

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**DICIEMBRE
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
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 del mismo.

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 **diciembre 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 diciembre 2018 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 2,03%, posicionándose dentro del rango meta de inflación para el 2018 (2% a 4%). Esta variación fue menor que la inflación interanual registrada en diciembre 2017 (2,57%).

Dice el B.C.C.R.: *“En noviembre de 2018 la inflación general, medida por la variación interanual del Índice de precios al consumidor (IPC), fue 2,3%, con lo cual cumplió 14 meses de estar contenida en el rango meta de la programación macroeconómica (3% ± 1 punto porcentual (p.p.)), aunque en torno al límite inferior de ese rango. Por otra parte, la inflación acumulada ascendió a 1,8%, inferior en 0,3 p.p. a la tasa registrada 12 meses antes.”*¹

En cuanto a las **expectativas de inflación a 12 meses**, el valor promedio de ésta se ubicó en 3,7% para diciembre 2018, dentro del límite superior (4,0%) del rango meta de inflación para ese año. A diciembre 2017, las expectativas de inflación a 12 meses eran de 3,5%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en noviembre 2018 una tasa de variación interanual de 1,9%. Este dato es menor al observado un año antes cuando creció un 3,1%.

Según indica el B.C.C.R.: *“La industria de la construcción creció 5,7% (-9,6% un año atrás), por el buen desempeño de la construcción con destino privado (9,0%) producto de la mayor edificación de proyectos no residenciales (edificios de oficinas y naves industriales). Este resultado más que compensó la contracción de la construcción con destino público (-10,7%), la cual estuvo asociada a que no han iniciado nuevos proyectos de un tamaño similar al de algunas obras que finalizaron o se encuentran en etapa de finalización.”*²

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en diciembre los US\$ 11.247 millones, dato superior en 6,0% al correspondiente al 2017, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en diciembre alcanzaron los US\$ 16.567 millones, aumentando un 4,2% en comparación con el resultado de diciembre 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 julio 2018 registró un crecimiento interanual de

¹ B.C.C.R. (2018). **Informe Mensual de Coyuntura Económica Diciembre 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_diciembre_2018.pdf

² B.C.C.R. (2018). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Noviembre 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_NOVIEMBRE_2018.pdf

1,5%. Entre los sectores con mayor crecimiento destacaron *servicios sociales y de salud* (10,5%), *hogares privados con servicio doméstico* (9,9%), *actividades inmobiliarias y de alquiler* (4,4%) y *otras actividades de servicios* (3,4%). Por el contrario, los sectores que mostraron mayor decrecimiento fueron *explotación de minas y canteras* (-10,9%) y *pesca* (-5,9%).

- El **déficit fiscal acumulado** del gobierno central para el mes de octubre 2018 fue de 5,1% del Producto Interno Bruto, dato mayor al observado en octubre 2017 (4,7%).

Para octubre 2018, los ingresos totales acumulados crecieron 2,0%, comparando con octubre 2017. Por su parte, los gastos totales crecieron un 5,8%.

- Tomando en cuenta los saldos a diciembre 2018, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de 5,7%, mostrando un menor dinamismo con respecto a noviembre 2017. Por moneda, se puede mencionar que el crédito en moneda nacional mostró un crecimiento de 5,5%, mientras que el crédito en moneda extranjera creció un 5,9%.
- En cuanto a **tasas de interés**, en diciembre la Tasa de Política Monetaria³ mantuvo su valor obtenido en noviembre 2018, cuando alcanzó 5,25%, variando por primera vez desde enero 2018.

Por su parte, las tasas pasivas promedio en colones se mantuvieron en un promedio de 6,9% en diciembre, por otra parte, las tasas en moneda extranjera pasaron de un promedio de 3,1% en noviembre, a uno de 3,0% en diciembre. Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) paso de cerrar en un 5,9% en noviembre, a 6,0% en diciembre.

Aunado a lo anterior, las tasas de interés activas en colones pasaron de un promedio de 15,8% en noviembre a uno de 15,9% diciembre. Por otra parte, las tasas activas en dólares se mantuvieron en un promedio de 10,8% en diciembre.

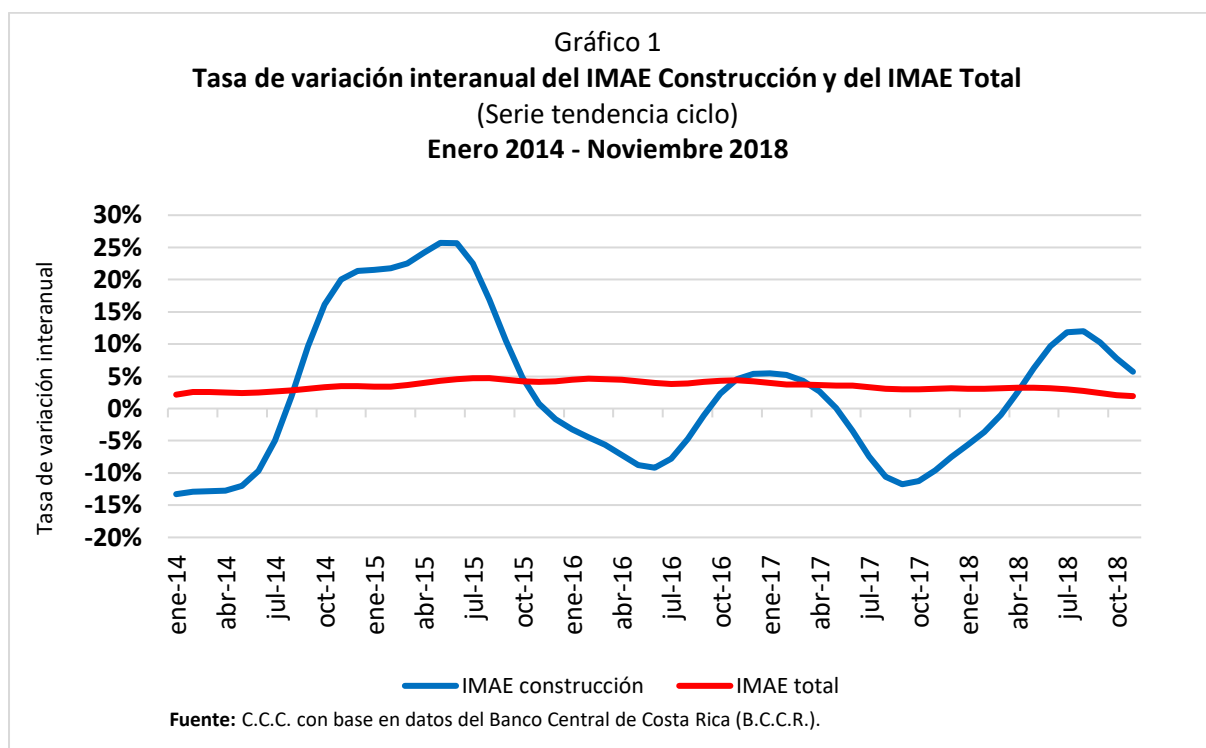
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta decreció un -1,9% entre noviembre 2018 y diciembre 2018, pasando de ₡612,48 a ₡601,11.

³ 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

Durante los primeros ocho meses del 2014, el sector construcción mostró decrecimientos, pero con una leve tendencia hacia la aceleración. 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 octubre 2015.

