

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**FEBRERO
2019**

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 **febrero 2019**, 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 febrero 2019 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 1,54%, posicionándose por debajo del rango meta de inflación para el 2019 (2% a 4%). Esta variación fue menor que la inflación interanual registrada en febrero 2018 (2,21%).

Dice el B.C.C.R.: *“En febrero de 2019 la inflación general, medida por la variación interanual del Índice de precios al consumidor (IPC), fue de 1,5%, lo que le ubicó fuera del rango meta de la programación macroeconómica (3% ± 1 p.p.) por segundo mes consecutivo. La desaceleración de dicha variable con respecto a los dos meses previos (1,7% en enero pasado y 2,0% en diciembre de 2018) se explica, en mayor medida, por el comportamiento de los precios de los combustibles y de algunos bienes agrícolas.”*¹

En cuanto a las **expectativas de inflación a 12 meses**, el valor promedio de ésta se ubicó en 3,5% para febrero 2019, por debajo del límite superior (4,0%) del rango meta de inflación para este año. A febrero 2018, las expectativas de inflación a 12 meses eran de 3,7%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en febrero 2019 una tasa de variación interanual de 1,7%. Este dato es menor al observado un año antes cuando creció un 2,9%.

Según indica el B.C.C.R.: *“Para el mes en comentario, las industrias de construcción y los servicios financieros registraron una aceleración, comparadas con el año previo. Por su parte, el resto de las actividades económicas moderaron su crecimiento respecto a febrero de 2018. Particularmente, la actividad agropecuaria y el comercio presentaron variaciones negativas, similar a lo observado en enero pasado.”*²

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en febrero los US\$ 1.742 millones, dato superior en 0,7% al correspondiente al 2018, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en febrero alcanzaron los US\$ 2.560 millones, aumentando un 1,0% en comparación con el resultado de febrero 2018.
- 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 octubre 2018 registró un crecimiento interanual de 0,2%. Entre los sectores con mayor crecimiento destacaron *Hogares privados con servicio doméstico*

¹ B.C.C.R. (2019). **Informe Mensual de Coyuntura Económica Marzo 2019**. 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_marzo_2019.pdf

² B.C.C.R. (2019). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Febrero 2019**. 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_FEBRERO_2019.pdf

(5,7%), *Actividades inmobiliarias empres. Y de alquiler* (4,5%), *Servicios sociales y de salud* (3,7%) y *Hoteles y restaurantes* (2,6%). Por el contrario, los sectores que mostraron mayor decrecimiento fueron *explotación de minas y canteras* (-15,3%) y *pesca* (-5,5%).

- El **déficit fiscal acumulado** del gobierno central para el mes de diciembre 2018 fue de 5,9% del Producto Interno Bruto, dato menor al observado en diciembre 2017 (6,1%).

Para diciembre 2018, los ingresos totales acumulados crecieron 4,5%, comparando con diciembre 2017. Por su parte, los gastos totales crecieron un 3,4%.

- Tomando en cuenta los saldos a febrero 2019, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de 5,0%, mostrando un menor dinamismo con respecto a febrero 2018. Por moneda, se puede mencionar que el crédito en moneda nacional mostró un crecimiento de 6,0%, mientras que el crédito en moneda extranjera creció un 3,9%.
- En cuanto a **tasas de interés**, en noviembre la Tasa de Política Monetaria³ se mantuvo en un 5,25%, valor en el que está ubicada desde noviembre 2018.

Por su parte, las tasas pasivas promedio en colones se mantuvieron en un promedio de 7,1% en febrero 2019, por otra parte, las tasas en moneda extranjera se mantuvieron en un promedio de 3,1% en febrero. Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró febrero 2019 en 6,25%, valor alcanzado en el mes de enero.

Aunado a lo anterior, las tasas de interés activas en colones pasaron de un promedio de 16,0% en enero a uno de 16,1% en febrero. Por otra parte, las tasas activas en dólares pasaron de un promedio de 10,9% en enero a uno de 10,8% en febrero.

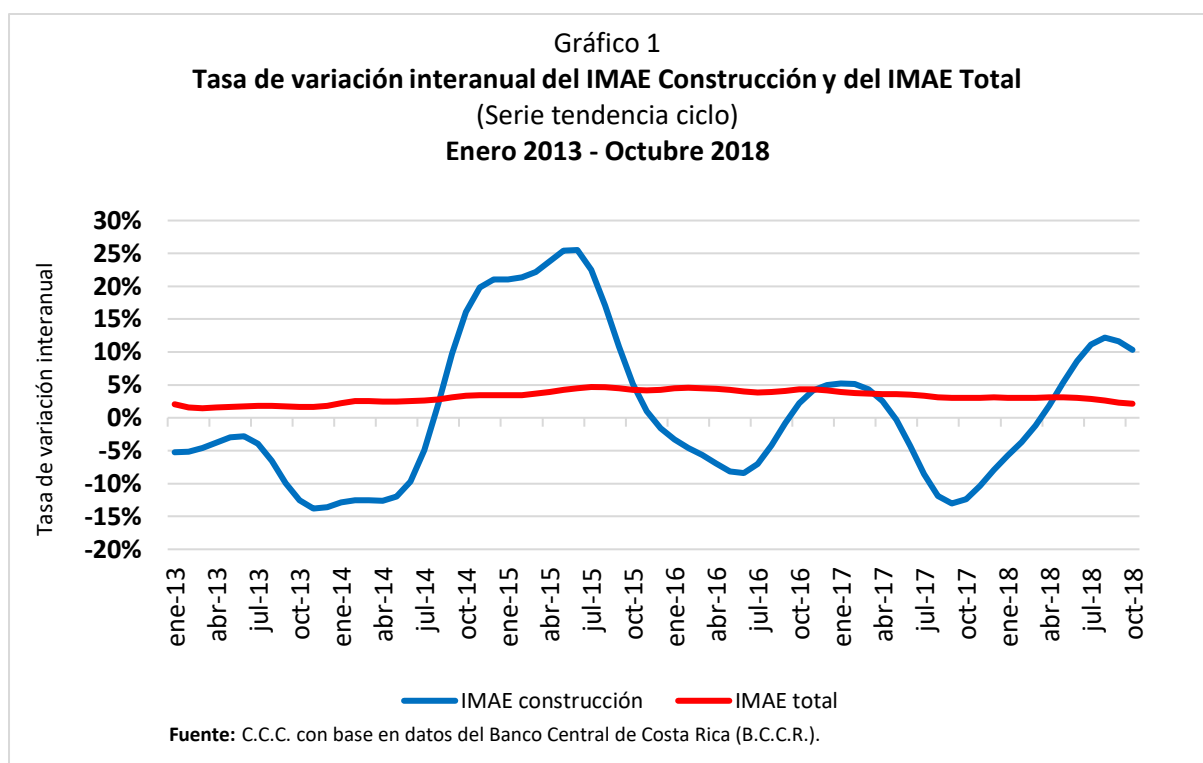
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta creció un 0,7% entre enero 2019 y febrero 2019, pasando de ₡606,14 a ₡610,06.

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

De acuerdo con la serie tendencia ciclo del IMAE Construcción, 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 octubre 2015.

