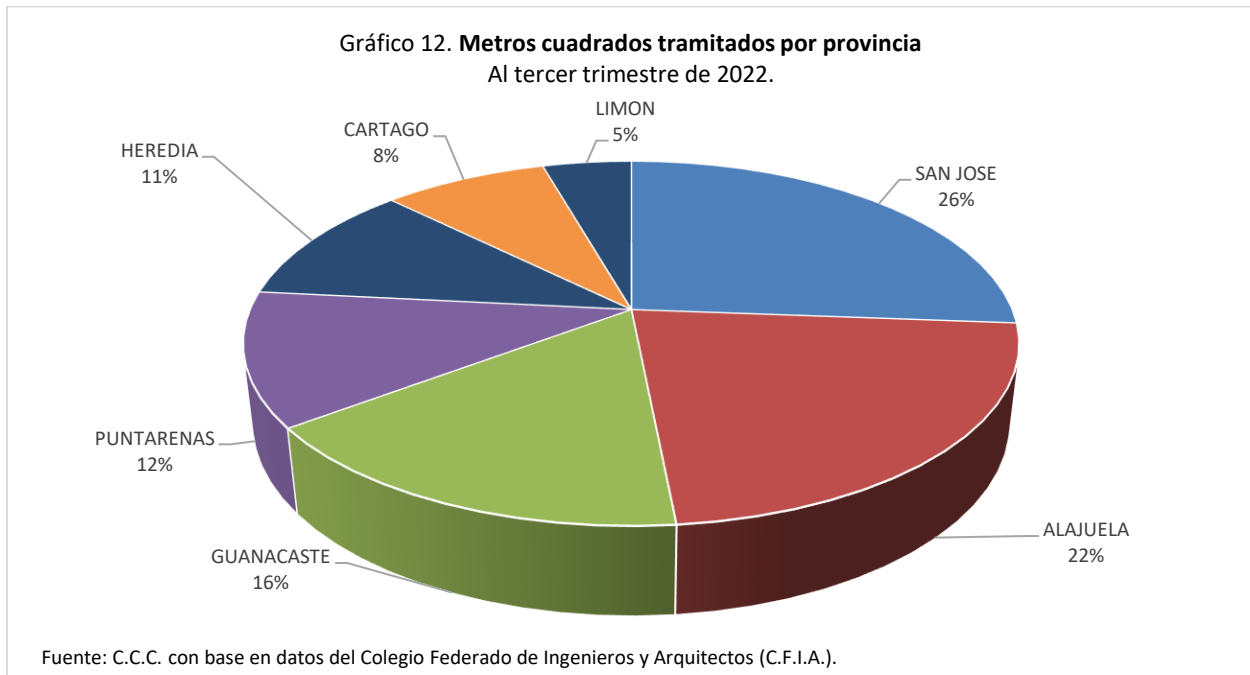
Al tercer trimestre de 2022 se han tramitado **cerca de 4.8 millones de metros cuadrados** para la construcción de edificaciones. Las cifras evidencian un leve decrecimiento del -0.4% respecto al mismo período de 2021. Al comparar respecto al 2019, la tramitación se registra en -25.2% por debajo del nivel reportado en esa fecha.



⁸ 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

Al tercer trimestre 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 26% y 22% del total. Por otra parte, se mantiene en tercer lugar la intención de construcción en Guanacaste con un 16%; Puntarenas, Heredia, Cartago y Limón que sumaron 12%, 11%, 8 % y 5% del total tramitado.

