

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**ABRIL
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 **abril 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 abril 2019 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 2,07%, posicionándose dentro del rango meta de inflación para el 2019 (2% a 4%). Esta variación fue menor que la inflación interanual registrada en abril 2018 (2,38%).

Dice el B.C.C.R.: *“El retorno de la inflación general al rango objetivo se explica, en mayor medida, por el impacto con rezago del alza en el precio del petróleo sobre los combustibles locales y los aumentos en la tarifa del servicio de electricidad y en los precios de bienes agrícolas.”*¹

En cuanto a las **expectativas de inflación a 12 meses**, el valor promedio de ésta se ubicó en 3,3% para febrero 2019, por debajo del límite superior (4,0%) del rango meta de inflación para este año. A abril 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 marzo 2019 una tasa de variación interanual de 1,8%. Este dato es menor al observado un año antes cuando creció un 3,1%.

Según indica el B.C.C.R.: *“Al analizar los ciclos de corto plazo, por medio de la serie ajustada por estacionalidad, se observa que la recuperación que inició a partir de octubre de 2018 pierde fuerza en el mes de marzo. En comparación con marzo 2018, la mayoría de las actividades económicas moderaron su crecimiento, lo cual se reflejó en la desaceleración del indicador general (gráfico 3). La industria agropecuaria y el comercio fueron las únicas que mostraron una disminución.”*²

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en abril los US\$ 3.724 millones, dato superior en 1,2% al correspondiente al 2018, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en abril alcanzaron los US\$ 5.230 millones, disminuyendo un -0,6% en comparación con el resultado de abril 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 abril 2019 registró un crecimiento interanual de 0,3%. Entre los sectores con mayor crecimiento destacaron *Actividades inmobiliarias empres. Y de alquiler* (6,2%), *Organizaciones extraterritoriales* (5,9%), *Pesca* (4,5%) y *Hoteles y restaurantes* (4,4%).

¹ B.C.C.R. (2019). **Informe Mensual de Coyuntura Económica Mayo 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_mayo_2019.pdf

² B.C.C.R. (2019). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Marzo 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_MARZO_2019.pdf

Por el contrario, los sectores que mostraron mayor decrecimiento fueron *explotación de minas y canteras* (-15,8%) y *construcción* (-8,8%).

- El **déficit fiscal acumulado** del gobierno central para el mes de marzo 2019 fue de -1,5% del Producto Interno Bruto, dato igual al observado en marzo 2018.

Para marzo 2019, los ingresos totales acumulados crecieron 15,0%, comparando con marzo 2018. Por su parte, los gastos totales crecieron un 12,7%.

- Tomando en cuenta los saldos a abril 2019, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de 4,3%, mostrando un mayor dinamismo con respecto a abril 2019 (3,6%).
- En cuanto a **tasas de interés**, en abril la Tasa de Política Monetaria³ se mantuvo en un 5,00%, valor en el que está ubicada desde finales de marzo 2019.

Por su parte, las tasas pasivas promedio en colones se mantuvieron en un promedio de 7,6% en abril 2019, por otra parte, las tasas en moneda extranjera pasaron de un promedio de 3,8% en marzo a 3,9% en abril. Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró abril 2019 en 6,15%, cuando había cerrado marzo en 6,20%.

Aunado a lo anterior, las tasas de interés activas en colones pasaron de un promedio de 13,3% en marzo a uno de 13,7% en abril. Por otra parte, las tasas activas en dólares pasaron de un promedio de 9,1% en marzo a uno de 8,2% en abril.

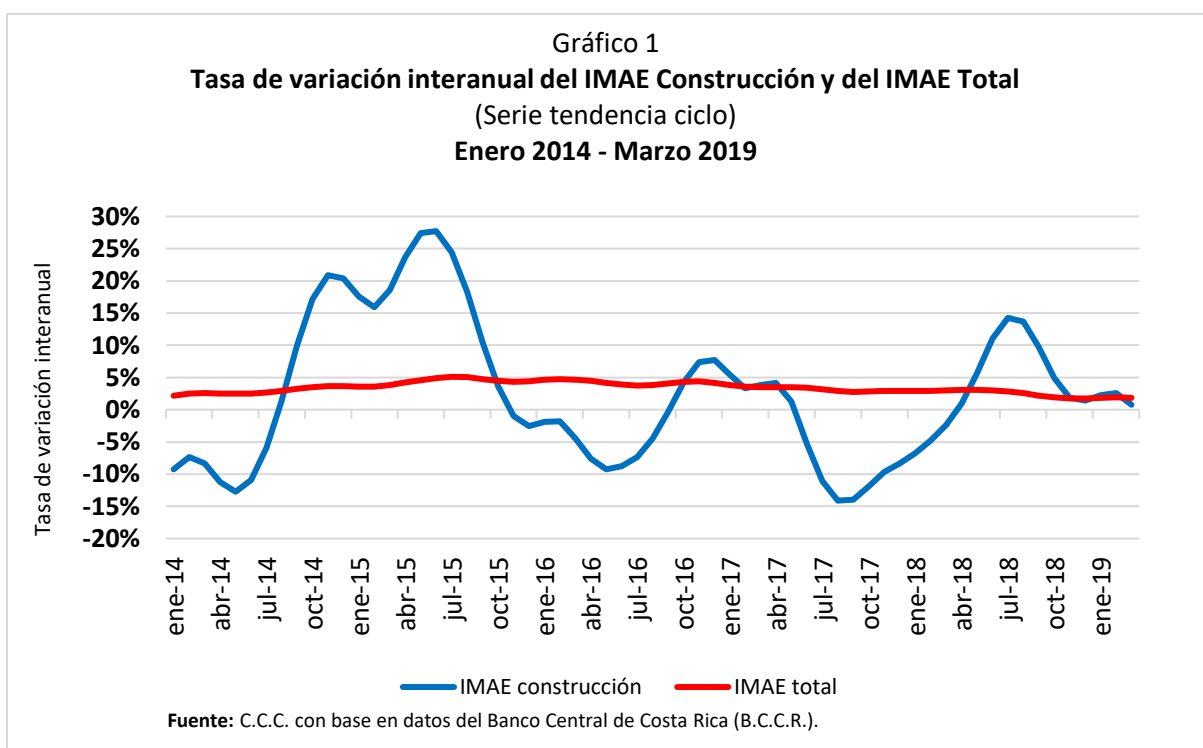
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta creció un -0,7% entre marzo 2019 y abril 2019, pasando de ₡603,91 a ₡599,81.

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.

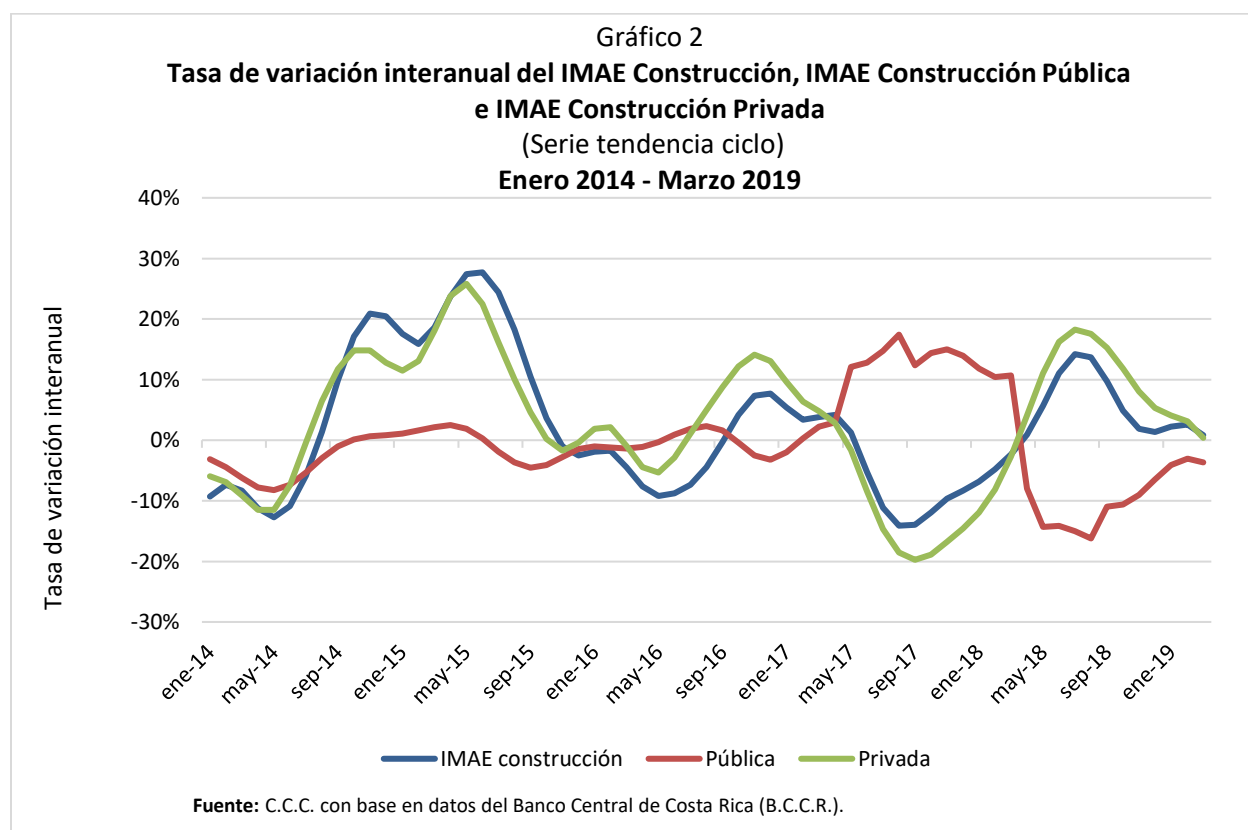


Justamente, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó 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 marzo 2019. Específicamente, para **marzo 2019** el IMAE construcción mostró un crecimiento de **0,8%** de forma interanual (-2,4% 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 **marzo 2019** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **0,4%** (-2,7% en marzo 2018).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“Por su parte, la construcción aumentó 0,8%, por la edificación de plantas industriales. Por el contrario, pese al avance en infraestructura educativa del Ministerio de Educación Pública, así como las obras de alcantarillado sanitario del área metropolitana, Pacífico Central y Huetar Norte, la construcción con destino público disminuyó debido a que no han iniciado proyectos de tamaño similar al de algunas obras que finalizaron en 2018 u otras que se encuentran en proceso de conclusión.”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. Marzo 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_MARZO_2019.pdf