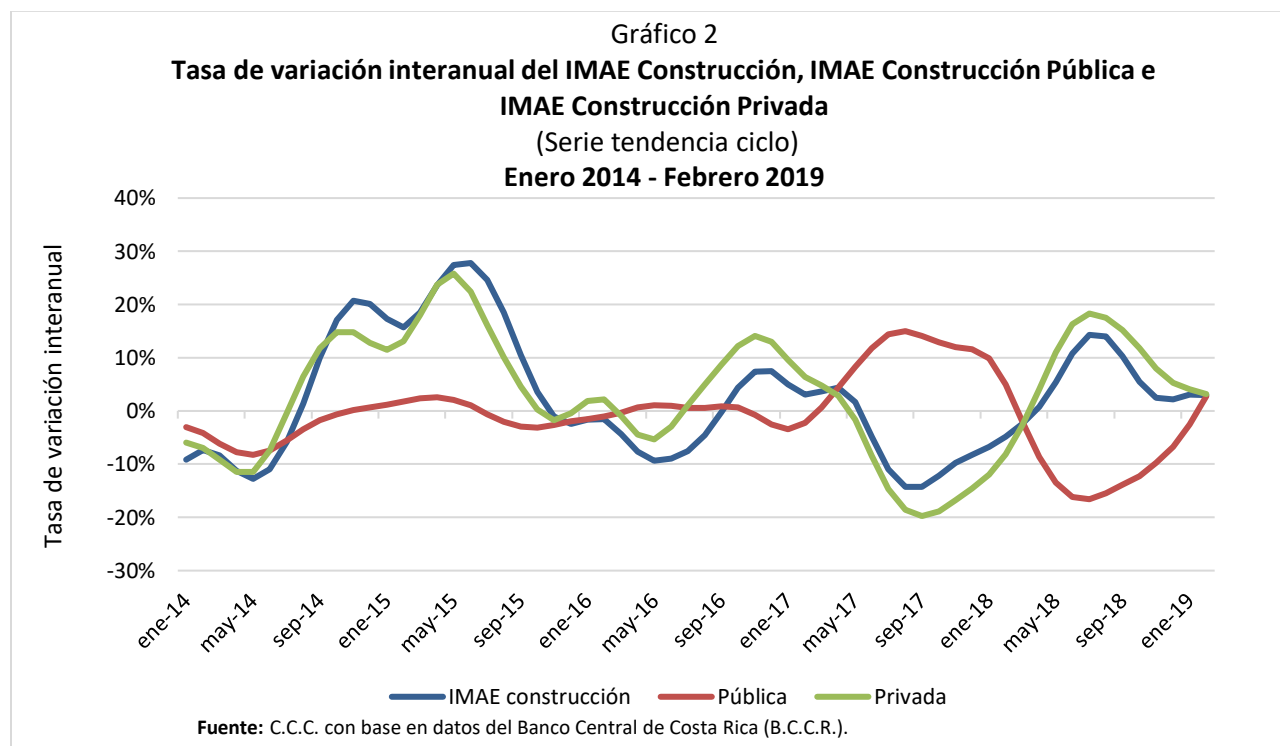


Justamente, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó a mostrar decrecimientos de mayo 2017 a marzo de 2018, mes a partir del cual empezó a mostrar una recuperación, llegando a crecer por encima de 14% en agosto 2018. Sin embargo, a partir de este mes inició una desaceleración que ha mantenido el crecimiento en una cifra menor al 3% entre noviembre 2018 y febrero 2019. Específicamente, para **febrero 2019** el IMAE construcción mostró un crecimiento de **2,9%** de forma interanual (-4,8% 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 tiempo⁴. Desde febrero del 2017 el IMAE construcción privada se desaceleró lentamente, mostrando decrecimientos todos los meses de mayo 2017 a febrero 2018, mostrando una recuperación a partir de abril, creciendo a tasas superiores al 10% de mayo a octubre 2018. Sin embargo, a partir de septiembre 2018 comenzó una desaceleración mes a mes. Específicamente, en **febrero 2019** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **3,1%** (-8,2% en febrero 2018).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“la industria de la construcción aumentó 2,9%. La construcción con destino privado creció 3,1%, principalmente en obras no residenciales, en tanto que la construcción con destino público aumentó 2,7%, básicamente por las edificaciones de infraestructura educativa y por las obras de alcantarillado.”*⁵



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,

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. Febrero 2019*. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

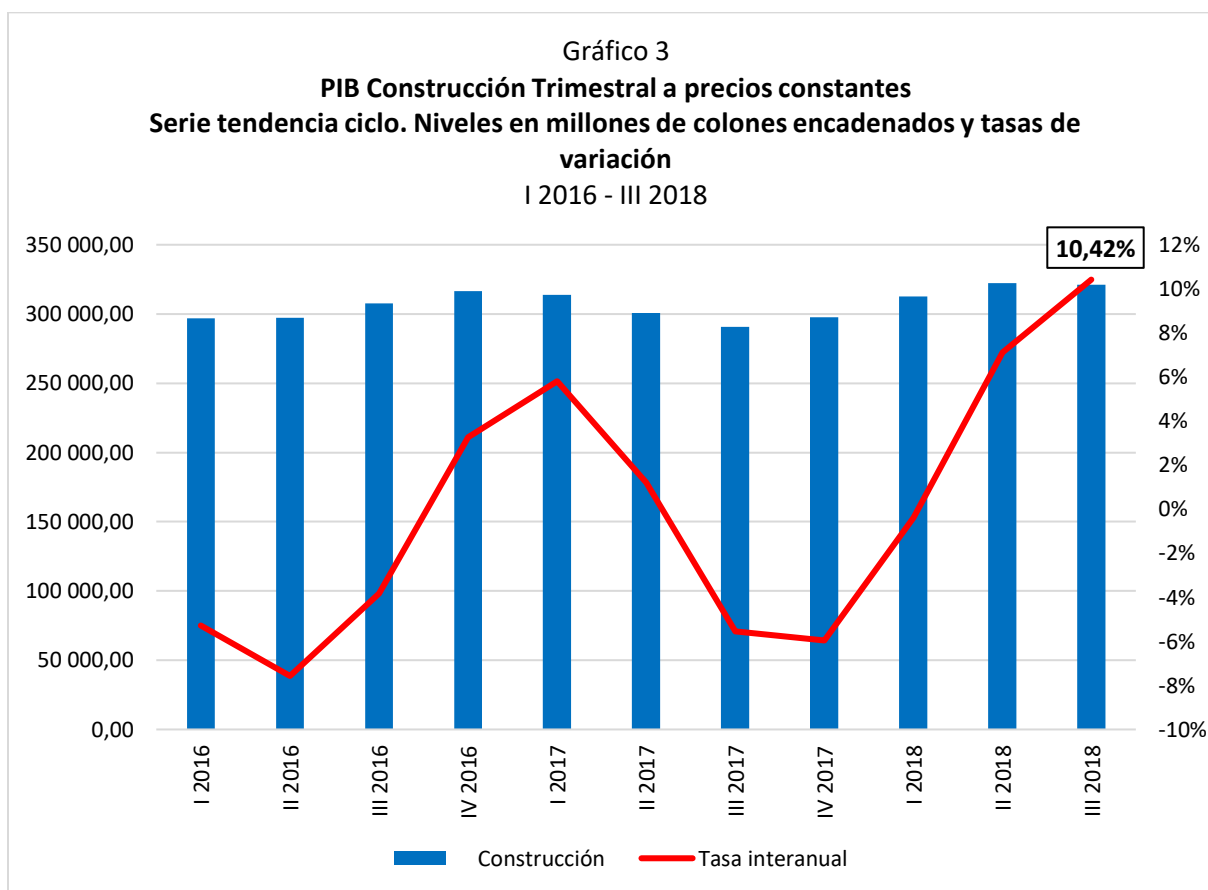
https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE_FEBRERO_2019.pdf

la construcción pública comenzó a desacelerarse hasta mostrar tasas decrecientes de marzo 2018 a enero 2019. Particularmente a **febrero 2019** la construcción pública creció un **2,7%** de forma interanual (5,0% un año antes).

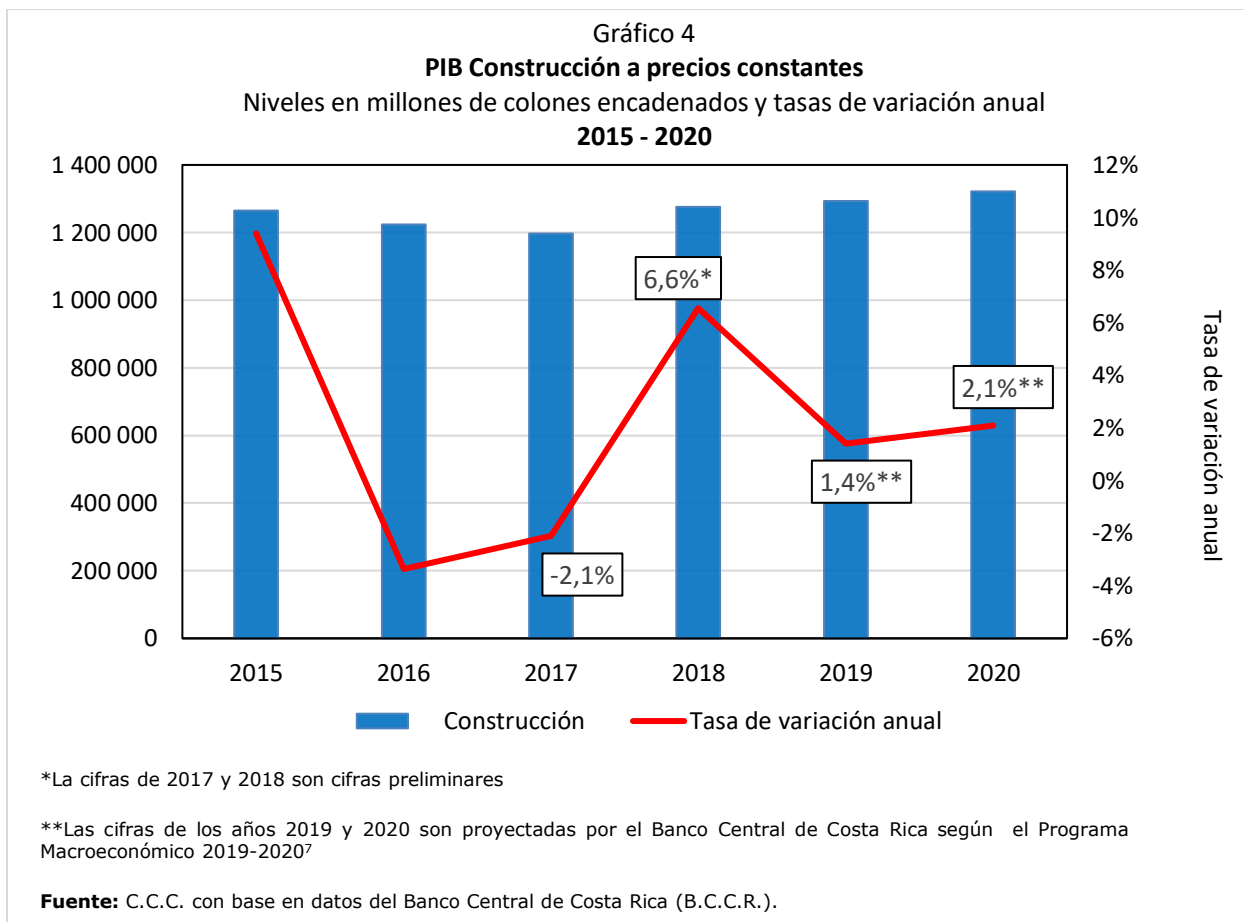
2. PIB del sector construcción

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.



