



**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**Abril
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 **abril 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 **abril 2023** del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de **2.44%** (el mes anterior se ubicó en **4.42%**), posicionándose por primera vez desde los últimos catorce meses **dentro** del rango meta de inflación (2% a 4%). El Banco Central de Costa Rica, señaló la posibilidad de materializar un escenario en que la inflación retornara antes de lo previsto a los niveles meta. Por otro lado, la autoridad bancaria aún mantiene vigente los mecanismos para inducir la inflación a la baja (Tasa de Política Monetaria en 7.5%).

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 **abril de 2023** de -18.5%. Este indicador se ha desacelerado desde mediados del 2022, sin embargo, durante 2023 se ha mostrado un crecimiento mensual continuo. (Enero: +3.88%, febrero: +1.30%, marzo: +1.23% y abril: +5.56%).

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en **marzo 2023** una tasa de variación interanual de 4.8%.

Según indicó el B.C.C.R.: *“El aumento en la producción nacional se sustenta, en mayor medida, por la producción de bienes y servicios de los regímenes especiales (21,1%), principalmente de productos como implementos médicos, servicios profesionales y servicios de desarrollo informático. Cabe destacar que, al mes de marzo se registra una moderación en el ritmo de crecimiento del régimen especial, lo que está asociado con un menor dinamismo en algunos servicios de investigación y desarrollo.”*

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 **febrero 2023**³ se registró un total de 1 927 370 trabajadores asegurados, 12 450 trabajadores más que el mes de enero de 2023. En 2021, se registró un aumento promedio mensual de 7 700 personas aseguradas, en 2022 el dato se ubicó en 5 334.

- En lo que respecta al salario nominal promedio por cotizante para todos los sectores, para **febrero** de 2023, se ubicó en 653 950 colones (-0.7% respecto a enero de 2023), en lo que respecta al seguro de salud.
- Por su parte, en relación con las **finanzas públicas**, del Gobierno Central, para **el primer trimestre de 2023** se muestra un superávit primario del 1% del PIB. Según indica el Banco Central, la recaudación

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

³ A la fecha de elaboración de este Informe la información se encuentra disponible al mes de setiembre de 2022.

tributaria fue del 3.9% del PIB, lo que representa un aumento de 4% en los ingresos totales. Por su parte, el gasto primario (sin intereses) disminuyó 1.8%, sin embargo, el rubro de intereses aumentó 3.7% (siendo el monto pagado por intereses el más alto de los últimos 18 años: 718.5 mil millones de colones, más del 80% en deuda interna). Con estos resultados, el gasto total decreció 0.1% (en el primer trimestre de 2022 los gastos totales crecieron 6.3%)

- En cuanto al crédito del sistema bancario al sector privado por actividad económica a **febrero**⁴ de 2023, la colocación se ubica en un 29.7% para créditos de vivienda, un 23,4% para créditos de consumo, 17.2% servicios, comercio y agricultura un 11%, y 2.5% respectivamente, industria, construcción y otros 5%, 3,2% y 7.8% respectivamente. (Otros está compuesto por Ganadería, Pesca, Turismo y Otras Actividades)
- Finalmente, el **tipo de cambio de referencia para la venta** se ubicó al 30 de abril de 2023 en ₡550.52 continuando con el proceso de apreciación desde de julio del 2022. Al comparar el tipo de cambio con el mismo mes de 2022 se mantiene una variación del -18%.

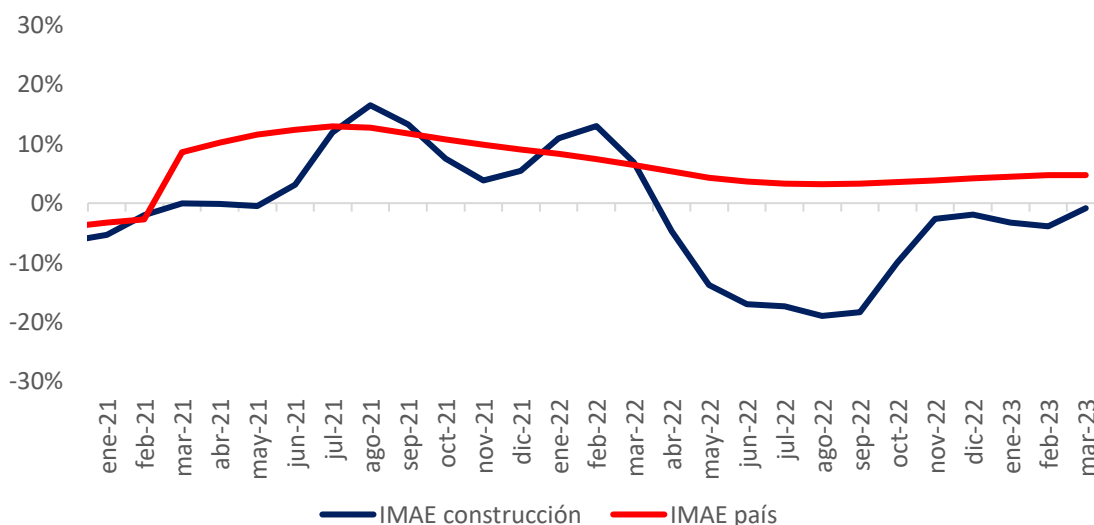
⁴ Cifra más actualizada al momento de elaboración de este informe.

