

**DIRECCIÓN DE  
INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO TÉCNICO**

# **INFORME ECONÓMICO**

## **DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN**

**Diciembre  
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 .....	5
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 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 **diciembre 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.

---

<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:

- La **inflación general**, medida por la tasa interanual a **diciembre 2022** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **7.88%** (el mes anterior se ubicó en **8.26%**), posicionándose por undécimo mes consecutivo por **fuera** del rango meta de inflación (2% a 4%). El comportamiento de la inflación a finales del año mostró una tendencia a la baja desde agosto, sin embargo, aún dista de encontrarse dentro de los niveles meta del Banco Central. Esta situación ocasiona que la autoridad monetaria aún mantenga vigente los mecanismos para inducir la inflación a la baja.

El panorama de los precios internacionales es descrito a través del Índice de precios de materias primas importadas (IP-MPI)<sup>2</sup> del BCCR, el cual, incorpora precios de granos, metales y crudo. Este índice mostró una variación interanual para **diciembre de 2022** de -10.57%. Este indicador se ha desacelerado desde mediados del 2022 a un ritmo mensual promedio de -5%. Cabe destacar que el indicador aún se mantiene un 47% más alto que el dato de 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 **noviembre 2022** una tasa de variación interanual de 3.2%. Se mantiene la desaceleración en el indicador, misma que se ha reportado en los últimos informes, en lo transcurrido del 2022. A pesar de este comportamiento, en promedio, de enero a noviembre del 2022 se mantiene un crecimiento del 4.7% de la actividad económica del país.

Según indicó el B.C.C.R.: *“Si bien durante el 2022 la economía costarricense ha crecido a un ritmo relativamente alto, éste se ha moderado y se registra una alta heterogeneidad en el crecimiento por 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 **junio 2022**<sup>3</sup> se registró un total de 1 874 909 trabajadores asegurados, aproximadamente 4 000 trabajadores más que el mes de mayo y 23 114 más comparado con enero; cifras que resultan alentadoras tras observarse un ritmo importante de crecimiento en esta variable. En 2021, se registró un aumento promedio mensual de 7 700 personas aseguradas, al primer semestre de 2022 el dato se ubica en 4 600.

---

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

<sup>3</sup> A la fecha de elaboración de este Informe la información se encuentra disponible al mes de junio de 2022.

- En lo que respecta al salario nominal por cotizante para todos los sectores, para **junio** de 2022, se ubicó en 647 517 colones (+0.6% respecto a mayo), en lo que respecta al seguro de salud.
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **noviembre de 2022** se muestra un resultado positivo producto del superávit primario del 2.3% del PIB. Según indica el Banco Central, se registra el mejor resultado primero y financiero de los últimos catorce años. El déficit financiero acumulado fue del 2% del PIB. Estos datos reflejan un adecuado comportamiento de la recaudación. Sin embargo, la composición del gasto sigue mostrando una reducción en el gasto de capital y un aumento en los gastos corrientes entre 2021 y 2022.
- En cuanto al crédito del sistema bancario al sector privado por actividad económica a **setiembre**<sup>4</sup> de 2022, la colocación se ubica en un 29.97% para créditos de vivienda, un 22.48% para créditos de consumo, 17.15% servicios, comercio y agricultura un 11.37%, y 2.53% respectivamente, industria, construcción y otros 5.12%, 3.15% y 8.23% respectivamente. (Otros está compuesto por Ganadería, Pesca, Turismo y Otras Actividades)
- Finalmente, el **tipo de cambio de referencia para la venta** se ubicó al 31 de diciembre de 2022 en ₡601.99 continuando con un fuerte proceso de desaceleración desde de julio del 2022. Al comparar el tipo de cambio con el mismo mes de 2021 se refleja una disminución del -6.7%

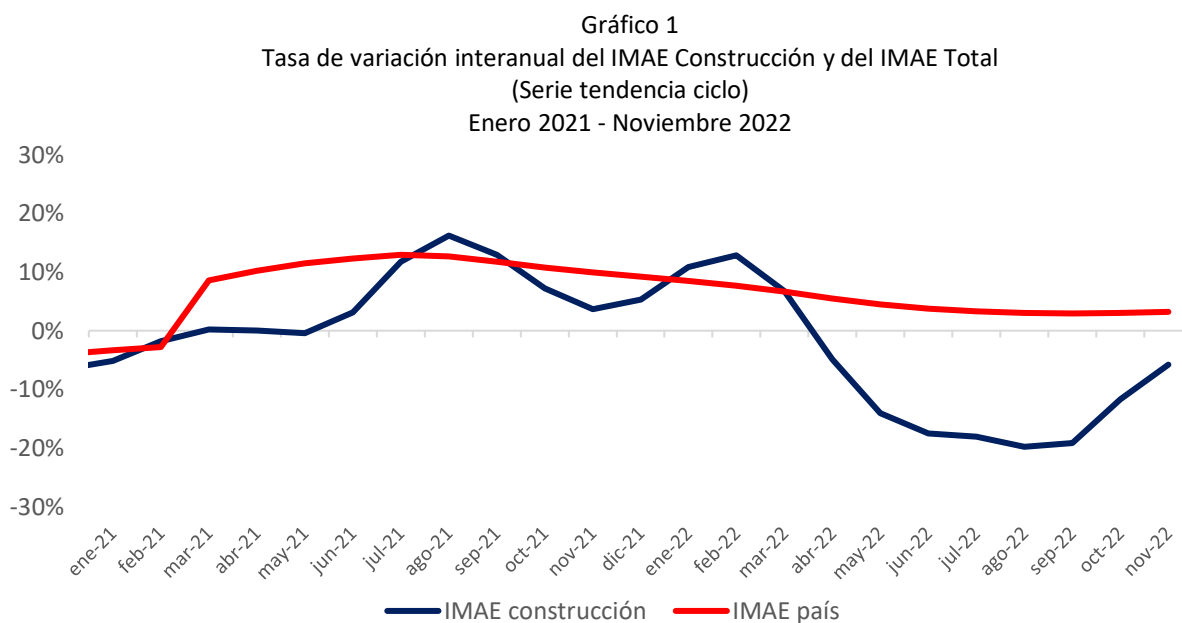
---

<sup>4</sup> Cifra más actualizada al momento de elaboración de este informe.

## DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

### 1. Índice Mensual de Actividad Económica del sector construcción

El sector construcción experimentó una fuerte desaceleración a partir de abril del 2022. Este comportamiento obedece en buena parte a la crisis de obra pública que enfrenta el país y a las complejas condiciones que se presentaron en el año, principalmente los altos precios de materias primas que repercutieron directamente sobre los materiales de la construcción, el aumento en las tasas de interés y en buena medida la incertidumbre cambiaria. En promedio, durante 2022 el IMAE construcción se desaceleró -7%<sup>5</sup>.



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

Los datos más recientes del IMAE publicados por el BCCR<sup>6</sup> evidencian una fuerte disminución en la actividad económica de la construcción. Al promediar el nivel de actividad entre enero y noviembre de, la construcción se ha contraído cerca de un -8% entre 2019 y 2022.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Cifra entre enero y noviembre de 2022.

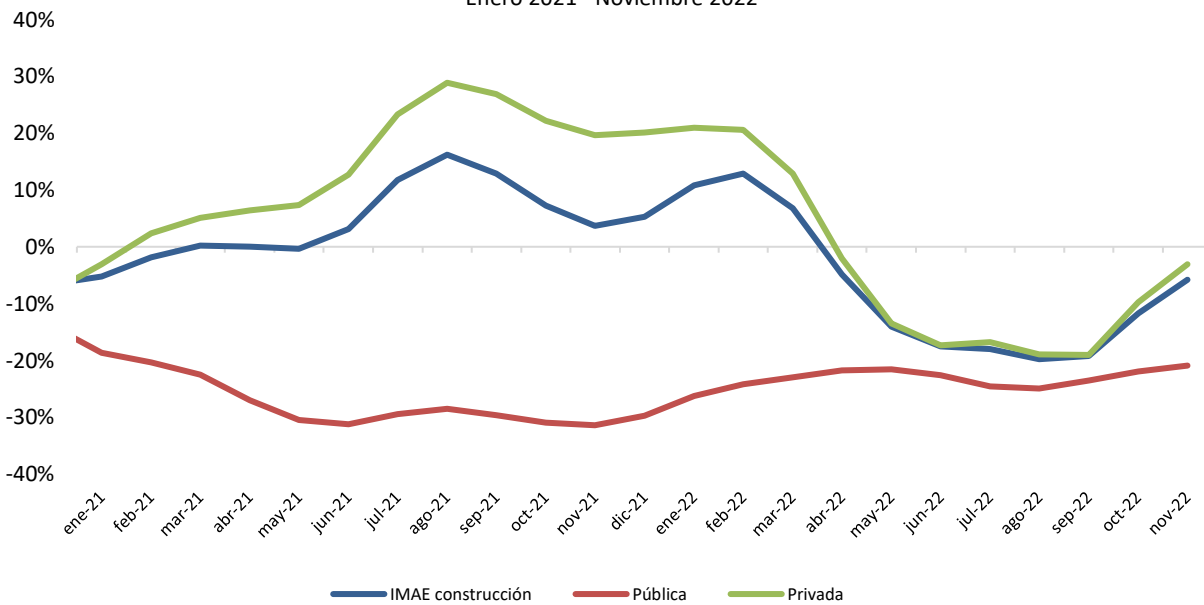
<sup>6</sup> El BCCR actualiza constantemente las series para el indicador del IMAE, recientemente la entidad actualizó la serie por la recepción de nuevas observaciones que permiten obtener una medida actualizada de la actividad económica, dicha incorporación afecta las cifras de meses anteriores.

<sup>7</sup> Se toma como referencia el año 2019 para excluir los efectos de la pandemia sobre los indicadores en 2020.

### IMAE construcción privada

A pesar de la compleja situación de la construcción en 2022, la obra privada muestra, por mucho, más actividad que la obra pública. El IMAE construcción privada se desaceleró en noviembre de 2022 un -3%. Sin embargo, al comparar el nivel de actividad económica de ese mes respecto a noviembre de 2019 se evidencia un crecimiento del 4.6%.

Gráfico 2. Tasas de variación interanual del IMAE Construcción, IMAE Construcción Pública e IMAE Construcción Privada (Serie tendencia ciclo) Enero 2021 - Noviembre 2022



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

### IMAE construcción pública

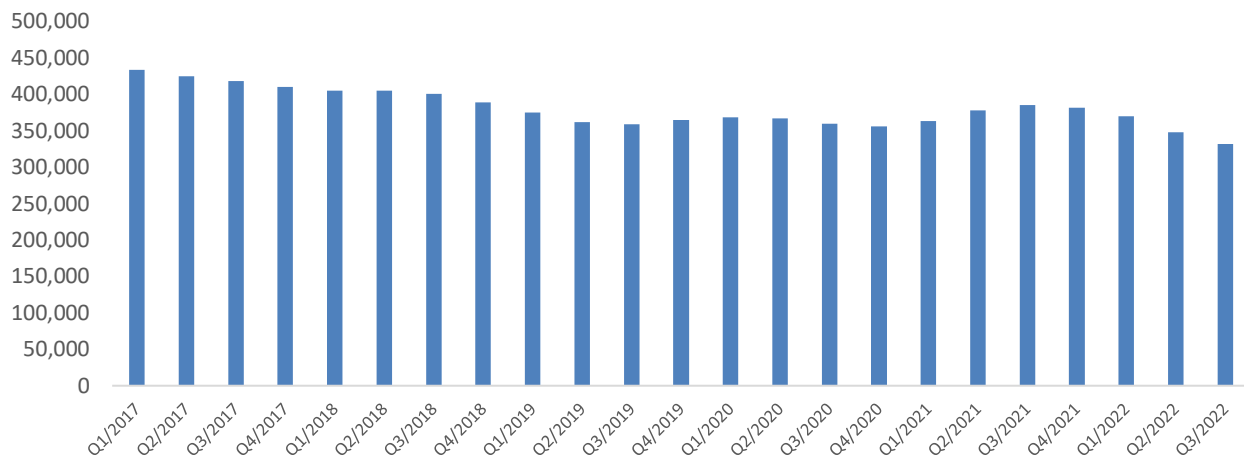
La construcción pública venía mostrando una tendencia decreciente desde noviembre de 2017 (período en que experimentó una importante desaceleración). Posteriormente, el comportamiento se mantuvo irregular hasta febrero de 2021, a partir de este mes, la construcción con destino público entró en crisis. En lo transcurrido de 2022 (enero – noviembre) se muestra una contracción mensual promedio del -23.2%. Este indicador refleja que existe un alarmante rezago en la ejecución de obras públicas.

