

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Febrero
2023**

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 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 **febrero 2023**, 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 **febrero 2023** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **5.58%** (el mes anterior se ubicó en **7.65%**), posicionándose por treceavo mes consecutivo por **fuera** del rango meta de inflación (2% a 4%). Ciertamente el comportamiento de la inflación ha mostrado una tendencia a la baja desde agosto acercándose a los niveles meta del Banco Central. Sin embargo, la autoridad monetaria aún mantiene vigente los mecanismos para inducir la inflación a la baja. La proyección de la entidad es que la inflación retorne dentro de los rangos meta en 2024.

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 **febrero de 2023** de -12%. Este indicador se ha desacelerado desde mediados del 2022, sin embargo, en este mes registra, al igual que el anterior, un incremento mensual del 1.3%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **enero 2023** una tasa de variación interanual de 4.2%. Se revierte levemente la desaceleración en el indicador, misma que se ha reportó en los últimos informes del 2022. Mensualmente, en promedio, de enero a diciembre del 2022 se mantuvo un crecimiento del 4.5% de la actividad económica del país.

Según indicó el B.C.C.R.: *“El crecimiento interanual de la producción en enero del 2023 se concentra en actividades como la manufactura (7,6%), los servicios (5,1%) y comercio (1,2%), en contraste, similar a lo presentado en meses anteriores, decrece la producción de las actividades agropecuarias (-1,1%) y la construcción (-9,3%).”*

- 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 **noviembre 2022**³ se registró un total de 1 916 580 trabajadores asegurados, aproximadamente 30 000 trabajadores más que el mes de setiembre y 64 785 más que enero, ambos de 2022. En 2021, se registró un aumento promedio mensual de 7 700 personas aseguradas, a noviembre de 2022 el dato se ubica en 6 479.
- En lo que respecta al salario nominal por cotizante para todos los sectores, para **noviembre** de 2022, se ubicó en 646 362 colones (-2.3% respecto a setiembre), 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 información se encuentra disponible al mes de setiembre de 2022.

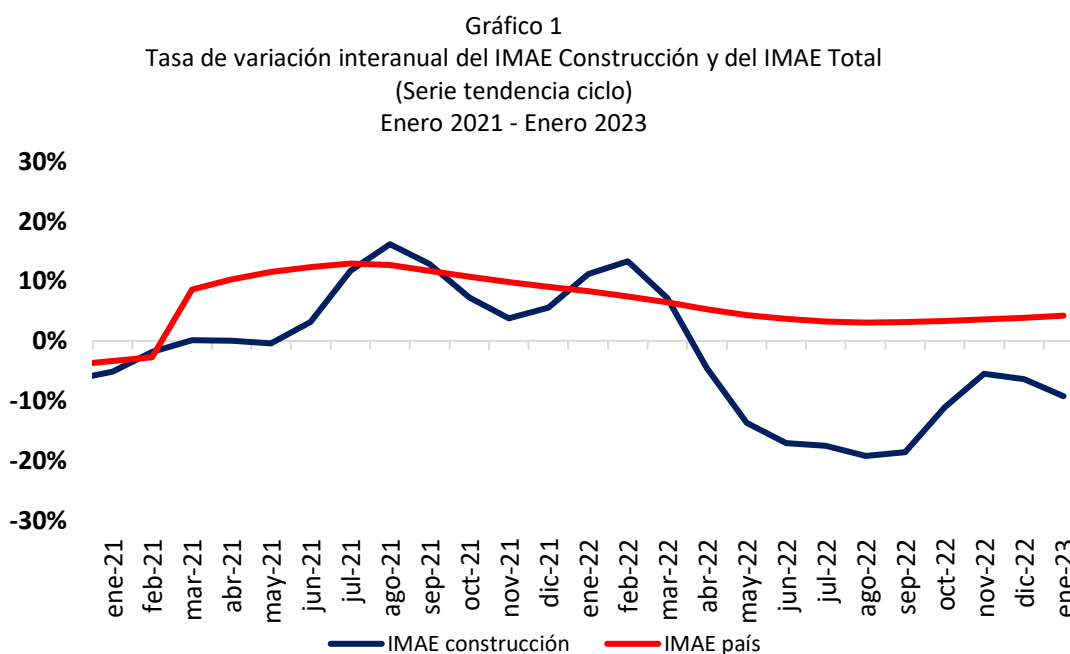
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **enero de 2023** se muestra un resultado positivo producto del superávit primario del 0.2%. Según indica el Banco Central, se registra el mejor resultado primario y financiero desde 2008. Los ingresos totales crecieron un 10.6% en enero 2023 respecto a enero del año anterior. El gasto total creció 3.5%, y disminuyó en un 0.7% sin contar el rubro de intereses, mismo que representó 0.4% del PIB.
- En cuanto al crédito del sistema bancario al sector privado por actividad económica a **diciembre**⁴ de 2022, la colocación se ubica en un 29.5% para créditos de vivienda, un 23% para créditos de consumo, 17.6% servicios, comercio y agricultura un 11%, y 2.5% respectivamente, industria, construcción y otros 5%, 3% y 8% respectivamente. (Otros está compuesto por Ganadería, Pesca, Turismo y Otras Actividades)
- Finalmente, el **tipo de cambio de referencia para la venta** se ubicó al 29 de febrero de 2023 en \$564.27 revirtiendo levemente el proceso de apreciación desde de julio del 2022. Al comparar el tipo de cambio con el mismo mes de 2021 se mantiene una variación del -12.8%.