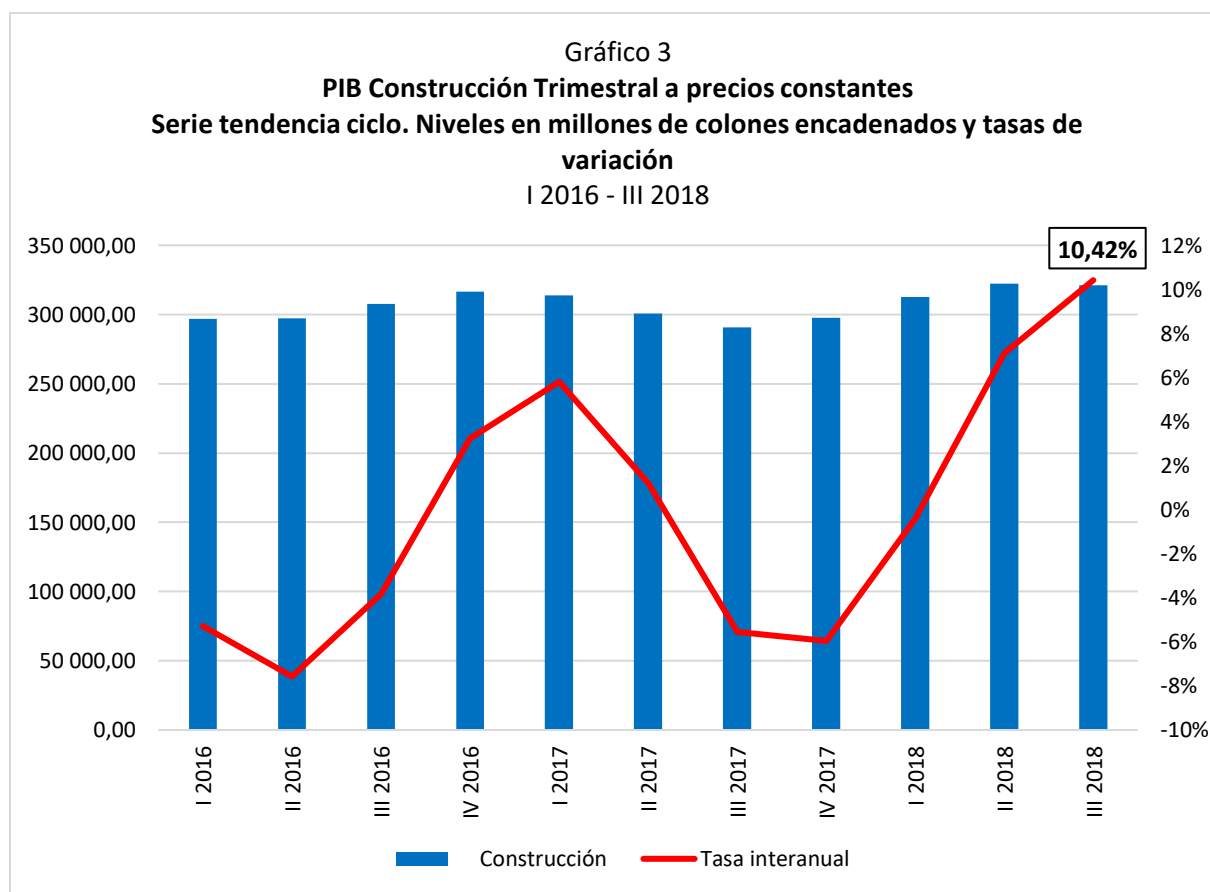
IMAE construcción pública⁴

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 de abril 2018 a marzo 2019. Particularmente a **marzo 2019** la construcción pública creció un **-3,7%** de forma interanual (10,7% un año antes).

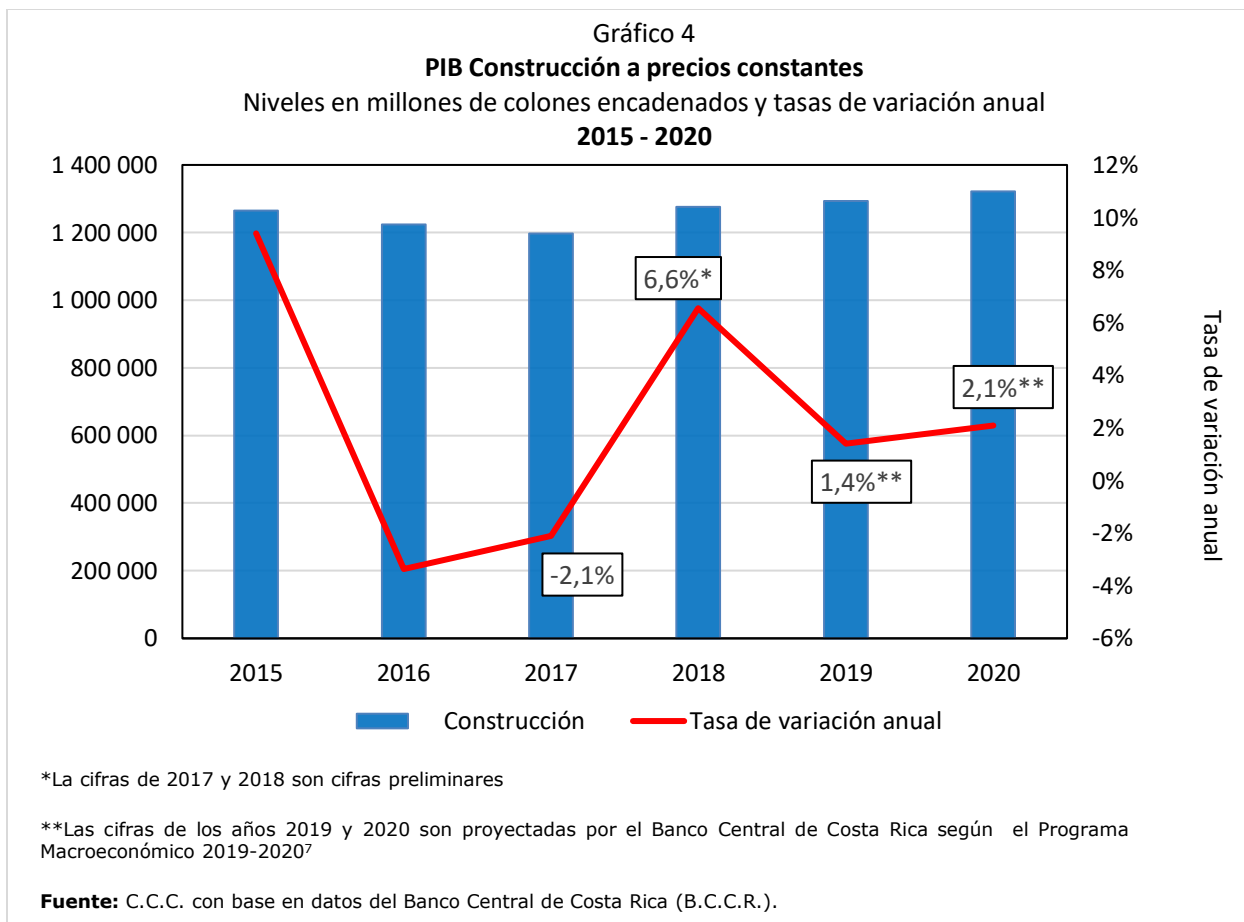
2. PIB del sector construcción

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.