## 2. PIB del sector construcción y proyección.

### 2.1. PIB construcción

Según la última actualización del B.C.C.R., durante el **III Trimestre 2022**<sup>8</sup> el PIB Construcción se ubicó en 331 192 millones de colones.

Gráfico 3  
 PIB Construcción trimestral.  
 Serie tendencia ciclo. Niveles en millones de colones encadenados.  
 Q1 2017 - Q3 2022



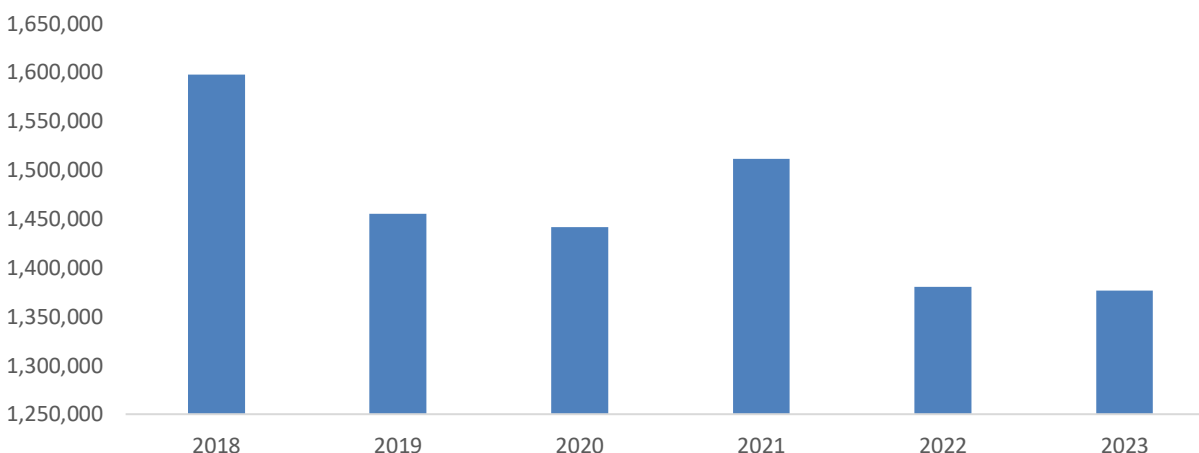
Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

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 corto plazo 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 inferiores a los registrados en período de pandemia por el COVID-19.

<sup>8</sup> Cifra más actualizada al momento de elaboración del presente informe.



Gráfico 4  
 PIB Construcción.  
 Millones de colones encadenados y tasa de variación.  
 2018-2023



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 **-0.9%**, sumando una pérdida de valor cercana a los 13 400 millones de colones respecto a 2019<sup>9</sup>.

Para el **2021** el sector construcción creció **4.8%**, recuperándose parcialmente de la desaceleración en 2019 y 2020. Sin embargo, para **2022** las proyecciones más recientes del Banco Central señalan una importante contracción adicional del **-8.6%** (una pérdida de valor cercana a los 130 600 millones de colones comparado a 2021) y un estancamiento para 2023, con una variación del PIB construcción del **-0.3%**.

## 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 **4.6%** 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 **3.6%** y **3.5%** respectivamente.

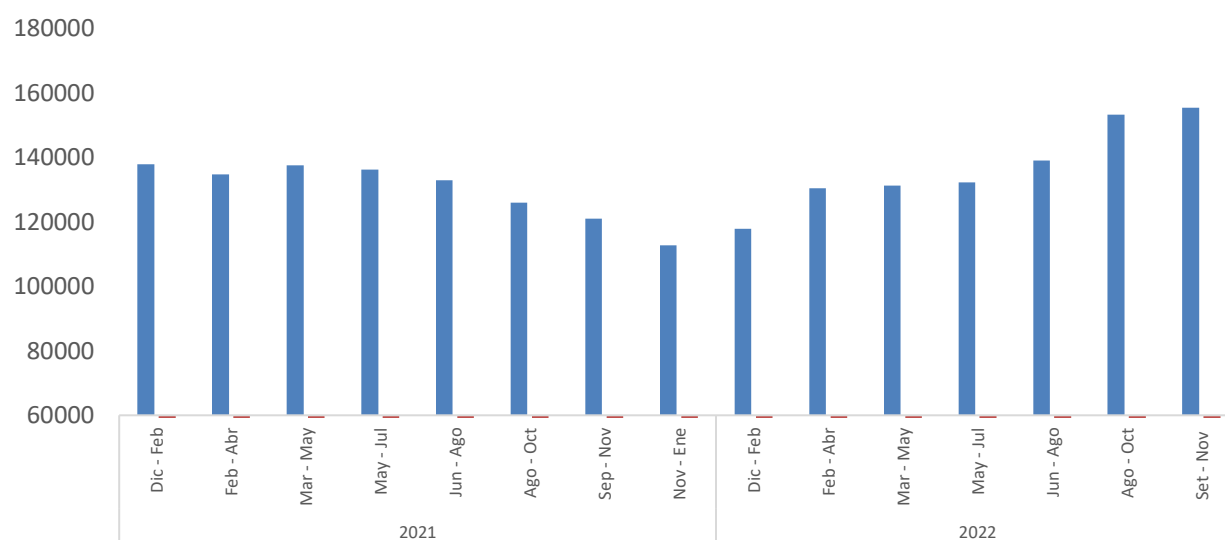
<sup>9</sup> Estas cifras fueron actualizadas recientemente por el Banco Central de Costa Rica.