⁴ 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%⁵. Para el inicio del 2023, la construcción se mantiene en desaceleración. La tasa de variación interanual del IMAE construcción para enero se ubica en -9.27%, siendo el sector que más se desaceleró en este inicio de año.



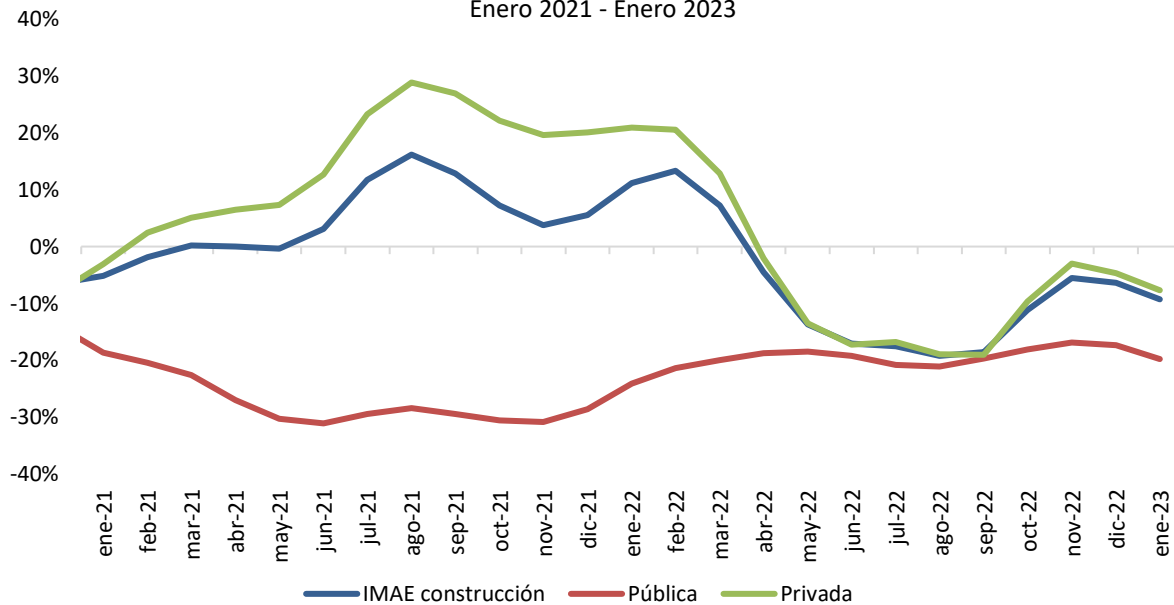
Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

IMA E construcción privada

A pesar de la compleja situación de la construcción en 2022, la obra privada muestra, por mucho, más dinamismo que la obra pública, sin embargo, también decrece en este inicio de año. El IMAE construcción privada para enero 2023 registró una tasa de variación interanual del -7.7%.

⁵ Cifra entre enero y noviembre de 2022.

Gráfico 2. Tasas de variación interanual del IMAE Construcción, IMAE Construcción Pública e IMAE Construcción Privada (Serie tendencia ciclo) Enero 2021 - Enero 2023



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

IMAIE construcción pública

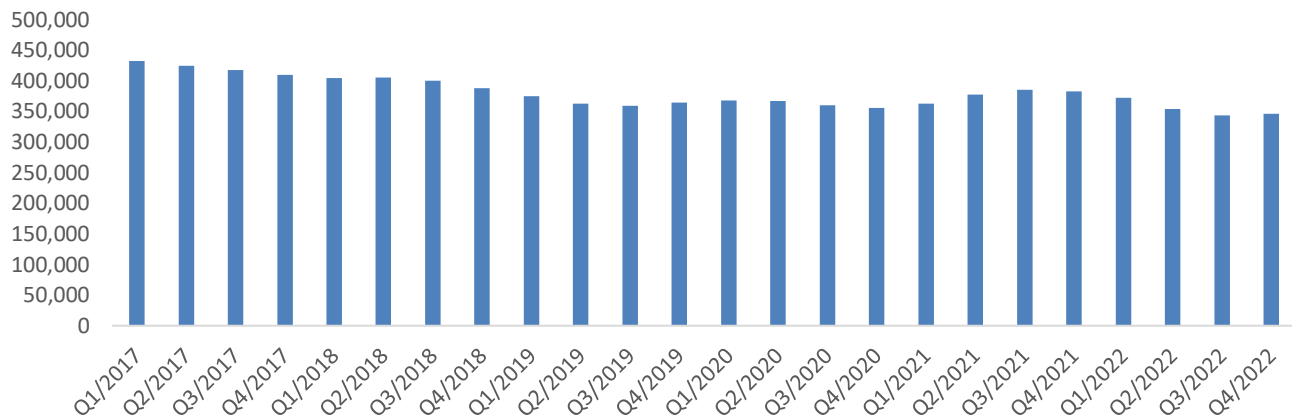
La construcción pública venía mostrando una tendencia decreciente desde noviembre de 2017 (período en que experimentó una importante desaceleración). Posteriormente, el comportamiento se mantuvo irregular hasta febrero de 2021, a partir de este mes, la construcción con destino público entró en crisis. En 2022 se muestra una contracción mensual promedio del -21.6%. Este indicador refleja que continua un rezago en la ejecución de obras públicas. Para enero de 2023, la tasa de variación interanual del IMAE construcción pública se ubica en -19.8%.