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. En promedio, durante 2022 el IMAE construcción se desaceleró un -6%. Para el inicio del 2023, la construcción se mantiene en desaceleración, aunque a un ritmo más moderado, mientras que la economía en general revierte levemente la tendencia a la baja durante los primeros tres meses del año. La tasa de variación interanual del IMAE construcción para marzo 2023 se ubica en -1%. Parte de este comportamiento responde a las condiciones poco favorables en las que culminó el 2022 y a la incertidumbre actual respecto a tasas de interés, precios y tipo de cambio.

Gráfico 1
Tasa de variación interanual del IMAE Construcción y del IMAE Total
(Serie tendencia ciclo)
Enero 2021 - Marzo 2023

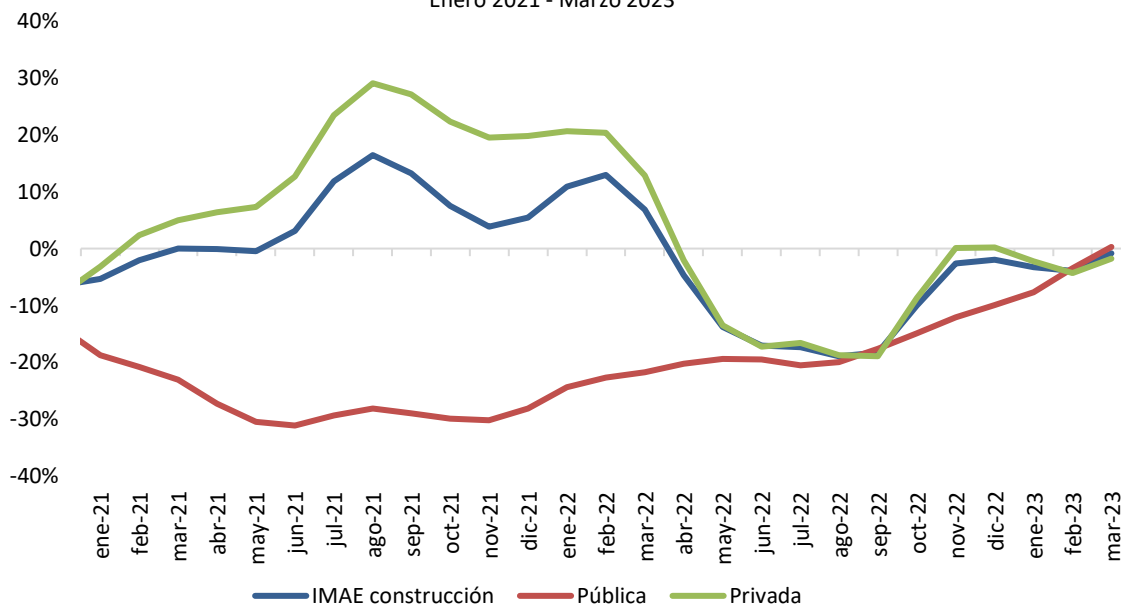


Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

IMA E construcción privada

La construcción privada se desaceleró durante el 2022. Al finalizar ese año, entre noviembre y diciembre se evidenció un comportamiento relativamente estable, sin embargo, el inicio del 2023 refleja una desaceleración. Buena parte de este comportamiento responde a efectos base, en el tanto el inicio de 2022 mostró tasas de crecimiento de dos dígitos producto de la activación postpandemia. La tasa de variación interanual del IMA E construcción privada se ubica en -1.8% en marzo 2023.

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

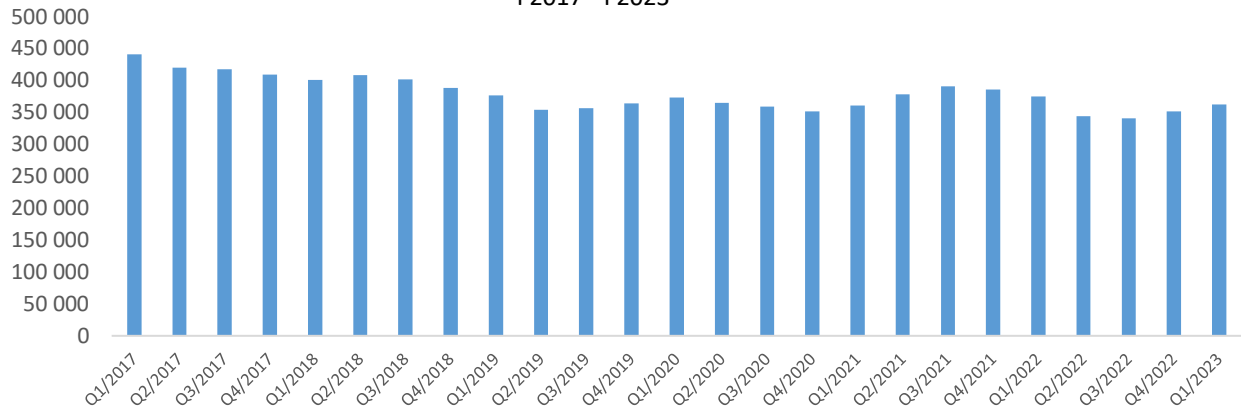
En 2022 se mostró una contracción mensual promedio del -18%. Para el inicio del 2023, la tasa de variación interanual del IMAE construcción pública continuó contrayéndose a un ritmo más moderado (enero: -8%, febrero: -3.5%). Para marzo, por primera vez en 32 meses la tasa de variación interanual es positiva (+0.2%). Esto no implica un crecimiento, sino una reversión parcial de la sostenida contracción en la obra pública. A pesar de que es una tasa positiva, se debe destacar que el dato actual se compara con niveles de construcción pública históricamente bajos.