### 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 setiembre – noviembre de 2022** se contabilizaron **155 285 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un crecimiento del 28.4% comparando con el mismo trimestre del año anterior. Comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene un aumento de 2 143 trabajadores (+1.4%).

Gráfico 5. Personas empleadas en la construcción y variación interanual.  
Por trimestre.  
2021 - 2022



Fuente: C.C.C. con base en datos del INEC

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

Para **junio<sup>10</sup> 2022** se reportaron **78 787 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un aumento del 1.6% con respecto a enero de 2022; en promedio, durante el primer semestre de 2022 la cifra fue de 78 858 empleos formales.

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.

<sup>10</sup> Dato más reciente disponible.

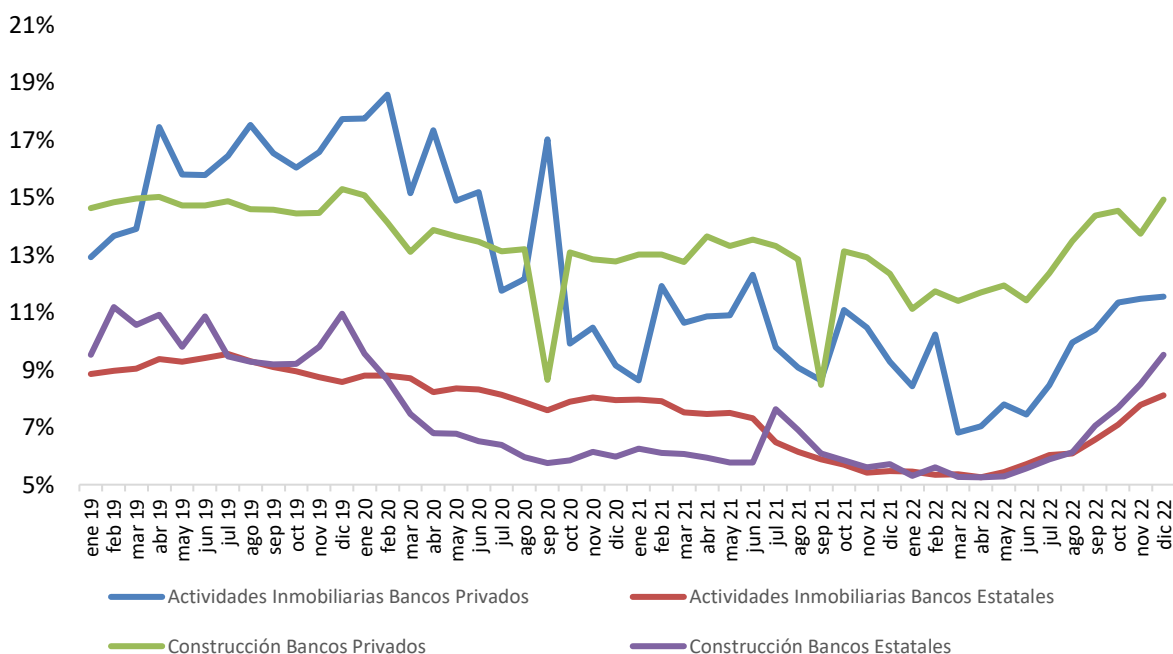
## 4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

### 4.1. Tasas de interés en colones

Para **diciembre 2022**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 9.5%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 14.9% para ese mismo mes.

En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas se ubicaron en 8.10%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se colocaron en un 11.5% para el mismo mes.

Gráfico 6  
Tasas de interés activas promedio para préstamos en colones  
Enero 2019 - Diciembre 2022



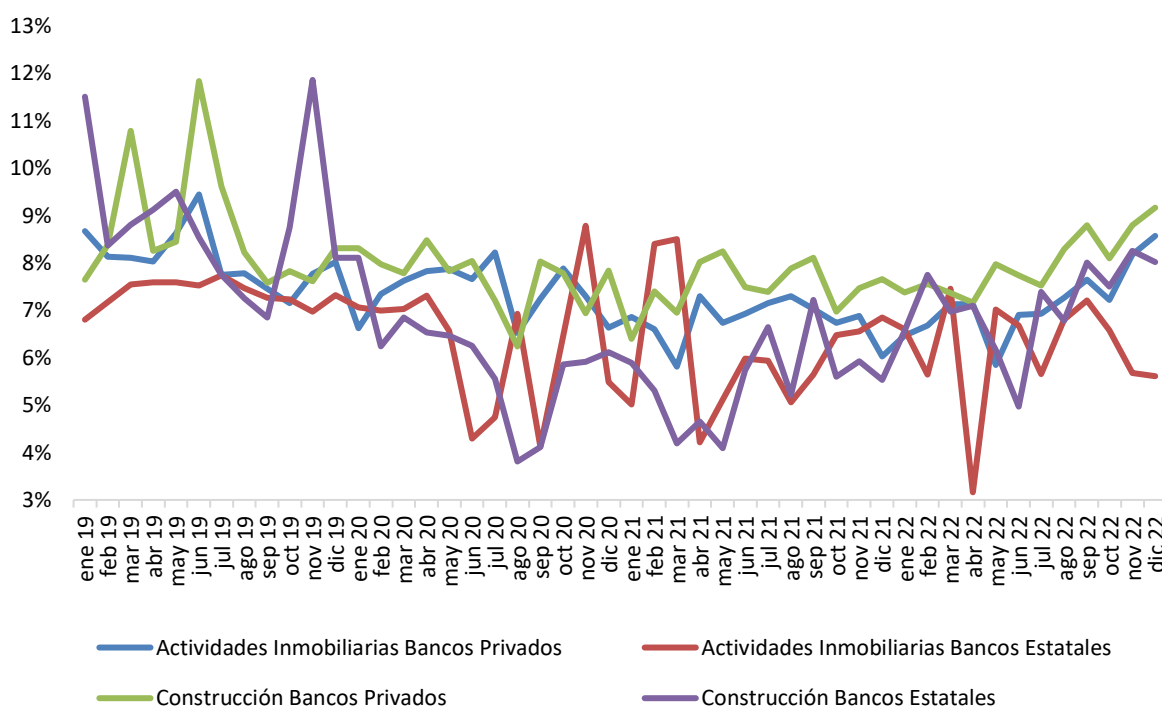
Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

### 4.2. Tasas de interés en dólares

En **diciembre 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 8.8% en noviembre 2022 a uno de 9.2% en diciembre 2022.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 5.7% en noviembre 2022 a uno de 5.6% en diciembre 2022. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se ubicaron en un promedio de 8.6% en diciembre 2022.