2. PIB del sector construcción y proyección.

2.1. PIB construcción

Según la última actualización del B.C.C.R., durante el **IV Trimestre 2022**⁶ el PIB Construcción se ubicó en 345 867 millones de colones.

Gráfico 3
 PIB Construcción Trimestral.
 Serie tendencia ciclo. Niveles en millones de colones encadenados.
 I 2017 - IV 2022

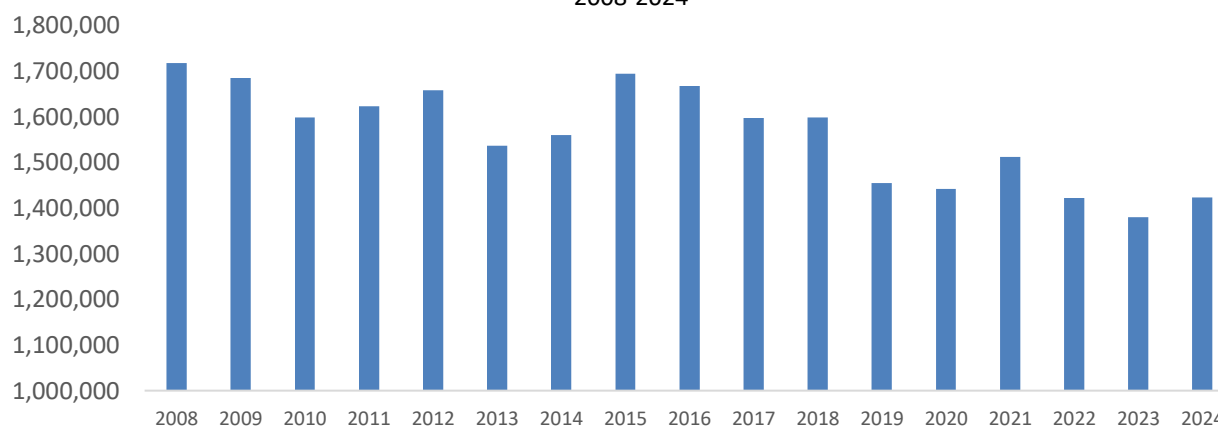


Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

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 se observa un leve crecimiento respecto al III trimestre de 2022 aunque aún en niveles por debajo del promedio en 2020.

⁶ Cifra más actualizada al momento de elaboración del presente informe.

Gráfico 4
 PIB Construcción.
 Millones de colones encadenados.
 2008-2024



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 2019⁷.

Para el **2021** el sector construcción creció **4.8%**, recuperándose parcialmente de la desaceleración en 2019 y 2020. Sin embargo, para **2022** la construcción registra una contracción adicional del **-5.9%** (una pérdida de valor cercana a los 90 000 millones de colones comparado a 2021) y otra contracción para 2023 del **-3%**. Para el 2024 los pronósticos del BCCR apuntan que la construcción crecerá parcialmente en un **3.2%**.

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 indica que para el **2022** el peso de la construcción sobre el PIB cayó al **3.7%** y se proyecta que se ubicará en **3.5%** para 2023 y **3.4%** para 2024.

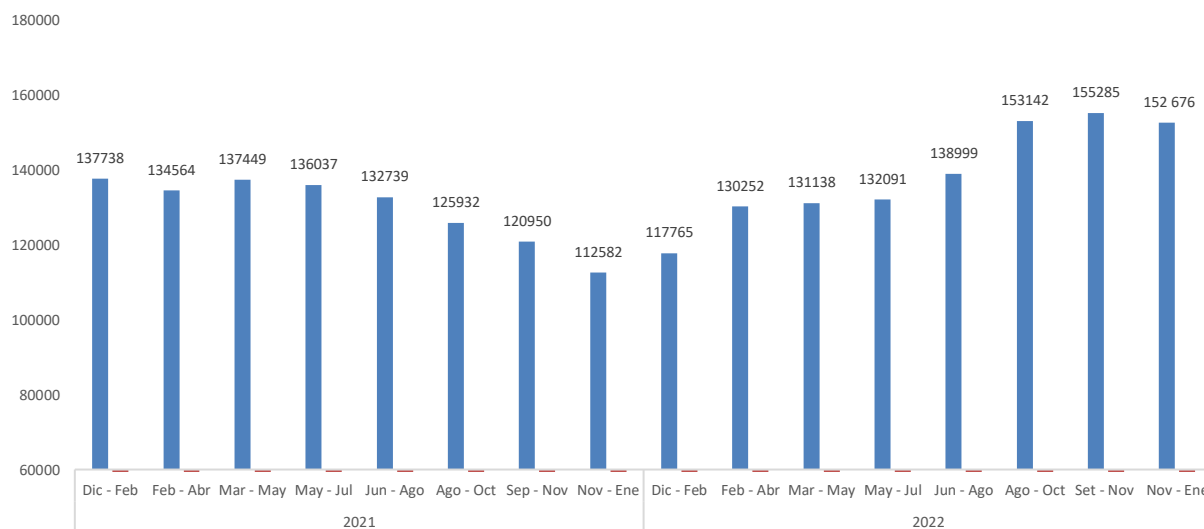
⁷ Estas cifras fueron actualizadas recientemente por el Banco Central de Costa Rica.