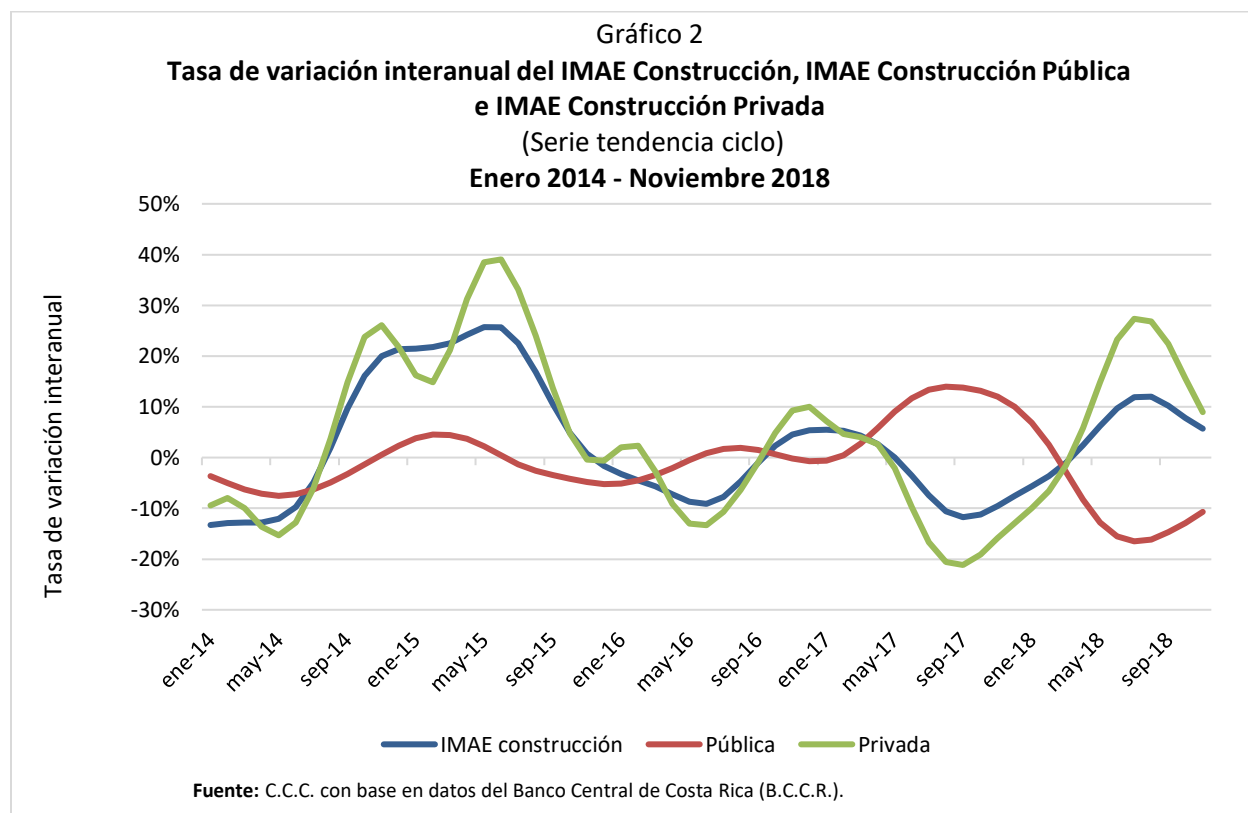


Justamente, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó a mostrar decrecimientos de mayo 2017 a marzo de 2018 (alcanzando su punto más bajo en septiembre 2017), mes a partir del cual empezó a mostrar una recuperación. Para **noviembre 2018** el IMAE construcción mostró un crecimiento de **5,7%** de forma interanual (-9,6% un año antes), creciendo a una mayor tasa que la actividad económica a nivel país desde mayo 2018, cuando inició el proceso de desaceleración de la economía nacional.

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 tiempo⁴. Desde enero del 2017 el IMAE construcción privada se desaceleró lentamente, mostrando decrecimientos todos los meses de mayo 2017 a marzo 2018, para luego mostrar una fuerte aceleración desde abril hasta agosto. Actualmente, el IMAE construcción privada sigue mostrando tasas de crecimiento importantes, específicamente en **noviembre 2018** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **9,0%** (-15,8% en noviembre 2017).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“La industria de la construcción creció 5,7% (-9,6% un año atrás), por el buen desempeño de la construcción con destino privado (9,0%) producto de la mayor edificación de proyectos no residenciales (edificios de oficinas y naves industriales). Este resultado más que compensó la contracción de la construcción con destino público (-10,7%), la cual estuvo asociada a que no han iniciado nuevos proyectos de un tamaño similar al de algunas obras que finalizaron o se encuentran en etapa de finalización.”*⁵



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

⁵ B.C.C.R. (2018). **Evolución del Índice Mensual de la Actividad Económica. Noviembre 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_NOVIEMBRE_2018.pdf

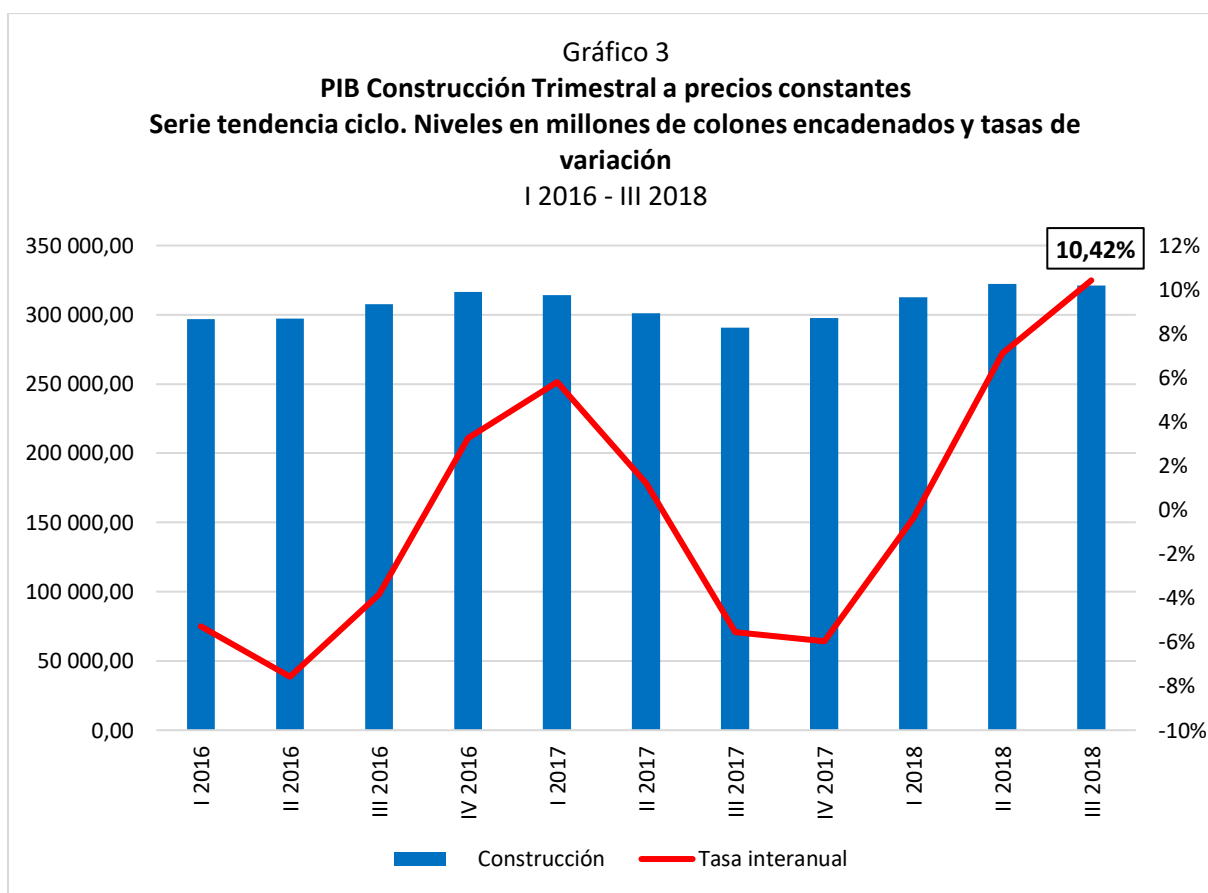
IMAE construcción pública⁴

La construcción pública mostró decrecimientos desde noviembre 2016 hasta enero 2017, a partir de febrero 2017 se aceleró para mostrar crecimiento desde este mes hasta febrero 2018. A partir de febrero, la construcción pública comenzó a desacelerarse hasta mostrar tasas decrecientes a partir de marzo 2018. Particularmente a noviembre **2018** la construcción pública decreció un **-10,7%** de forma interanual (12,0% un año antes).