Gráfico 7  
Tasas de interés activas promedio para préstamos en dólares  
Enero 2019 - Diciembre 2022



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

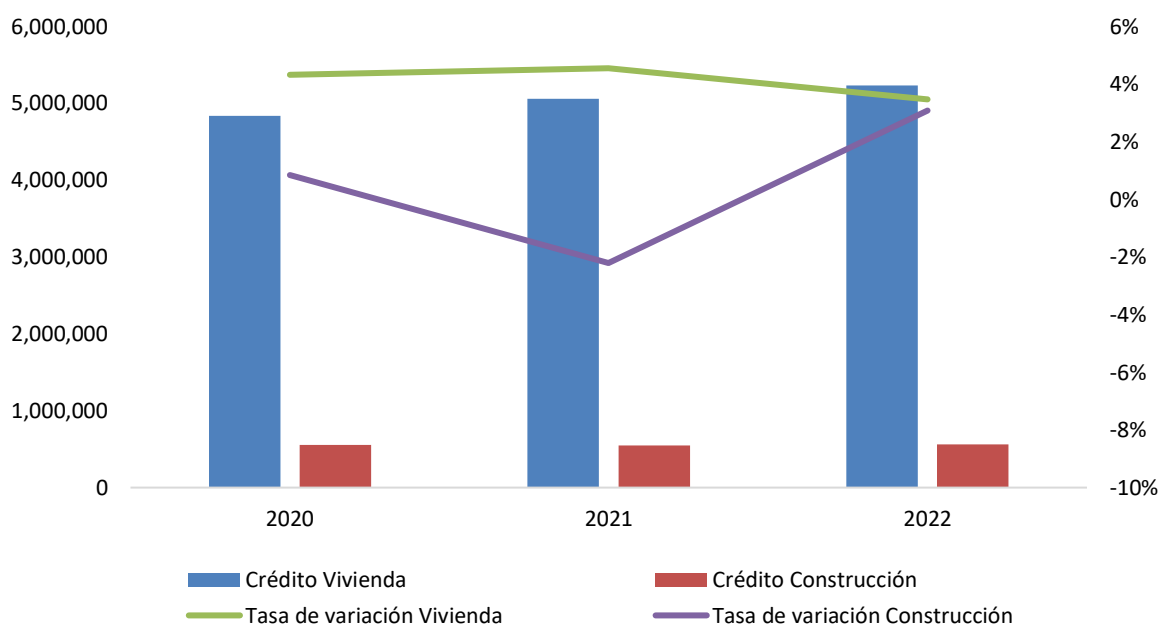
## 5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito a **octubre**<sup>11</sup> 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 **3.43%** entre 2021 y 2022.

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito creció un **3.08%** entre el 2021 y el 2022 (-2.21% en el 2020-2021). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **3.47%** en el período 2021-2022 (4.55% 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 **octubre** 2022 fue de **33%**.

Gráfico 8  
Crédito del Sistema Bancario a los sectores construcción y vivienda  
Saldos a octubre en millones de colones y tasas de variación interanual  
2020 - 2022



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

<sup>11</sup> 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 diciembre 2022 el Índice de precios de Edificios mostró un decrecimiento de **-0.95%**, con respecto a noviembre 2022. Por su parte, el Índice de precios de Vivienda de interés social decreció un **-1.13%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Enero 2021 – Diciembre 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%
oct-22	157.892	-1.02%	142.051	-0.83%
nov-22	155.245	-1.68%	140.174	-1.32%
dic-22	153.777	-0.95%	138.595	-1.13%

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			
Noviembre 2022 – Diciembre 2022			
Índice	Índice Noviembre 2022	Índice Diciembre 2022	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	146.831	149.308	1.69%
Repuestos	160.221	161.145	0.58%
Llantas	79.199	77.878	-1.67%
Combustibles	145.011	145.570	0.39%
Lubricantes	159.404	161.232	1.15%
Asfálticos	144.034	129.764	-9.91%
Cemento pórtland	125.951	125.951	0.00%
Adquisición de áridos	111.568	113.262	1.52%
Encofrados	139.176	137.346	-1.31%
Tuberías de plástico	276.537	272.982	-1.29%
Tuberías de concreto	105.462	105.462	0.00%
Hierro fundido	125.601	126.523	0.73%
Hierro dúctil	109.370	109.370	0.00%
Acero de refuerzo	126.423	117.379	-7.15%
Acero estructural	149.736	149.002	-0.49%
Cable eléctrico	144.314	141.917	-1.66%
Señalización y demarcación vial	103.934	103.934	0.00%
Explosivos	199.306	199.018	-0.14%