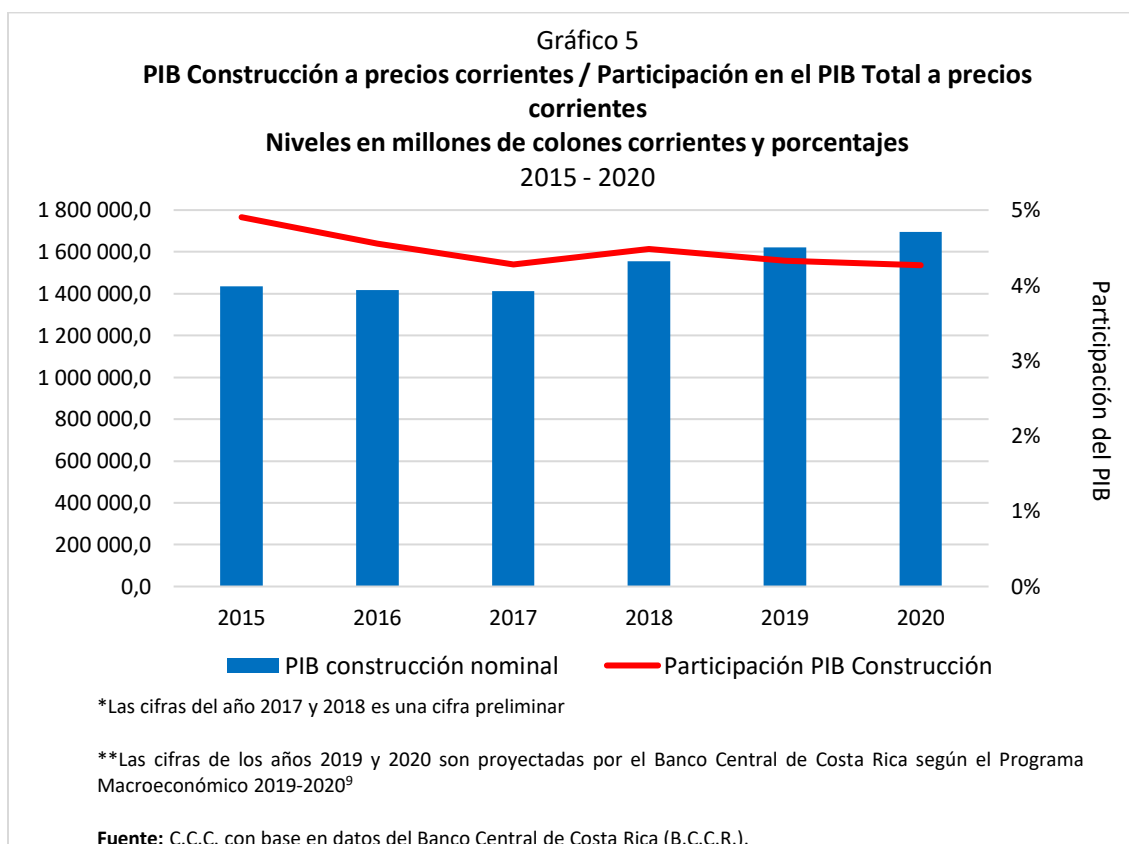
En el **2017** la actividad económica del sector mostró un decrecimiento de **-2,1%**, explicado en su mayoría por un decrecimiento en las obras tanto no residenciales como residenciales. Por otra parte, la construcción pública contrarrestó el decrecimiento de la construcción privada, especialmente por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

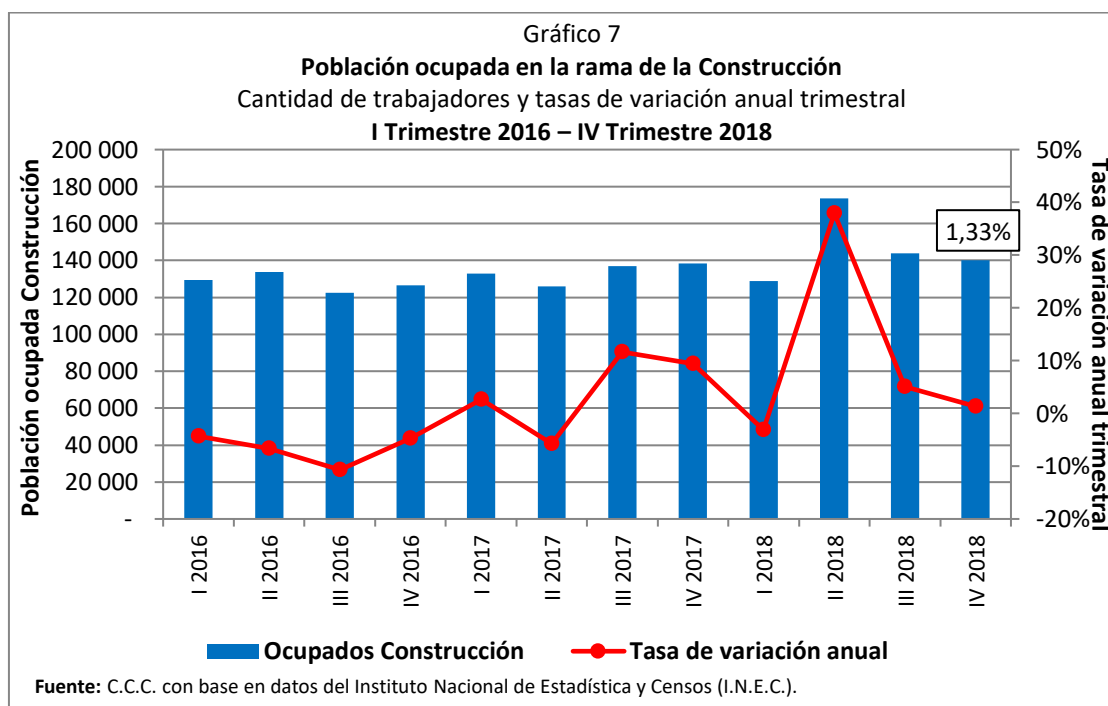
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **4,5%** de la producción total del país (2018). El Banco Central proyecta que para el **2019 y 2020** el peso de la construcción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



3. Empleo del sector construcción

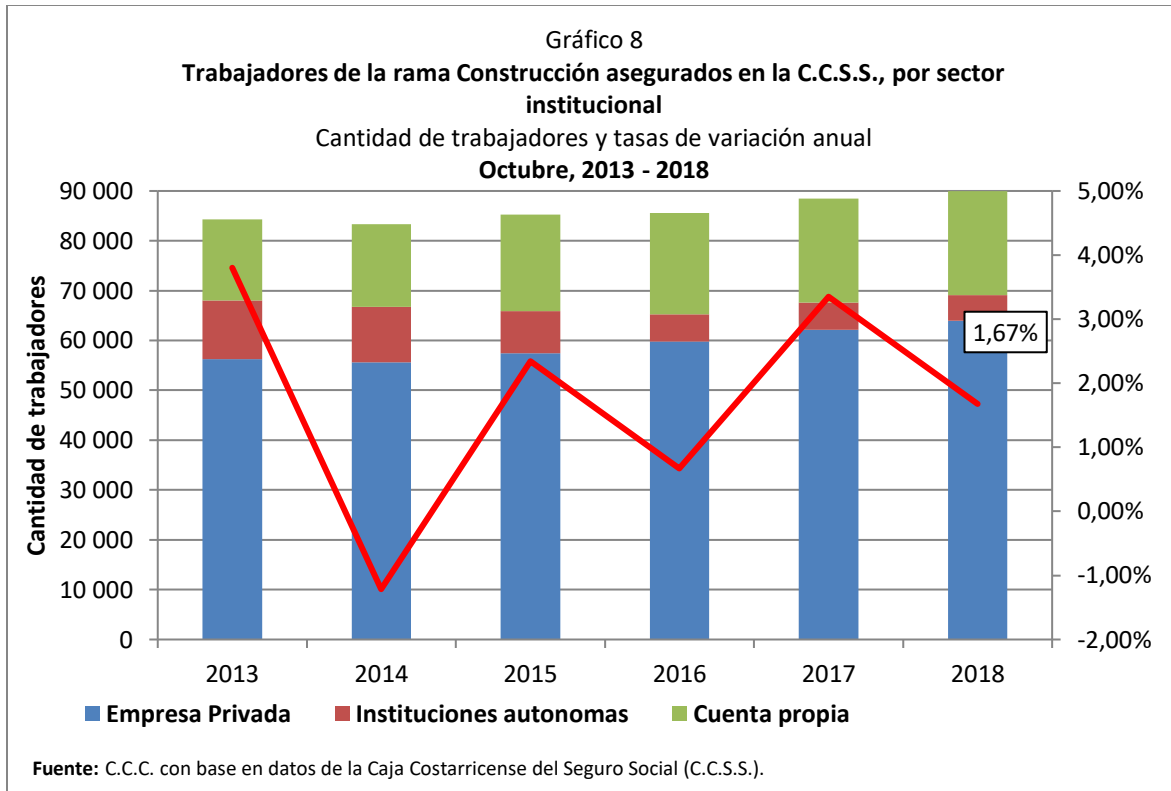
3.1. Población ocupada en la rama de la construcción

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **IV 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 1,3%). Además, comparando el dato del IV Trimestre 2018 con el del III Trimestre 2018 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar un decrecimiento de -2,5%.