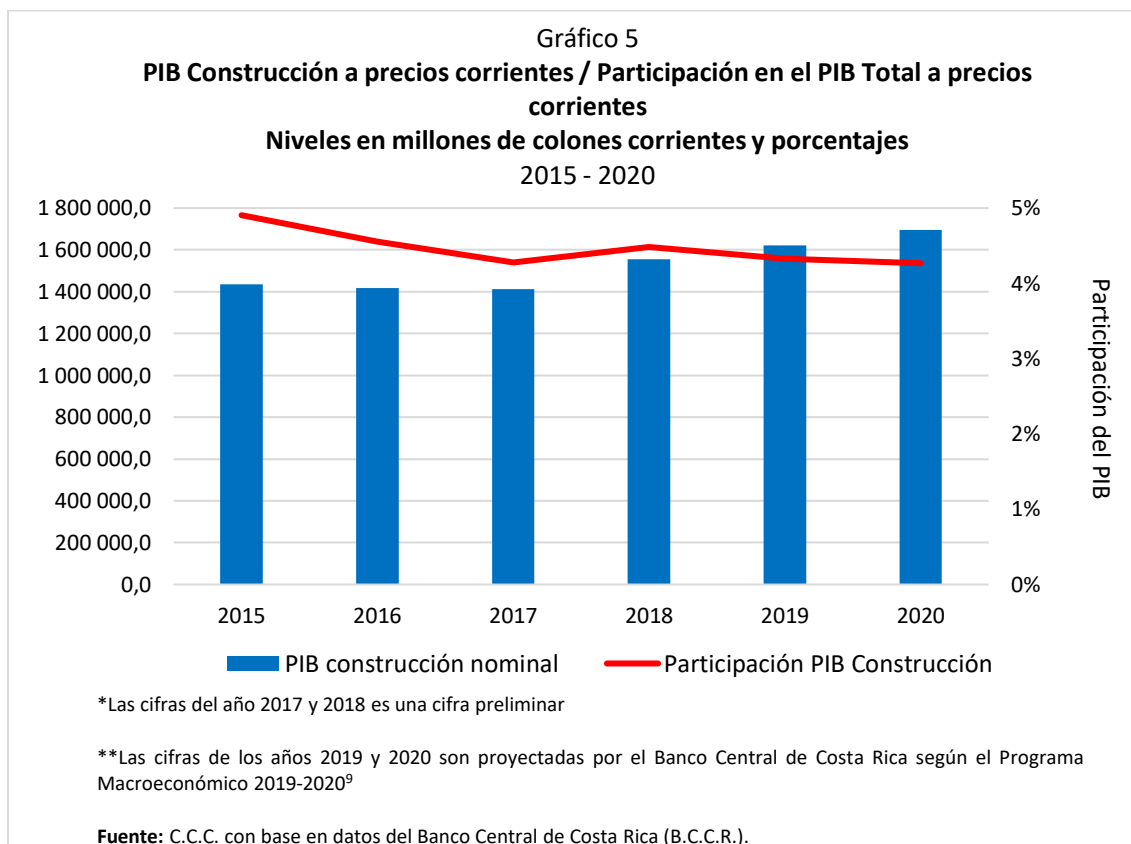
En el **2017** la actividad económica del sector mostró un decrecimiento de **-2,1%**, explicado en su mayoría por un decrecimiento en las obras tanto no residenciales como residenciales. Por otra parte, la construcción pública contrarrestó el decrecimiento de la construcción privada, especialmente por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

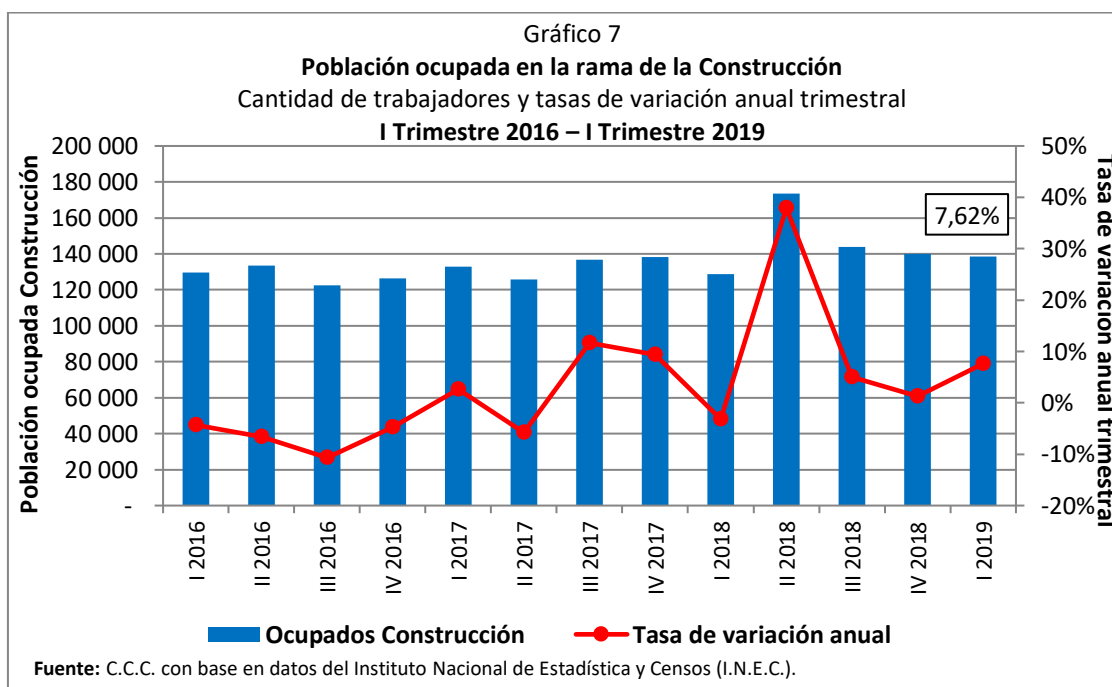
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **4,5%** de la producción total del país (2018). El Banco Central proyecta que para el **2019 y 2020** el peso de la construcción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



3. Empleo del sector construcción

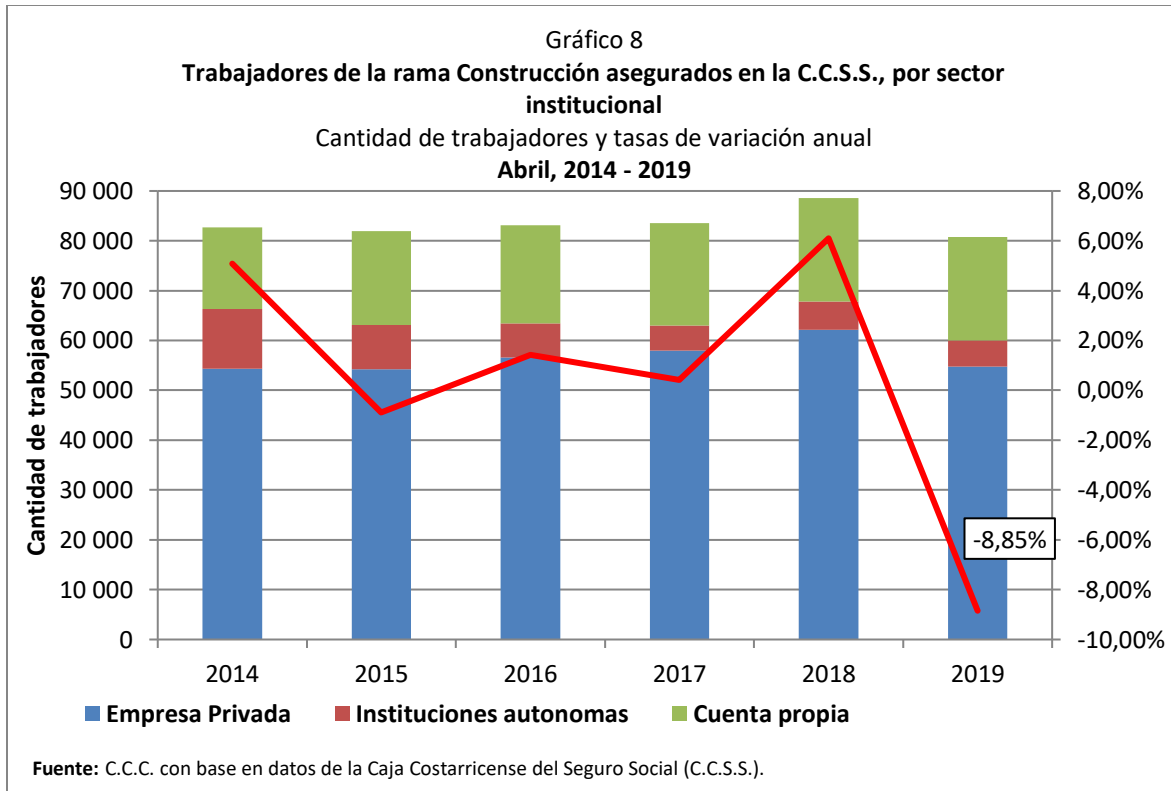
3.1. Población ocupada en la rama de la construcción

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **I Trimestre 2019** se contabilizaron **138.498 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de poco más de 9.802 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (crecimiento de 7,62%). Además, comparando el dato del I Trimestre 2019 con el del IV Trimestre 2018 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar un decrecimiento de -1,1%.



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **abril 2019** se reportaron **80.755 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un decrecimiento de **-8,85%**, comparando con respecto a abril 2018. Un año antes se estaba experimentando un crecimiento de 6,1%. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo una disminución de -11,95%, comparando con abril 2018, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció una disminución de -7,43%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia crecieron un 0,06% con respecto al mismo mes del 2018.