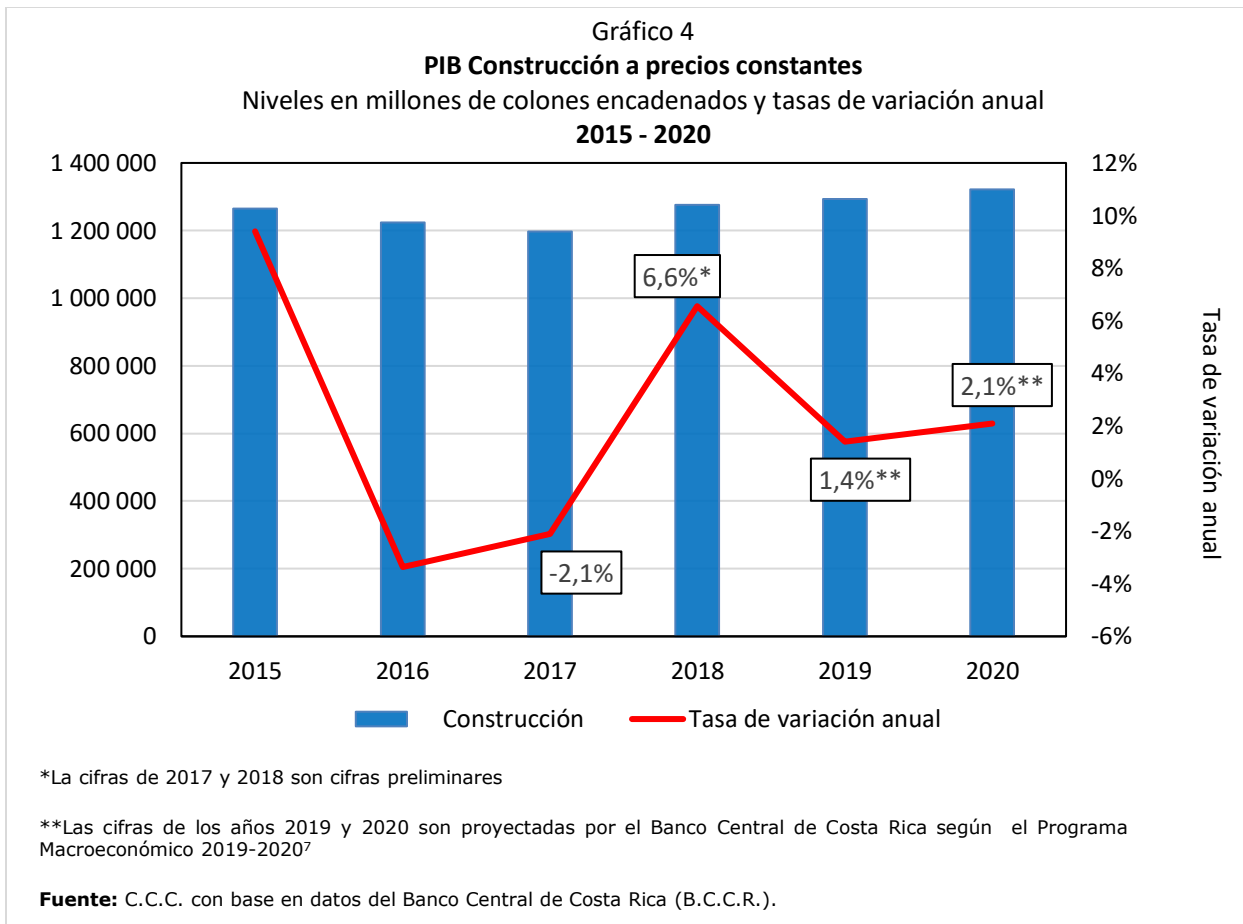
2. PIB del sector construcción

2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **III Trimestre 2018** el PIB Construcción registró una tasa de variación de **10,42%**.



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. Especialmente por el efecto posterior al City Mall y PH Reventazón.



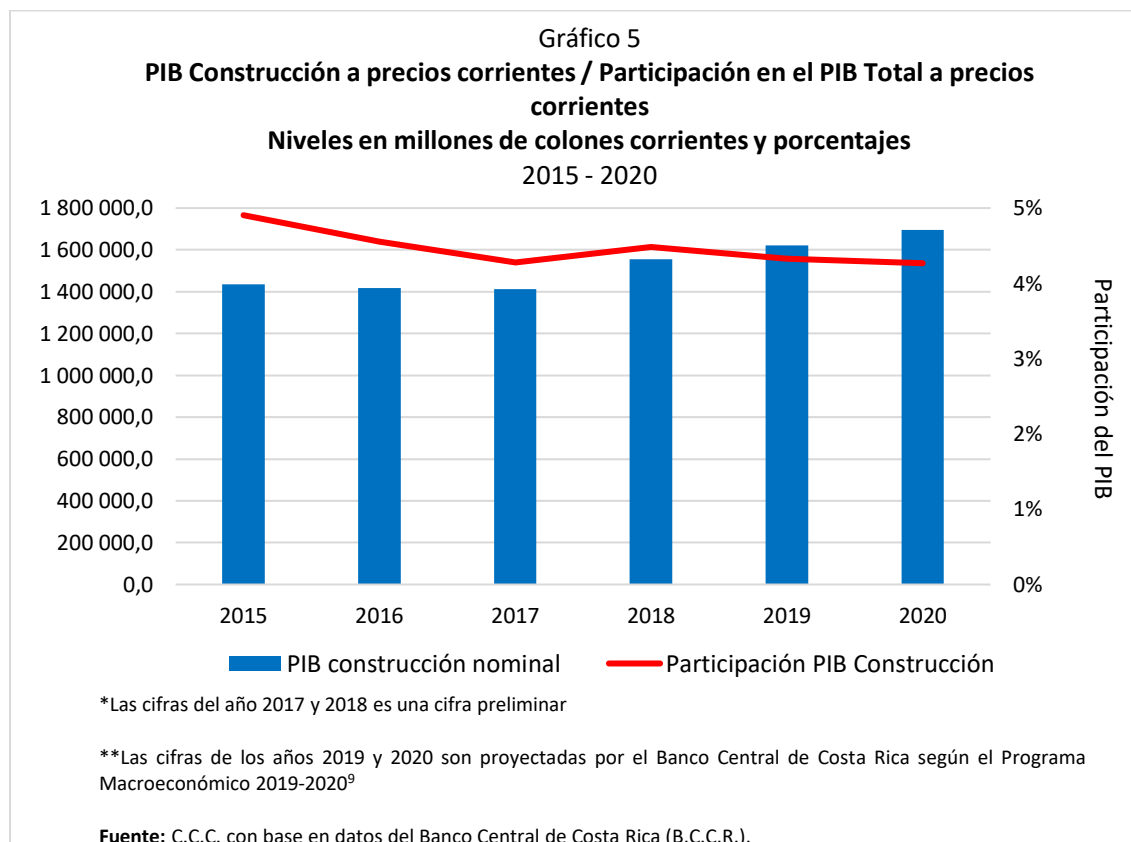
En el **2017** la actividad económica del sector mostró un decrecimiento de **-2,1%**, explicado en su mayoría por un decrecimiento en las obras tanto no residenciales como residenciales. Por otra parte, la construcción pública contrarrestó el decrecimiento de la construcción privada, especialmente por la ejecución de universidades estatales, obras para el AyA y el Ministerio de Educación Pública.

Para el **2018** el PIB construcción mostró un crecimiento de **6,6%**. Este crecimiento se dio principalmente por el impulso en la construcción privada (creciendo 11,1%), especialmente por el aumento en la actividad económica para la construcción de edificaciones comerciales e industriales. Este crecimiento más que contrarrestó el decrecimiento en la construcción de obras con destino público (-7,3%). Este tipo de obras tuvo una reducción porque no existieron proyectos de actividad similar a la Terminal de Contenedores de Moín y las obras de infraestructura universitaria ejecutadas durante el 2017.