2. PIB del sector construcción y proyección.

2.1. PIB construcción

Según la última actualización del B.C.C.R., durante el **I Trimestre 2023**⁵ el PIB Construcción se ubicó en 361 910 millones de colones.

Gráfico 3
 PIB Construcción Trimestral.
 Serie tendencia ciclo. Niveles en millones de colones encadenados.
 I 2017 - I 2023

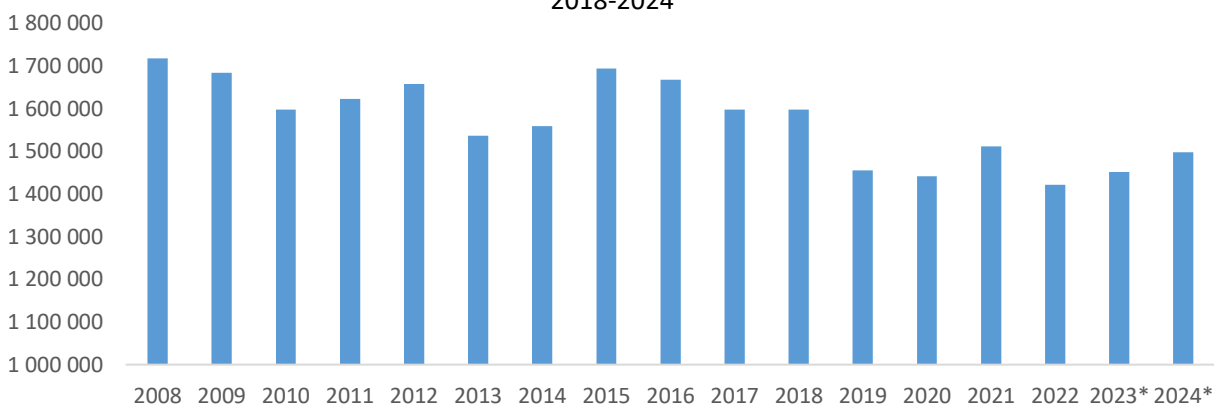


Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de

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 primer trimestre de 2023 se observa un crecimiento respecto al IV trimestre de 2022 del 3%, sin embargo, en términos interanuales, la variación se ubica en -3% por debajo que el I trimestre de 2022.

⁵ Cifra más actualizada al momento de elaboración del presente informe.

Gráfico 4
 PIB Construcción.
 Millones de colones encadenados y tasa de variación.
 2018-2024



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

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.

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). Para el 2023, recientemente, el BCCR mejoró la perspectiva de crecimiento para el sector construcción, en parte por la moderación en la caída del sector a inicio de año y la perspectiva del aumento en obras privadas en zonas costeras. Para el 2023 se prevé un crecimiento del 2.1% y para 2024 de 3.2%.

2.2. Peso del PIB construcción

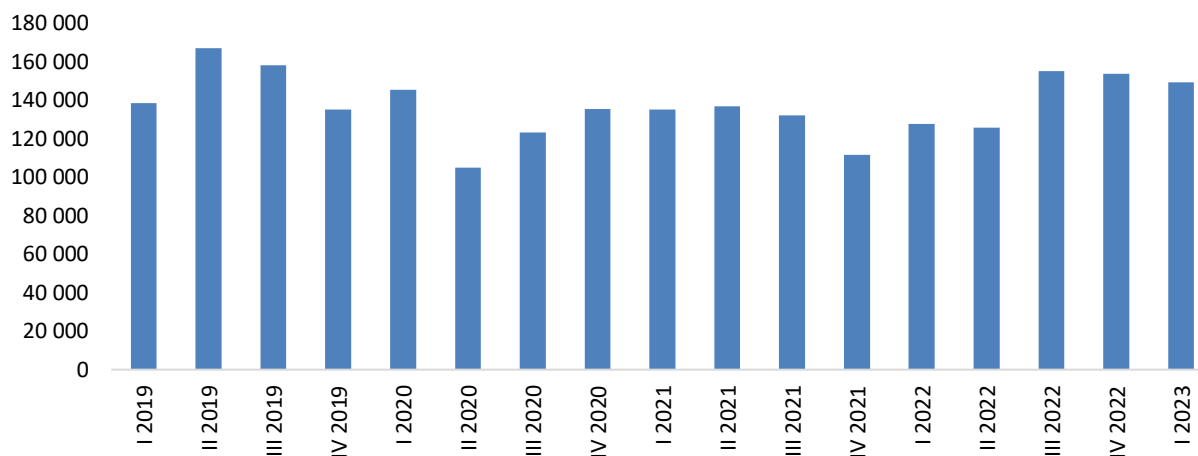
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total, se puede observar que entre el 2015 y el 2021 el sector construcción representó, en promedio, el **4.6%** de la producción total del país. El Banco Central indica que para el **2022** el peso de la construcción sobre el PIB cayó al **3.7%** y se proyecta que se ubicará en **3.6%** para 2023 y 2024.

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 **primer trimestre de 2023** se contabilizaron **149 100 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un crecimiento del 16% comparando con el mismo trimestre del año anterior. Comparando con el trimestre inmediatamente anterior, se tiene una disminución de 4 512 trabajadores (-2.9%).

Gráfico 5. Personas empleadas en la construcción.
Por trimestre.



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

3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **febrero⁶ 2023** se reportaron **84 281 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un aumento del 7.6% con respecto a febrero de 2023; en promedio, entre enero y diciembre de 2022 la cifra fue de 80 610 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.

⁶ Dato más reciente disponible.