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **octubre 2018** se reportaron **89.945 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un crecimiento de **2,21%**, comparando con respecto a octubre 2017. Un año antes se estaba experimentando un crecimiento de 3,4%. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo un aumento de 2,89%, comparando con octubre 2017, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció una disminución de -6,61%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia crecieron un 0,22% con respecto al mismo mes del 2017.

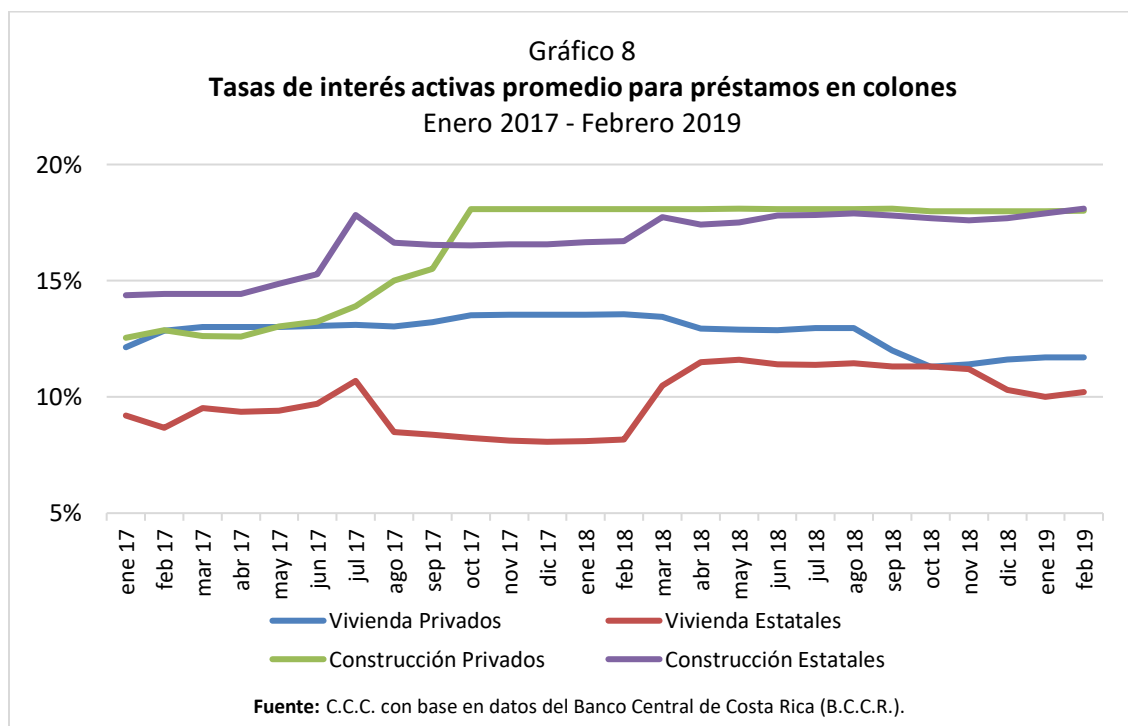


4. Tasas de interés para construcción y vivienda

4.1. Tasas de interés en colones

Para **febrero 2019**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 17,9% a uno de 18,1%. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 18,0% en febrero.

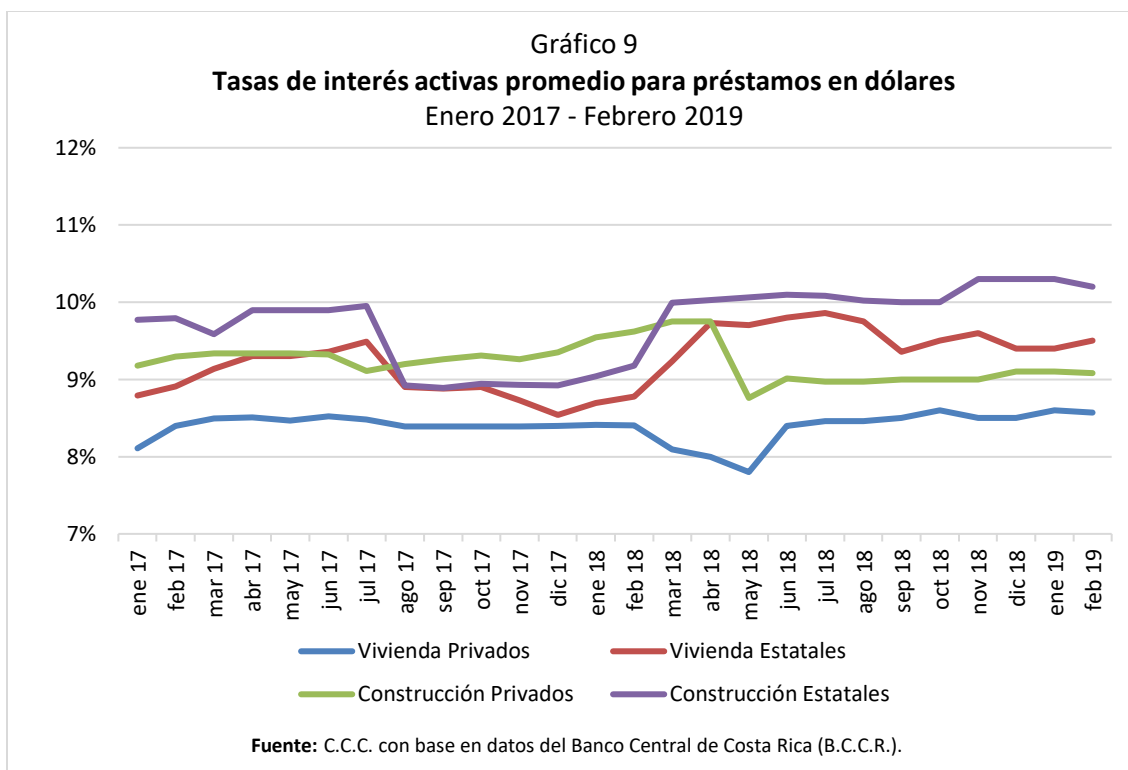
En cuanto a las tasas de interés para **vivienda** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 10,0% en enero a uno de 10,2% en febrero. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 11,7%.



4.2. Tasas de interés en dólares

En **febrero 2019**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 10,3% en enero a uno de 10,2% en febrero. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 9,1%.

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



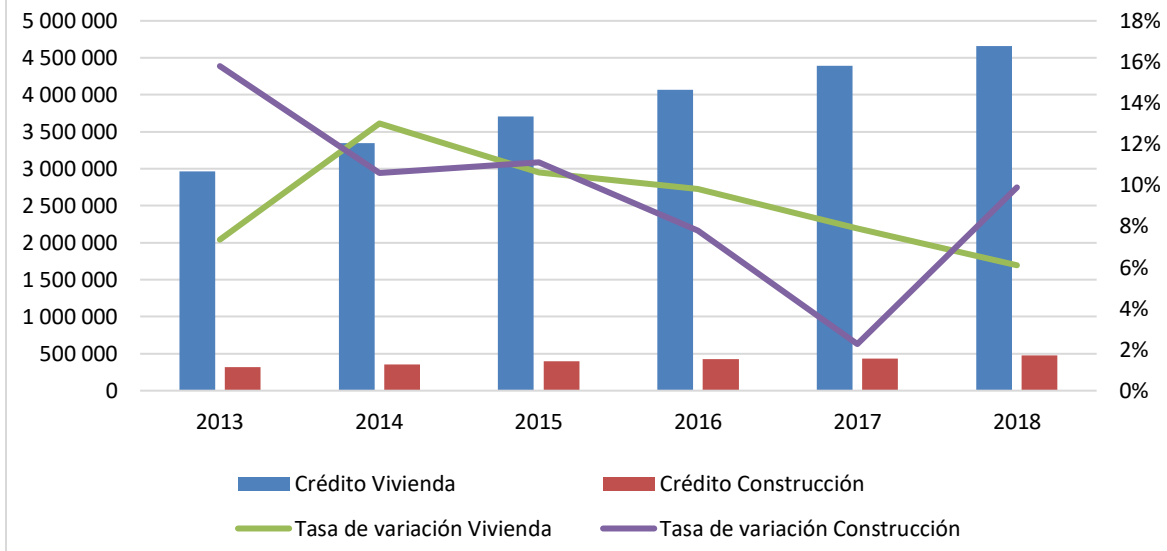
5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **diciembre** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **6,45%** en el 2018, comparando con el 2017 (mientras que creció un 7,35% en el 2017).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se incrementó un **9,89%** entre el 2018 y el 2017 (2,27% en el 2017). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **6,10%** (7,88% 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 diciembre 2018 fue de **31,1%**.