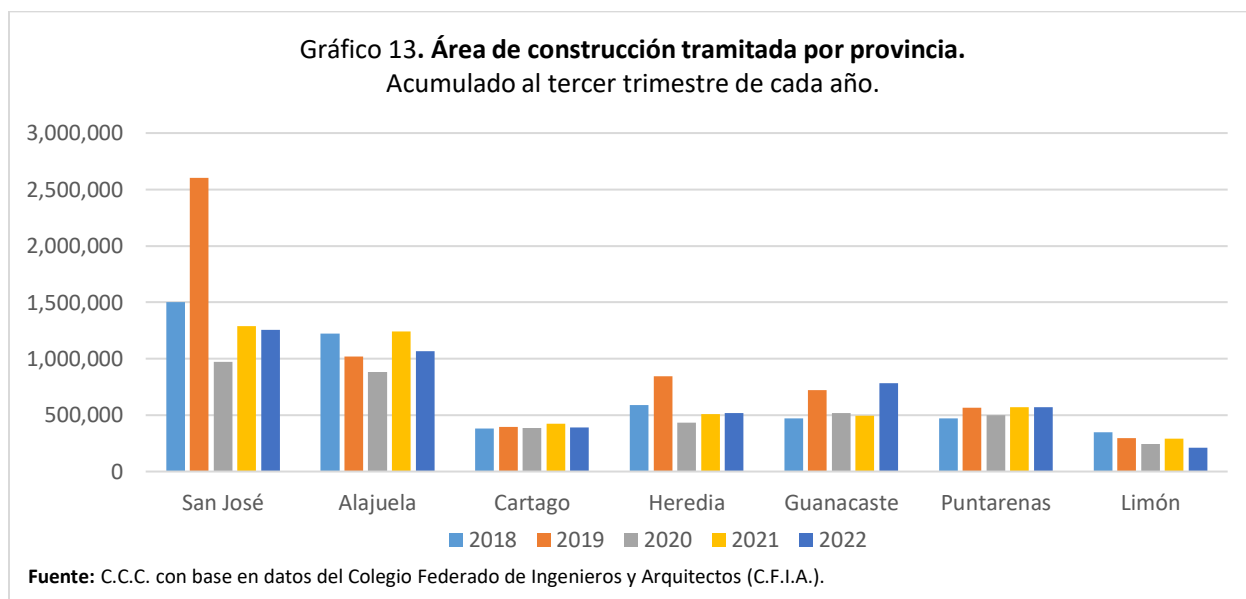


Comparando con ese mismo período en 2021, se observa un crecimiento en la tramitación en las provincias de Guanacaste (+58.3%) y Heredia (1.9%). Por su parte, las restantes provincias muestran una intención de construcción menor a lo registrado un año antes. Es importante destacar que esta variación *ya no* incluye efectos base provocados por la crisis sanitaria del COVID-19, sin embargo, durante 2022 se han materializado otras afectaciones sobre la actividad económica de la construcción y por ende sobre la intención de construir, a saber: sostenido aumento en precios internacionales y nacionales, alza en tasas de interés, incertidumbre, entre otros.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados tramitados al tercer trimestre de cada año
2021-2022

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2021-2022
	2021	2022	
ALAJUELA	1243757	1068671.5	-14.1%
CARTAGO	422884	392696	-7.1%
GUANACASTE	493994	781849.37	58.3%
HEREDIA	507246	516864.5	1.9%
LIMON	291246	212025	-27.2%
PUNTARENAS	572483	569647	-0.5%
SAN JOSE	1287290	1257037.5	-2.4%
TOTAL	4818900	4798791	-0.42%

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 al tercer trimestre de 2022, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de Santa Cruz, San José, Santa Ana y Escazú. En contraposición, los cantones de León Cortés, Jiménez y Monteverde se posicionaron como los de menor tramitación de metros cuadrados.

Cuadro 5					
Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción ante el C.F.I.A.					
Al tercer trimestre de 2022					
Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m ²)	Posición	Cantón	Área (m ²)
1	ALAJUELA	395671	73	MATINA	8513
2	SANTA CRUZ	303788	74	ACOSTA	8208
3	SAN JOSÉ	288256	75	ABANGARES	7645
4	SANTA ANA	267155	76	ALVARADO	7561
5	ESCAZU	164065	77	MONTES DE ORO	7356
6	PUNTARENAS	156541	78	TURRUBARES	6644
7	CARTAGO	154333	79	DOTA	6324
8	GRECIA	150016	80	LEON CORTES	5079
9	LIBERIA	146299	81	JIMENEZ	4804
10	HEREDIA	143382	82	MONTEVERDE	1370