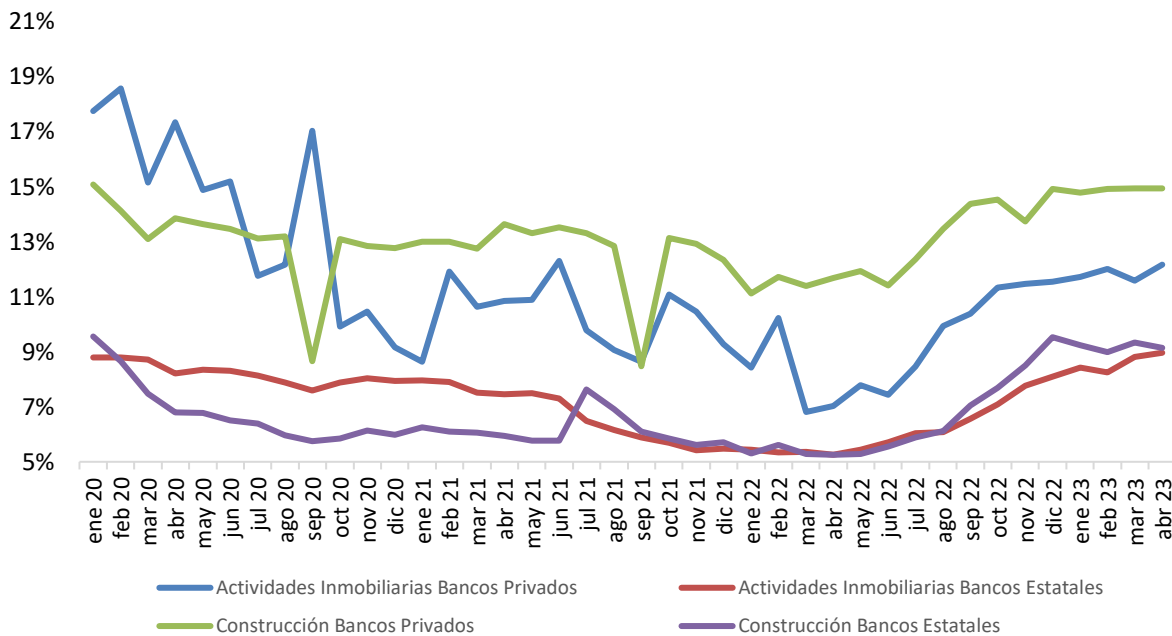
4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias

4.1. Tasas de interés en colones

Para **abril 2023**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** se mantuvieron en un promedio de 9.1%. 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 9%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se colocaron en un 12.2% para el mismo mes.

Gráfico 6
Tasas de interés activas promedio para préstamos en colones
Enero 2020 - Abril 2023



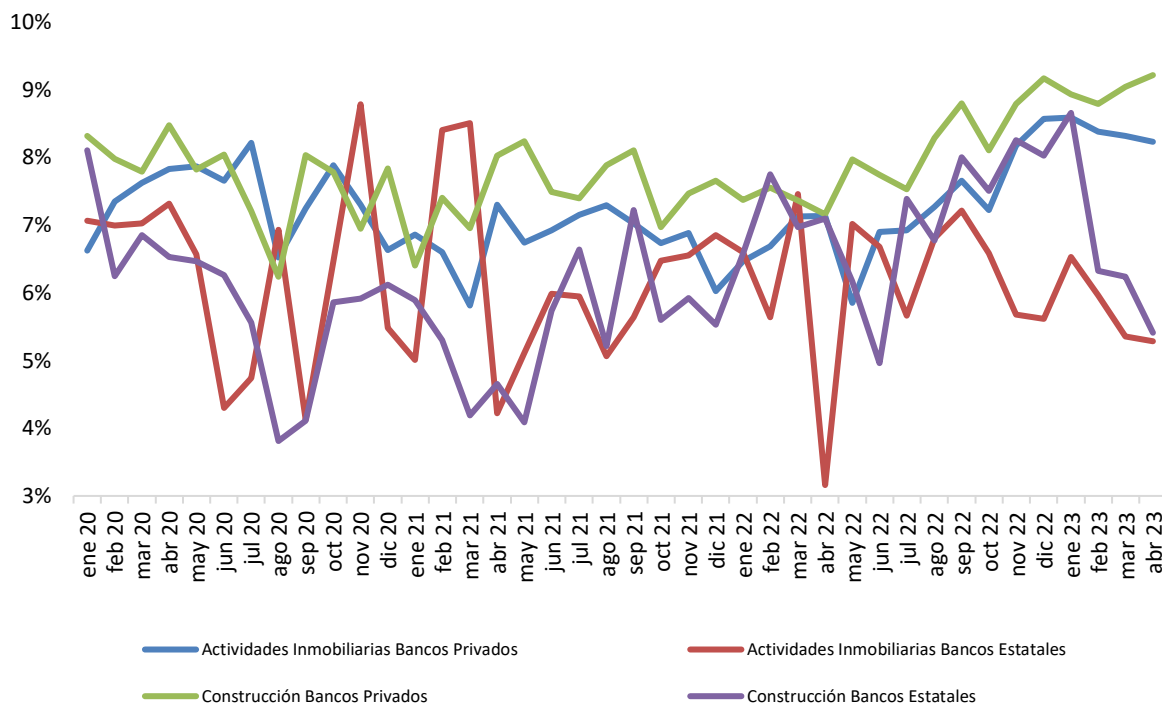
Fuente: C.C.C. con base en datos del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.).

4.2. Tasas de interés en dólares

En **abril 2023**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** en dólares se ubicaron en 5.4%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 9% en marzo 2023 a uno de 9.2% en abril 2023.

