

**DIRECCIÓN DE  
INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO TÉCNICO**

# **INFORME ECONÓMICO**

## **DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN**

**SEPTIEMBRE  
2018**

## Contenido

Presentación.....	3
Desempeño reciente de la economía nacional.....	4
IMAE del sector construcción.....	6
PIB del sector construcción.....	8
PIB construcción real.....	8
PIB construcción nominal.....	10
Empleo del sector construcción.....	11
Población ocupada en la rama de la construcción.....	11
Empleo formal de la rama de la construcción.....	11
Expectativas de empleo del sector construcción.....	12
Tasas de interés para construcción y vivienda.....	13
Tasas de interés en colones.....	13
Tasas de interés en dólares.....	13
Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda.....	14
Índices de precios del sector construcción.....	16
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social.....	16
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales.....	17
Índices de precios de la construcción dolarizados.....	18
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.....	20
Glosario y aspectos metodológicos.....	30

## Presentación

El sector construcción es estratégico para el crecimiento de la economía del país, ya que a partir de él se genera la base para el desarrollo de diversos sectores económicos (manufactura, comercio, actividades inmobiliarias, entre otros). Juega un papel fundamental en los procesos de crecimiento y desarrollo nacional, generando infraestructura física (puertos, aeropuertos, carreteras, viviendas, hospitales, escuelas), así como empleo directo. Es asimismo un vehículo de inversión, incentivando la actividad y el empleo de muchos sectores productivos proveedores de este.

No obstante, a la vez que afecta la economía, es afectado por ella. Por el lado del sector privado, la construcción de edificaciones depende del comportamiento de los precios de los insumos utilizados, de las tasas de interés, así como del acceso al crédito, entre otros. Por el lado de la 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 **septiembre 2018**, 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 interés. 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.

## 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 septiembre 2018 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 2,21%, posicionándose dentro del rango meta de inflación para el 2018 (2% a 4%). Esta variación fue mayor que la inflación interanual registrada en septiembre 2017 (1,64%).

Dice el B.C.C.R.: *“En setiembre de 2018 la inflación, medida por la variación interanual del Índice de precios al consumidor (IPC), fue 2,2%, con lo cual cumplió un año contenida en el rango meta de la programación macroeconómica (3% ± 1 punto porcentual (p.p.).”<sup>1</sup>*

En cuanto a las **expectativas de inflación a 12 meses**, el valor promedio de ésta se ubicó en 3,6% para septiembre 2018, dentro del límite superior (4,0%) del rango meta de inflación para este año. A septiembre 2017, las expectativas de inflación a 12 meses eran de 3,2%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en julio 2018 una tasa de variación interanual de 3,7%. Este dato es mayor al observado un año antes cuando creció un 3,6%.

Según indica el B.C.C.R.: *“Por actividad económica, el mayor incremento se registró en la actividad de la construcción (10%), principalmente por el dinamismo de la construcción con destino privado. Esta actividad en conjunto con la manufactura y las de enseñanza y salud humana explicaron el 46,6% de la variación interanual del IMAE.”<sup>2</sup>*

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en agosto los US\$ 7.569 millones, dato superior en 6,3% al correspondiente al 2017, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en agosto alcanzaron los US\$ 11.076 millones, aumentando un 7,2% en comparación con el resultado de agosto 2017.
- 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 mayo 2018 registró un crecimiento interanual de 2,0%. Entre los sectores con mayor crecimiento destacaron *servicios sociales y de salud* (10,3%), *hogares privados con servicio doméstico* (8,3%), *actividades inmobiliarias y de alquiler* (5,4%) y *hoteles*

<sup>1</sup> B.C.C.R. (2018). **Informe Mensual de Coyuntura Económica Octubre 2018**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

[https://activos.bccr.fi.cr/sitios/bccr/publicaciones/DocPolíticaMonetariaInflación/IMCE\\_octubre\\_2018.pdf](https://activos.bccr.fi.cr/sitios/bccr/publicaciones/DocPolíticaMonetariaInflación/IMCE_octubre_2018.pdf)

<sup>2</sup> B.C.C.R. (2018). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Mayo 2018**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

[https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE\\_JULIO\\_2018.pdf](https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE_JULIO_2018.pdf)

y *restaurantes* (4,7%). Por el contrario, los sectores que mostraron mayor decrecimiento fueron *explotación de minas y canteras* (5,7%) y *pesca* (-4,3%).

- El **déficit fiscal acumulado** para el mes de agosto 2018 fue de 3,7% del Producto Interno Bruto, dato mayor al observado en agosto 2017 (3,2%).

Para agosto 2018, los ingresos totales acumulados crecieron 2,5%, comparando con agosto 2017. Por su parte, los gastos totales crecieron un 7,8%.

- Tomando en cuenta los saldos a junio 2018, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de 2,8%, mostrando un menor dinamismo con respecto a agosto 2017. Por moneda, se puede mencionar que el crédito en moneda nacional mostró un crecimiento de 4,0%, mientras que el crédito en moneda extranjera creció un 1,5%.
- En cuanto a **tasas de interés**, en agosto la Tasa de Política Monetaria<sup>3</sup> se mantuvo en 5,0%, valor que tiene desde enero.

Por su parte, las tasas pasivas promedio en colones pasaron de un promedio de 5,9% en julio a 5,7% en agosto, por otra parte, las tasas en moneda extranjera pasaron de un promedio de 2,1% en julio, a uno de 2,0% en agosto. Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) paso de cerrar en un 6,0% en julio, a 5,95% en agosto.

Aunado a lo anterior, las tasas de interés activas se mantuvieron en un promedio de 16,1% en agosto. Por otra parte, las tasas activas en dólares se mantuvieron en un promedio de 10,5% en agosto.

- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta creció un 2,0% entre agosto 2018 y septiembre 2018, pasando de ₡567,69 a ₡579,15.

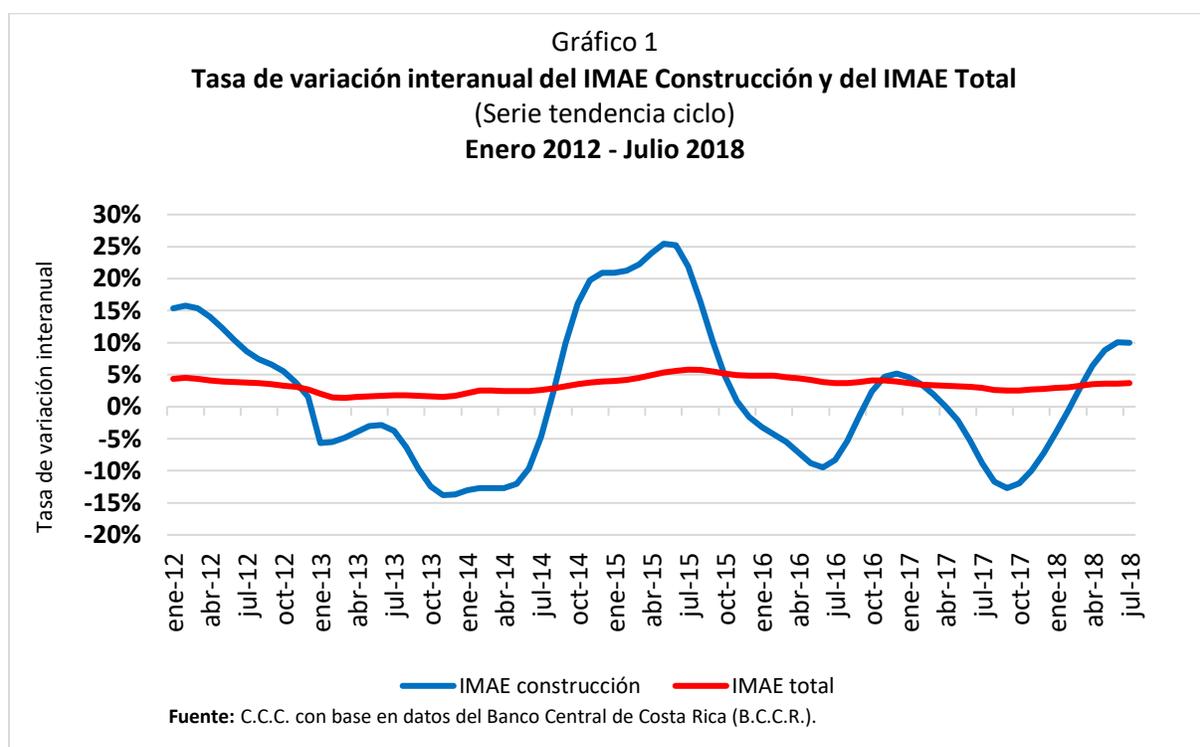
---

<sup>3</sup> La Tasa de Política Monetaria (TPM) es la tasa objetivo del B.C.C.R. que sirve de referencia en sus intervenciones en el Mercado Integrado de Liquidez.

## DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

### 1. IMAE del sector construcción

De acuerdo con la serie tendencia ciclo del IMAE Construcción, para el 2012, el sector mostró tasas de crecimiento interanuales positivas durante todo el año, pero con una tendencia a desacelerarse muy fuerte, iniciando desde febrero de ese año. A partir de enero de 2013, el sector empezó a mostrar decrecimientos, situación que se prolongó hasta julio del 2014, lo cual significó mostrar decrecimiento durante 19 meses consecutivos. No obstante, durante los últimos cinco meses del 2014, el sector construcción comenzó a repuntar, creciendo a ritmos superiores que los de la economía en general (IMAE Total) desde septiembre 2014 hasta septiembre 2015.