Gráfico 11
Crédito del Sistema Bancario a los sectores construcción y vivienda privados
 Saldos a diciembre en millones de colones y tasas de variación anual
2013 - 2018



6. Índices de precios del sector construcción

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

Para febrero 2019 el Índice de precios de Edificios mostró un crecimiento de **0,10%**, con respecto a octubre. Por su parte, el Índice de precios de Viviendas de interés social creció un **0,15%**.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Enero 2017 – Febrero 2019				
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%
ene-19	110,40	-0,05%	109,26	-0,02%
feb-19	110,50	0,10%	109,43	0,15%

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

6.2. Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

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

Cuadro 2			
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Enero 2019 – Febrero 2019			
Índice	Índice Enero 2018	Índice Febrero 2018	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	127,746	127,340	-0,32%
Repuestos	135,395	135,331	-0,05%
Llantas	74,802	80,467	7,57%
Combustibles	95,303	91,036	-4,48%
Lubricantes	133,360	133,115	-0,18%
Asfálticos	90,661	80,195	-11,54%
Cemento pórtland	123,752	123,752	0,00%
Adquisición de áridos	103,630	103,630	0,00%
Encofrados	120,673	120,580	-0,08%
Tuberías de plástico	147,347	158,000	7,23%
Tuberías de concreto	96,920	96,920	0,00%
Hierro fundido	103,203	103,611	0,40%
Hierro dúctil	101,261	101,261	0,00%
Acero de refuerzo	103,912	104,491	0,56%
Acero estructural	85,487	85,540	0,06%
Cable eléctrico	88,620	88,620	0,00%
Señalización y demarcación vial	87,542	87,553	0,01%
Explosivos	203,045	201,905	-0,56%

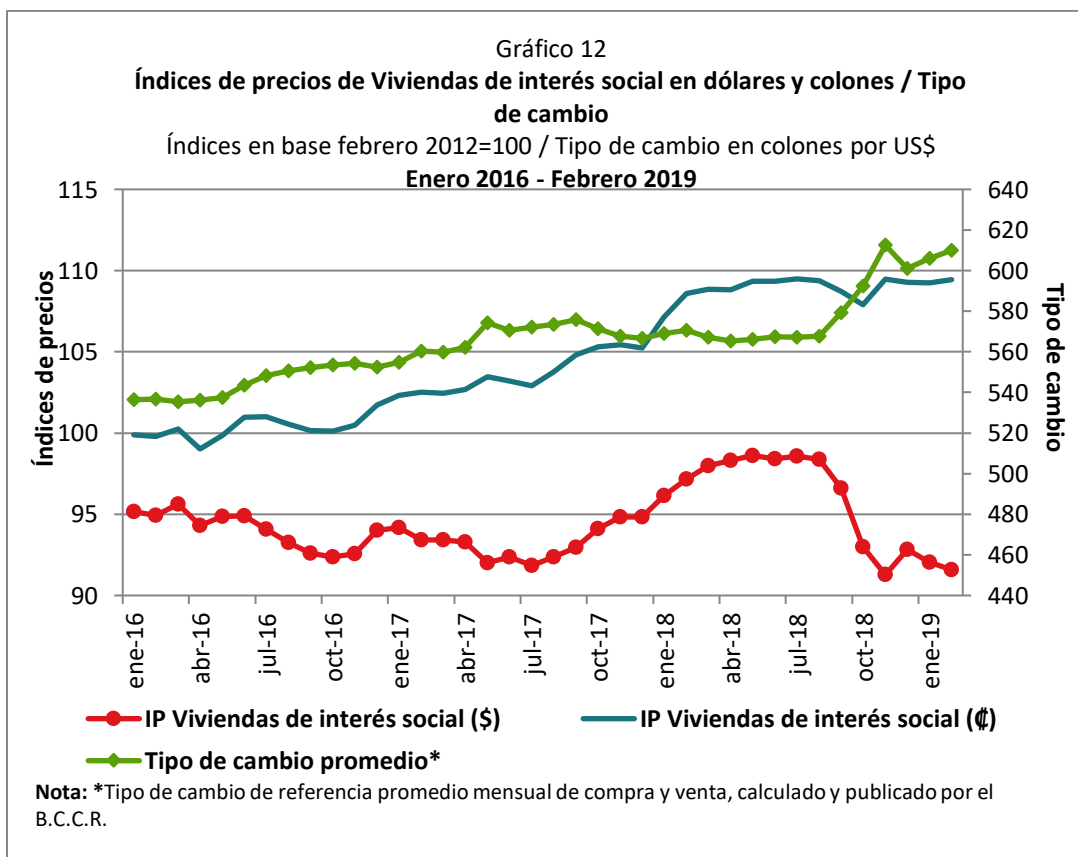
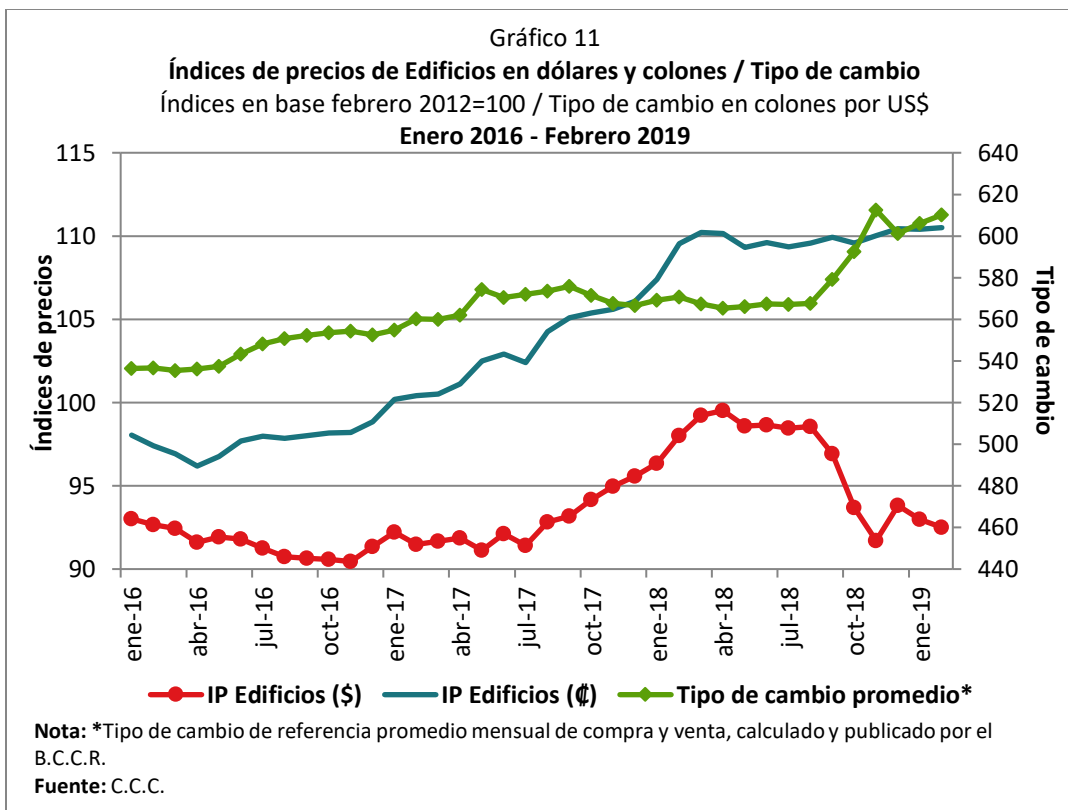
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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			
Enero 2019 – Febrero 2019			
Índice	Enero 2019	Febrero 2019	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	92,998	92,492	-0,54%
Viviendas de interés social	92,040	91,590	-0,49%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	107,614	106,584	-0,96%
Repuestos	114,058	113,272	-0,69%
Llantas	63,014	67,351	6,88%
Combustibles	80,284	76,197	-5,09%
Lubricantes	112,343	111,418	-0,82%
Asfálticos	76,373	67,124	-12,11%
Cemento pórtland	104,250	103,581	-0,64%
Adquisición de áridos	87,299	86,738	-0,64%
Encofrados	101,655	100,926	-0,72%
Tuberías de plástico	124,126	132,246	6,54%
Tuberías de concreto	81,646	81,122	-0,64%
Hierro fundido	86,939	86,723	-0,25%
Hierro dúctil	85,303	84,756	-0,64%
Acero de refuerzo	87,536	87,459	-0,09%
Acero estructural	72,015	71,597	-0,58%
Cable eléctrico	74,654	74,175	-0,64%
Señalización y demarcación vial	73,746	73,282	-0,63%
Explosivos	171,047	168,994	-1,20%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	110,094	109,388	-0,64%
Índice de precios al consumidor	100,010	99,449	-0,56%