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 5.4% en marzo 2023 a uno de 5.3% en abril 2023. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se ubicaron en un promedio de 8.2% en abril 2023.

Gráfico 7
Tasas de interés activas promedio para préstamos en dólares
Enero 2020 - Abril 2023



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

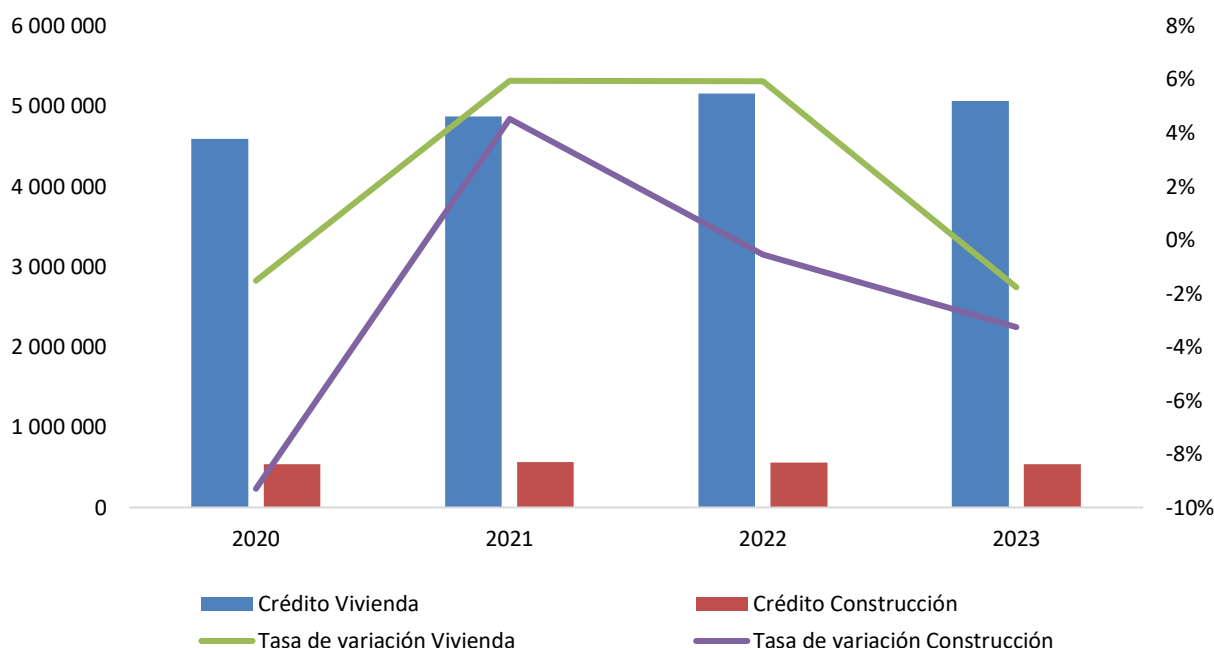
5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito a **febrero**⁷ de cada año, se aprecia que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda decreció un **-2%** entre 2022 y 2023.

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito decreció -3.26% entre el 2022 y el 2023 (-0.54% en el 2021-2022). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito decreció un **-1.7%** en el período 2022-2023 (+5.92% en el 2021-2022).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a **febrero** 2023 fue de **32.9%**.

Gráfico 8
Crédito del sistema bancario a los sectores construcción y vivienda
Saldos a febrero en millones de colones y tasas de variación interanual
2020 - 2023



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

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 **abril 2023** el **Índice de precios de Edificios** mostró un decrecimiento de **-0.51%**, con respecto a enero 2023. Por su parte, el **Índice de precios de Vivienda de interés social** decreció **-0.2%** en el mismo período.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Enero 2022 – Abril 2023				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
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%
mar-23	146,925	-1,27%	135,801	-0,34%
abr-23	146,172	-0,51%	135,527	-0,20%

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 Marzo 2023 – Abril 2023			
Índice	Índice Marzo 2023	Índice Abril 2023	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	141,163	142,221	0,75%
Repuestos	152,835	153,019	0,12%
Llantas	72,615	72,790	0,24%
Combustibles	125,018	110,011	-12,00%
Lubricantes	157,185	154,097	-1,96%
Asfálticos	103,335	107,542	4,07%
Cemento pórtland	125,951	125,951	0,00%
Adquisición de áridos	113,262	113,262	0,00%
Encofrados	132,020	131,670	-0,27%
Tuberías de plástico	272,982	272,982	0,00%
Tuberías de concreto	105,462	105,462	0,00%
Hierro fundido	131,703	129,684	-1,53%
Hierro dúctil	109,370	109,370	0,00%
Acero de refuerzo	104,627	99,996	-4,43%
Acero estructural	138,665	137,734	-0,67%
Cable eléctrico	141,336	141,336	0,00%
Señalización y demarcación vial	104,015	104,015	0,00%
Explosivos	180,492	182,002	0,84%