Para el **2019**, se prevé una desaceleración en la actividad del sector, creciendo **1,4%**. Esta desaceleración se daría por un menor dinamismo en las actividades de construcción privada, mientras que se espera un fuerte aumento en la inversión pública, de la mano con la ejecución de la rehabilitación y ampliación de la Ruta N°32, así como otros proyectos en el Programa de Infraestructura de Transporte. A su vez, para el **2020** se proyecta que el sector construcción va a mostrar un crecimiento de **2,1%**. Esta aceleración, se daría por una aceleración en la construcción privada, pese al decrecimiento proyectado para la ejecución de obra pública.

2.2. PIB construcción nominal

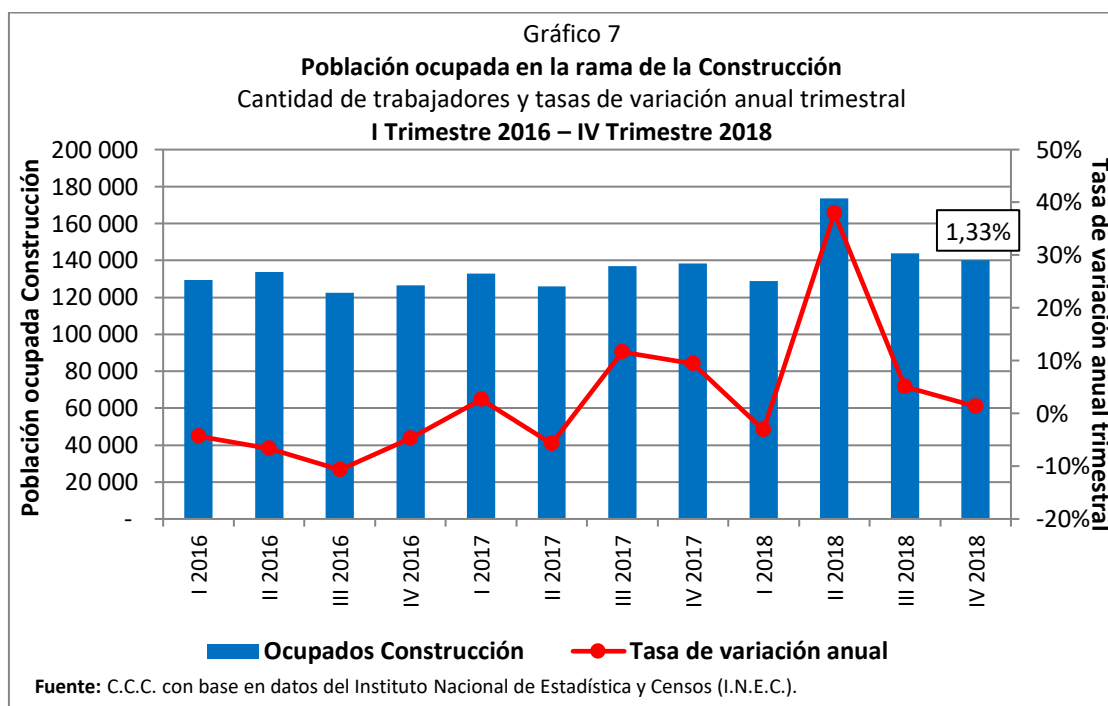
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **4,5%** de la producción total del país (2018). El Banco Central proyecta que para el **2019 y 2020** el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de **4,3%** para ambos años.



3. Empleo del sector construcción

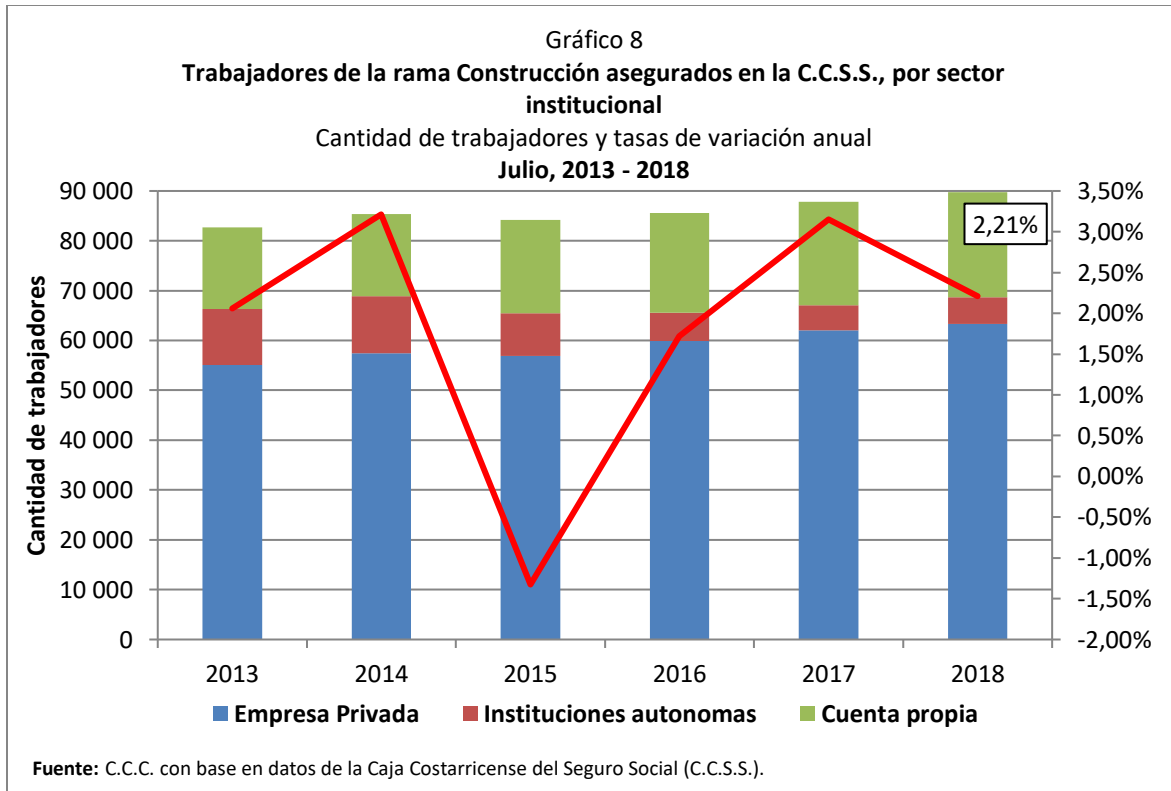
3.1. Población ocupada en la rama de la construcción

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **III Trimestre 2018** se contabilizaron **140.081 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de poco más de 1.839 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (crecimiento de 1,33%). Además, comparando el dato del IV Trimestre 2018 con el del III Trimestre 2018 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar un decrecimiento de -2,6%.



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **julio 2018** se reportaron **89.740 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un crecimiento de **2,21%**, comparando con respecto a julio 2017. Un año antes se estaba experimentando un crecimiento de 3,15%. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo un aumento de 2,03%, comparando con julio 2017, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció un aumento de 6,33%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia crecieron un 1,75% con respecto al mismo mes del 2017.