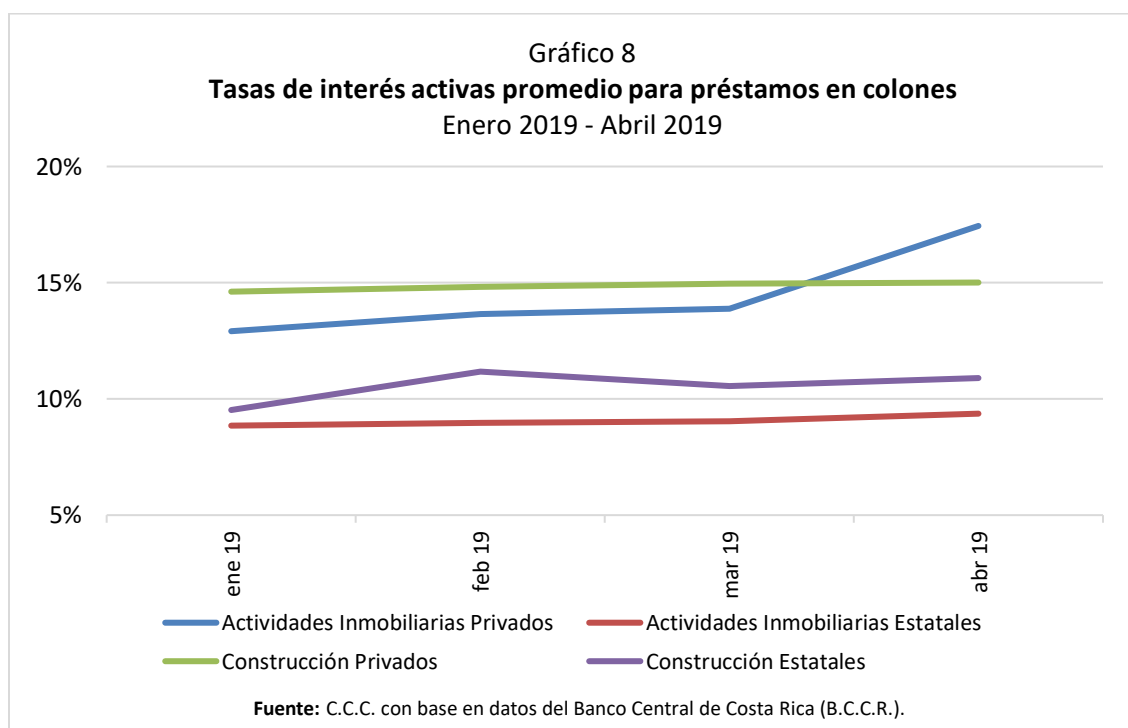


4. Tasas de interés para construcción y vivienda⁶

4.1. Tasas de interés en colones

Para **abril 2019**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 10,5% en marzo a uno de 10,9% en abril. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 15,0% en abril.

En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 9,0% en marzo a uno de 9,4% en abril. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 13,9% a uno de 17,4%.

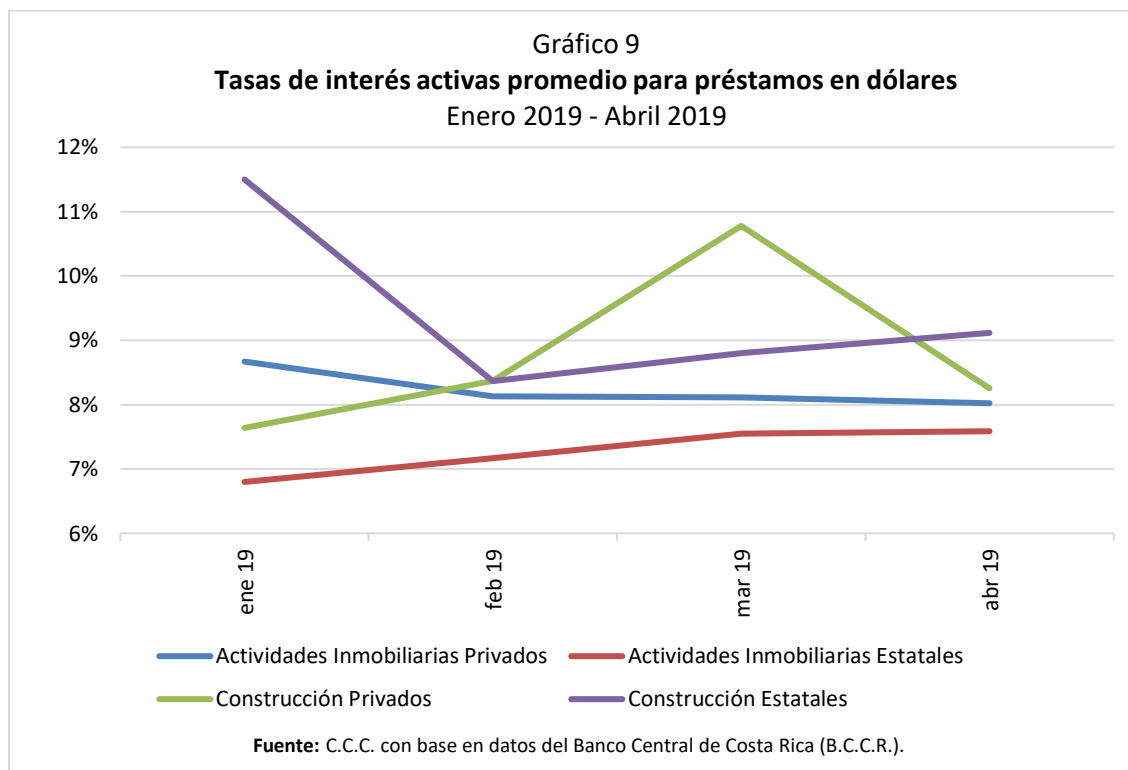


4.2. Tasas de interés en dólares

En **abril 2019**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 8,8% en marzo a uno de 9,1% en abril. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 10,8% a 8,3%.

⁶ A partir de enero 2019, el Banco Central de Costa Rica cambió la metodología de cálculo de las tasas de interés activas. La nueva metodología puede consultarse en el siguiente enlace: https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/DocumentosMetodologiasNotasTecnicas/Metodologia_de_calculo_de_tasas_activas.pdf

En cuanto a las tasas para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, éstas aumentaron de un promedio de 7,5% en marzo a uno de 7,6% en abril. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** se mantuvieron en un promedio de 8,0%.



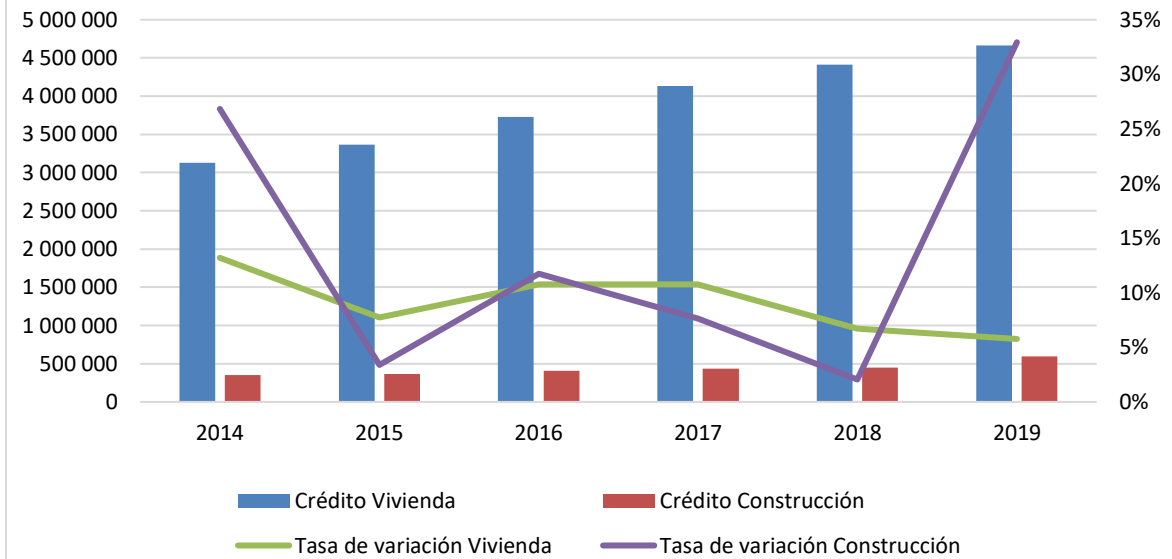
5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **febrero** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **8,27%** en el 2019, comparando con el 2018 (mientras que creció un 6,28% en el 2018).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se incrementó un **32,94%** entre el 2019 y el 2018 (2,05% en el 2018). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **5,77%** (6,72% en el 2018).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción como un todo (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a febrero 2019 fue de **32,1%**.

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
2014 - 2019



6. Índices de precios del sector construcción

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

Para **abril 2019** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **-0,04%**, con respecto a marzo. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** creció un **-0,05%**.