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

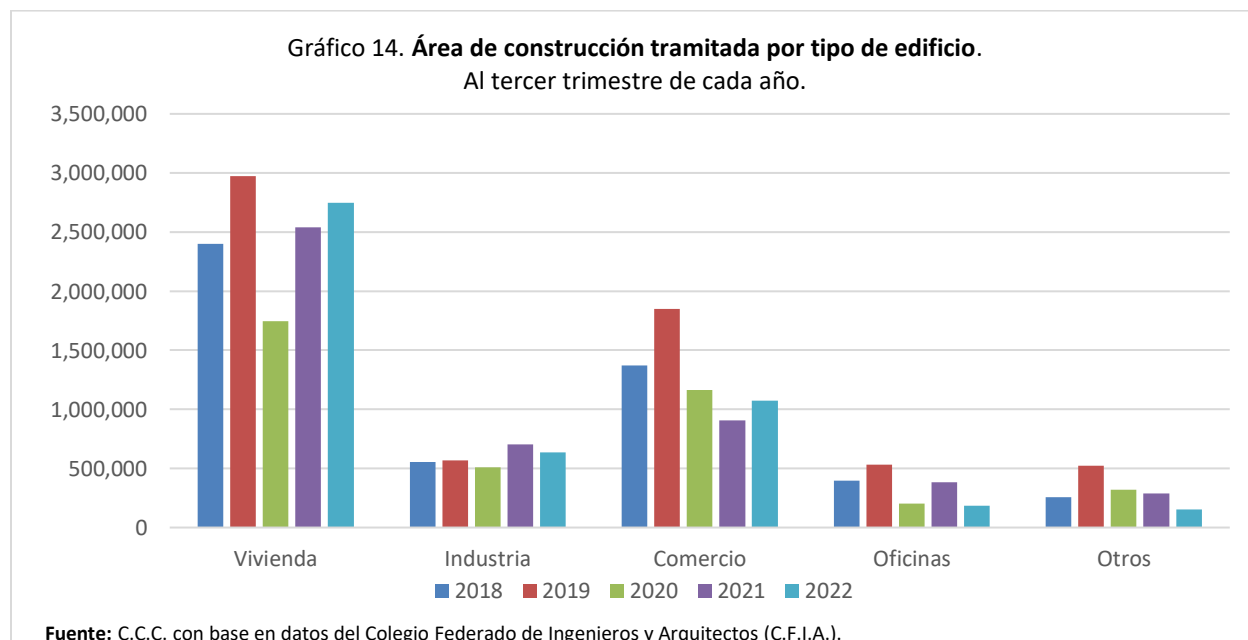
Analizando los datos por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados al tercer trimestre de 2022 corresponden al sector vivienda, que representó el 57.3% del total tramitado, donde vivienda unifamiliar representó el 47.7% del total tramitado, mientras que condominios representó el 9.6%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al sector comercio, que representó el 22.4% del total tramitado.

El tercer lugar está constituido por el sector industria, que acaparó el 13.2% del total tramitado. En lo que respecta al sector oficinas, este acaparó el 3.9% del total tramitado. Finalmente, otros que representó un 3.2%.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Al tercer trimestre de 2022			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	57.3%	Vivienda unifamiliar	47.7%
		Condominios	9.6%
COMERCIO	22.4%	Edificios comerciales	21.5%
		Hoteles	0.9%
INDUSTRIA	13.2%	Bodegas	13.2%
		Oficinas comerciales	3.9%
OFICINAS	3.9%	Oficinas institucionales	0.0%
		Edificios educacionales	1.9%
OTROS	3.2%	Salud	0.2%
		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 desde 2018 a la fecha acumulado al tercer trimestre de cada año, se observa que el sector **vivienda** mostró crecimiento respecto a los años anteriores y el sector **comercio** muestra una recuperación respecto 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 2017=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 tanto en la construcción privada como en la pública. De esta forma, está conformado por dos índices: el IMAE Construcción privada, y el IMAE Construcción pública. Aproximadamente, las ponderaciones asignadas a cada índice dentro del IMAE Construcción Total son de 80% para construcción privada y de 20% para construcción pública.

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 calcular 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-MEIC⁹). 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.

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

⁹ 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.

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.