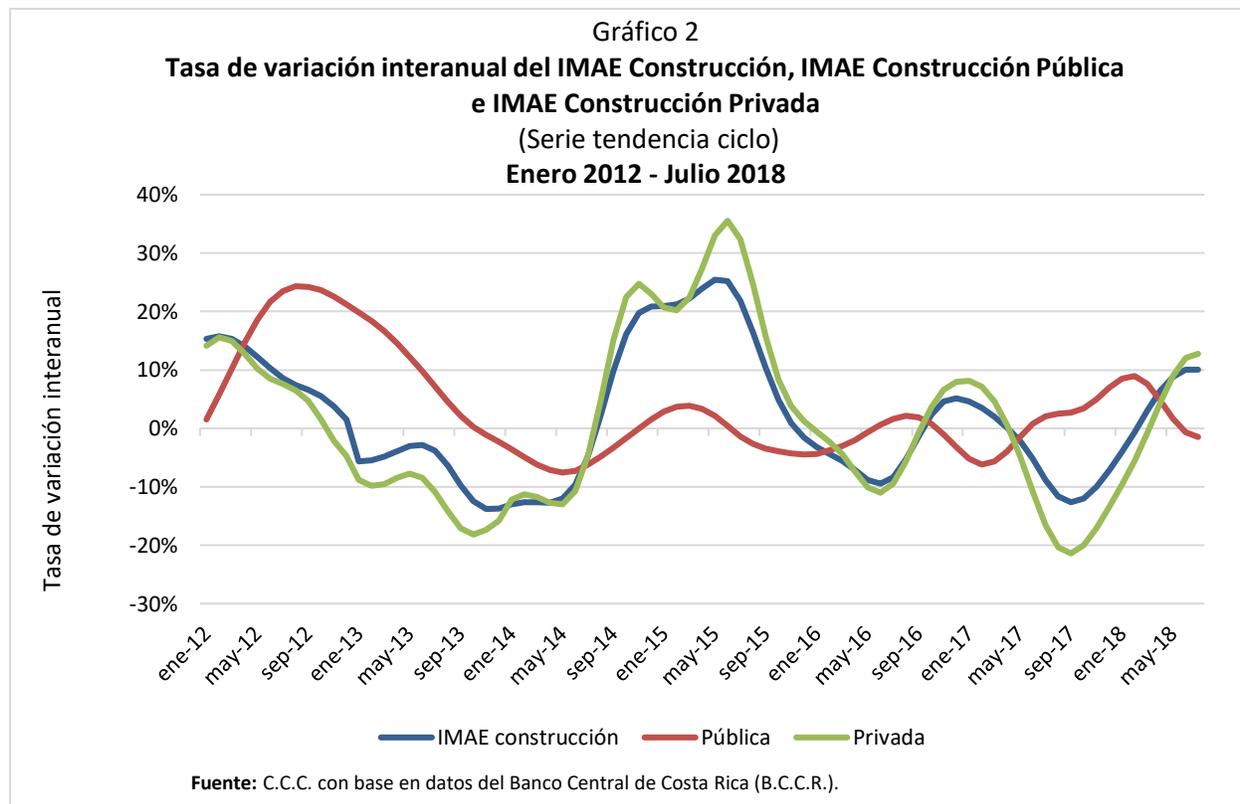
Justamente, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó a mostrar decrecimientos de mayo 2017 a febrero de 2018, mes a partir del cual empezó a mostrar una recuperación. Para **julio 2018** el IMAE construcción mostró un crecimiento de **10,0%** de forma interanual (-8,8% un año antes).

#### IMAE construcción privada

La evolución del IMAE construcción depende en gran parte del comportamiento de la construcción con destino privado. Justamente, en el gráfico 2 se puede apreciar la relación que tienen ambas variables a

través del tiempo<sup>4</sup>. Desde febrero del 2017 el IMAE construcción privada se desaceleró lentamente, mostrando decrecimientos todos los meses desde mayo 2017 a marzo 2018, mostrando una recuperación desde abril hasta ahora. Específicamente, en **julio 2018** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **12,8%** (-16,5% en julio 2017).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“Esta actividad creció 10,0%, por la recuperación de la construcción con destino privado (12,8%), debido al incremento en la edificación de obras no residenciales. La construcción con destino público presentó un decrecimiento de 1,5%, particularmente por la postergación para el año 2019 de proyectos de desarrollo de infraestructura educativa del Ministerio de Educación Pública.”*<sup>5</sup>



### IMAE construcción pública<sup>4</sup>

La construcción pública mostró decrecimientos desde noviembre 2016 hasta mayo 2017, para acelerarse de este mes hasta febrero 2018. A partir de febrero, la construcción pública comenzó a desacelerarse hasta mostrar tasas decrecientes. Particularmente a **mayo 2018** la construcción pública creció un **-1,5%** de forma interanual (-1,5% un año antes).

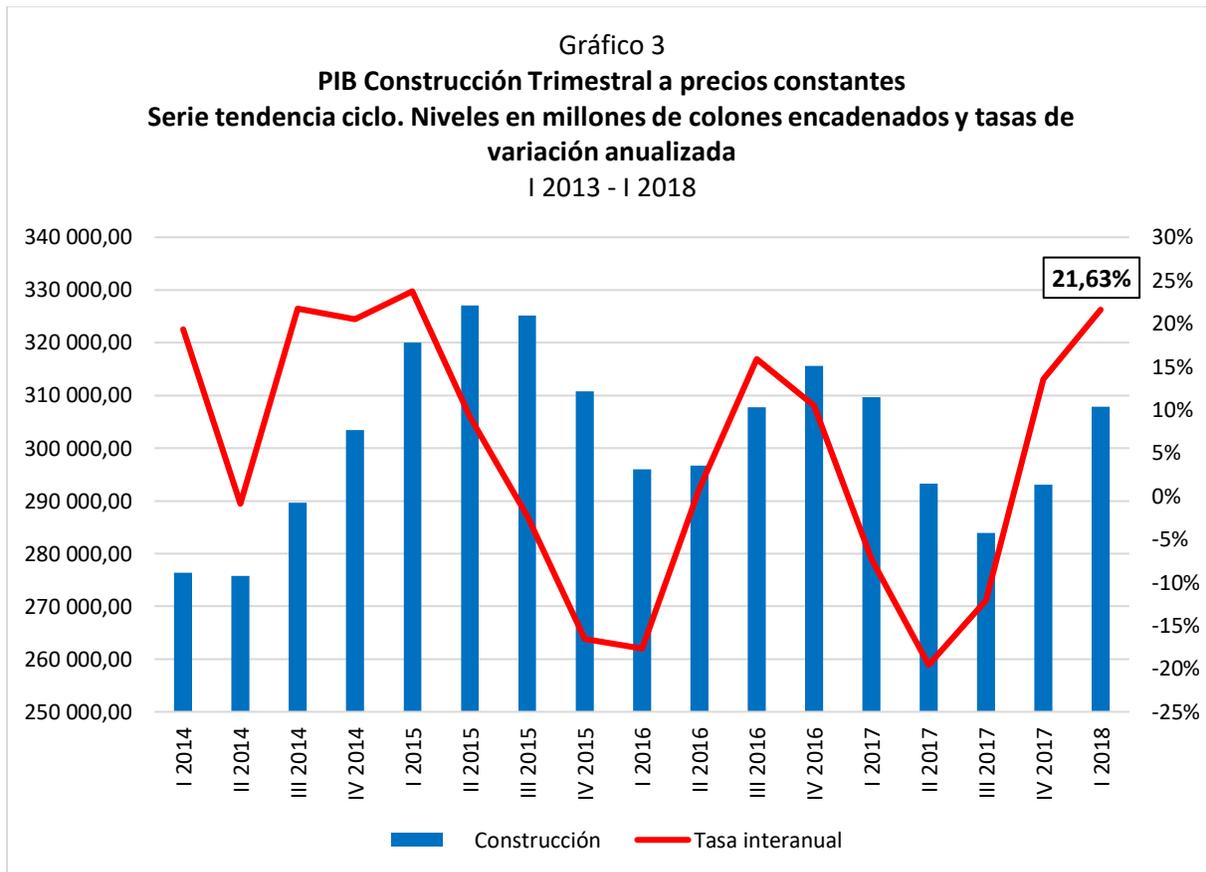
<sup>4</sup> Esta situación resulta en parte del peso del IMAE Construcción Privada sobre el IMAE Construcción Total (ver apartado *Glosario y aspectos metodológicos*).

<sup>5</sup> B.C.C.R. (2018). **Evolución del Índice Mensual de la Actividad Económica. Abril 2018**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en: [https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMA\\_E\\_ABRIL\\_2018\\_Final.pdf](https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMA_E_ABRIL_2018_Final.pdf)