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

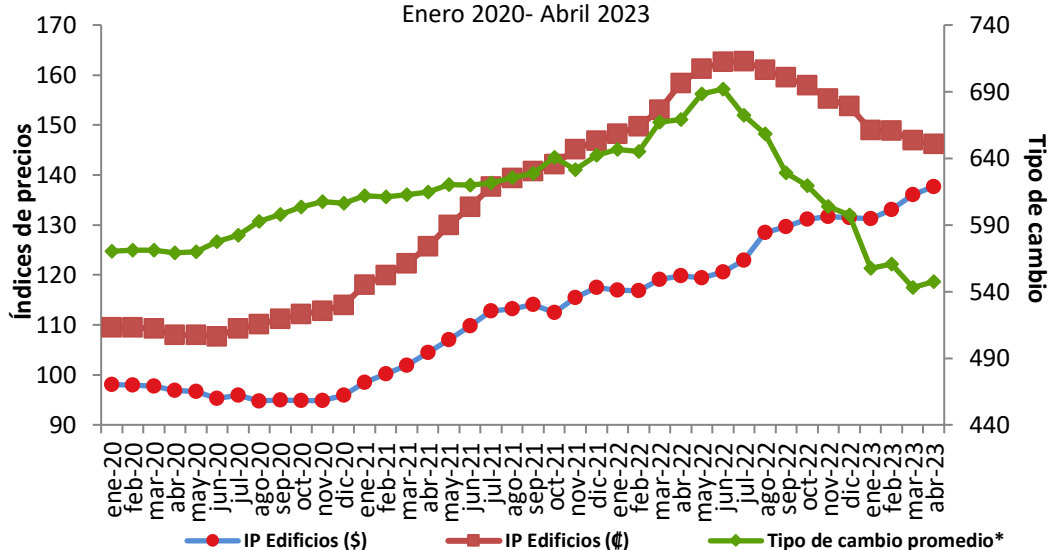
6.3 Índices de precios de la construcción dolarizados

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			
Marzo 2023 – Abril 2023			
Índice	Marzo 2023	Abril 2023	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	136,058	137,668	1,18%
Viviendas de interés social	125,757	127,642	1,50%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	130,723	133,947	2,47%
Repuestos	141,531	144,117	1,83%
Llantas	67,244	68,556	1,95%
Combustibles	115,772	103,611	-10,50%
Lubricantes	145,560	145,132	-0,29%
Asfálticos	95,692	101,286	5,85%
Cemento pórtland	116,636	118,624	1,70%
Adquisición de áridos	104,885	106,673	1,70%
Encofrados	122,256	124,009	1,43%
Tuberías de plástico	252,792	257,100	1,70%
Tuberías de concreto	97,662	99,326	1,70%
Hierro fundido	121,963	122,139	0,14%
Hierro dúctil	101,281	103,007	1,70%
Acero de refuerzo	96,888	94,178	-2,80%
Acero estructural	128,409	129,721	1,02%
Cable eléctrico	130,883	133,114	1,70%
Señalización y demarcación vial	96,322	97,964	1,70%
Explosivos	167,142	171,414	2,56%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	137,558	139,903	1,70%
Índice de precios al consumidor	124,268	125,951	1,35%

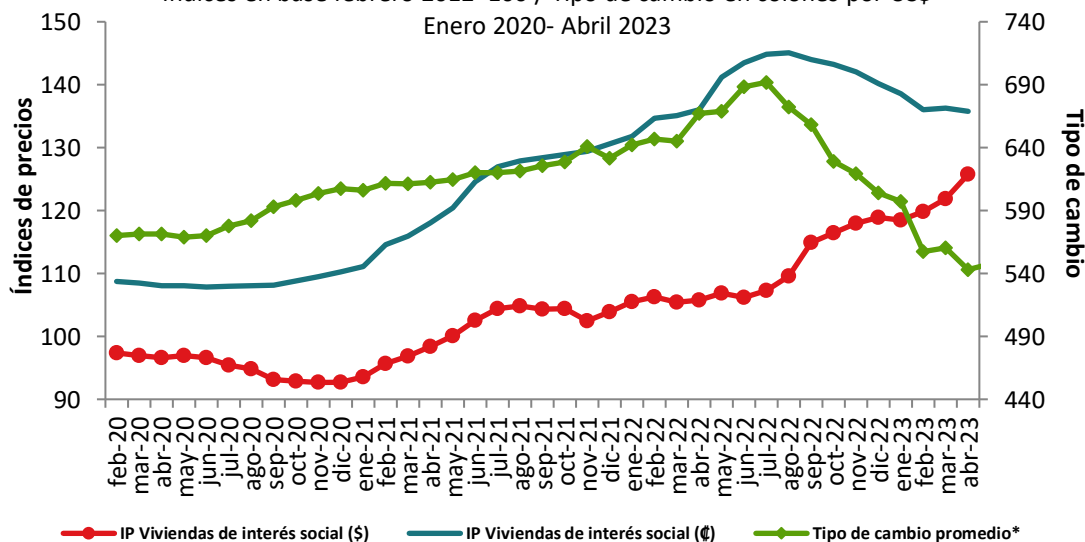
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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- Abril 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- Abril 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.