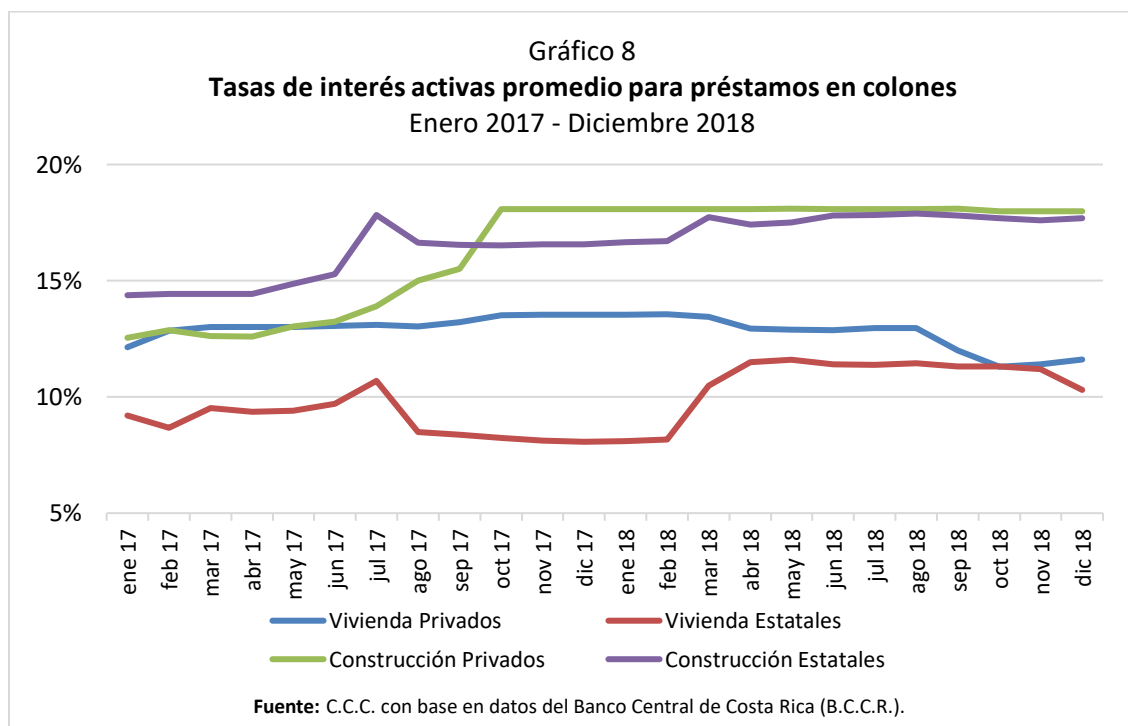


4. Tasas de interés para construcción y vivienda

4.1. Tasas de interés en colones

Para **diciembre**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 17,6% a uno de 17,7%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 18,0% en diciembre.

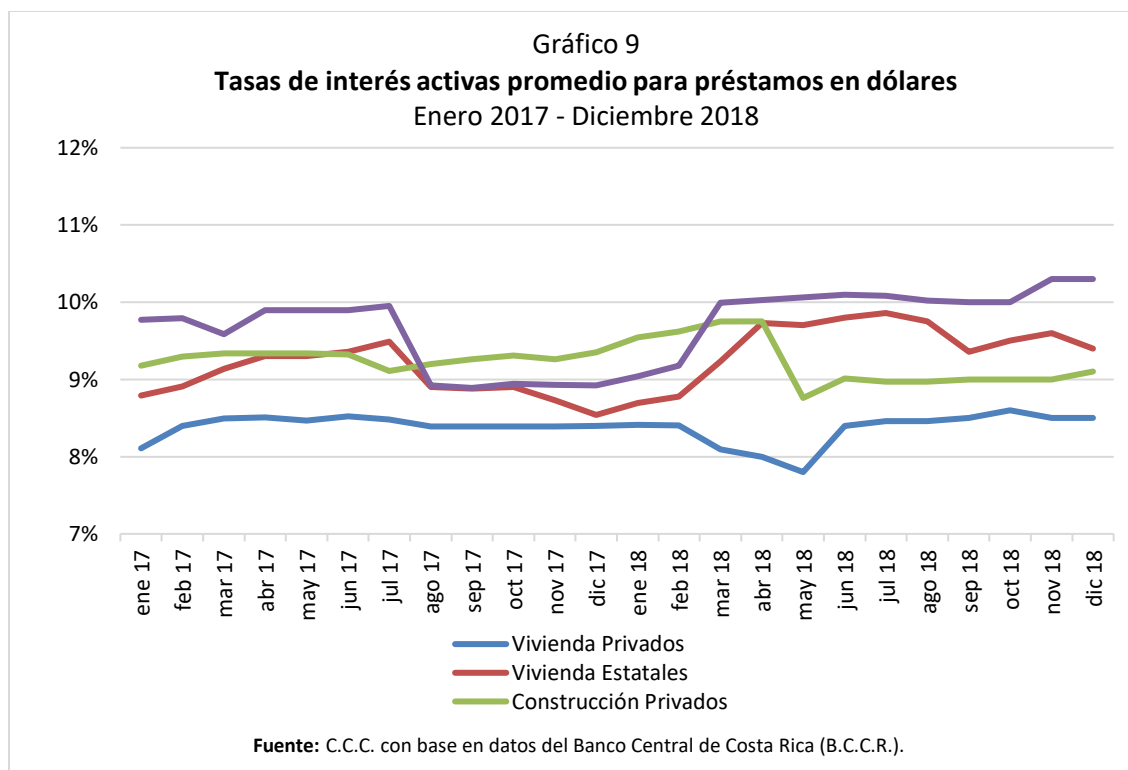
En cuanto a las tasas de interés para **vivienda** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas disminuyeron de un promedio de 11,2% en noviembre a uno de 10,3% en diciembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 11,4% a uno de 11,6% en diciembre.



4.2. Tasas de interés en dólares

En **diciembre**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** se mantuvieron en un promedio de 10,3%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 9,0% en noviembre, a uno de 9,1% en diciembre.

En cuanto a las tasas para **vivienda** ofrecidas por los **bancos estatales**, éstas disminuyeron de un promedio de 9,6% en noviembre a uno de 9,4% en diciembre. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 8,5% en diciembre.

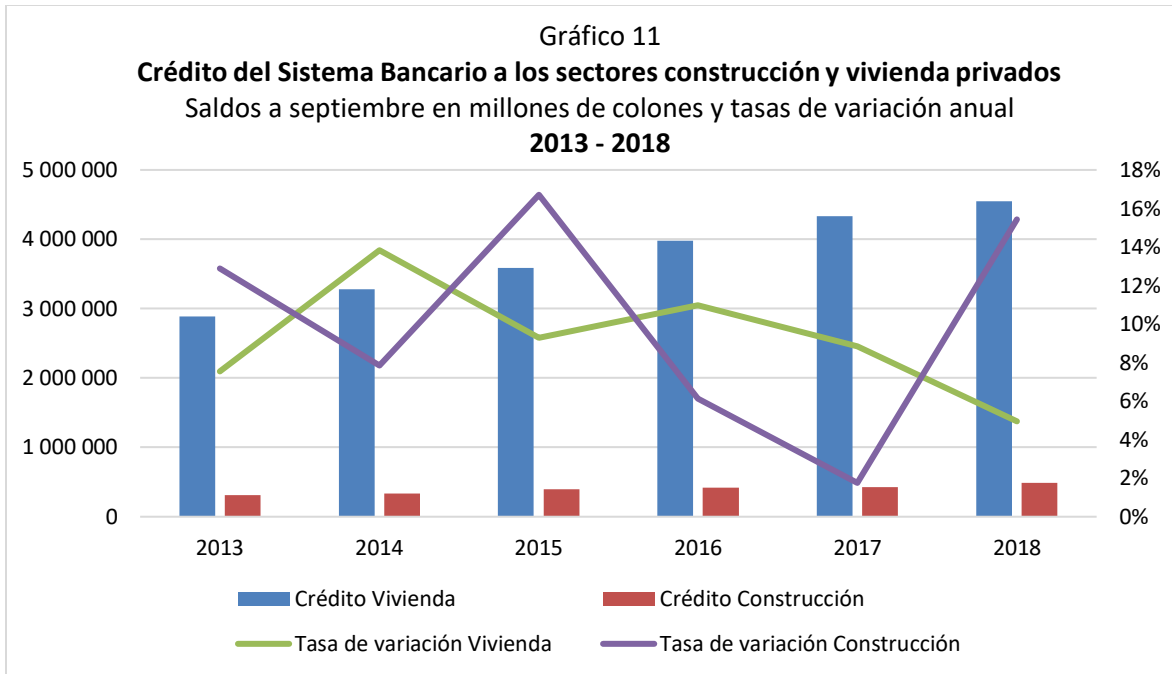


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **septiembre** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **5,89%** en el 2018, comparando con el 2017 (mientras que creció un 8,18% en el 2017).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se incrementó un **15,43%** entre el 2018 y el 2017 (1,76% en el 2017). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **4,95%** (8,85% 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 septiembre 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 **diciembre 2018** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **0,40%**, con respecto a noviembre. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** decreció un **-0,18%**.