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



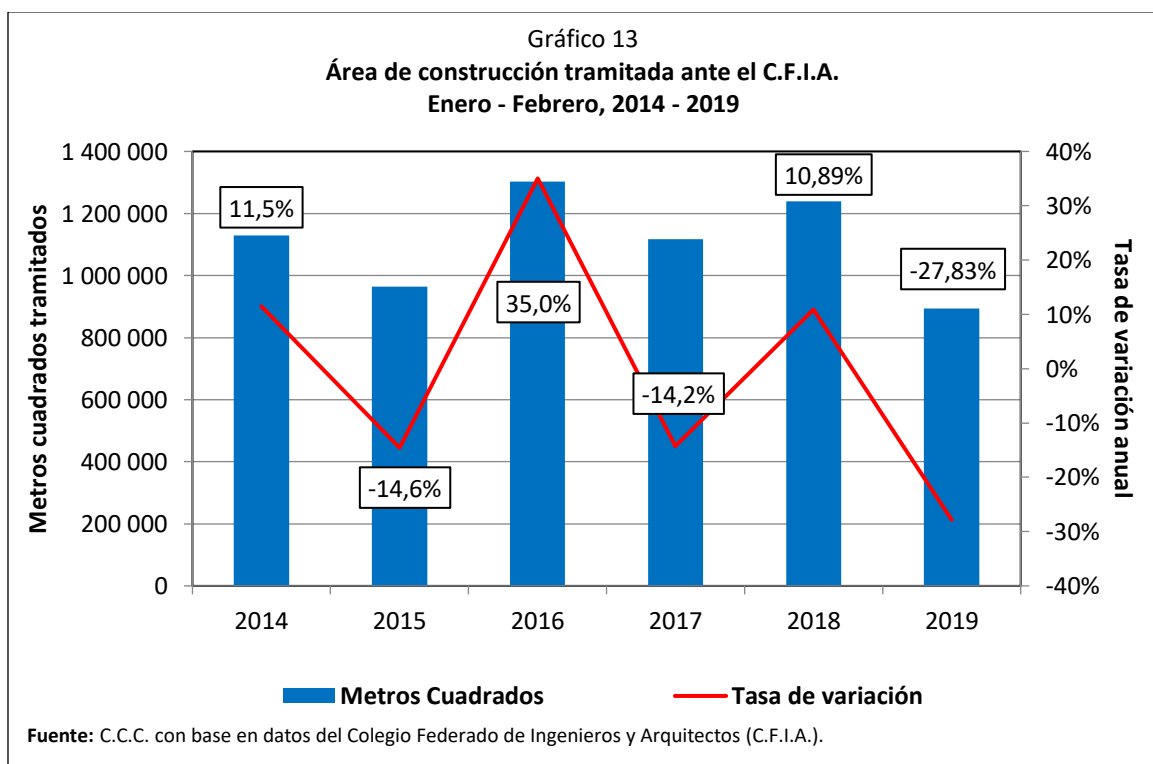
7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados de dos formas: primero, comparando los datos de enero-febrero 2019 con los de enero-febrero 2018. En segundo lugar, se analizan los datos anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre marzo 2018 y febrero 2019 (año 2019) con el año comprendido entre marzo 2017 y febrero 2018 (año 2018).

7.1. Enero - Febrero 2019 vs. Enero - Febrero 2018

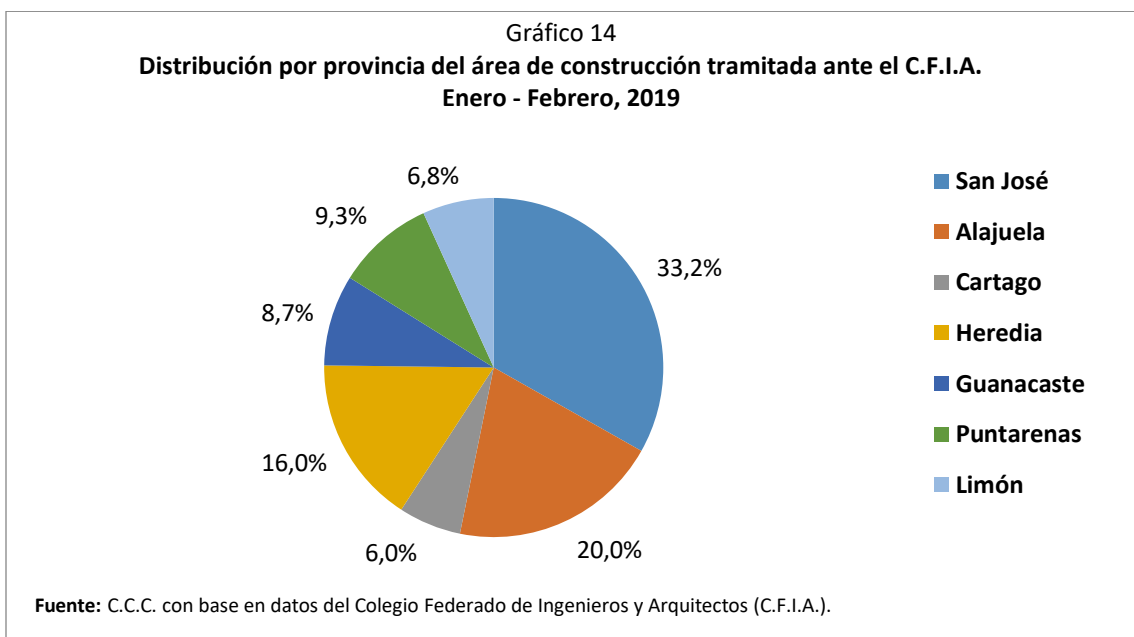
Durante **enero-febrero** se tramitó cerca de **893.980 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 344.665 metros cuadrados menos que en el mismo período del 2018. Esto se traduce en un decrecimiento de **-27,83%**. Para el mismo período del 2018 se evidenció un crecimiento de **10,89%**.



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.**

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 **enero-febrero**, seguida de **Alajuela** y **Heredia**. Respectivamente, cada una representó un **33,2%**, **20,0%** y un **16,0%** del total tramitado. Por otra parte, los demás puestos corresponden a **Puntarenas**, **Guanacaste**, **Limón** y **Cartago**, con un **9,3%**, **8,7%**, **6,8%** y **6,0%** del total tramitado, respectivamente.

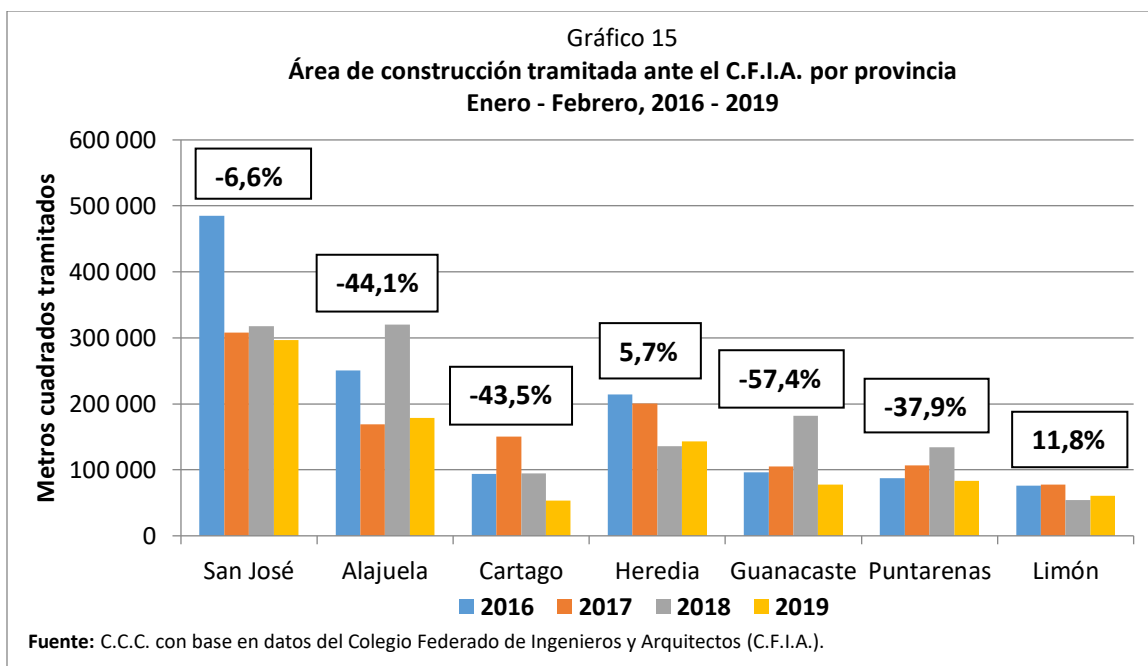


Comparando con el mismo período del 2018, las provincias de **Limón** y **Heredia** evidenciaron un crecimiento de **11,80%** y **5,67%** respectivamente, mientras que **San José**, **Puntarenas**, **Cartago**, **Alajuela** y **Guanacaste** decrecieron **-6,65%**, **-37,85%**, **-43,46%**, **-44,11%** y **-57,43%**, cada uno.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
Enero - Febrero, 2018 – 2019

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019
	Ene 18 – Feb 18	Ene 19 – Feb 19	
San José	317 776	296 656	-6,65%
Alajuela	320 148	178 935	-44,11%
Cartago	94 540	53 454	-43,46%
Heredia	135 551	143 242	5,67%
Guanacaste	182 100	77 529	-57,43%
Puntarenas	134 162	83 383	-37,85%
Limón	54 368	60 781	11,80%
TOTAL	1 238 645	893 980	-27,83%

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 **enero-febrero**, se observa que Santa Ana constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de Alajuela, San José, Moravia y San Carlos. En contraposición, los cantones de Turrubares, León Cortes, Dota, Guatuso y Nandayure 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.
Enero - Febrero, 2019

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	Santa Ana	69 571	81	Turrubares	525
2	Alajuela	59 376	80	León Cortes	555
3	San José	52 556	79	Dota	899
4	Moravia	41 520	78	Guatuso	977
5	San Carlos	40 395	77	Nandayure	988
6	Heredia	39 805	76	Jiménez	1 010
7	Belén	34 571	75	Los Chiles	1 172
8	Santa Cruz	27 622	74	San Pablo	1 232
9	Escazú	27 590	73	Montes de Oro	1 401
10	Sarapiquí	25 416	72	Bagaces	1 776

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 **enero-febrero** corresponde al **sector vivienda**, que representó el **56,58%** del total tramitado. Examinado las subcategorías de este grupo, resalta que *vivienda unifamiliar* representó el 46,87% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 9,71%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **23,79%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 22,65% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,14%. El tercer lugar está constituido por el **sector oficinas**, que acaparó el **8,18%** del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo las *oficinas comerciales* representaron el 6,53% y *oficinas institucionales* el 1,66%.