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 noviembre - enero** se contabilizaron **152 676 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un crecimiento del 35.6% comparando con el mismo trimestre del año anterior. Comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene una reducción de 2 609 trabajadores (-1.7%).

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



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

3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **noviembre⁸ 2022** se reportaron **84 059 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un aumento del 8.4% con respecto a enero de 2022; en promedio, entre enero y noviembre de 2022 la cifra fue de 80 655 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.

⁸ Dato más reciente disponible.

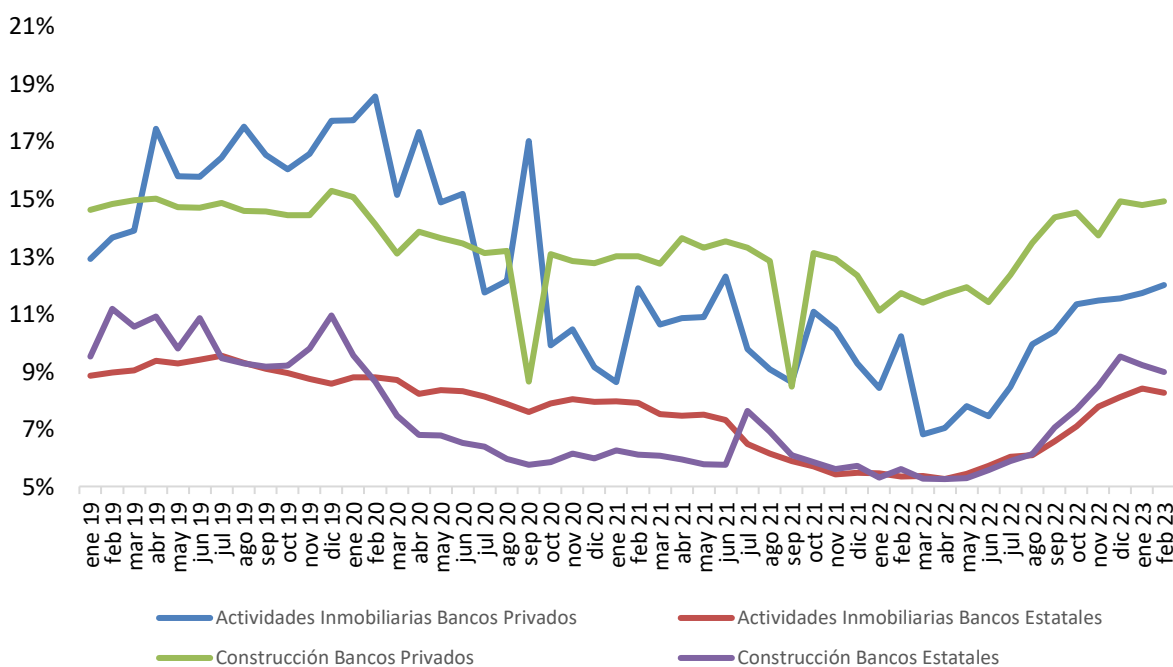
4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

4.1. Tasas de interés en colones

Para **febrero 2023**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 9.0%. 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 8.3%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se colocaron en un 12.0% para el mismo mes.

Gráfico 6
Tasas de interés activas promedio para préstamos en colones
Enero 2019 - Febrero 2023



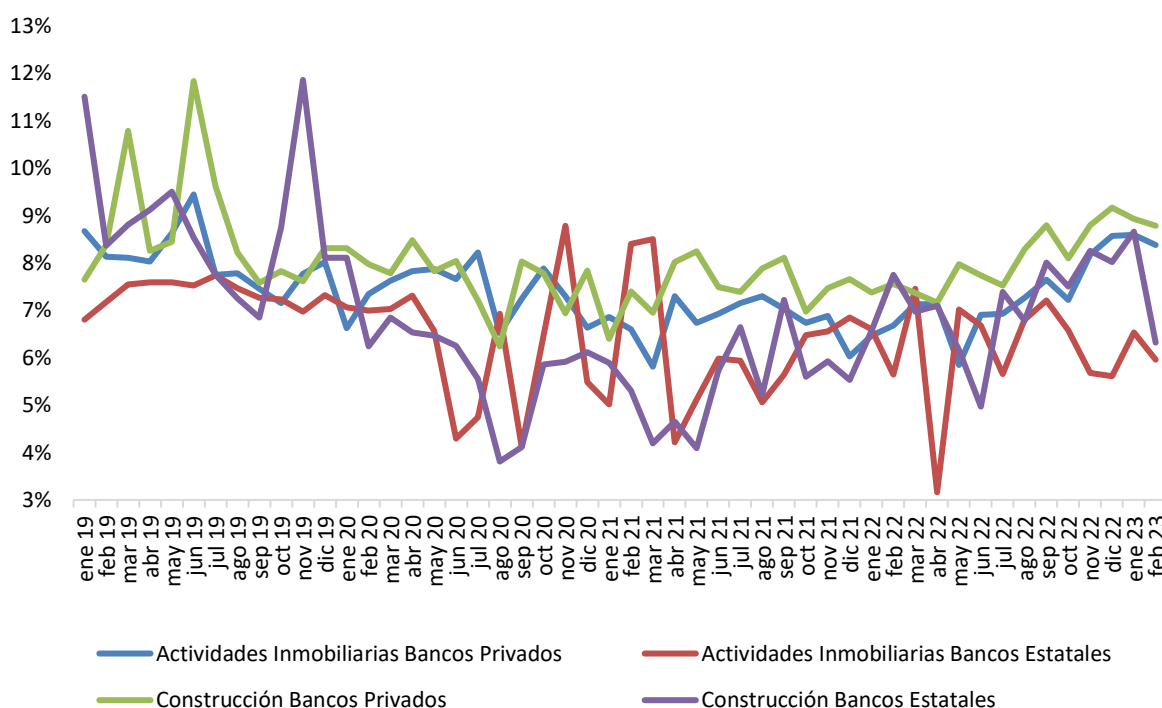
Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