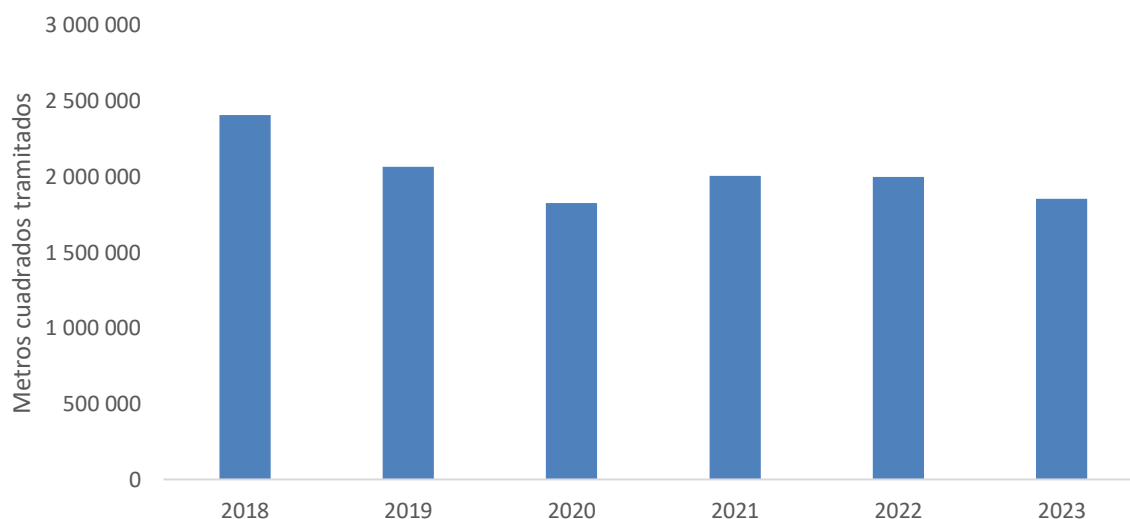
7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)⁸.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados entre enero y abril 2023.

Entre enero y abril de 2023 se han tramitado **cerca de 1.8 millones de metros cuadrados** para la construcción de edificaciones. Las cifras evidencian un decrecimiento del -7% respecto al mismo período de 2022. Al comparar respecto al 2021, la tramitación se registra en -7.4% por debajo del nivel reportado en esa fecha.

Gráfico 11
Área de construcción tramitada ante el CFIA
Cifras al primer cuatrimestre de cada año.
2018 - 2023



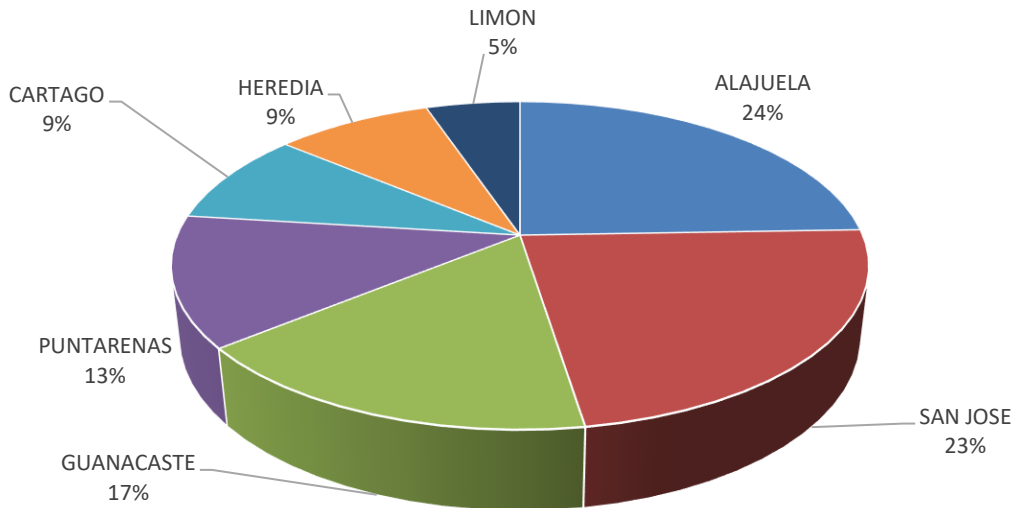
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).
Datos depurados por la CCC, sólo se consideran metros cuadrados en vivienda, comercio, industria, oficinas y otros.

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

Entre enero y abril de 2023, Alajuela fue la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de metros cuadrados para construcción, seguida por San José, representando respectivamente el 24% y 23% del total. Por otra parte, se mantiene en tercer lugar la intención de construcción en Guanacaste con un 17%; Puntarenas, Cartago, Heredia y Limón que sumaron 13%, 9%, 9% y 5% del total tramitado.

Gráfico 12. Metros cuadrados tramitados por provincia Acumulados al primer cuatrimestre del 2023.



Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).
Datos depurados por la CCC, sólo se consideran metros cuadrados en vivienda, comercio, industria, oficinas y otros.

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

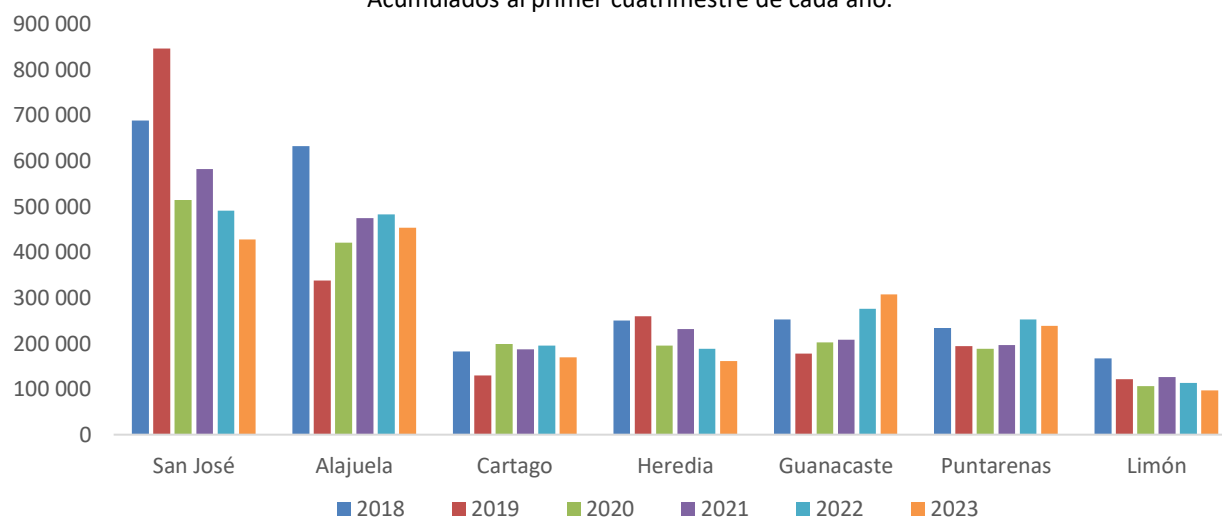
Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados tramitados al primer cuatrimestre
2022-2023