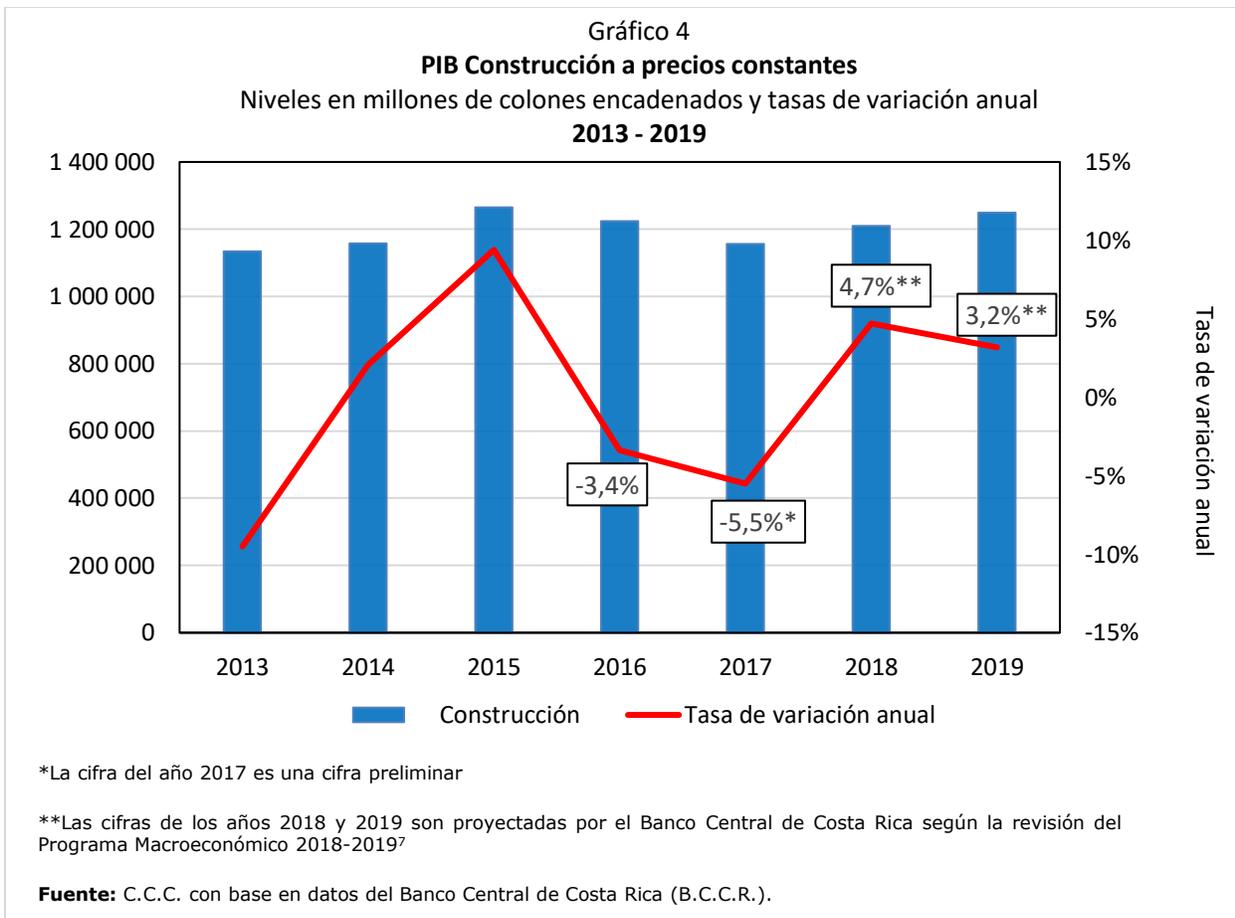
## 2. PIB del sector construcción

### 2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **I Trimestre 2018** el PIB Construcción registró una tasa de variación anualizada de **21,63%**.



En el **2015** el crecimiento del sector construcción fue de **9,4%**. Según el Banco Central de Costa Rica esto se explica por una gran aceleración del sector construcción durante el primer semestre de ese año. Impulsado por obras públicas de gran índole.



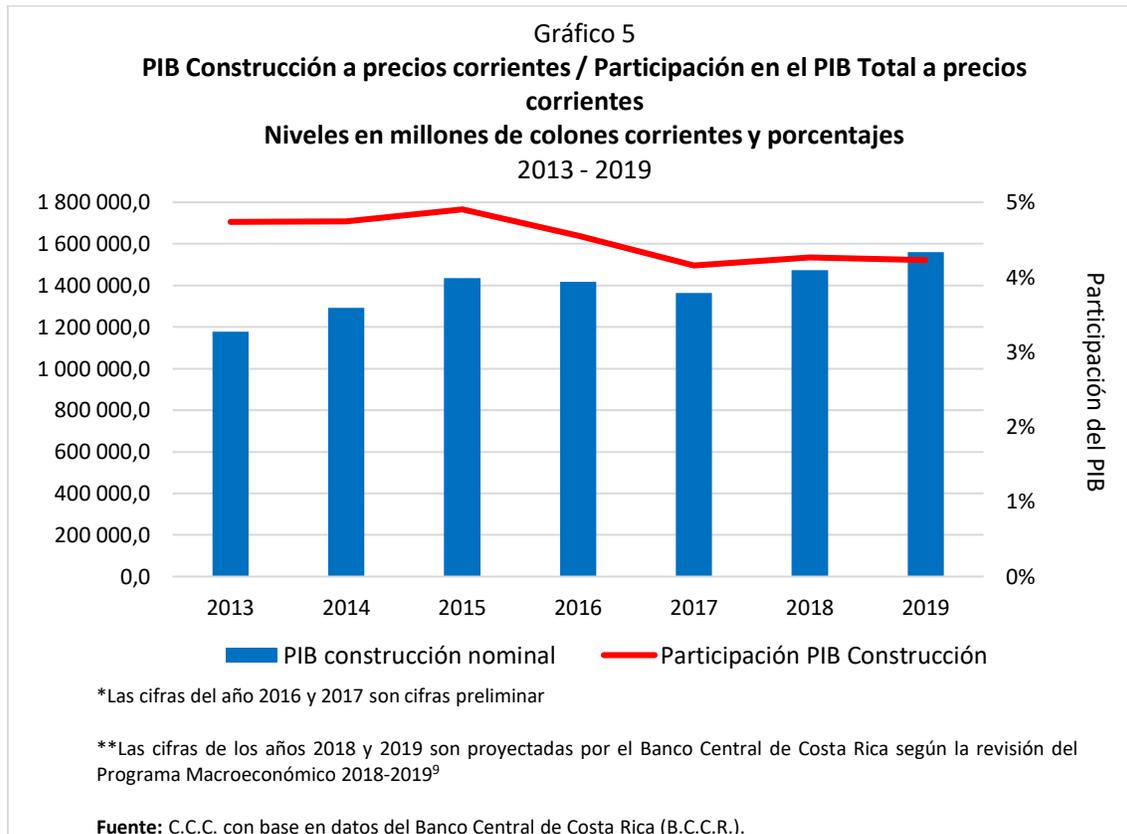
Durante el **2016**, el sector construcción mostró un decrecimiento de **-3,4%** en el PIB, con respecto al año anterior. Este decrecimiento, se dio por la contracción en obras tanto públicas como privadas. Por parte del sector privado, el decrecimiento se dio por una caída en la construcción de proyectos comerciales y residenciales, incluido el efecto de la construcción del City Mall. En cuanto a la evolución de la construcción pública, el decrecimiento mostrado se dio por el efecto base del Proyecto Hidroeléctrico Reventazón, lo cual repercutió en el indicador de crecimiento de la construcción con destino público.

En el **2017** la actividad económica del sector mostró un decrecimiento de **-5,5%**, explicado en su mayoría por un decrecimiento en las obras tanto no residenciales como residenciales, dejando de manifiesto, entre otros, efecto de fenómenos naturales, disminución de permisos de construcción y disminución de la disponibilidad de crédito. Por otra parte, la construcción pública contrarrestó el decrecimiento de la construcción privada, especialmente por la ejecución de universidades estatales, obras para el AyA y el Ministerio de Educación Pública.

Para el **2018** se prevé una recuperación del PIB construcción después de dos años de decrecimiento, llegando a crecer un de **4,7%**. Este crecimiento se daría principalmente por una recuperación en la construcción privada, tanto en edificaciones residenciales como no residenciales. Durante el **2019**, se prevé una leve desaceleración en la actividad del sector, creciendo **3,2%**. Este crecimiento se daría por una recuperación en la construcción privada y pública.

## 2.2. PIB construcción nominal

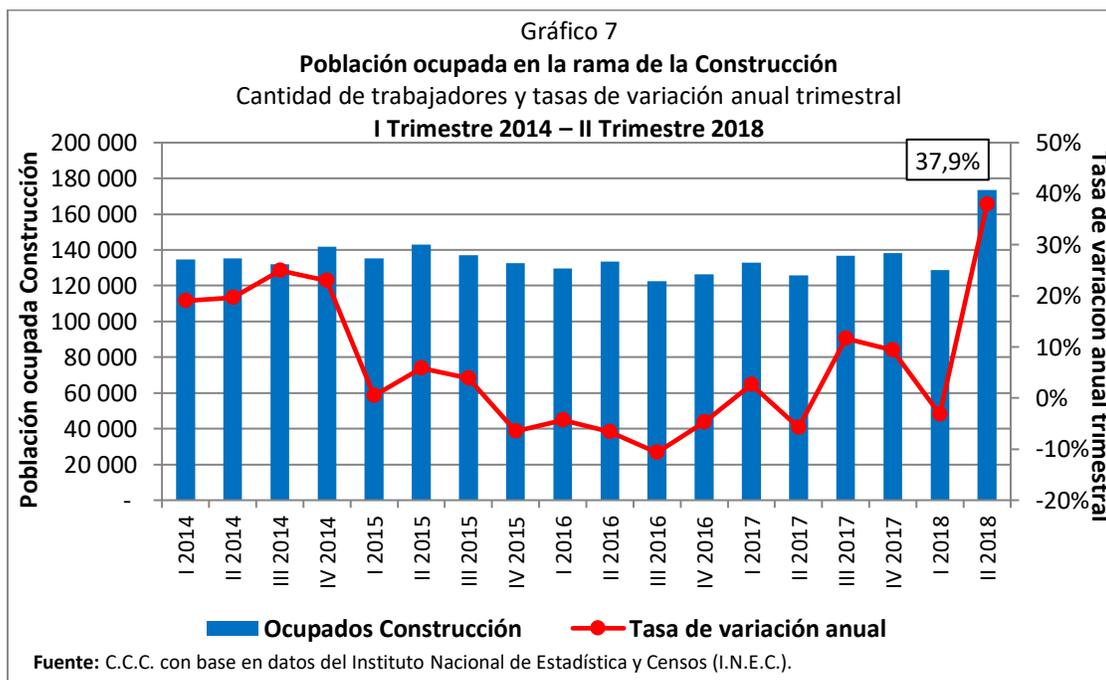
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **4,2%** de la producción total del país (2017). El Banco Central proyecta que para el **2018 y 2019** el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de **4,3%** y **4,2%** respectivamente.