4.2. Tasas de interés en dólares

En febrero 2023, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares se ubicaron en 6.3%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 8.9% en enero 2023 a uno de 8.8% en febrero 2023.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 6.5% en enero 2023 a uno de 6.0% en febrero 2023. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se ubicaron en un promedio de 8.4% en febrero 2023.

Gráfico 7
Tasas de interés activas promedio para préstamos en dólares
Enero 2019 - Febrero 2023



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

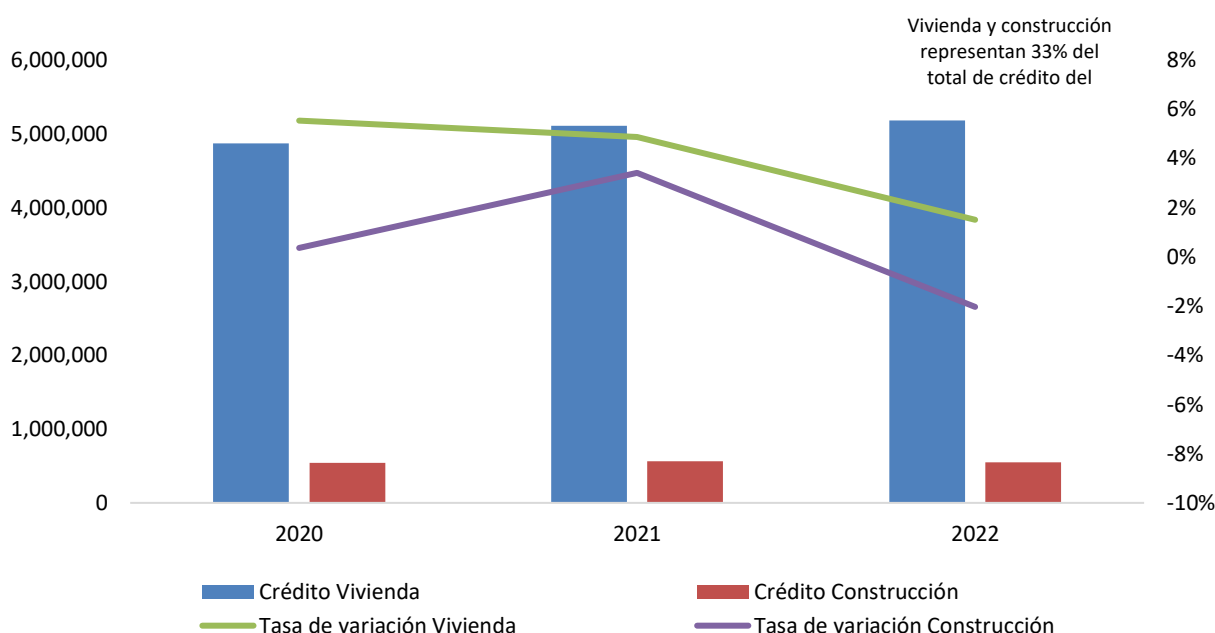
5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito a **diciembre**⁹ de cada año, se aprecia que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **1.15%** entre 2021 y 2022.

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito decreció -2% entre el 2021 y el 2022 (+3.41% en el 2020-2021). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **1.5%** en el período 2021-2022 (4.87% 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 **diciembre** 2022 fue de **32.6%**.

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.).

⁹ 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 febrero 2023 el Índice de precios de Edificios mostró un decrecimiento de **-0.12%**, con respecto a enero 2023. Por su parte, el Índice de precios de Vivienda de interés social creció **0.19%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Enero 2021 – Febrero 2023				
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%
ene-23	148.994	-3.11%	136.010	-1.87%
feb-23	148.810	-0.12%	136.268	0.19%

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			
Enero 2023 – Febrero 2023			
Índice	Índice Enero 2023	Índice Febrero 2023	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	142.759	144.560	1.26%
Repuestos	155.233	156.404	0.75%
Llantas	73.785	74.485	0.95%
Combustibles	138.540	129.510	-6.52%
Lubricantes	158.100	159.137	0.66%
Asfálticos	118.164	106.098	-10.21%
Cemento pórtland	125.951	125.951	0.00%
Adquisición de áridos	113.262	113.262	0.00%
Encofrados	133.969	134.400	0.32%
Tuberías de plástico	272.982	272.982	0.00%
Tuberías de concreto	105.462	105.462	0.00%
Hierro fundido	129.023	129.023	0.00%
Hierro dúctil	109.370	109.370	0.00%
Acero de refuerzo	109.055	108.057	-0.92%
Acero estructural	140.291	139.040	-0.89%
Cable eléctrico	141.424	141.900	0.34%
Señalización y demarcación vial	103.994	104.015	0.02%
Explosivos	184.277	186.548	1.23%