Cuadro 1 Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social Enero 2017 – Diciembre 2018				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
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%
oct-18	108,71	-1,12%	107,88	-1,54%
nov-18	110,01	1,20%	109,48	1,48%
dic-18	110,45	0,40%	109,28	-0,18%

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

6.2. Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

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

Cuadro 2			
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Noviembre 2018 – Diciembre 2018			
Índice	Índice Noviembre 2018	Índice Diciembre 2018	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	125,538	126,564	0,82%
Repuestos	131,524	132,483	0,73%
Llantas	72,938	74,569	2,24%
Combustibles	103,604	101,809	-1,73%
Lubricantes	127,014	127,456	0,35%
Asfálticos	105,369	103,137	-2,12%
Cemento pórtland	123,752	123,752	0,00%
Adquisición de áridos	104,713	104,248	-0,44%
Encofrados	120,093	120,530	0,36%
Tuberías de plástico	146,296	146,296	0,00%
Tuberías de concreto	96,920	96,920	0,00%
Hierro fundido	101,236	101,162	-0,07%
Hierro dúctil	101,261	101,261	0,00%
Acero de refuerzo	104,764	103,064	-1,62%
Acero estructural	83,873	85,147	1,52%
Cable eléctrico	89,526	88,488	-1,16%
Señalización y demarcación vial	86,647	87,495	0,98%
Explosivos	199,385	202,245	1,43%

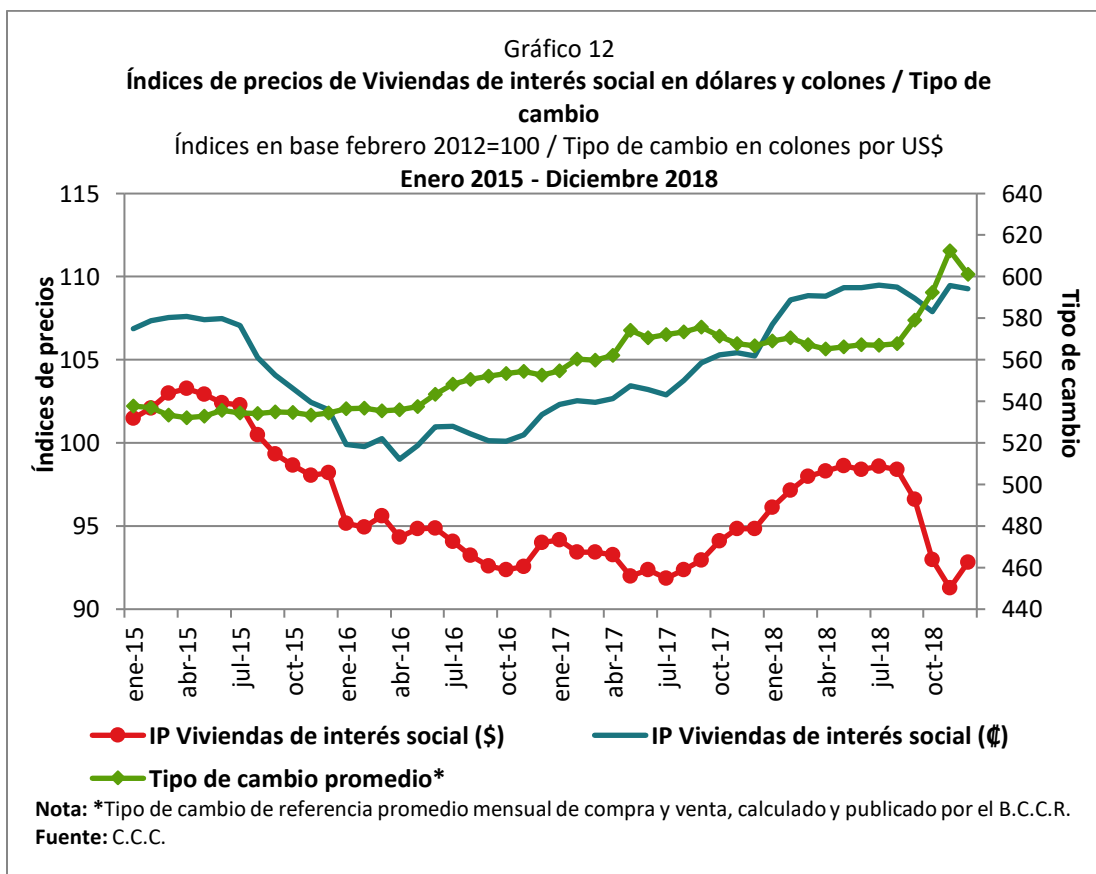
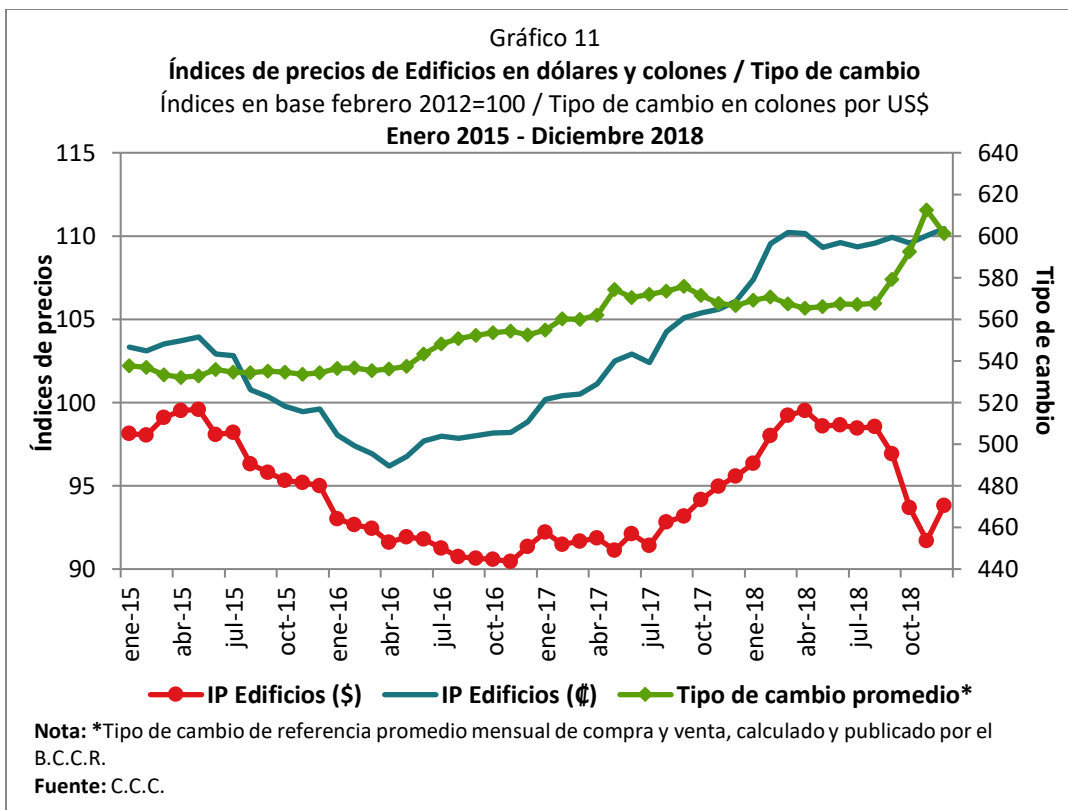
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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			
Noviembre 2018 – Diciembre 2018			
Índice	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	91,716	93,820	2,29%
Viviendas de interés social	91,271	92,833	1,71%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	104,660	107,511	2,72%
Repuestos	109,650	112,539	2,63%
Llantas	60,807	63,344	4,17%
Combustibles	86,373	86,483	0,13%
Lubricantes	105,890	108,269	2,25%
Asfálticos	87,845	87,611	-0,27%
Cemento pórtland	103,171	105,123	1,89%
Adquisición de áridos	87,298	88,555	1,44%
Encofrados	100,120	102,385	2,26%
Tuberías de plástico	121,966	124,273	1,89%
Tuberías de concreto	80,801	82,329	1,89%
Hierro fundido	84,400	85,933	1,82%
Hierro dúctil	84,421	86,018	1,89%
Acero de refuerzo	87,340	87,549	0,24%
Acero estructural	69,924	72,329	3,44%
Cable eléctrico	74,637	75,167	0,71%
Señalización y demarcación vial	72,237	74,323	2,89%
Explosivos	166,226	171,799	3,35%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	105,823	107,825	1,89%
Índice de precios al consumidor	98,716	100,796	2,11%