Cuadro 1 Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social Enero 2017 – Abril 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%
mar-19	109,70	-0,73%	109,18	-0,22%
abr-19	109,66	-0,04%	109,13	-0,05%

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

6.2. Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

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

Cuadro 2			
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Marzo 2019 – Abril 2019			
Índice	Índice Marzo 2019	Índice Abril 2019	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	126,588	125,902	-0,54%
Repuestos	134,331	133,542	-0,59%
Llantas	79,764	79,275	-0,61%
Combustibles	91,423	94,052	2,88%
Lubricantes	132,885	132,476	-0,31%
Asfálticos	91,903	103,357	12,46%
Cemento pórtland	123,752	123,752	0,00%
Adquisición de áridos	103,630	103,211	-0,40%
Encofrados	120,893	119,066	-1,51%
Tuberías de plástico	158,000	158,000	0,00%
Tuberías de concreto	96,920	96,920	0,00%
Hierro fundido	102,073	103,163	1,07%
Hierro dúctil	101,261	101,261	0,00%
Acero de refuerzo	103,479	102,845	-0,61%
Acero estructural	86,427	86,369	-0,07%
Cable eléctrico	89,057	89,157	0,11%
Señalización y demarcación vial	87,563	87,463	-0,11%
Explosivos	199,141	198,060	-0,54%

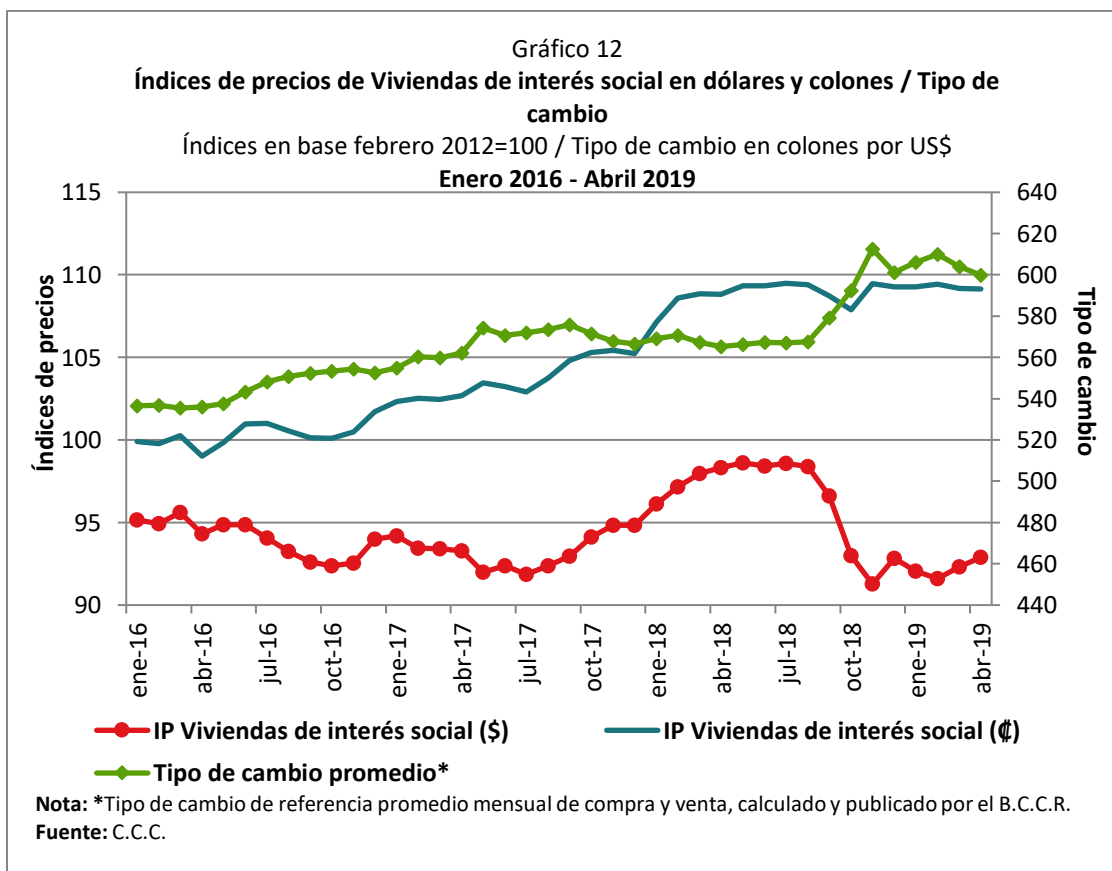
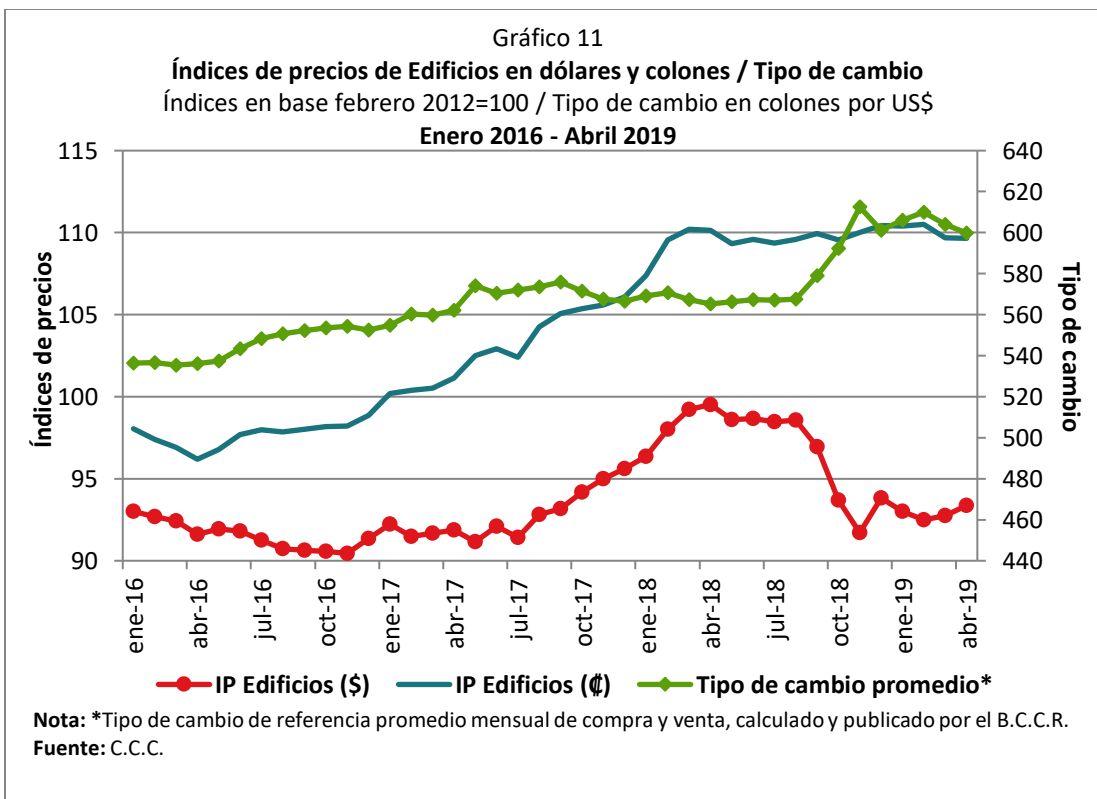
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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			
Marzo 2019 – Abril 2019			
Índice	Marzo 2019	Abril 2019	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	92,753	93,352	0,65%
Viviendas de interés social	92,316	92,903	0,64%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	107,033	107,181	0,14%
Repuestos	113,580	113,685	0,09%
Llantas	67,442	67,487	0,07%
Combustibles	77,300	80,067	3,58%
Lubricantes	112,357	112,777	0,37%
Asfálticos	77,706	87,988	13,23%
Cemento pórtland	104,635	105,351	0,68%
Adquisición de áridos	87,621	87,864	0,28%
Encofrados	102,218	101,362	-0,84%
Tuberías de plástico	133,592	134,506	0,68%
Tuberías de concreto	81,948	82,508	0,68%
Hierro fundido	86,305	87,823	1,76%
Hierro dúctil	85,619	86,204	0,68%
Acero de refuerzo	87,494	87,552	0,07%
Acero estructural	73,076	73,526	0,62%
Cable eléctrico	75,300	75,900	0,80%
Señalización y demarcación vial	74,036	74,458	0,57%
Explosivos	168,378	168,609	0,14%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	110,501	111,257	0,68%
Índice de precios al consumidor	100,316	101,569	1,25%