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

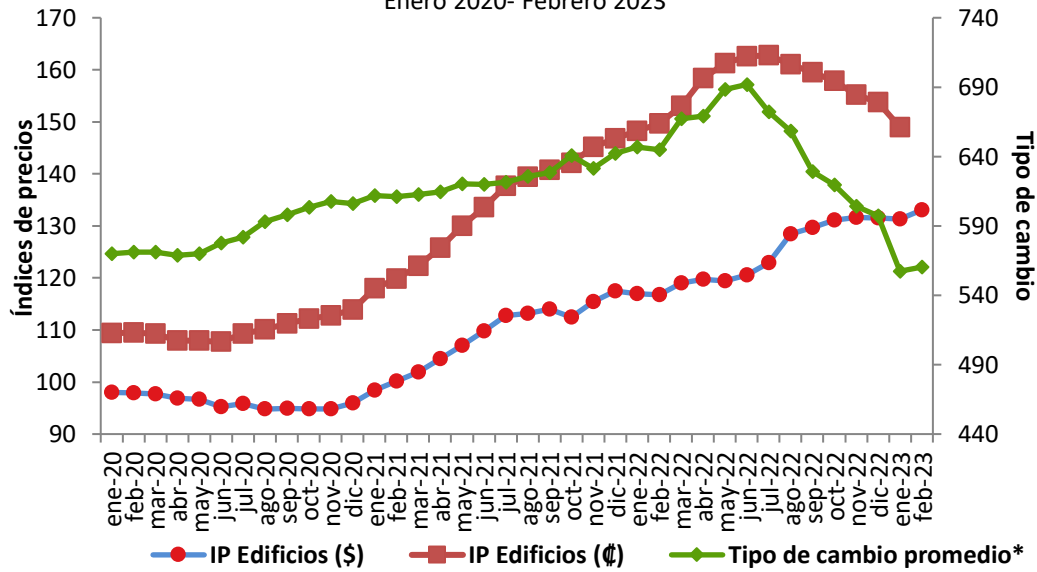
6.3 Índices de precios de la construcción dolarizados

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			
Enero 2023 – Febrero 2023			
Índice	Enero 2023	Febrero 2023	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	131.291	133.070	1.35%
Viviendas de interés social	119.849	121.854	1.67%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	125.797	129.268	2.76%
Repuestos	136.789	139.860	2.25%
Llantas	65.018	66.607	2.44%
Combustibles	122.079	115.810	-5.13%
Lubricantes	139.315	142.304	2.15%
Asfálticos	104.124	94.876	-8.88%
Cemento pórtland	110.986	112.628	1.48%
Adquisición de áridos	99.805	101.281	1.48%
Encofrados	118.051	120.183	1.81%
Tuberías de plástico	240.547	244.106	1.48%
Tuberías de concreto	92.931	94.306	1.48%
Hierro fundido	113.693	115.376	1.48%
Hierro dúctil	96.375	97.801	1.48%
Acero de refuerzo	96.098	96.627	0.55%
Acero estructural	123.622	124.333	0.58%
Cable eléctrico	124.620	126.890	1.82%
Señalización y demarcación vial	91.638	93.013	1.50%
Explosivos	162.382	166.815	2.73%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	130.895	132.832	1.48%
Índice de precios al consumidor	119.538	120.273	0.61%

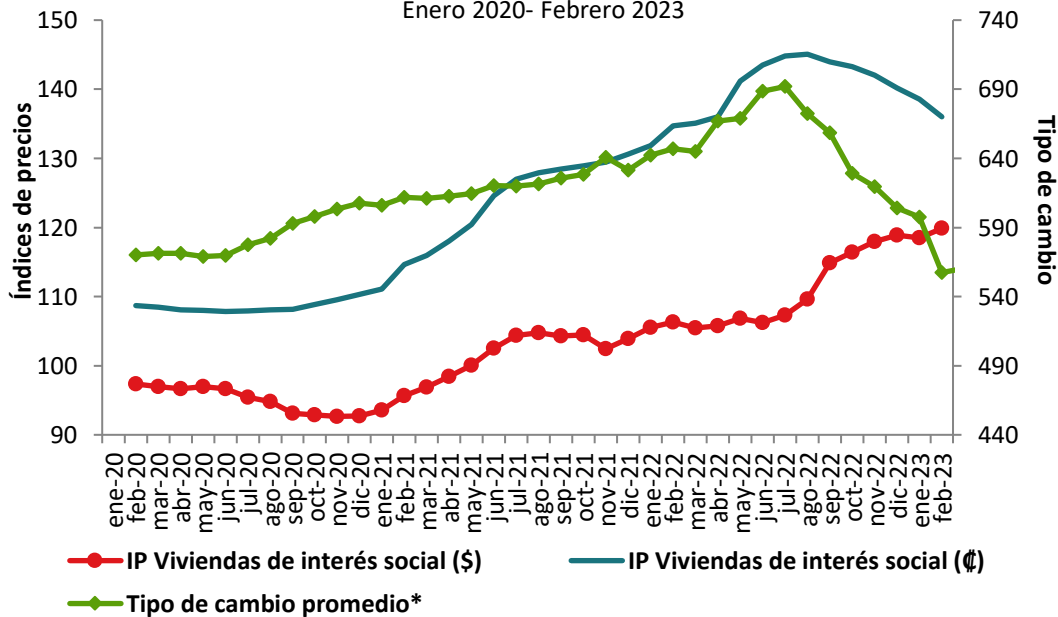
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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- Febrero 2023