### 3. Empleo del sector construcción

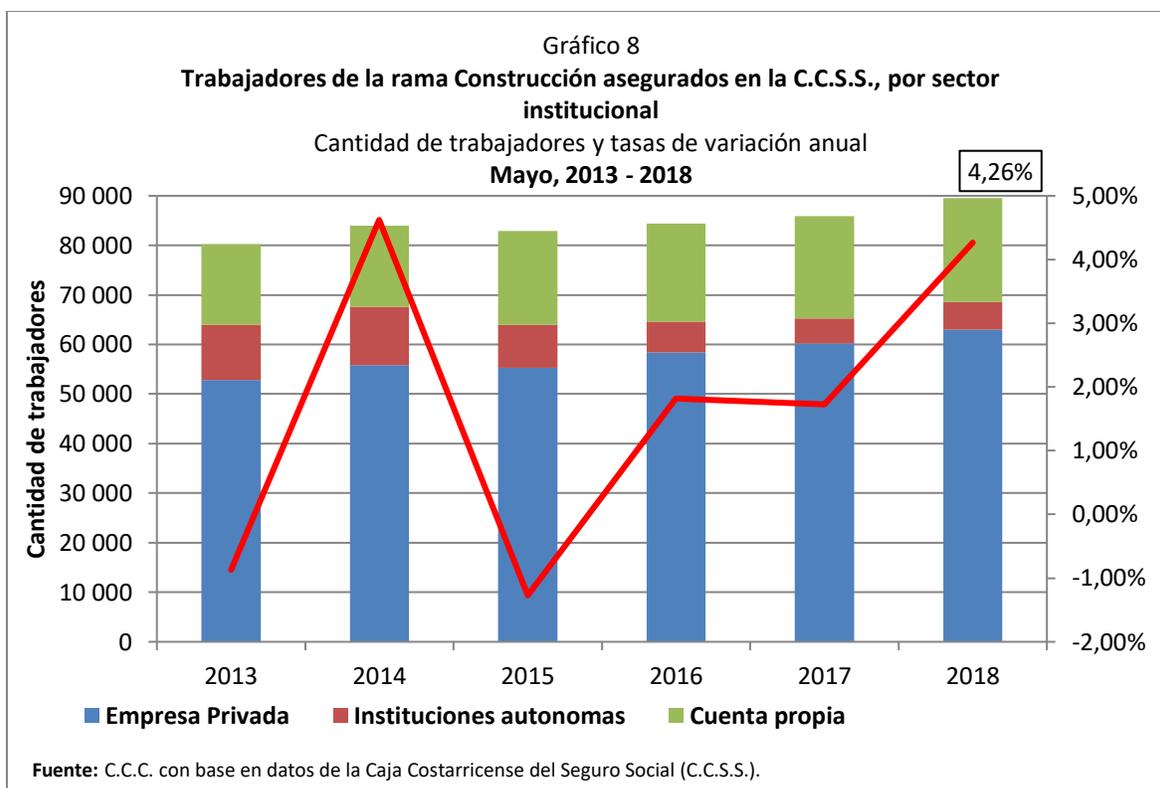
#### 3.1. Población ocupada en la rama de la construcción

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **II Trimestre 2018** se contabilizaron **173.613 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de poco más de 47.724 empleos, comparando contra el mismo trimestre del año anterior (crecimiento de 37,9%). Además, comparando el dato del II Trimestre 2018 con el del I Trimestre 2018 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar un crecimiento de 34,9%.



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

Para **mayo 2018** se reportaron **89.536 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un crecimiento de **4,26%**, comparando con mayo 2017. Un año antes se estaba experimentando un crecimiento de 1,73%. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo un aumento de 4,67%, comparando con mayo 2017, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció un aumento de 10,32%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia crecieron un 1,61% con respecto al mismo mes del 2017.



### 3.3. Expectativas de empleo

La más reciente *Encuesta Trimestral sobre Opinión de Empresarios (ETOE)*<sup>6</sup>, efectuada por el Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas (I.I.C.E.) de la Universidad de Costa Rica, correspondiente al **II Trimestre 2018**, indicó que el 69% las empresas del sector construcción consultadas reportó que esperaba mantener el nivel de contratación del I Trimestre 2018. Mientras tanto, un 11% de los empresarios indicó que aumentaría el nivel de contratación, dejando un 18% de los empresarios con expectativas de disminuir la contratación.

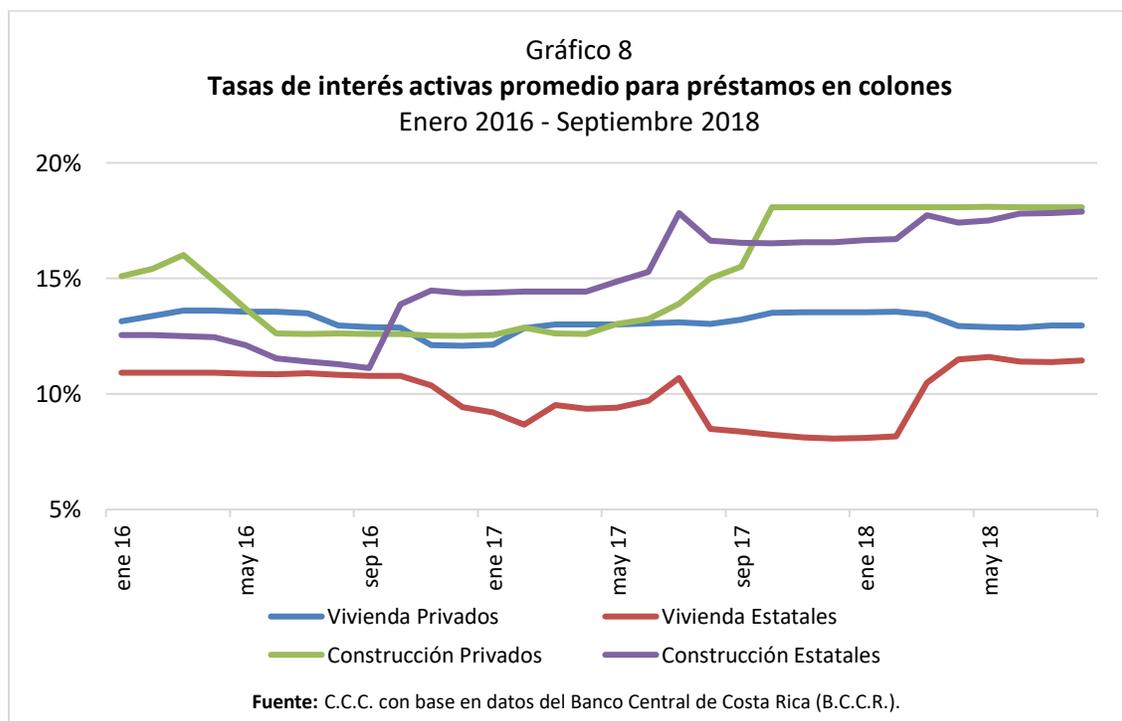
<sup>6</sup> González, G. (2018). **Encuesta Trimestral sobre opinión de empresarios: Expectativas para el II Trimestre de 2018**. San José: Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas (I.I.C.E.).  
 Disponible en: [http://www.iice.ucr.ac.cr/conferencia\\_prensa/Expectativas%20II\\_2018.pdf](http://www.iice.ucr.ac.cr/conferencia_prensa/Expectativas%20II_2018.pdf)

## 4. Tasas de interés para construcción y vivienda

### 4.1. Tasas de interés en colones

Para **septiembre**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 17,8% a uno de 17,9%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 18,1%.

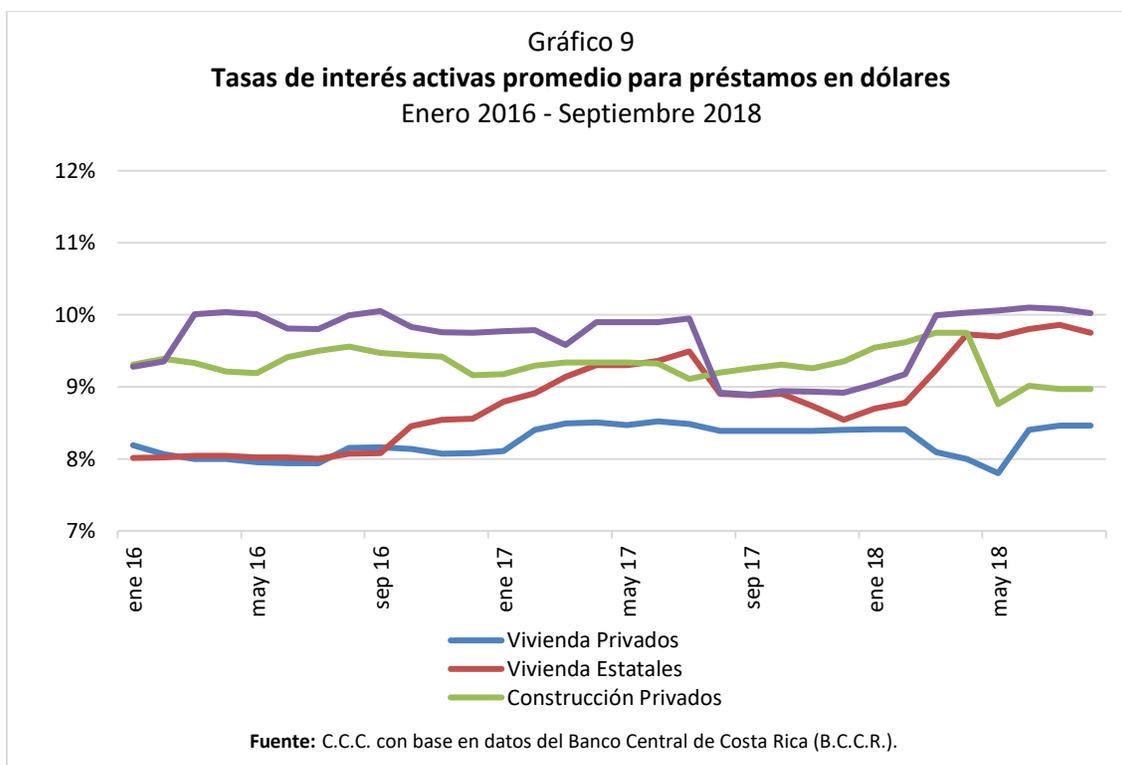
En cuanto a las tasas de interés para **vivienda** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas se mantuvieron en un promedio de 11,4% en septiembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 13,0%.