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

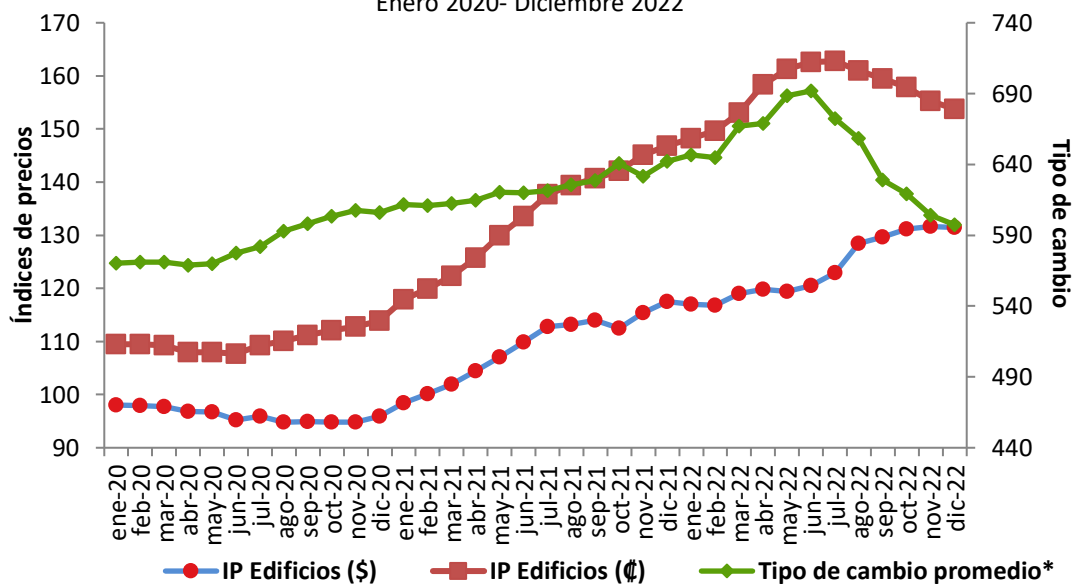
A continuación, se detallan los **Índices de precios de la construcción dolarizados**, los cuales surgen a partir una metodología planteada por la Cámara Costarricense de la Construcción y que, por lo tanto, no son oficiales para ajustes de contratos en obra pública:

Cuadro 3			
Índices de precios de la construcción dolarizados			
Noviembre 2022 – Diciembre 2022			
Índice	Noviembre 2022	Diciembre 2022	Tasa de variación mensual
<b>Índices de precios de Edificaciones</b>			
<b>Edificios</b>	131.644	131.496	<b>-0.11%</b>
<b>Viviendas de interés social</b>	118.865	118.513	<b>-0.30%</b>
<b>Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales</b>			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	124.509	127.674	<b>2.54%</b>
Repuestos	135.864	137.796	<b>1.42%</b>
Llantas	67.159	66.594	<b>-0.84%</b>
Combustibles	122.966	124.478	<b>1.23%</b>
Lubricantes	135.171	137.870	<b>2.00%</b>
Asfálticos	122.138	110.962	<b>-9.15%</b>
Cemento pórtland	106.804	107.702	<b>0.84%</b>
Adquisición de áridos	94.607	96.851	<b>2.37%</b>
Encofrados	118.018	117.446	<b>-0.49%</b>
Tuberías de plástico	234.497	233.429	<b>-0.46%</b>
Tuberías de concreto	89.429	90.181	<b>0.84%</b>
Hierro fundido	106.507	108.190	<b>1.58%</b>
Hierro dúctil	92.744	93.523	<b>0.84%</b>
Acero de refuerzo	107.204	100.372	<b>-6.37%</b>
Acero estructural	126.973	127.412	<b>0.35%</b>
Cable eléctrico	122.375	121.354	<b>-0.83%</b>
Señalización y demarcación vial	88.134	88.875	<b>0.84%</b>
Explosivos	169.007	170.182	<b>0.70%</b>
<b>Índices de precios restantes</b>			
<b>ISMN Construcción</b>	118.025	119.017	<b>0.84%</b>
<b>Índice de precios al consumidor</b>	114.698	115.815	<b>0.97%</b>

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

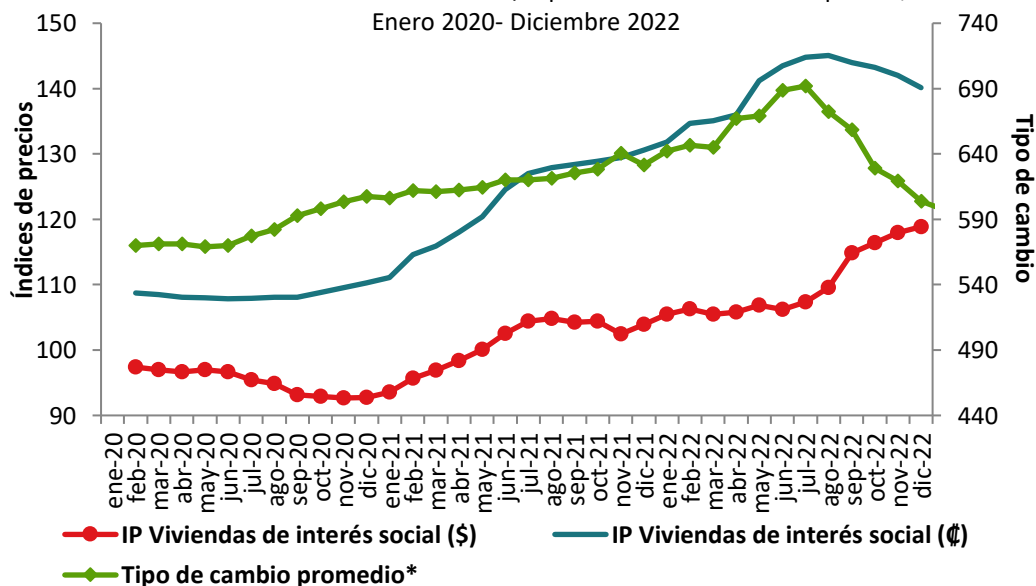


Gráfico 9  
Índices de precios de Edificios en dólares y colones / Tipo de cambio  
Índices en base febrero 2012=100 / Tipo de cambio en colones por US\$  
Enero 2020- Diciembre 2022



Nota: \*Tipo de cambio promedio del MONEX, reportado el ultimo día de cada mes.  
Fuente: C.C.C. con datos del BCCR e INEC.

Gráfico 10  
Índices de precios de Viviendas de interés social en dólares y colones / Tipo de cambio  
Índices en base febrero 2012=100 / Tipo de cambio en colones por US\$  
Enero 2020- Diciembre 2022



Nota: \*Tipo de cambio promedio del MONEX, reportado el ultimo día de cada mes.  
Fuente: C.C.C. con datos del BCCR e INEC.