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



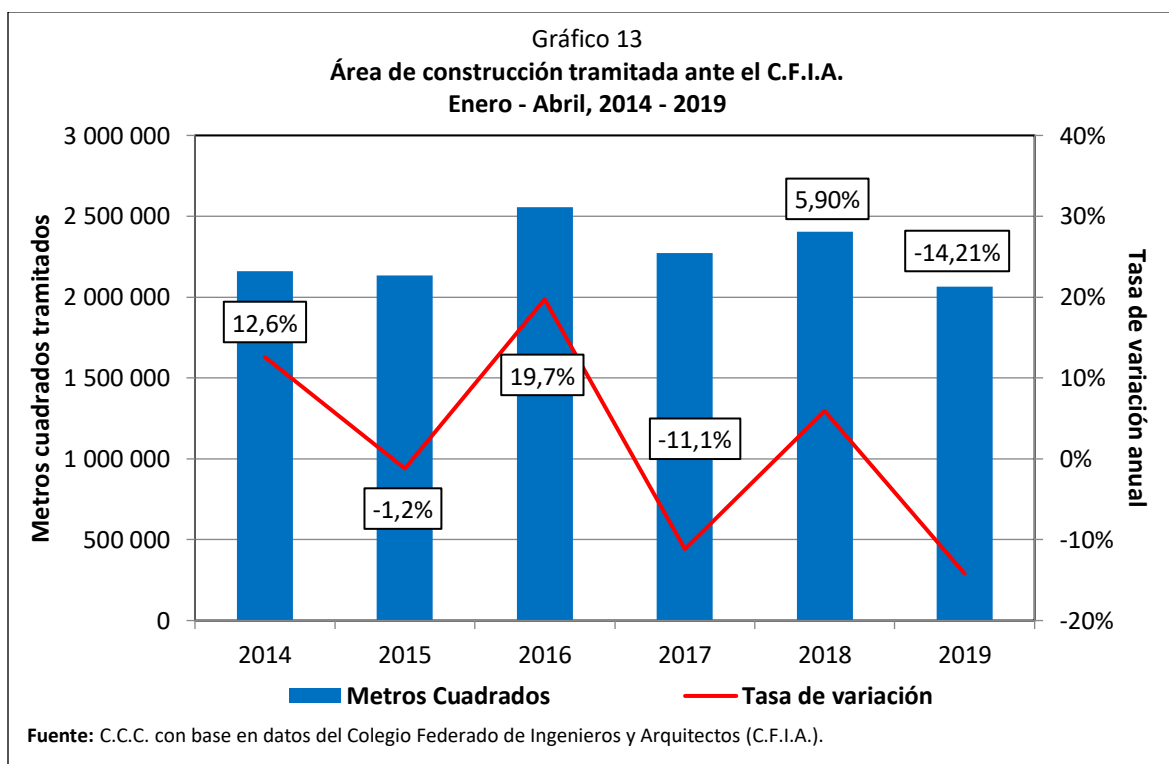
7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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-abril 2019 con los de enero-abril 2018. En segundo lugar, se analizan los datos anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre mayo 2018 y abril 2019 (año 2019) con el año comprendido entre mayo 2017 y abril 2018 (año 2018).

7.1. Enero - Abril 2019 vs. Enero - Abril 2018

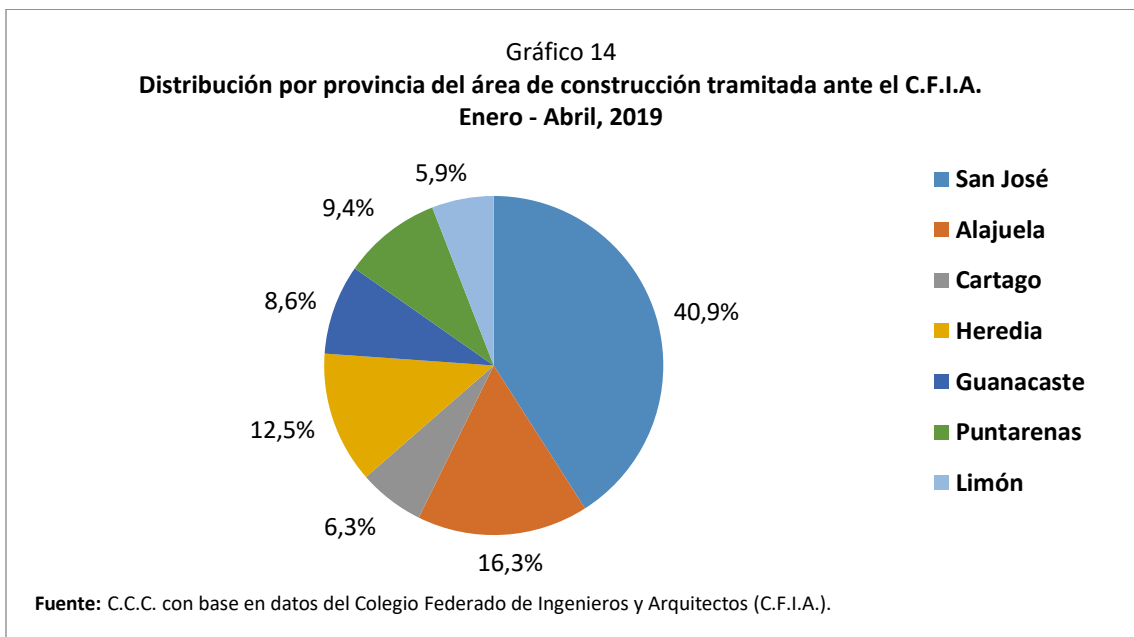
Durante **enero-abril** se tramitó cerca de **2.063.513 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 341.798 metros cuadrados menos que en el mismo período del 2018. Esto se traduce en un decrecimiento de **-14,21%**. Para el mismo período del 2018 se evidenció un crecimiento de **5,90%**.



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-abril**, seguida de **Alajuela** y **Heredia**. Respectivamente, cada una representó un **40,9%**, **16,3%** y un **12,5%** del total tramitado. Por otra parte, los demás puestos corresponden a **Puntarenas**, **Guanacaste**, **Cartago** y **Limón**, con un **9,4%**, **8,6%**, **6,3%** y **5,9%** del total tramitado, respectivamente.

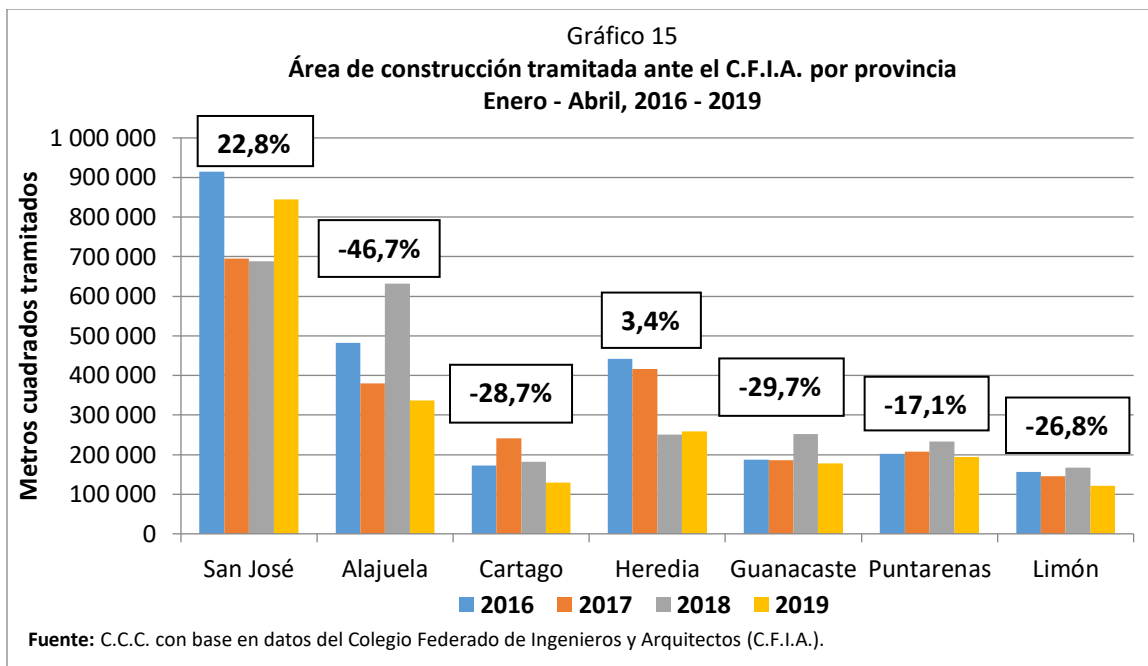


Comparando con el mismo período del 2018, las provincias de **San José y Heredia** evidenciaron un crecimiento de **22,75%** y **3,34%** respectivamente, mientras que **Puntarenas, Limón, Cartago, Guanacaste y Alajuela** decrecieron **-17,05%**, **-26,88%**, **-28,73%**, **-29,67%** y **-46,67%**, cada uno.

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

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019
	Ene 18 – Abr 18	Ene 19 – Abr 19	
San José	688 373	845 000	22,75%
Alajuela	632 374	337 225	-46,67%
Cartago	181 979	129 695	-28,73%
Heredia	250 486	258 863	3,34%
Guanacaste	251 993	177 219	-29,67%
Puntarenas	233 498	193 682	-17,05%
Limón	166 608	121 829	-26,88%
TOTAL	2 405 311	2 063 513	-14,21%

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-abril**, se observa que San José constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de Santa Ana, Escazú, Alajuela y Montes de Oca. En contraposición, los cantones de Turrubares, León Cortes, Jiménez, Dota y Montes de Oro 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 - Abril, 2019

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	San José	216 894	81	Turrubares	1 186
2	Santa Ana	129 328	80	León Cortes	1 913
3	Escazú	127 858	79	Jiménez	2 111
4	Alajuela	102 777	78	Dota	2 717
5	Montes de Oca	78 383	77	Montes de Oro	2 813
6	San Carlos	74 827	76	Hojancha	3 264
7	Santa Cruz	63 338	75	Nandayure	3 595
8	Goicoechea	60 541	74	Abangares	3 770
9	Heredia	57 895	73	Bagaces	4 136
10	Belén	57 554	72	Guatuso	4 194

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-abril** corresponde al **sector vivienda**, que representó el **51,38%** del total tramitado. Examinado las subcategorías de este grupo, resalta que *vivienda unifamiliar* representó el 41,81% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 9,57%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **30,38%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 28,42% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,96%. El tercer lugar está constituido por el **sector oficinas**, que acaparó el **7,23%** del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo las *oficinas comerciales* representaron el 4,07% y *oficinas institucionales* el 3,16%.