### 4.2. Tasas de interés en dólares

En **septiembre**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 10,1% a uno de 10,0%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 9,0%.

En cuanto a las tasas para **vivienda** ofrecidas por los **bancos estatales**, éstas disminuyeron de un promedio de 9,9% en agosto a uno de 9,8% en septiembre. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 8,5%.

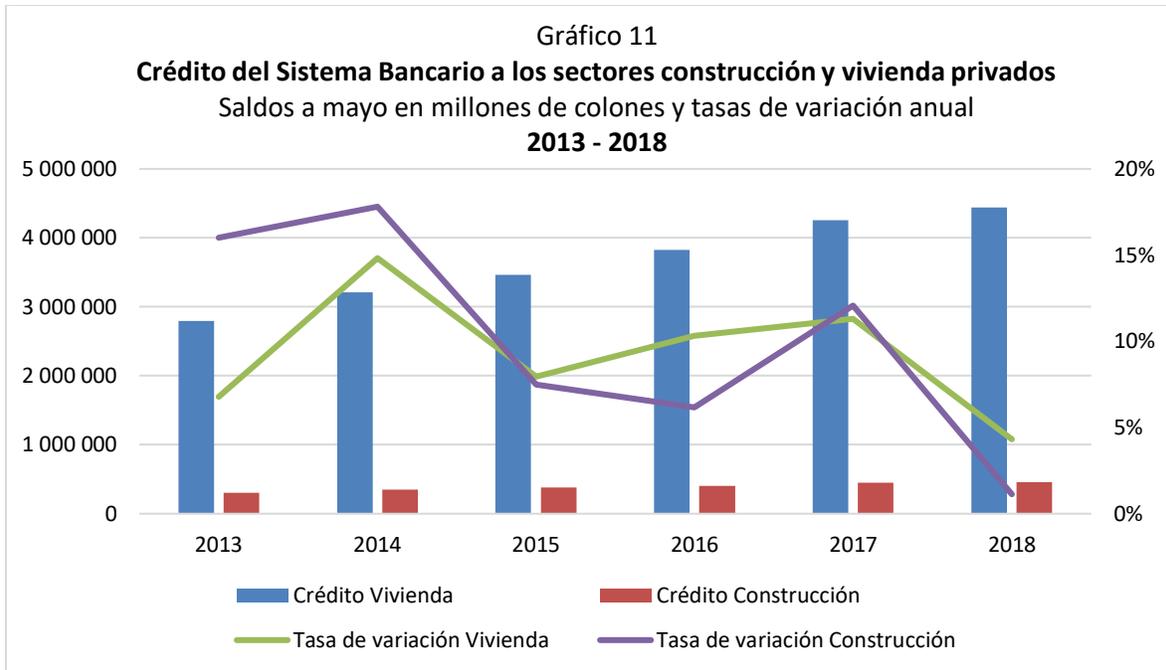


## 5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **mayo** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **4,01%** en el 2018, comparando con el 2017 (mientras que creció un 11,37% en el 2017).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se incrementó un **1,13%** entre el 2018 y el 2017 (12,08% en el 2017). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **4,32%** (11,29% en el 2017).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción como un todo (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a mayo 2018 fue de **31,3%**.



## 6. Índices de precios del sector construcción

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

Para **septiembre 2018** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **0,33%**, con respecto a agosto. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** decreció un **0,17%**.

Cuadro 1 Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social Diciembre 2015 – Septiembre 2018				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
dic-15	99,63	0,17%	102,77	0,33%
ene-16	98,04	-1,59%	99,95	-2,75%
feb-16	97,41	-0,65%	99,79	-0,16%
mar-16	96,92	-0,50%	100,25	0,47%
abr-16	96,19	-0,75%	99,01	-1,24%
may-16	96,78	0,61%	99,85	0,84%
jun-16	97,70	0,95%	100,97	1,12%
jul-16	97,97	0,28%	100,99	0,02%
ago-16	97,85	-0,13%	100,56	-0,43%
set-16	98,01	0,17%	100,13	-0,42%
oct-16	98,17	0,16%	100,11	-0,02%
nov-16	98,20	0,03%	100,48	0,37%
dic-16	98,85	0,66%	101,72	1,23%
ene-17	100,20	1,37%	102,33	0,60%
feb-17	100,40	0,19%	102,52	0,19%
mar-17	100,51	0,11%	102,44	-0,08%
abr-17	101,12	0,61%	102,68	0,23%
may-17	102,49	1,35%	103,45	0,75%
jun-17	102,92	0,43%	103,22	-0,23%
jul-17	102,39	-0,51%	102,90	-0,31%
ago-17	104,26	1,82%	103,77	0,84%
sep-17	105,08	0,79%	104,82	1,02%
oct-17	105,38	0,28%	105,31	0,46%
nov-17	105,60	0,21%	105,43	0,11%
dic-17	106,08	0,46%	105,24	-0,18%
ene-18	107,38	1,23%	107,13	1,80%
feb-18	109,54	2,01%	108,59	1,36%
mar-18	110,22	0,62%	108,85	0,24%
abr-18	110,16	-0,06%	108,83	-0,01%
may-18	109,32	-0,76%	109,35	0,48%
jun-18	109,60	0,26%	109,34	-0,01%
jul-18	109,36	-0,22%	109,49	0,14%
ago-18	109,58	0,20%	109,39	-0,09%
sep-18	109,94	0,33%	109,57	0,17%

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

## 6.2. Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

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

Cuadro 2			
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Agosto 2018 – Septiembre 2018			
Índice	Índice Agosto 2018	Índice Septiembre 2018	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	119,513	121,624	1,77%
Repuestos	124,459	126,416	1,57%
Llantas	70,373	71,598	1,74%
Combustibles	96,387	97,935	1,61%
Lubricantes	122,074	123,940	1,53%
Asfálticos	104,265	104,765	0,48%
Cemento pórtland	123,752	123,752	0,00%
Adquisición de áridos	104,713	104,713	0,00%
Encofrados	115,239	116,147	0,79%
Tuberías de plástico	146,296	146,296	0,00%
Tuberías de concreto	96,920	96,920	0,00%
Hierro fundido	98,271	99,914	1,67%
Hierro dúctil	101,261	101,261	0,00%
Acero de refuerzo	104,641	101,638	-2,87%
Acero estructural	86,607	86,298	-0,36%
Cable eléctrico	91,054	90,484	-0,63%
Señalización y demarcación vial	84,724	85,217	0,58%
Explosivos	190,317	193,666	1,76%