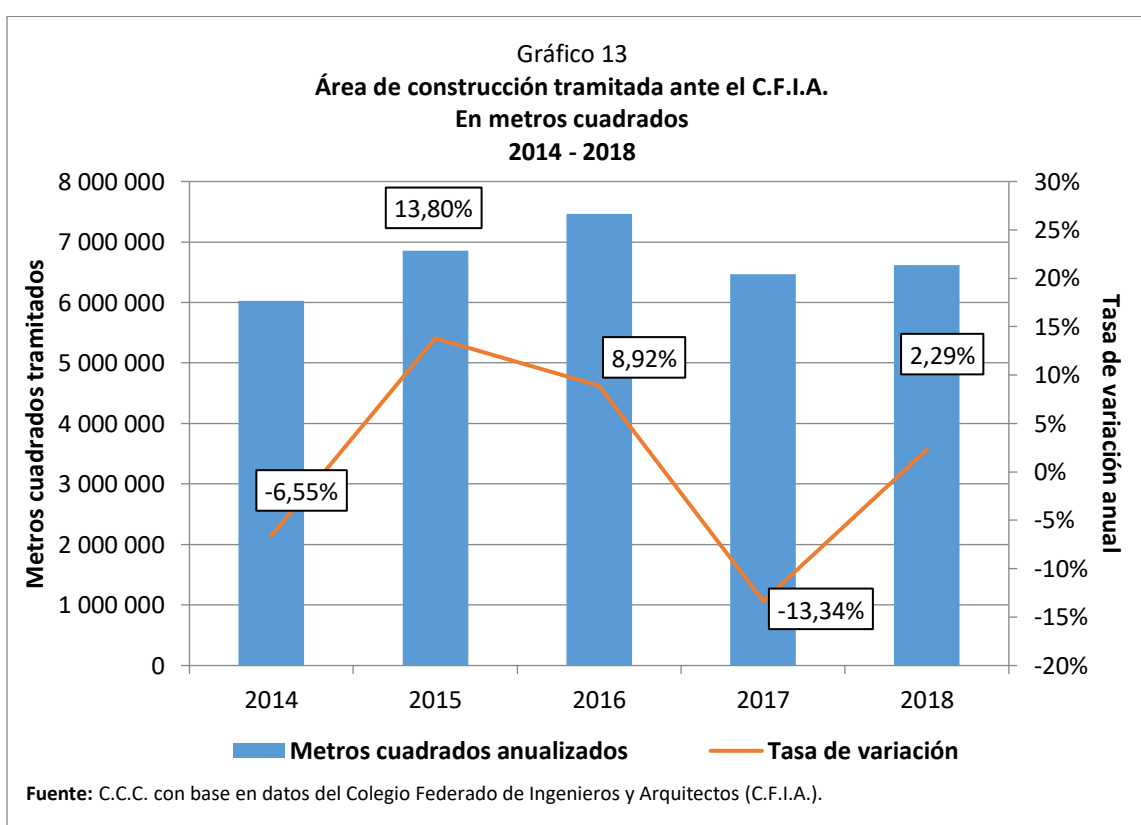
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).



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)⁶.

Durante el 2018 se tramitó cerca de **6.619.747 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 148.032 metros cuadrados más que en el 2017. Esto se traduce en un crecimiento de **2,29%**. Para el 2017 se vio un decrecimiento de -13,34%.

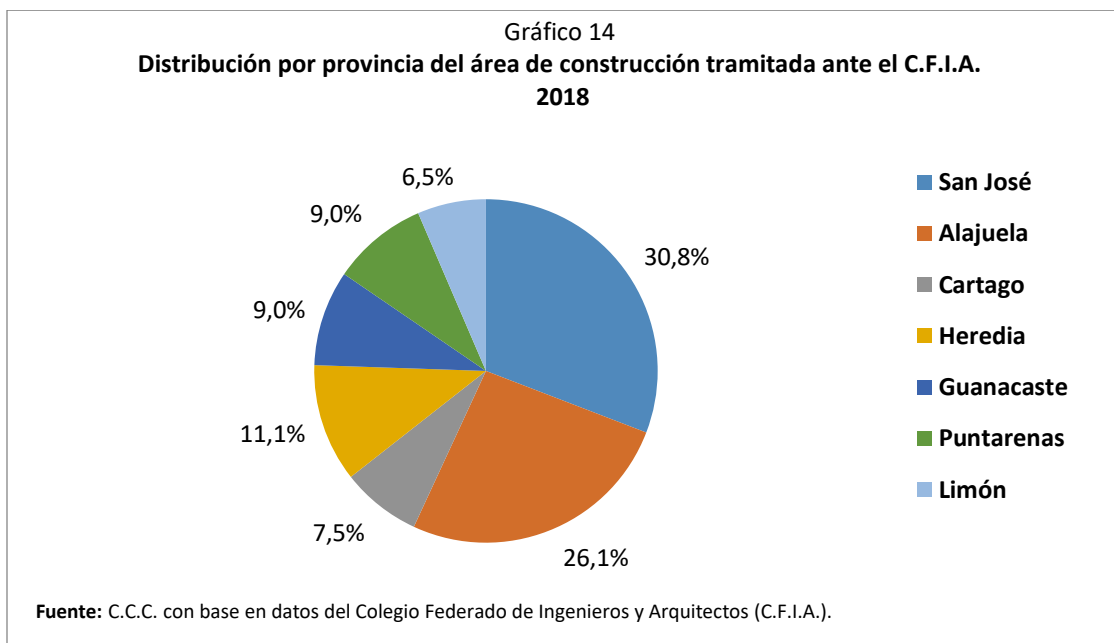


7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

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 **30,8%**, y un **26,1%** del total. Los demás puestos corresponden a **Heredia, Guanacaste, Puntarenas, Cartago y Limón**, con **11,1%, 9,0%, 9,0%, 7,5%**

⁶ 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.

y 6,5% del total tramitado.