En lo que respecta al **sector industria**, éste acaparó el **5,98%** del total tramitado. Finalmente, la categoría **otros** representó un **5,01%** del total tramitado.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Enero - Abril, 2019			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	51,38%	Vivienda unifamiliar	41,81%
		Condominios	9,57%
INDUSTRIA	5,98%	Bodegas	5,91%
		Edificios industriales	0,07%
COMERCIO	30,38%	Edificios comerciales	28,42%
		Hoteles	1,96%
OFICINAS	7,23%	Oficinas comerciales	4,07%
		Oficinas institucionales	3,16%
OTROS	5,01%	Edificios educacionales	1,79%
		Salud	0,71%
		Sitios de reunión pública	2,51%
TOTAL	100,00%	TOTAL	100,00%

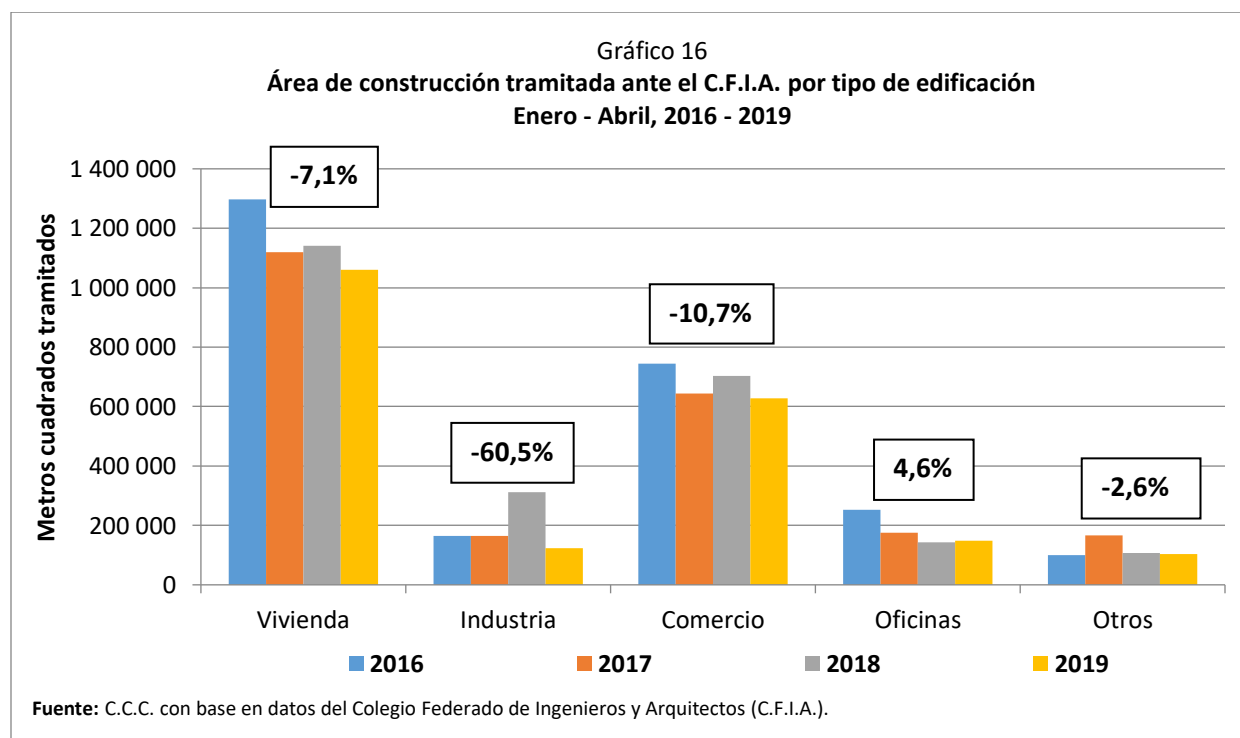
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

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 – Abril, 2018 - 2019

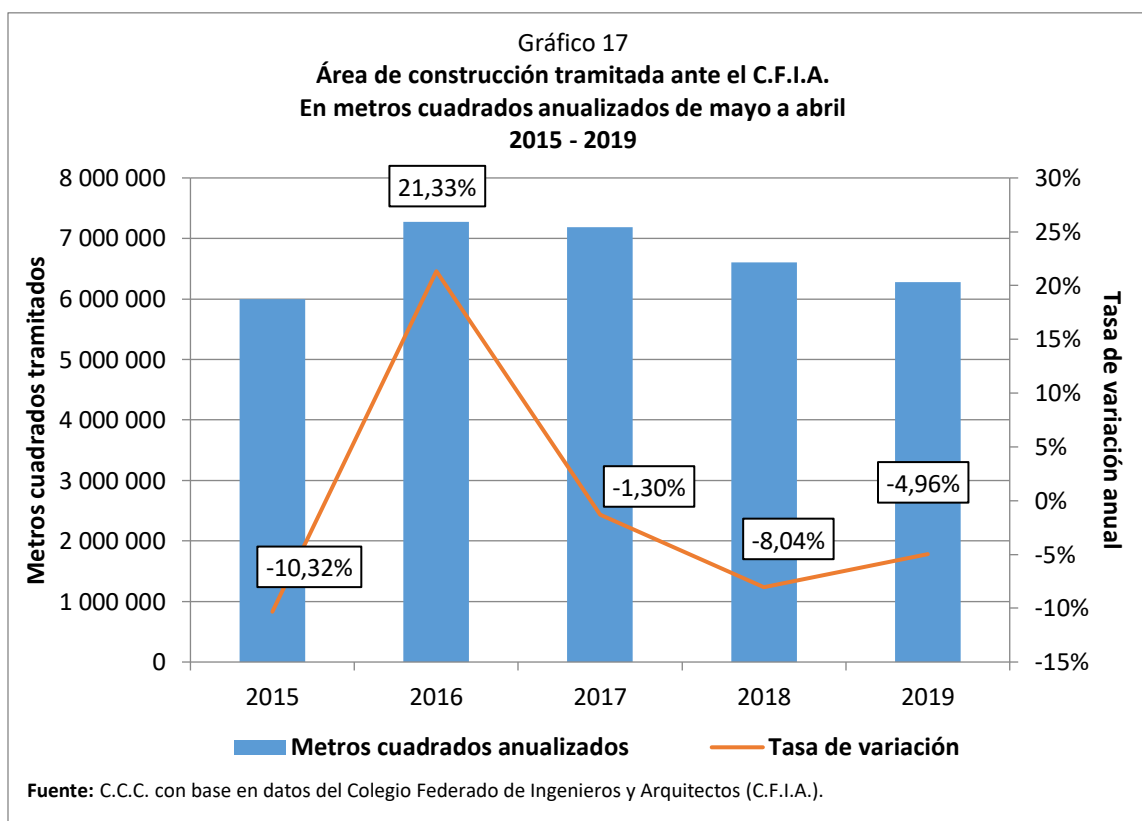
Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019
	Ene 18 – Abr 18	Ene 19 – Abr 19			Ene 18 – Abr 18	Ene 19 – Abr 19	
VIVIENDA	1 141 660	1 060 317	-7,12%	Vivienda unifamiliar	912 605	862 846	41,81%
				Condominios	229 055	197 471	9,57%
INDUSTRIA	312 388	123 456	-60,48%	Bodegas	302 220	121 945	5,91%
				Edificios industriales	10 168	1 511	0,07%
COMERCIO	702 320	626 984	-10,73%	Edificios comerciales	640 742	586 487	28,42%
				Hoteles	61 578	40 497	1,96%
OFICINAS	142 682	149 277	4,62%	Oficinas comerciales	64 985	84 053	4,07%
				Oficinas institucionales	77 697	65 224	3,16%
OTROS	106 261	103 479	-2,62%	Edificios educacionales	72 336	36 867	1,79%
				Salud	13 081	14 717	0,71%
				Sitios de reunión pública	20 844	51 895	2,51%
TOTAL	2 405 311	2 063 513	-14,21%	TOTAL	2 405 311	2 063 513	-14,21%

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

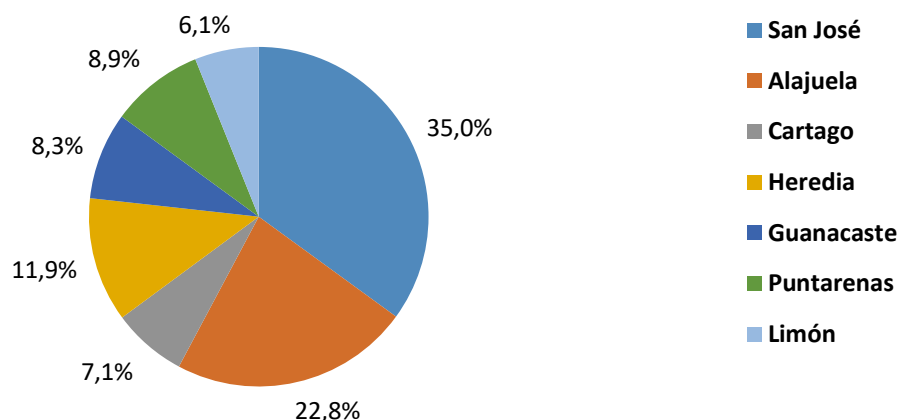
Durante el 2019 se tramitó cerca de **6.277.949 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 327.758 metros cuadrados menos que en el 2018. Esto se traduce en un decrecimiento de **-4,96%**. Para el 2018 se vio un decrecimiento de **-8,04%**.