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- Febrero 2023



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

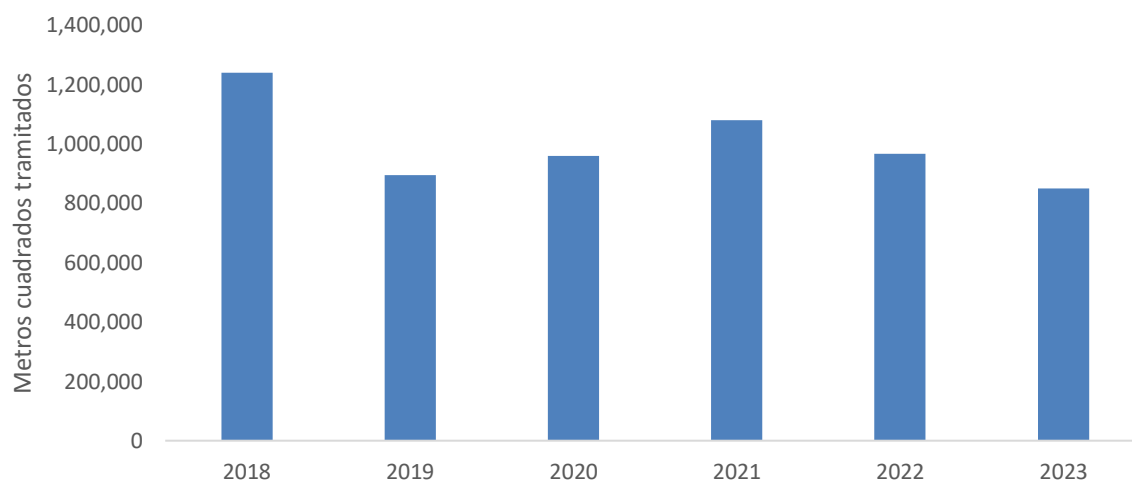
7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)¹⁰.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados en enero 2023.

Entre enero y febrero de 2023 se han tramitado **cerca de 848 600 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones. Las cifras evidencian un decrecimiento del -12% respecto al mismo período de 2022. Al comparar respecto al 2021, la tramitación se registra en -21.4% por debajo del nivel reportado en esa fecha.

Gráfico 11
 Área de construcción tramitada ante el CFIA
 Cifras a enero de cada año.
 2018 - 2023



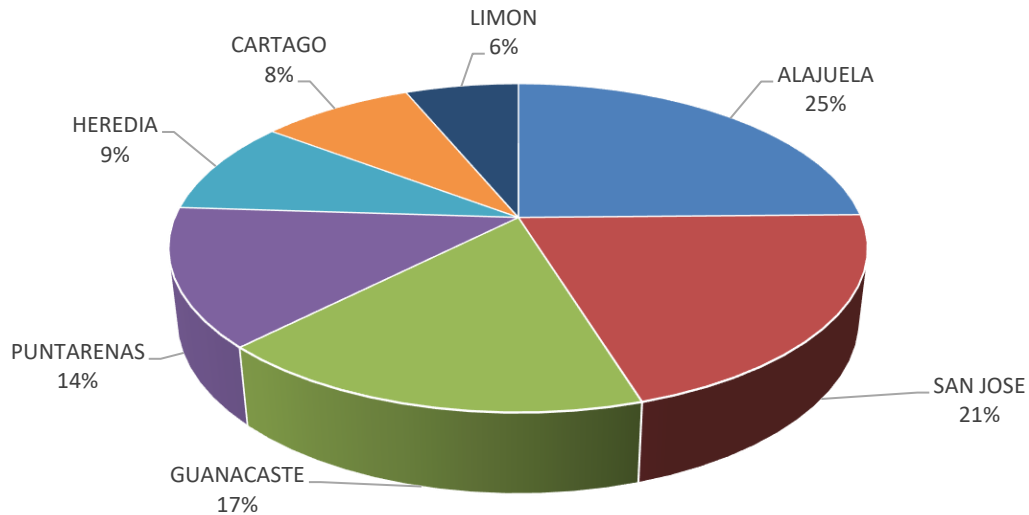
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

¹⁰ 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

Entre enero y febrero de 2023, Alajuela fue la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de metros cuadrados para construcción, seguida muy de cerca por San José, representando respectivamente el 25% y 21% 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 14%, 9%, 8% y 6% del total tramitado.

Gráfico 12. Metros cuadrados tramitados por provincia
Acumulados a los primeros dos meses del 2023.