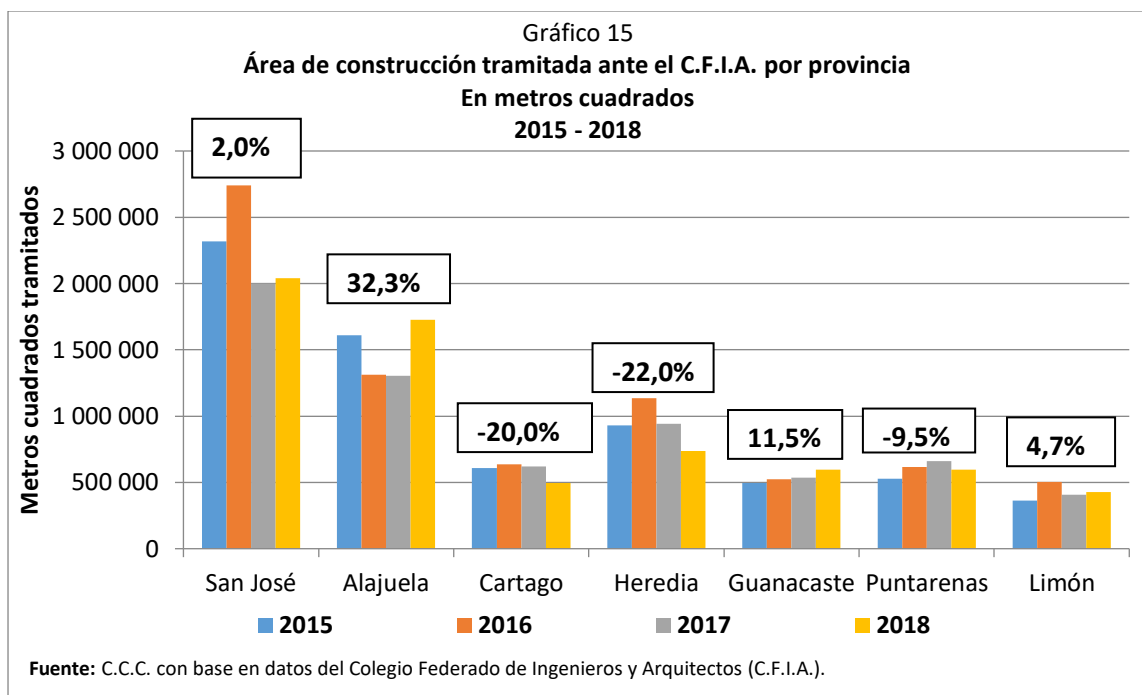


Comparando con el 2017, las provincias de **Alajuela, Guanacaste, Limón y San José** evidenciaron un crecimiento de **32,32%, 11,50%, 4,66% y 2,21%**, cada una. Por otra parte, las provincias de **Puntarenas, Cartago y Heredia** mostraron decrecimientos de **-9,51%, -19,98% y -21,95%** cada una.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados
2017-2018

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2017 – 2018
	2017	2018	
San José	2 001 031	2 041 303	2,01%
Alajuela	1 303 896	1 725 267	32,32%
Cartago	621 750	497 499	-19,98%
Heredia	943 501	736 358	-21,95%
Guanacaste	534 234	595 645	11,50%
Puntarenas	658 762	596 096	-9,51%
Limón	408 542	427 579	4,66%
TOTAL	6 471 715	6 619 747	2,29%

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 durante el 2018, se observa que Alajuela constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de San José, Santa Ana, Heredia y San Carlos. En contraposición, los cantones de Turrubares, Dota, León Cortes, Montes de Oro y Abangares se posicionaron como los cantones con la menor tramitación de metros cuadrados.

Cuadro 5
Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.
2018

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	Alajuela	953 043	81	Turrubares	5 501
2	San José	615 626	80	Dota	7 469
3	Santa Ana	284 663	79	León Cortes	7 664
4	Heredia	270 289	78	Montes de Oro	7 741
5	San Carlos	226 358	77	Abangares	8 108
6	Cartago	215 990	76	Nandayure	8 193
7	Curridabat	200 673	75	Acosta	9 407
8	Escazú	200 345	74	Guatuso	10 219
9	Pococí	181 696	73	Jiménez	10 563
10	Pérez Zeledón	145 507	72	Bagaces	12 474

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 en el año corresponden al **sector vivienda**, que representó el **45,96%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 39,59% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 7,37%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **27,15%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 25,59% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,56%.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **12,18%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **8,66%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** que representó un **5,06%**.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. 2018			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	46,96%	Vivienda unifamiliar	39,59%
		Condominios	7,37%
INDUSTRIA	12,18%	Bodegas	12,01%
		Edificios industriales	0,17%
COMERCIO	27,15%	Edificios comerciales	25,59%
		Hoteles	1,56%
OFICINAS	8,66%	Oficinas comerciales	4,99%
		Oficinas institucionales	3,67%
		Edificios educacionales	3,32%
OTROS	5,06%	Salud	0,50%
		Sitios de reunión pública	1,24%
TOTAL	100,00%	TOTAL	100,00%

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 **30,40%**, dada la mayor tramitación de bodegas. Por otra parte, el sector **comercio** mostró un crecimiento de **1,83%** por una mayor tramitación de edificios comerciales.

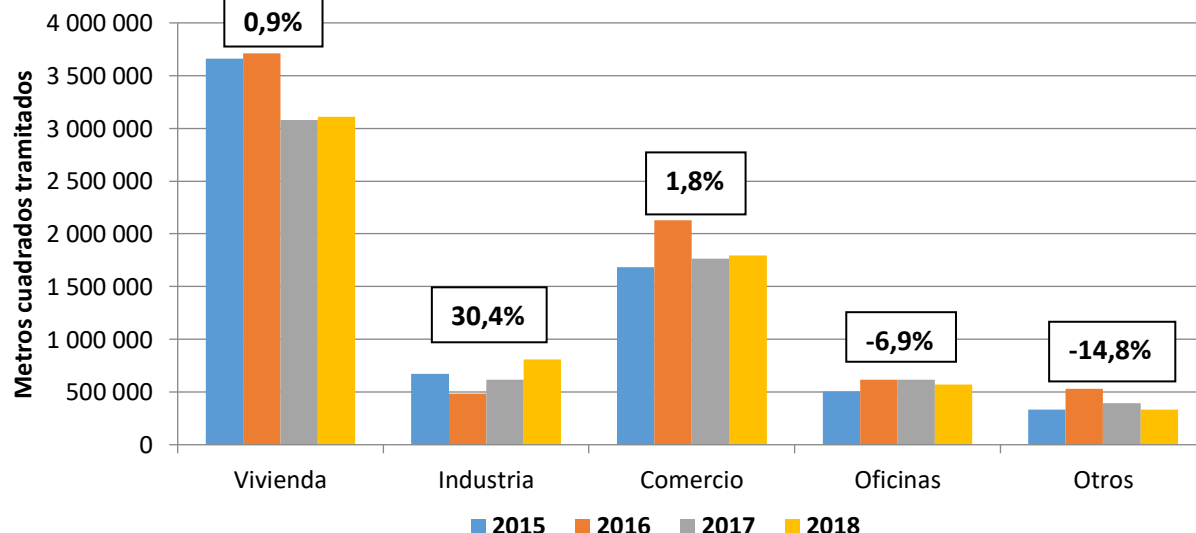
Por otra parte, el sector **vivienda** mostró un crecimiento leve en relación con el periodo anterior, con un **0,92%** producto de un aumento en los metros cuadrados tramitados de vivienda unifamiliar. Por su parte, el sector **oficinas** decreció un **-6,91%**, producto de un crecimiento en la tramitación de oficinas comerciales e institucionales. El sector **otros** por su parte, mostro un decrecimiento del **-14,78%**, producto de una menor tramitación de edificios educacionales.

Cuadro 7
 Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación
 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	3 080 089	3 108 395	0,92%	Vivienda unifamiliar	2 541 929	2 620 636	3,10%
				Condominios	538 160	487 759	-9,37%
INDUSTRIA	618 371	806 349	30,40%	Bodegas	608 759	794 967	30,59%
				Edificios industriales	9 612	11 382	18,41%
COMERCIO	1 764 811	1 797 147	1,83%	Edificios comerciales	1 658 582	1 693 823	2,12%
				Hoteles	106 229	103 324	-2,73%
OFICINAS	615 622	573 074	-6,91%	Oficinas comerciales	357 291	330 121	-7,60%
				Oficinas institucionales	258 331	242 953	-5,95%
OTROS	392 822	334 782	-14,78%	Edificios educacionales	284 563	219 930	-22,71%
				Salud	32 680	33 017	1,03%
				Sitios de reunión pública	75 579	81 835	8,28%
TOTAL	6 471 715	6 619 747	2,29%	TOTAL	6 471 715	6 619 747	2,29%

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

Gráfico 16
 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 calculara 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-MEIC⁷). 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.

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

⁷ 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.

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.

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.