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 **35,0%**, y un **22,8%** del total. Los demás puestos corresponden a **Heredia**, **Puntarenas**, **Guanacaste**, **Cartago** y **Limón**, con **11,9%**, **8,9%**, **8,3%**, **7,1%** y **6,1%** del total tramitado.

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

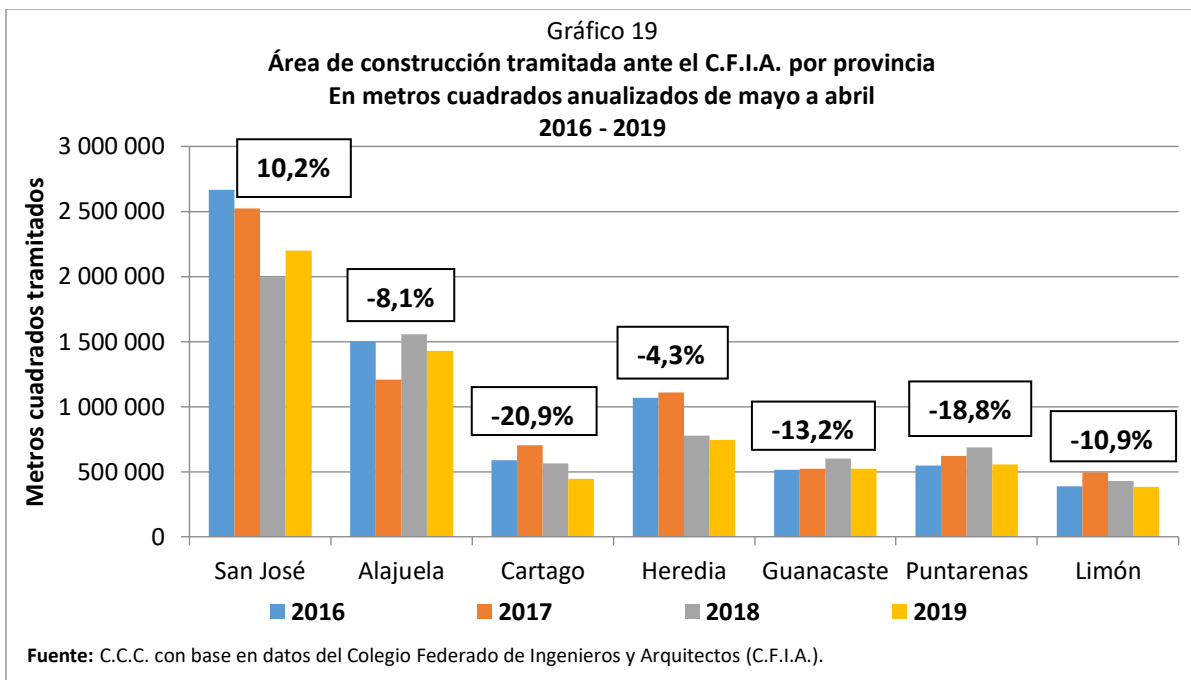


Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Comparando con el 2018, la provincia de **San José** evidenció un crecimiento de **10,20%**, cada una. Por otra parte, las provincias de **Heredia, Alajuela, Limón, Guanacaste, Puntarenas y Cartago** mostraron decrecimientos de **-4,26%, -8,07%, -10,92%, -13,19%, -18,77%** y **-20,92%** cada una.

Cuadro 8 Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia En metros cuadrados anualizados de mayo a abril 2018-2019			
Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación
	2018	2019	2018 – 2019
San José	1 994 525	2 197 930	10,20%
Alajuela	1 555 744	1 430 118	-8,07%
Cartago	562 980	445 215	-20,92%
Heredia	777 897	744 735	-4,26%
Guanacaste	600 010	520 871	-13,19%
Puntarenas	684 839	556 280	-18,77%
Limón	429 712	382 800	-10,92%
TOTAL	6 605 707	6 277 949	-4,96%

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, Escazú y San Carlos. En contraposición, los cantones de Turrubares, León Cortes, Dota, Montes de Oro y Abangares 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.
Mayo 2018 - Abril 2019

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	Alajuela	682 208	81	Turrubares	5 602
2	San José	666 820	80	León Cortes	5 830
3	Santa Ana	283 146	79	Dota	7 021
4	Escazú	256 986	78	Montes de Oro	8 478
5	San Carlos	223 397	77	Abangares	8 753
6	Heredia	219 108	76	Nandayure	9 147
7	Cartago	171 576	75	Jiménez	10 249
8	Santa Cruz	157 222	74	Acosta	10 620
9	Pococí	152 121	73	Bagaces	11 348
10	Curridabat	146 365	72	Guatuso	12 423

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 **48,22%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 40,95% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 7,27%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **27,43%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 26,12% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,31%.

El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **9,83%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **9,23%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** que representó un **5,29%**.

Cuadro 10 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Mayo 2018 - Abril 2019			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	48,22%	Vivienda unifamiliar	40,95%
		Condominios	7,27%
INDUSTRIA	9,83%	Bodegas	9,79%
		Edificios industriales	0,04%
COMERCIO	27,43%	Edificios comerciales	26,12%
		Hoteles	1,31%
		Oficinas comerciales	5,56%
OFICINAS	9,23%	Oficinas institucionales	3,67%
		Edificios educacionales	2,94%
OTROS	5,29%	Salud	0,55%
		Sitios de reunión pública	1,80%
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 **otros** mostró un crecimiento nulo, creciendo un **0,03%**, siendo el único sector que no mostró un decrecimiento. Por otra parte, el sector **oficinas** decreció un **-0,52%**, producto de un decrecimiento en la tramitación de oficinas institucionales. De igual forma, el sector **vivienda** mostró un decrecimiento de **-2,40%** por una caída en la tramitación de condominios.

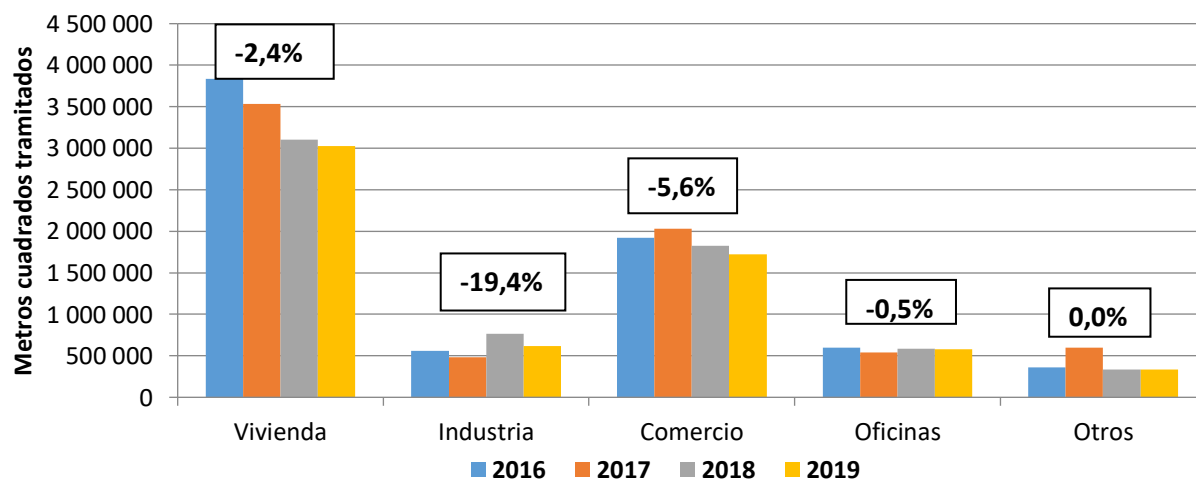
El sector **comercio** por su parte, mostro un decrecimiento del **-5,60%**, producto de una menor tramitación de edificios comerciales y hoteles. El sector **industria** por su parte, mostro un decrecimiento del **-19,39%**, producto de una menor tramitación de bodegas y edificios industriales.

Cuadro 11
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación
 Datos anualizados de mayo a abril
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	3 101 415	3 027 052	-2,40%	Vivienda unifamiliar	2 542 204	2 570 877	1,13%
				Condominios	559 211	456 175	-18,43%
INDUSTRIA	765 957	617 417	-19,39%	Bodegas	749 353	614 692	-17,97%
				Edificios industriales	16 604	2 725	-83,59%
COMERCIO	1 823 856	1 721 811	-5,60%	Edificios comerciales	1 723 147	1 639 568	-4,85%
				Hoteles	100 709	82 243	-18,34%
OFICINAS	582 587	579 669	-0,50%	Oficinas comerciales	296 327	349 189	17,84%
				Oficinas institucionales	286 260	230 480	-19,49%
OTROS	331 891	332 000	0,03%	Edificios educacionales	220 437	184 461	-16,32%
				Salud	40 974	34 653	-15,43%
				Sitios de reunión pública	70 480	112 886	60,17%
TOTAL	6 605 707	6 277 949	-4,96%	TOTAL	6 605 707	6 277 949	-4,96%

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.