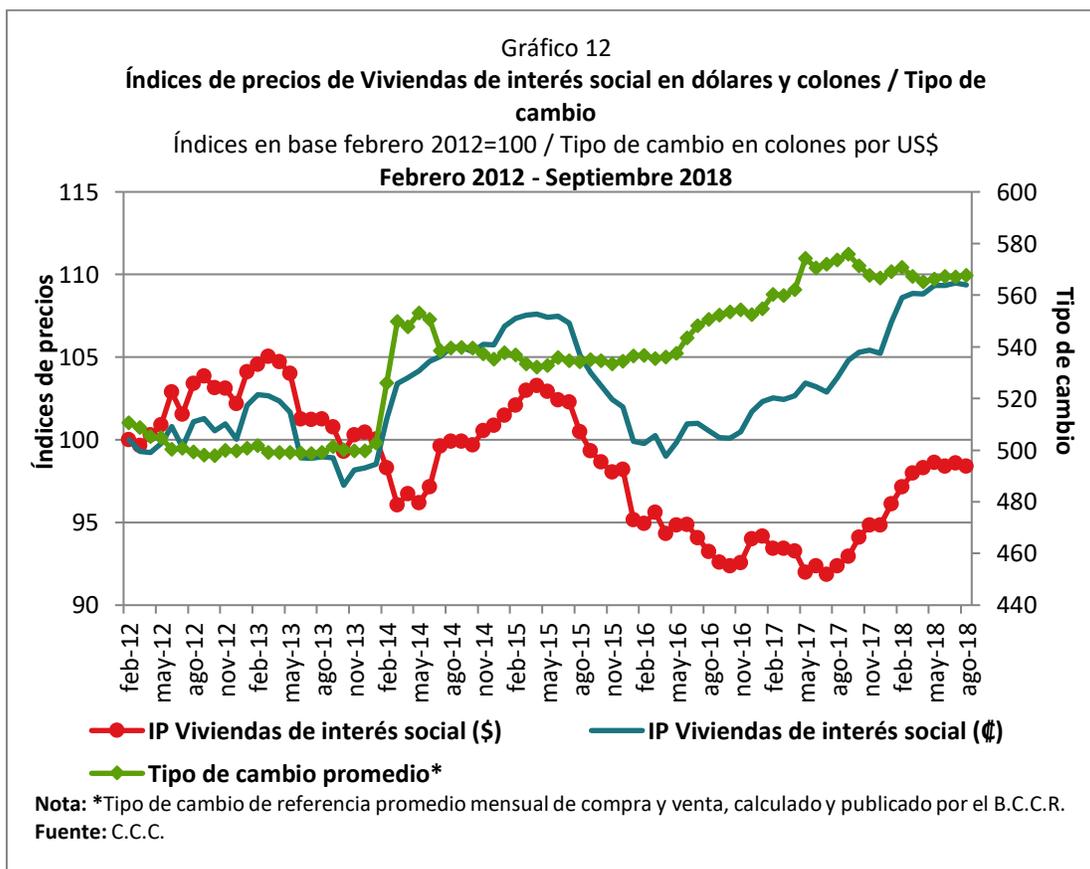
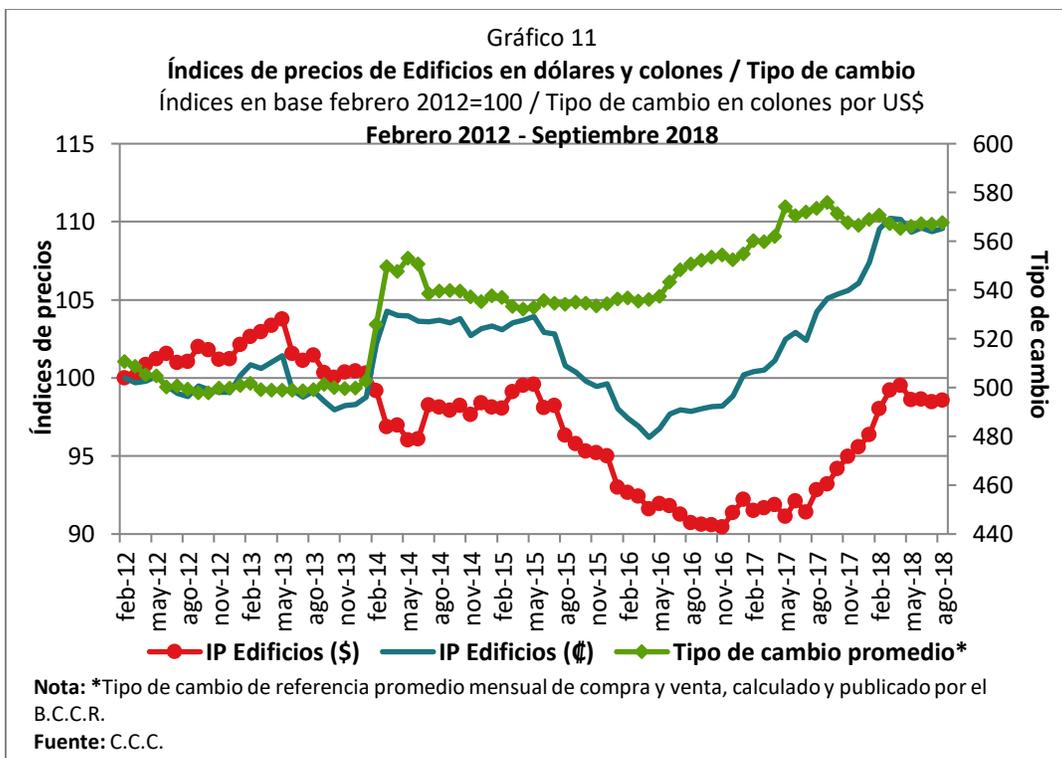
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

### 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

Cuadro 3			
Índices de precios de la construcción dolarizados			
Agosto 2018 – Septiembre 2018			
Índice	Agosto 2018	Septiembre 2018	Tasa de variación mensual
<b>Índices de precios de Edificaciones</b>			
Edificios	98,565	96,929	-1,66%
Viviendas de interés social	98,390	96,601	-1,82%
<b>Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales</b>			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	107,498	107,232	-0,25%
Repuestos	111,948	111,456	-0,44%
Llantas	63,299	63,125	-0,27%
Combustibles	86,697	86,346	-0,41%
Lubricantes	109,802	109,273	-0,48%
Asfálticos	93,783	92,367	-1,51%
Cemento pórtland	111,312	109,108	-1,98%
Adquisición de áridos	94,186	92,322	-1,98%
Encofrados	103,655	102,403	-1,21%
Tuberías de plástico	131,589	128,984	-1,98%
Tuberías de concreto	87,177	85,451	-1,98%
Hierro fundido	88,392	88,091	-0,34%
Hierro dúctil	91,082	89,279	-1,98%
Acero de refuerzo	94,122	89,611	-4,79%
Acero estructural	77,901	76,086	-2,33%
Cable eléctrico	81,901	79,777	-2,59%
Señalización y demarcación vial	76,207	75,133	-1,41%
Explosivos	171,185	170,749	-0,25%
<b>Índices de precios restantes</b>			
ISMN Construcción	114,173	111,912	-1,98%
Índice de precios al consumidor	105,430	103,571	-1,76%

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



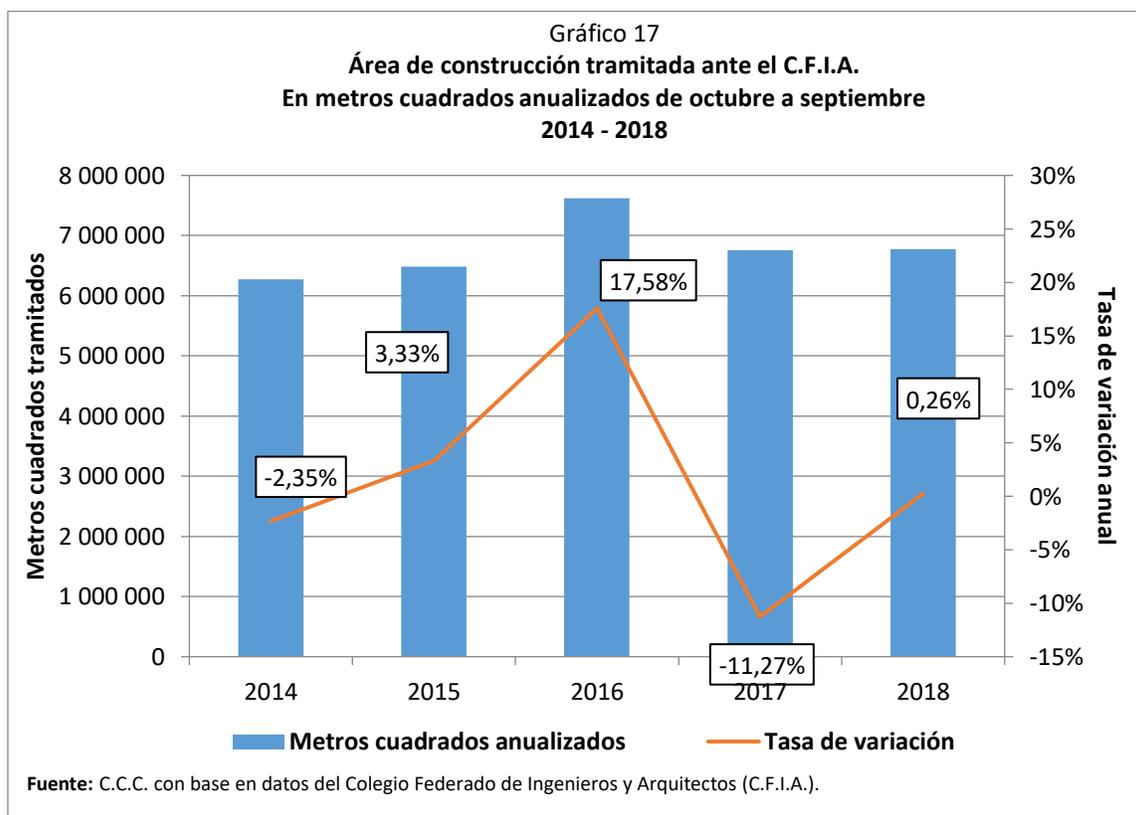
## 7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

Las cifras de tramitación de área de construcción generadas por la C.C.C. surgen a partir de la depuración y clasificación de datos de los informes de tramitación de permisos de construcción generados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.). A grandes rasgos, se calculan estadísticas para cinco grandes tipos de edificación, a saber: **vivienda** (unifamiliar y condominios), **industria** (edificios industriales y bodegas), **comercio** (edificios comerciales y hoteles), **oficinas** (comerciales e institucionales) y **otros** (sitios de reunión pública, salud y edificios educacionales)<sup>7</sup>.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados utilizando los datos anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre octubre 2017 y septiembre 2018 (año 2018) con el año comprendido entre octubre 2016 y septiembre 2017 (año 2017).