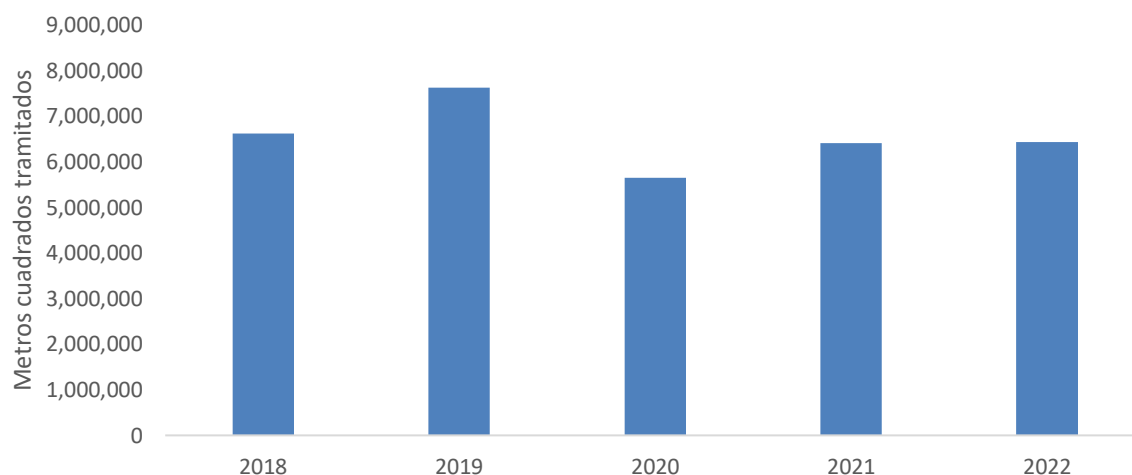
## 7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)<sup>12</sup>.

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

Entre enero y diciembre de 2022 se han tramitado **cerca de 6.4 millones de metros cuadrados** para la construcción de edificaciones. Las cifras evidencian un leve crecimiento del 0.36% respecto al mismo período de 2021. Al comparar respecto al 2019, la tramitación se registra en -15.6% por debajo del nivel reportado en esa fecha.

Gráfico 11  
Área de construcción tramitada ante el CFIA  
Cifras acumuladas a diciembre de cada año.  
2018 - 2022

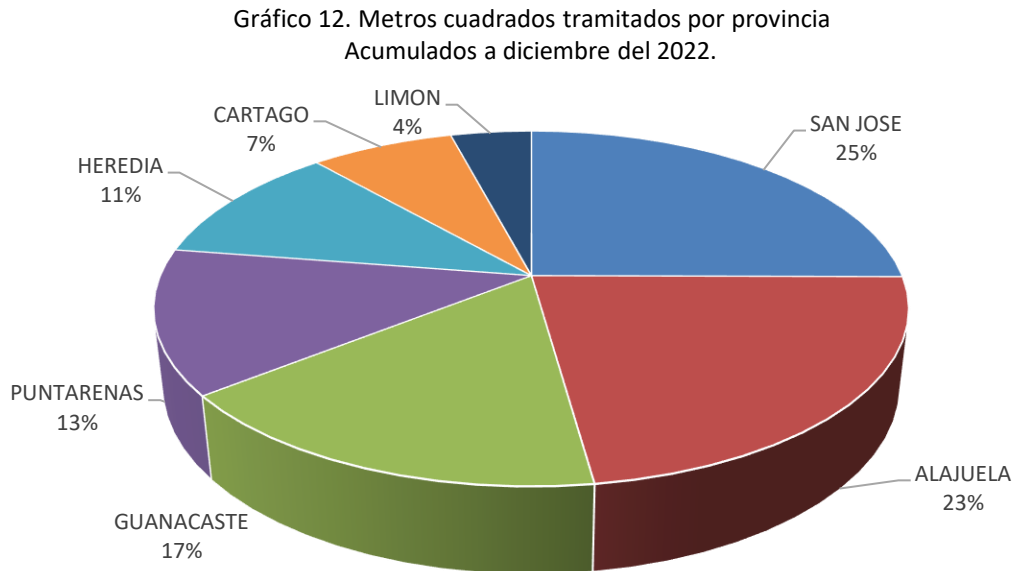


Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

<sup>12</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

A diciembre 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 25% y 23% del total. Por otra parte, se mantiene en tercer lugar la intención de construcción en Guanacaste con un 17%; Puntarenas, Heredia, Cartago y Limón que sumaron 13%, 11%, 7 % y 4% del total tramitado.



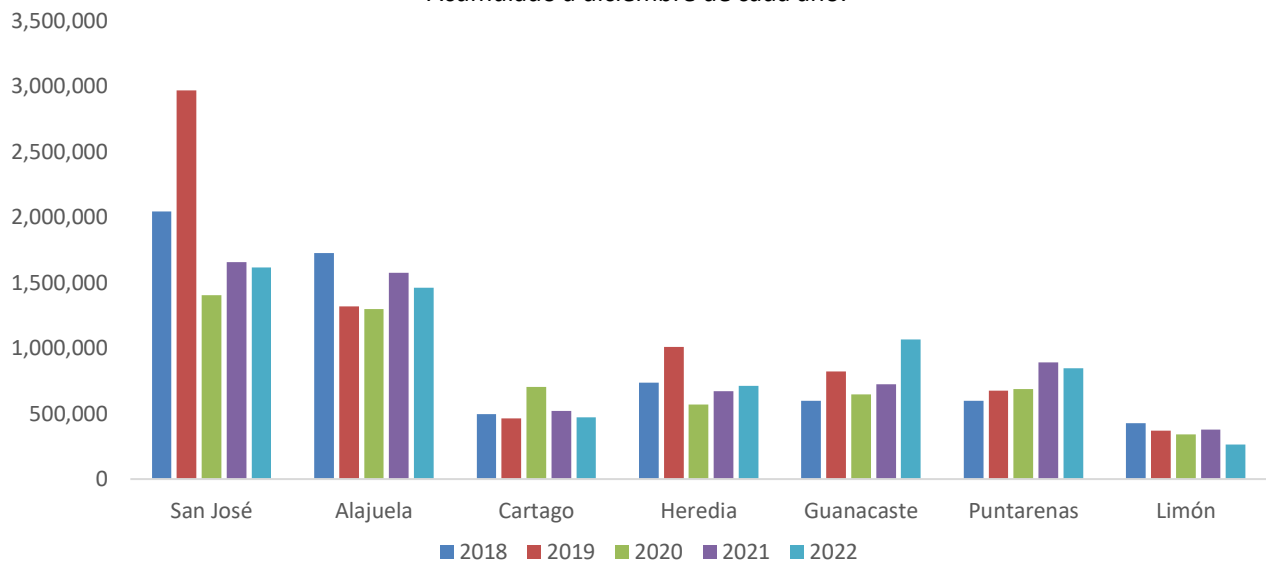
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Comparando con ese mismo período en 2021, se observa un crecimiento en la tramitación en las provincias de Guanacaste (+47.5%) y Heredia (6.2%). Por su parte, como se registró a través del año, las restantes provincias muestran una intención de construcción menor a lo registrado en 2021. 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 a diciembre de cada año**  
**2021-2022**