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

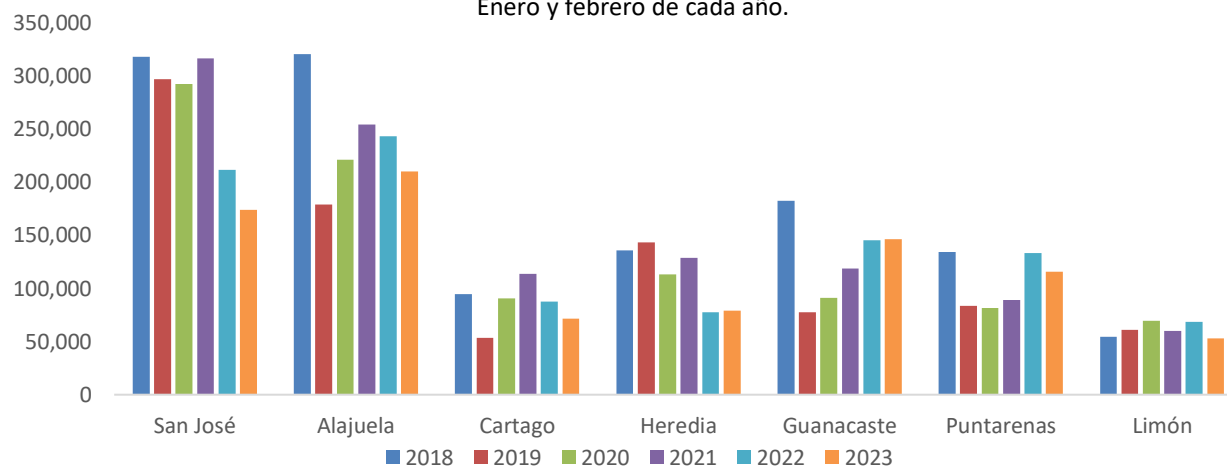
Comparando con ese mismo período en 2022, se observa un decrecimiento en todas las provincias, a excepción de Guanacaste y Heredia.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados tramitados entre enero y febrero
2022-2023

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2022-2023
	2022	2023	
ALAJUELA	243169	209790	-13.7%
CARTAGO	87308	71617	-18.0%
GUANACASTE	145156	145979	0.6%
HEREDIA	77718	78895	1.5%
LIMON	68349	53085	-22.3%
PUNTARENAS	132946	115368	-13.2%
SAN JOSE	211249	173941	-17.7%
TOTAL	965895	848675	-12.14%

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

Gráfico 13. Área de construcción tramitada por provincia.
Enero y febrero 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 febrero de 2023, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de Santa Cruz, Grecia, Puntarenas y San Carlos. En contraposición, los cantones de Montes de Oro, Jiménez 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.
Enero y febrero de 2023

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m ²)	Posición	Cantón	Área (m ²)
1	ALAJUELA	81588	73	MATINA	1747
2	SANTA CRUZ	49674	74	ZARCERO	1658
3	GRECIA	38468	75	BARVA	1619
4	PUNTARENAS	30721	76	DOTA	1551
5	SAN CARLOS	30715	77	ACOSTA	1244
6	SANTA ANA	29611	78	LEON CORTES	1236
7	GARABITO	26864	79	TIBAS	1218
8	PEREZ ZELEDON	26602	80	MONTES DE ORO	956
9	ESCAZU	24974	81	JIMENEZ	485
10	HEREDIA	24066	82	PUERTO JIMÉNEZ	201

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 **entre enero y febrero** de 2023 corresponden al **sector vivienda**, que representó el **56.9%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 52.7% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 4.1%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercio**, que representó el 25.1% del total tramitado.

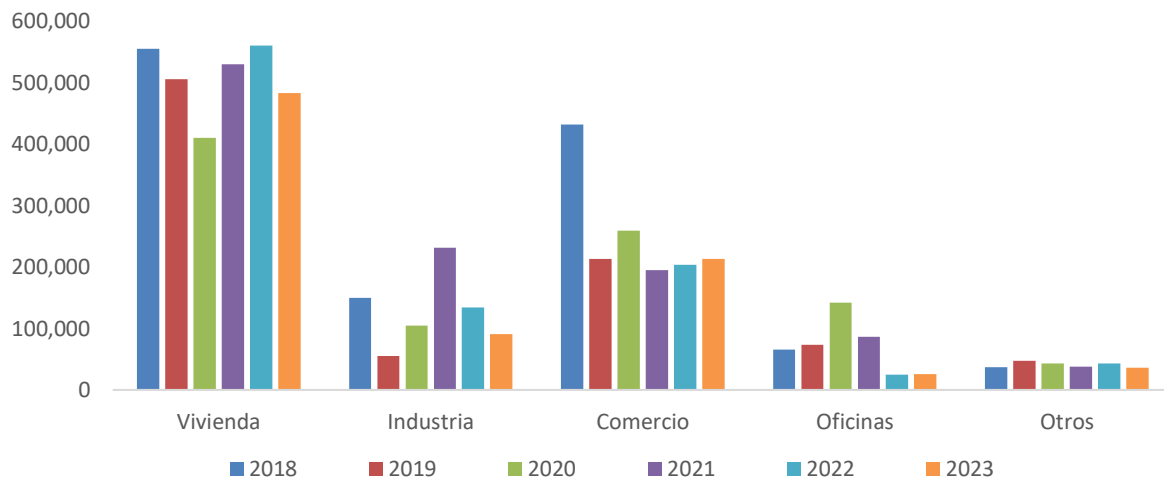
El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **10.7%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, este acaparó el **3.1%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **4.2%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. A febrero de 2023			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	56.9%	Vivienda unifamiliar	52.7%
		Condominios	4.1%
COMERCIO	25.1%	Edificios comerciales	24.1%
		Hoteles	1.0%
INDUSTRIA	10.7%	Bodegas	10.7%
OFICINAS	3.1%	Oficinas comerciales	3.1%
		Edificios educacionales	3.30%
OTROS	4.2%	Salud	0.30%
		Sitios de reunión pública	0.61%
		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.).

En el gráfico 14 se comparan los resultados desde 2018 a la fecha en enero de cada año.

Gráfico 14. Área de construcción tramitada por tipo de edificio.
Acumulado a febrero 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-MEIC¹¹). 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

¹¹ 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.