En lo que respecta al **sector industria**, éste acaparó el **6,20%** del total tramitado. Finalmente, la categoría **otros** representó un **5,25%** del total tramitado.

Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	56,58%	Vivienda unifamiliar	46,87%
		Condominios	9,71%
INDUSTRIA	6,20%	Bodegas	6,19%
		Edificios industriales	0,00%
COMERCIO	23,79%	Edificios comerciales	22,65%
		Hoteles	1,14%
OFICINAS	8,18%	Oficinas comerciales	6,53%
		Oficinas institucionales	1,66%
OTROS	5,25%	Edificios educacionales	2,29%
		Salud	1,00%
		Sitios de reunión pública	1,96%
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.).

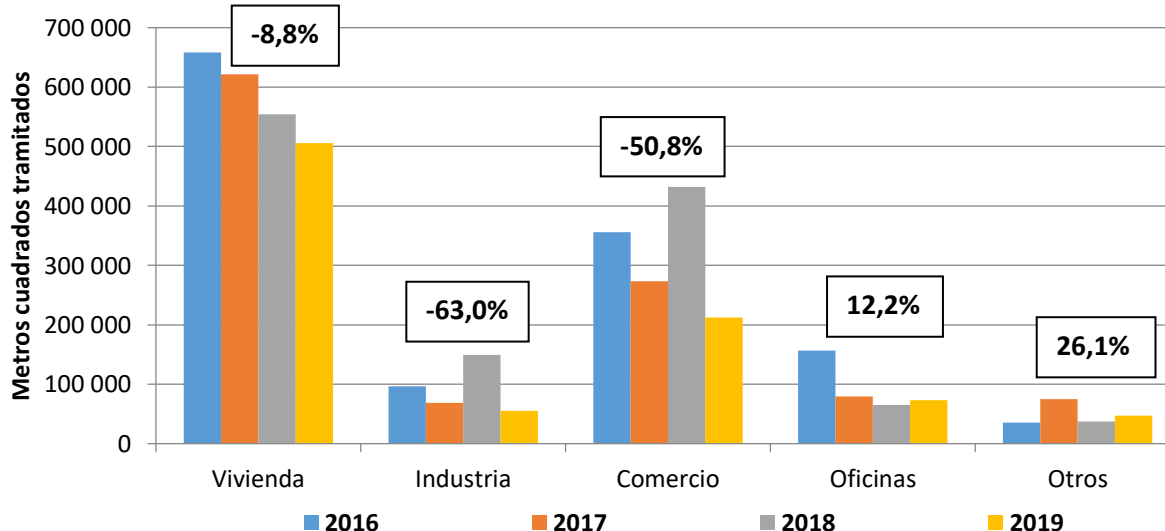
Al comparar los resultados de los primeros dos meses del 2019 con los de los primeros dos meses del 2018, se observa que el sector **otros** mostró un crecimiento de **26,11%**, dada la mayor tramitación de edificios de salud y sitios de reunión pública. De igual forma, **oficinas** creció un **12,15%** dada la mayor tramitación de oficinas comerciales. Por otra parte, **vivienda** mostró un decrecimiento de **-8,79%**, producto de una menor tramitación de vivienda unifamiliar y condominios. Así mismo, el sector **comercio** decreció un **-50,78%**, dada la menor tramitación de edificios comerciales y hoteles. Por su parte, el sector **industria** mostró un decrecimiento de **-62,96%**, dada la menor tramitación de bodegas y edificios industriales.

Cuadro 7
 Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación
 Enero – Febrero, 2018 - 2019

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019
	Ene 18 – Feb 18	Ene 19 – Feb 19			Ene 18 – Feb 18	Ene 19 – Feb 19	
VIVIENDA	554 534	505 812	-8,79%	Vivienda unifamiliar	453 803	419 029	-7,66%
				Condominios	100 731	86 783	-13,85%
INDUSTRIA	149 566	55 393	-62,96%	Bodegas	148 659	55 378	-62,75%
				Edificios industriales	907	15	-98,35%
COMERCIO	432 084	212 661	-50,78%	Edificios comerciales	375 958	202 514	-46,13%
				Hoteles	56 126	10 147	-81,92%
OFICINAS	65 217	73 144	12,15%	Oficinas comerciales	33 539	58 336	73,93%
				Oficinas institucionales	31 678	14 808	-53,25%
OTROS	37 244	46 970	26,11%	Edificios educacionales	23 066	20 500	-11,12%
				Salud	7 852	8 948	13,96%
				Sitios de reunión pública	6 326	17 522	176,98%
TOTAL	1 238 645	893 980	-27,83%	TOTAL	1 238 645	893 980	-27,83%

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

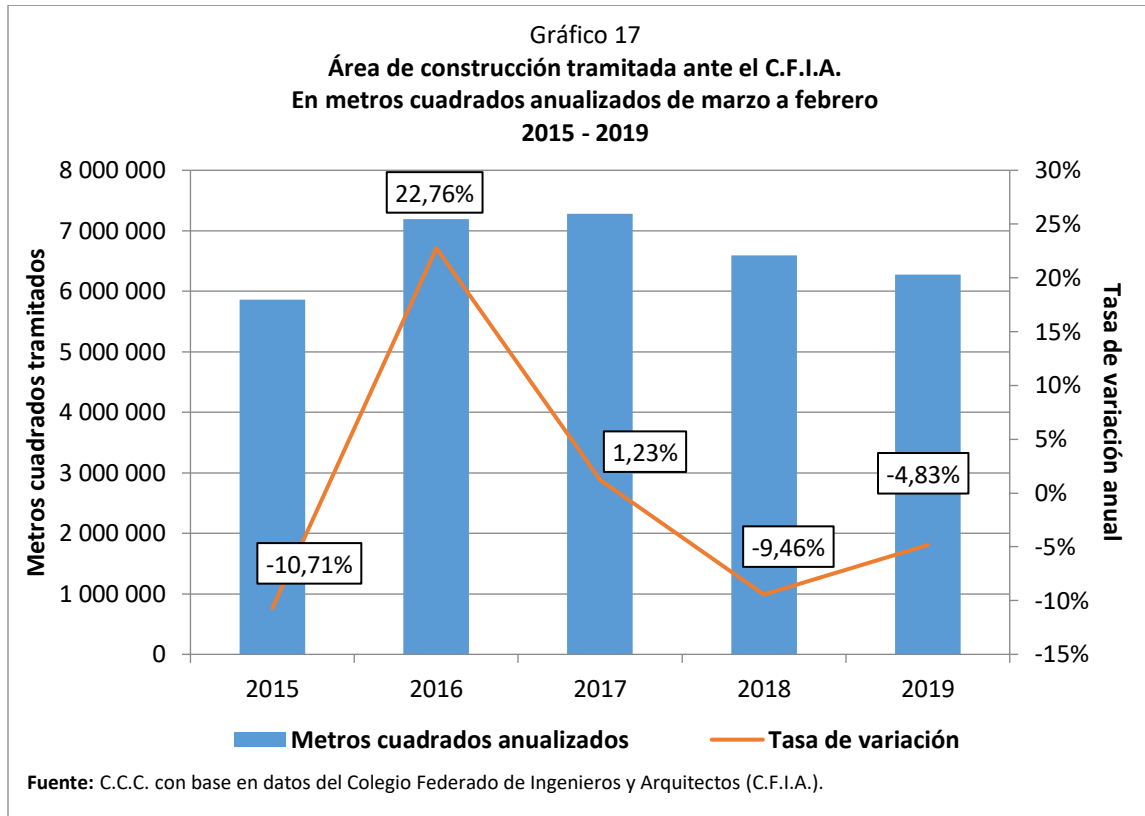
Gráfico 16
 Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación
 Enero - Febrero, 2016 - 2019



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

7.2. Anualizado 2019 vs. Anualizado 2018

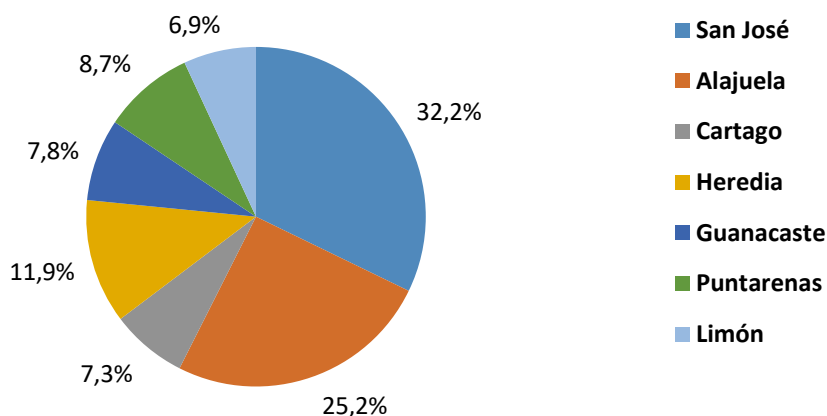
Durante el 2019 se tramitó cerca de **6.275.082 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 318.296 metros cuadrados menos que en el 2018. Esto se traduce en un decrecimiento de **-4,83%**. Para el 2018 se vio un decrecimiento de -9,46%.