### Anualizado 2018 vs. Anualizado 2017

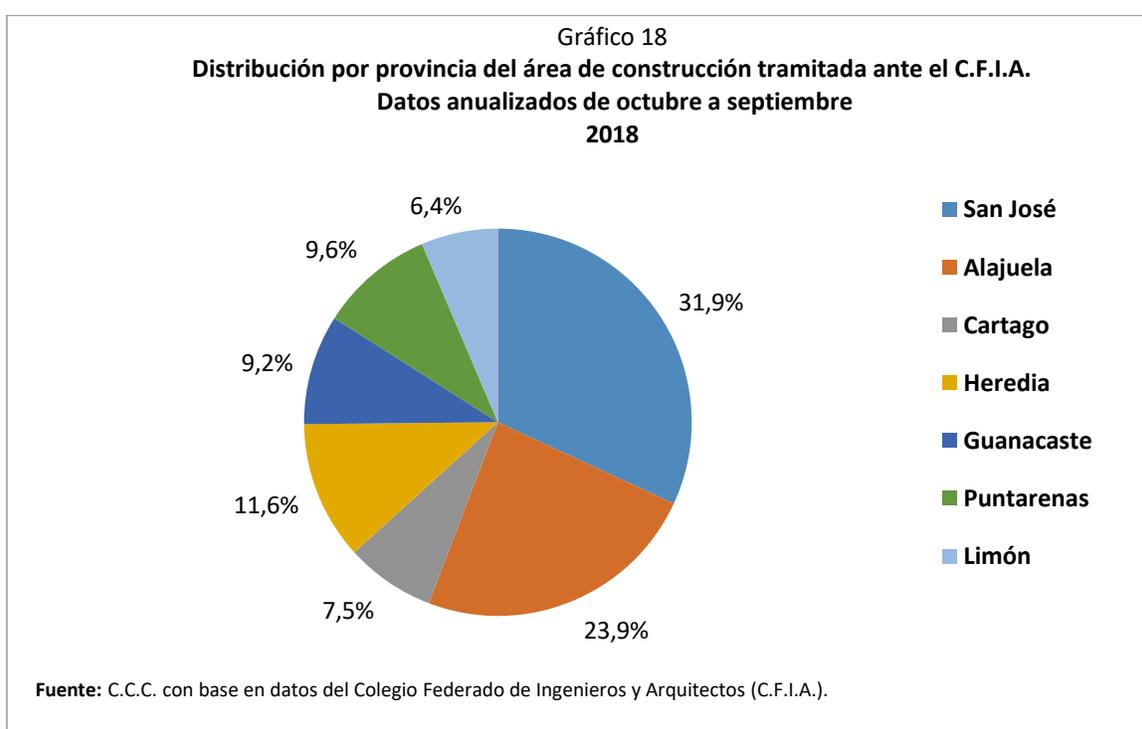
Durante el 2018 se tramitó cerca de **6.778.710 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 17.476 metros cuadrados más que en el 2017. Esto se traduce en un crecimiento de **0,26%**. Para el 2017 se vio un decrecimiento de -11,27%.



<sup>7</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 incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.

### 7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

**San José** es la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de área para construcción durante el **2018**, seguida de **Alajuela**. Respectivamente, cada una representó un **31,9%**, y un **23,9%** del total. Los demás puestos corresponden a **Heredia, Puntarenas, Guanacaste, Cartago y Limón**, con **11,6%, 9,6%, 9,2%, 7,5%** y **6,4%** del total tramitado.

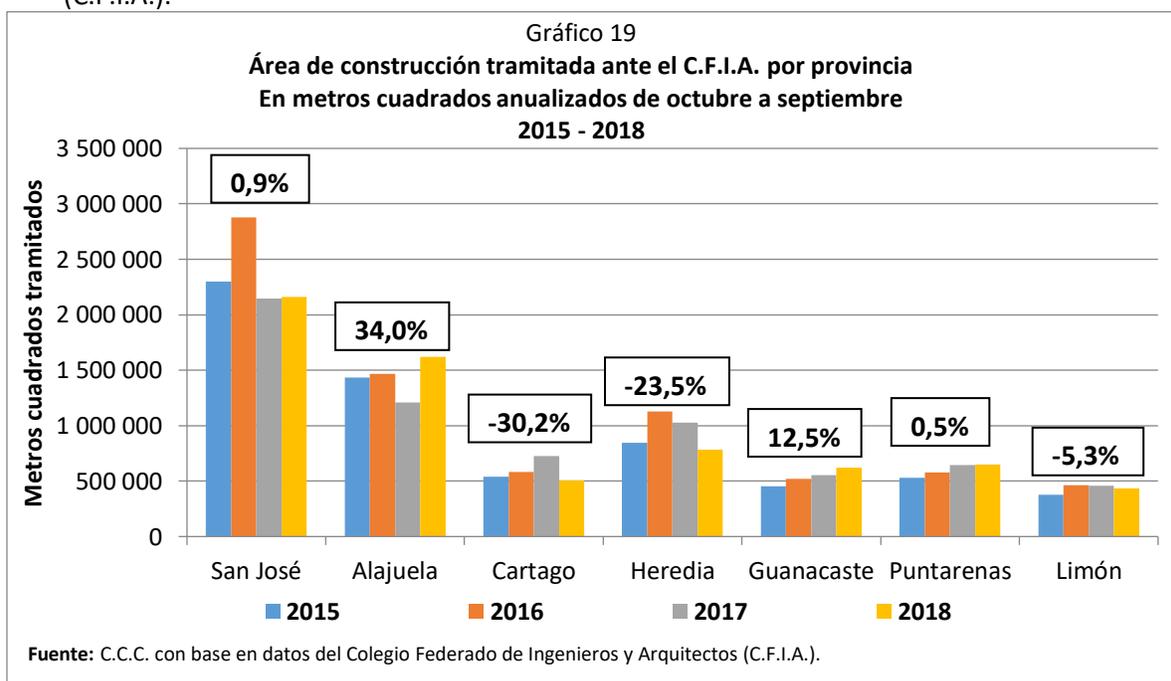


Comparando con el 2017, las provincias de **Alajuela, Guanacaste, San José y Puntarenas** evidenciaron un crecimiento de **33,96%, 12,52%, 0,87%** y **0,45%**, cada una. Por otra parte, las provincias de **Limón, Heredia y Cartago** mostraron decrecimientos de **-5,33%, -23,52%** y **-30,15%** cada una.

**Cuadro 8**  
**Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia**  
**En metros cuadrados anualizados de octubre a septiembre**  
**2017-2018**

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2017 – 2018
	2017	2018	
San José	2 143 965	2 162 668	<b>0,87%</b>
Alajuela	1 209 515	1 620 259	<b>33,96%</b>
Cartago	724 727	506 238	<b>-30,15%</b>
Heredia	1 025 371	784 239	<b>-23,52%</b>
Guanacaste	552 681	621 883	<b>12,52%</b>
Puntarenas	646 033	648 919	<b>0,45%</b>
Limón	458 943	434 504	<b>-5,33%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 761 234</b>	<b>6 778 710</b>	<b>0,26%</b>

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 ranking de tramitación por cantones para los últimos doce meses, encontramos que Alajuela es el cantón en el cual se tramitó la mayor cantidad de metros cuadrados entre octubre 2017 y septiembre 2019, seguido por San José, Santa Ana, Heredia y San Carlos. Por otra parte, Turrubares, León Cortes, Montes de Oro, Dota y Abangares se posicionaron como los cantones con la menor tramitación.

### 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 en el año corresponden al **sector vivienda**, que representó el **46,41%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 38,52% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 7,88%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **25,57%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 24,98% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,59%.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **10,97%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **8,44%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** que representó un **7,62%**.

Cuadro 10 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Octubre 2017 - Septiembre 2018			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	46,41%	Vivienda unifamiliar	38,52%
		Condominios	7,88%
INDUSTRIA	10,97%	Bodegas	10,78%
		Edificios industriales	0,19%
COMERCIO	26,57%	Edificios comerciales	24,98%
		Hoteles	1,59%
OFICINAS	8,44%	Oficinas comerciales	4,35%
		Oficinas institucionales	4,09%
OTROS	7,62%	Edificios educacionales	3,70%
		Salud	3,04%
		Sitios de reunión pública	0,88%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

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

Al comparar los resultados del 2018 con los del 2017, se observa que el sector **industria** creció un **31,07%**, dada la mayor tramitación de bodegas y edificios industriales. De igual forma, el sector **otros** mostró un crecimiento de **13,28%** por una mayor tramitación de edificios de salud.

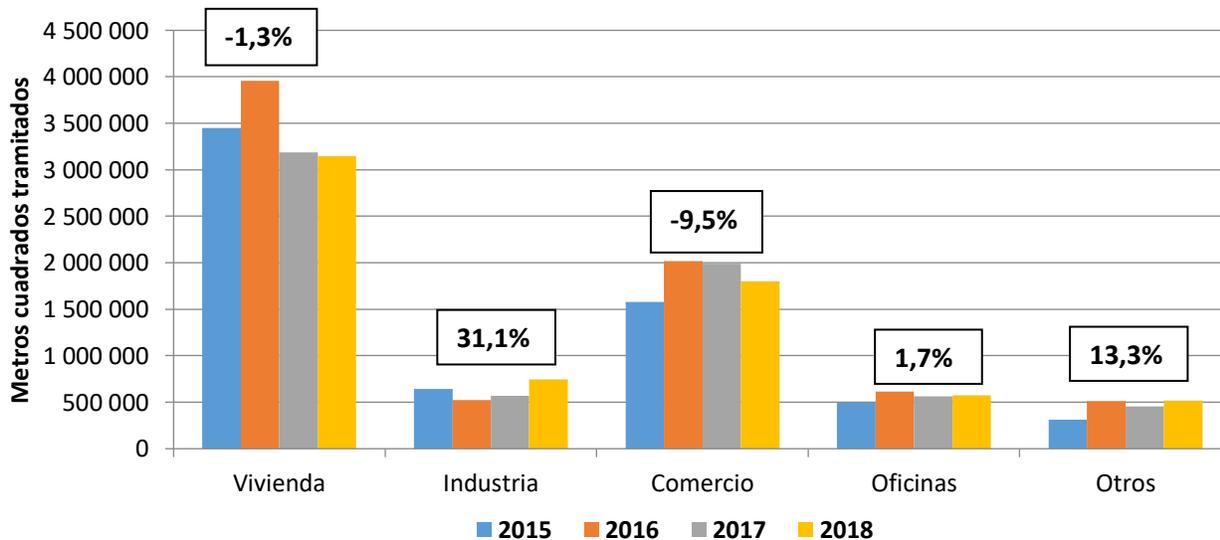
Por otra parte, el sector **oficinas** también mostró una tasa creciente en relación con el periodo anterior, con un **1,74%** producto de un aumento en los metros cuadrados tramitados de oficinas institucionales. Al contrario, el sector **vivienda** decreció un **-1,27%**, producto del decrecimiento en la tramitación de vivienda unifamiliar. El sector **comercio** por su parte, mostro un decrecimiento del **-9,48%**, producto de una menor tramitación de edificios comerciales y hoteles.