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2021-2022
	2021	2022	
ALAJUELA	1575781	1460217	-7.3%
CARTAGO	519527	472205	-9.1%
GUANACASTE	721911	1064723	47.5%
HEREDIA	670702	712003	6.2%
LIMON	376298	265663	-29.4%
PUNTARENAS	892365	845618	-5.2%
SAN JOSE	1655555	1614919	-2.5%
<b>TOTAL</b>	<b>6412139</b>	<b>6435347</b>	<b>0.36%</b>

Gráfico 13. Área de construcción tramitada por provincia. Acumulado a diciembre de cada año.



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 a diciembre de 2022, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de Santa Cruz, San José, Santa Ana y Puntarenas. En contraposición, los cantones de Jiménez, Monteverde y Puerto Jiménez 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.  
Acumulado a diciembre de 2022

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m <sup>2</sup> )	Posición	Cantón	Área (m <sup>2</sup> )
1	ALAJUELA	553320	73	DOTA	10647
2	SANTA CRUZ	403013	74	ALVARADO	10556
3	SAN JOSÉ	397090	75	ACOSTA	9911
4	PUNTARENAS	301391	76	MONTES DE ORO	9740
5	SANTA ANA	292152	77	ABANGARES	9650
6	HEREDIA	254302	78	TURRUBARES	9153
7	LIBERIA	218561	79	LEON CORTES	7348
8	SAN CARLOS	217818	80	JIMENEZ	6416
9	GRECIA	197718	81	MONTEVERDE	2406
10	ESCAZU	196429	82	PUERTO JIMÉNEZ	238

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 a diciembre de 2022 corresponden al **sector vivienda**, que representó el **55.7%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 47% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 8.6%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el 22.6% del total tramitado.

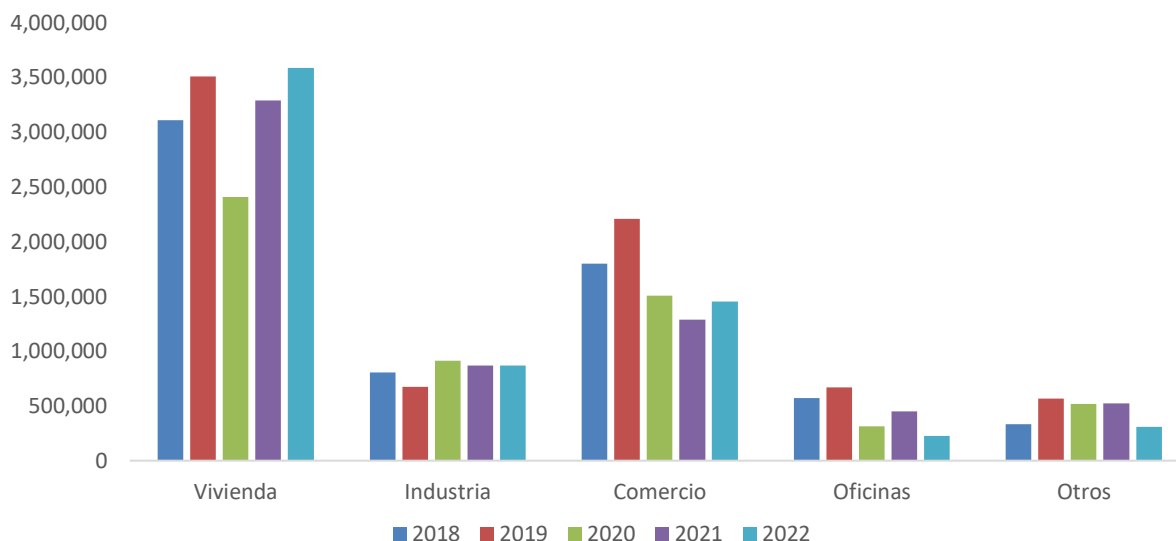
El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **13.5%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, este acaparó el **3.5%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **4.8%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. A diciembre de 2022			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	55.7%	Vivienda unifamiliar	47.0%
		Condominios	8.6%
COMERCIO	22.6%	Edificios comerciales	21.6%
		Hoteles	1.0%
INDUSTRIA	13.5%	Bodegas	13.5%
OFICINAS	3.5%	Oficinas comerciales	3.5%
		Edificios educacionales	1.7%
OTROS	4.8%	Salud	1.5%
		Sitios de reunión pública	1.6%
		TOTAL	100%
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 a **diciembre** de cada año, se observa que el sector **vivienda** mostró crecimiento respecto a los años anteriores, el sector **comercio** muestra una recuperación respecto al 2021 pero aún por detrás de años anteriores e **industria** se mantiene relativamente constante respecto a 2021.

Gráfico 14. Área de construcción tramitada por tipo de edificio. Acumulado a diciembre de cada año.



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

## 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-MEIC<sup>13</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.

**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

---

<sup>13</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.

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.