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 **2019**, seguida de **Alajuela**. Respectivamente, cada una representó un **32,2%**, y un **25,2%** del total. Los demás puestos corresponden a **Heredia**, **Puntarenas**, **Guanacaste**, **Cartago** y **Limón**, con **11,9%**, **8,7%**, **7,8%**, **7,3%** y **6,9%** del total tramitado.

Gráfico 18
Distribución por provincia del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.
 Datos anualizados de marzo a febrero
 2019



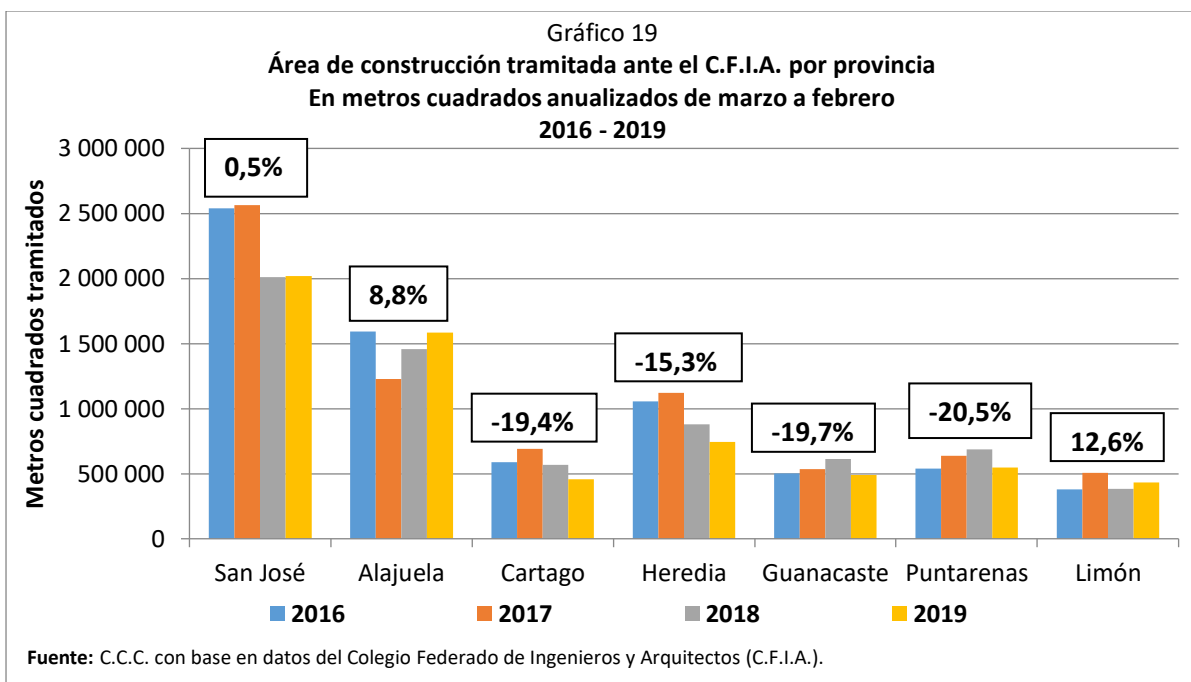
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Comparando con el 2018, las provincias de **Limón, Alajuela y San José** evidenciaron un crecimiento de **12,63%, 8,84% y 0,47%**, cada una. Por otra parte, las provincias de **Heredia, Cartago, Guanacaste y Puntarenas** mostraron decrecimientos de **-15,34%, -19,37%, -19,66% y -20,49%** cada una.

Cuadro 8
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
 En metros cuadrados anualizados de marzo a febrero
 2018-2019

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019
	2018	2019	
San José	2 010 681	2 020 183	0,47%
Alajuela	1 455 381	1 584 054	8,84%
Cartago	566 079	456 413	-19,37%
Heredia	878 868	744 049	-15,34%
Guanacaste	611 239	491 074	-19,66%
Puntarenas	685 818	545 317	-20,49%
Limón	385 313	433 992	12,63%
TOTAL	6 593 378	6 275 082	-4,83%

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 2019, 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, Nandayure y Montes de Oro se posicionaron como los cantones con la menor tramitación de metros cuadrados.

Cuadro 9
Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.
Marzo 2018 - Febrero 2019

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	Alajuela	806 480	81	Turrubares	5 663
2	San José	561 798	80	Dota	6 632
3	Santa Ana	321 659	79	León Cortes	6 843
4	Heredia	253 907	78	Nandayure	7 456
5	San Carlos	224 020	77	Montes de Oro	8 231
6	Curridabat	186 747	76	Abangares	9 807
7	Escazú	184 952	75	Acosta	10 035
8	Cartago	184 035	74	Guatuso	10 074
9	Pococí	183 414	73	Jiménez	10 451
10	Puntarenas	141 445	72	Bagaces	10 938

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 **48,76%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 41,21% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 7,55%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **25,14%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 24,23% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 0,91%.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **11,35%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **9,26%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** que representó un **5,49%**.

Cuadro 10 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Marzo 2018 - Febrero 2019			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	48,76%	Vivienda unifamiliar	41,21%
		Condominios	7,55%
INDUSTRIA	11,35%	Bodegas	11,18%
		Edificios industriales	0,17%
COMERCIO	25,14%	Edificios comerciales	24,23%
		Hoteles	0,91%
OFICINAS	9,26%	Oficinas comerciales	5,66%
		Oficinas institucionales	3,60%
OTROS	5,49%	Edificios educacionales	3,46%
		Salud	0,54%
		Sitios de reunión pública	1,48%
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 2019 con los del 2018, se observa que el sector **industria** creció un **1,83%**, por un leve crecimiento en la tramitación de bodegas. De igual forma, el sector **vivienda** mostró un crecimiento de **1,53%** por una mayor tramitación de vivienda unifamiliar y condominios.

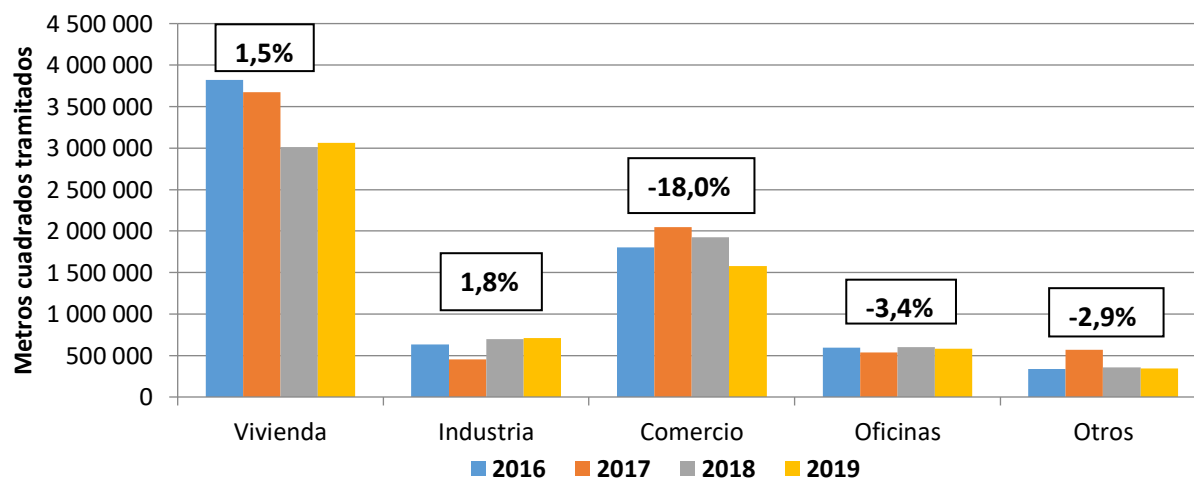
Por otra parte, el sector **otros** mostró un decrecimiento en relación con el periodo anterior, con un **-2,94%** producto de una disminución en los metros cuadrados tramitados de edificios educacionales y de salud. De igual forma, el sector **oficinas** decreció un **-3,42%**, producto de un decrecimiento en la tramitación de oficinas institucionales. El sector **comercio** por su parte, mostro un decrecimiento del **-17,99%**, 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 marzo a febrero
2018 - 2019

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019
	2018	2019			2018	2019	
VIVIENDA	3 013 578	3 059 673	1,53%	Vivienda unifamiliar	2 557 425	2 585 862	1,11%
				Condominios	456 153	473 811	3,87%
INDUSTRIA	699 377	712 176	1,83%	Bodegas	691 974	701 686	1,40%
				Edificios industriales	7 403	10 490	41,70%
COMERCIO	1 923 884	1 577 724	-17,99%	Edificios comerciales	1 801 369	1 520 379	-15,60%
				Hoteles	122 515	57 345	-53,19%
OFICINAS	601 579	581 001	-3,42%	Oficinas comerciales	337 832	354 918	5,06%
				Oficinas institucionales	263 747	226 083	-14,28%
OTROS	354 960	344 508	-2,94%	Edificios educacionales	243 385	217 364	-10,69%
				Salud	38 110	34 113	-10,49%
				Sitios de reunión pública	73 465	93 031	26,63%
TOTAL	6 593 378	6 275 082	-4,83%	TOTAL	6 593 378	6 275 082	-4,83%

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
2016 - 2019



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

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

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.

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.