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2022-2023
	2022	2023	
ALAJUELA	482064	453589	-5,9%
CARTAGO	195508	169296	-13,4%
GUANACASTE	275652	307669	11,6%
HEREDIA	187904	161216	-14,2%
LIMON	113105	96639	-14,6%
PUNTARENAS	252547	238693	-5,5%
SAN JOSE	490185	427732	-12,7%
TOTAL	1996965	1854834	-7,12%

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

Datos depurados por la CCC, sólo se consideran metros cuadrados en vivienda, comercio, industria, oficinas y otros.

Gráfico 13. Área de construcción tramitada por provincia.
Acumulados al primer cuatrimestre de cada año.



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

Datos depurados por la CCC, sólo se consideran metros cuadrados en vivienda, comercio, industria, oficinas y otros.

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 abril de 2023, se observa que el cantón de Alajuela constituye el primero dentro del ranking, seguido de Santa Cruz, San José, Grecia y Cartago. En contraposición, los cantones de Monteverde, 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.					
Primer cuatrimestre de 2023					
Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área (m ²)	Posición	Cantón	Área (m ²)
1	ALAJUELA	167055	73	SANTA BARBARA	4440
2	SANTA CRUZ	111988	74	ZARCERO	4099
3	SAN JOSÉ	108717	75	ACOSTA	3930
4	GRECIA	89638	76	MATINA	3285
5	CARTAGO	75126	77	TURRUBARES	2891
6	CARRILLO	71954	78	DOTA	2537
7	PUNTARENAS	65291	79	LEON CORTES	1878
8	SANTA ANA	61117	80	MONTEVERDE	1018
9	HEREDIA	59782	81	JIMENEZ	825
10	SAN CARLOS	57758	82	PUERTO JIMÉNEZ	659

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

Datos depurados por la CCC, sólo se consideran metros cuadrados en vivienda, comercio, industria, oficinas y otros.

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 abril** 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.

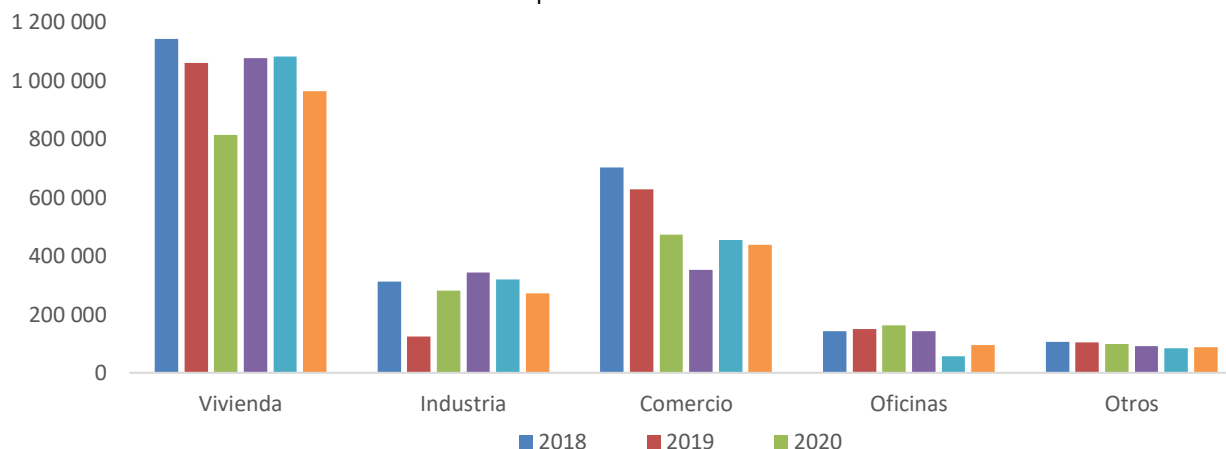
El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **10.7%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, este acaparó el **3.1%** del total tramitado. Finalmente, **otros** que representó un **4.2%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Al primer cuatrimestre de 2023			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	51,9%	Vivienda unifamiliar	48,4%
		Condominios	3,5%
COMERCIO	23,6%	Edificios comerciales	20,9%
		Hoteles	2,7%
INDUSTRIA	14,6%	Bodegas	14,6%
OFICINAS	6,2%	Oficinas comerciales	5,2%
		Oficinas institucionales	1,1%
OTROS	3,7%	Edificios educacionales	2,4%
		Salud	0,3%
		Sitios de reunión pública	1,0%
TOTAL	100%	TOTAL	100%

Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).
 Datos depurados por la CCC, sólo se consideran metros cuadrados en vivienda, comercio, industria, oficinas y otros.

En el gráfico 14 se comparan los resultados desde 2018 a la fecha durante el primer cuatrimestre de cada año.

Gráfico 14. Área de construcción tramitada por tipo de edificio.
 Al primer cuatrimestre



Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).
 Datos depurados por la CCC, sólo se consideran metros cuadrados en vivienda, comercio, industria, oficinas y otros.

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.