**Cuadro 11**  
**Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación**  
 Datos anualizados de octubre a septiembre  
**2017 - 2018**

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2017 - 2018	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2017 - 2018
	2017	2018			2017	2018	
VIVIENDA	3 186 171	3 145 710	-1,27%	Vivienda unifamiliar	2 672 934	2 611 446	-2,30%
				Condominios	513 237	534 264	4,10%
INDUSTRIA	567 378	743 642	31,07%	Bodegas	555 946	730 667	31,43%
				Edificios industriales	11 432	12 975	13,50%
COMERCIO	1 989 824	1 801 199	-9,48%	Edificios comerciales	1 870 792	1 693 212	-9,49%
				Hoteles	119 032	107 987	-9,28%
OFICINAS	562 027	571 807	1,74%	Oficinas comerciales	319 438	294 833	-7,70%
				Oficinas institucionales	242 589	276 974	14,17%
OTROS	455 834	516 352	13,28%	Edificios educacionales	346 482	250 629	-27,66%
				Salud	35 160	205 844	485,45%
				Sitios de reunión pública	74 192	59 879	-19,29%
<b>TOTAL</b>	<b>6 761 234</b>	<b>6 778 710</b>	<b>0,26%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 761 234</b>	<b>6 778 710</b>	<b>0,26%</b>

Fuente: CCC con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

**Gráfico 20**  
**Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación**  
**2015 - 2018**



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 2012=100, lo que quiere decir que ese año es la referencia con respecto al cual se efectúan comparaciones y se determina el comportamiento de la actividad económica.

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

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

**IMAE construcción pública:** índice que se estima con base en la programación anual que cada una de las instituciones del sector público detalla en sus presupuestos anuales. De acuerdo con esos datos anuales, se “mensualiza” la ejecución prevista. Para este cálculo, el B.C.C.R. utiliza informantes públicos con un peso relativo importante en la actividad de la construcción, como el Instituto Costarricense de Electricidad, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Consejo Nacional de Vialidad, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, la Caja Costarricense del Seguro Social, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, el Gobierno Central, la Refinadora Costarricense de Petróleo y la Contraloría General de la República, entre otros.

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

**IMAE Construcción, serie tendencia ciclo:** toda serie económica (original) se puede descomponer en tres componentes: estacional (fluctuación dentro de un período que sigue aproximadamente el mismo

patrón año tras año), irregular (componente completamente impredecible o aleatorio de la serie) y **tendencia ciclo** (recoge todos los cambios en el nivel medio de la serie que persisten en un período largo; incluye las fuertes fluctuaciones que desplazan, hacia arriba o hacia abajo, la línea de tendencia cada cierto número de años).

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

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

Es importante destacar que estos índices no están dirigidos a los hogares o compradores minoristas de materiales de construcción, sino a las empresas constructoras, ya que su objetivo primordial es servir de insumo para la aplicación de las fórmulas de reajustes publicadas en el *Reglamento para el Reajuste de Precios en los Contratos de Obra Pública de Construcción y Mantenimiento* (Decreto N° 33114-MEIC<sup>8</sup>). Además, su diseño responde únicamente a la medición de las variaciones en los insumos directos para la construcción, lo que quiere decir que **no intenta medir cambios en el costo total de construcción** de distintos tipos de edificaciones.

**Índices de precios del sector construcción dolarizados:** para el caso de contratos privados no existe una metodología establecida para el cálculo de los reajustes de precios, ni en moneda nacional ni en moneda extranjera. Dada la relevancia de contar con referencias de este tipo, que ayuden a agilizar el proceso de reajuste en contratos privados, la Cámara Costarricense de la Construcción planteó una propuesta de procedimientos de reajustes de precios para contratos privados pactados tanto en colones como en dólares, como una sugerencia de aplicación para eventuales reajustes.

Para tener acceso a esta metodología, puede visitar la página web de la C.C.C., [http://construccion.co.cr/mailings/direccion\\_tecnica/Reajustes%20de%20precios%20de%20contratos%20privados.pdf](http://construccion.co.cr/mailings/direccion_tecnica/Reajustes%20de%20precios%20de%20contratos%20privados.pdf)

**Metros cuadrados tramitados:** las cifras de tramitación de metros cuadrados a nivel nacional utilizadas en el presente informe son generadas por la Cámara Costarricense de la Construcción (C.C.C.). Estas

---

<sup>8</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.

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.

**Nuevas colocaciones de crédito del sistema bancario:** se refiere a lo que durante determinado mes las entidades bancarias registraron como nuevos créditos. Como la variable en cuestión corresponde a una variable de flujo, es posible sumar los datos mensuales para algún lapso específico y obtener un monto anual.

Conviene tener presente que el dato agregado de las nuevas colocaciones de crédito no se refiere necesariamente a “créditos nuevos”, ya que pueden darse casos en los que un crédito sea considerado como nuevo para una entidad, pero que corresponda a la cancelación de otro crédito en otra entidad.

Además, si se suman las nuevas colocaciones durante un año, posiblemente se obtendrá una cifra bastante elevada, con respecto al saldo que reportado a fin de cada año. Esto se debe a que algunos créditos son de corto plazo, por lo que se pueden cancelar y renovar varias veces en un mismo año.

**Nuevas colocaciones de crédito en el sector vivienda:** según el B.C.C.R., comprende la construcción, compra y ampliación de viviendas por parte del cliente, y la compra de lote para ese fin. Incluye los gastos de mantenimiento u operación.

**Nuevas colocaciones de crédito en el sector construcción:** de acuerdo con el B.C.C.R., comprende el crédito otorgado a las empresas o entidades que se dedican a la construcción de carreteras, casas, edificios, etc.; para gastos corrientes o de operación tales como salarios, compra de materiales, o bien para adquirir bienes de capital necesarios para desarrollar sus actividades (maquinaria, equipo, instalaciones fijas), siempre y cuando tales créditos se destinen a financiar la etapa de construcción propiamente dicha. También incluye los préstamos a las municipalidades y a cualquier otra institución pública, destinados a construcción o reparación de carreteras y calles y otras obras de construcción.

**Población ocupada:** de acuerdo con el I.N.E.C., corresponde a las personas en la fuerza de trabajo que participaron en la producción de bienes y servicios económicos (trabajaron) por lo menos una hora en la semana de referencia. Además, incluye a las personas que, pese a tener empleo, no lo realizaron en la semana de referencia por alguna circunstancia especial (huelga, incapacidad, falta de materiales o

clientes, mal tiempo, entre otras que definen a las personas ocupadas ausentes del empleo); y, además, el período de ausencia no sobrepasó los límites de tiempo establecidos, es decir, un mes.

**Producto Interno Bruto:** valor monetario a precios de mercado de todos los bienes y servicios producidos dentro del país, en un período determinado –que, por lo general, es trimestral o anual-. Constituye la herramienta más utilizada para medir en forma agregada la actividad económica del país o de cualquiera de sus industrias.

**Producto Interno Bruto nominal (o a precios corrientes):** valor monetario de todos los bienes y servicios producidos dentro de un país, valorados a los precios del año en que son producidos. Al examinar la evolución del PIB a lo largo del tiempo, un incremento en los niveles de precios, manteniendo constante el nivel de producción, da como resultado un aumento del PIB motivado exclusivamente por el aumento de los precios. Es por esto que este indicador no se utiliza para analizar el crecimiento o decrecimiento de una economía o sector particular, sino que, más bien, su relevancia radica en que brinda una estimación del valor de mercado de la actividad económica en general, para un período y territorio definidos.

**Producto Interno Bruto real (o a precios constantes):** valor monetario de todos los bienes y servicios producidos al interior de una economía, valorados según los precios de un determinado año que se toma como referencia para realizar comparaciones (y que, en el caso costarricense, corresponde al año 2012). De esta forma, se elimina la distorsión provocada por la variación de los precios a lo largo del tiempo, indicando realmente cuánto crece o decrece la economía.

**Saldo de crédito del sistema bancario:** suma de los saldos contables que se registran en los balances generales de las distintas entidades bancarias, con corte a una fecha específica. Por expresarse en términos de saldos, no se puede hablar de que esta variable se acumule, lo que sí ocurre con variables tipo flujo (como es el caso de las nuevas colocaciones de crédito). Por lo tanto, para analizar el saldo de fin de año, sólo se deben tomar en cuenta los saldos al último mes del año en consideración.

**Tasa de interés:** para el análisis de las tasas de interés otorgadas a los créditos del sector Construcción y Vivienda, en el presente informe se utiliza como referencia el promedio mensual de las tasas de interés activas para préstamos en colones o dólares, para los sectores en cuestión. Estos indicadores son elaborados por el B.C.C.R. y corresponden al promedio ponderado de las tasas de interés suministradas por los intermediarios financieros (donde el factor de ponderación son los montos de nuevas colocaciones por cada intermediario).

**Tasa de variación:** diferencia relativa entre los valores observados de una serie entre dos períodos. Para el caso en que estos sean consecutivos:

$$\dot{X}_t = \frac{X_t - X_{t-1}}{X_{t-1}}$$

donde  $\dot{X}_t$  es la tasa de variación del período  $t$  con respecto al período  $t-1$ ,  $X_t$  es el nivel evidenciado por

la variable en el período  $t$ , y  $X_{t-1}$  es el nivel mostrado por la variable en el período  $t-1$  (período anterior).

**Tasa de variación mensual interanual:** variación porcentual del nivel del mes en cuestión respecto al mismo mes del año anterior. Es decir, por ejemplo, la variación porcentual de una variable entre el nivel mostrado en mayo 2011 y el mostrado en mayo 2010.

**Variable de flujo:** variable que se registra, se mide o se cuantifica entre dos puntos del tiempo; por ejemplo, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.