

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**DICIEMBRE
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 **diciembre 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 diciembre 2019 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 1,52%, posicionándose por debajo del rango meta de inflación para el 2019 (2% a 4%). Esta variación fue inferior que la inflación interanual registrada en diciembre 2018 (2,03%).

Dice el B.C.C.R.: *“En el transcurso del segundo semestre de 2019 (hasta octubre) la inflación general se mantuvo dentro del rango meta de inflación (2,0% a 4%) establecido por la Junta Directiva del Banco Central. Sin embargo, a partir de agosto, y después del aumento temporal que provocó la introducción del IVA en julio, la inflación general se ha venido desacelerando, para alcanzar 1,5% en diciembre.”*¹

En cuanto a las **expectativas de inflación a 12 meses**, el valor promedio de ésta se ubicó en 3,2% para diciembre 2019, por debajo del límite superior del rango meta de inflación para este año (2% a 4%). A diciembre 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 noviembre 2019 una tasa de variación interanual de 2,9%. Este dato es mayor al observado un año antes cuando en noviembre 2018 creció un 1,9%.

Según indica el B.C.C.R.: *“En noviembre de 2019 la mayoría de actividades económicas mostraron variaciones interanuales superiores a las registradas en el mismo mes del año previo. Esto se tradujo en un crecimiento superior en un punto porcentual (p.p.) en el indicador general en relación con el mismo mes del 2018, cuando el crecimiento fue 1,9%.”*²

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en diciembre 2019 los US\$ 11.438 millones, dato superior en 1,6% al correspondiente al 2018, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en diciembre 2019 alcanzaron los US\$ 16.093 millones, disminuyendo un -2,9% en comparación con el resultado de diciembre 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 noviembre 2019 registró un crecimiento interanual de 0,4%. Entre los sectores con mayor crecimiento destacaron *Actividades inmobiliarias empres. Y de alquiler* (6,2%), *Servicios sociales y de salud* (4,5%), *Organizaciones extraterritoriales*

¹ B.C.C.R. (2019). **Informe de Inflación Diciembre 2019**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

https://activos.bccr.fi.cr/sitios/bccr/publicaciones/Doc_informes_inflacion/Informe_Inflacion_diciembre_2019.pdf

² B.C.C.R. (2019). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Septiembre 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_SETIEMBRE_2019.pdf

(4,2%) y *Hoteles y restaurantes* (3,7%). Por el contrario, los sectores que mostraron mayor decrecimiento fueron *Construcción* (-9,3%), *Pesca* (-4,8%) y *Agricultura y Ganadería* (-2,2%).

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

Para octubre 2019, los ingresos totales acumulados crecieron 11,9%, comparando con octubre 2018. Por su parte, los gastos totales crecieron un 12,4%.

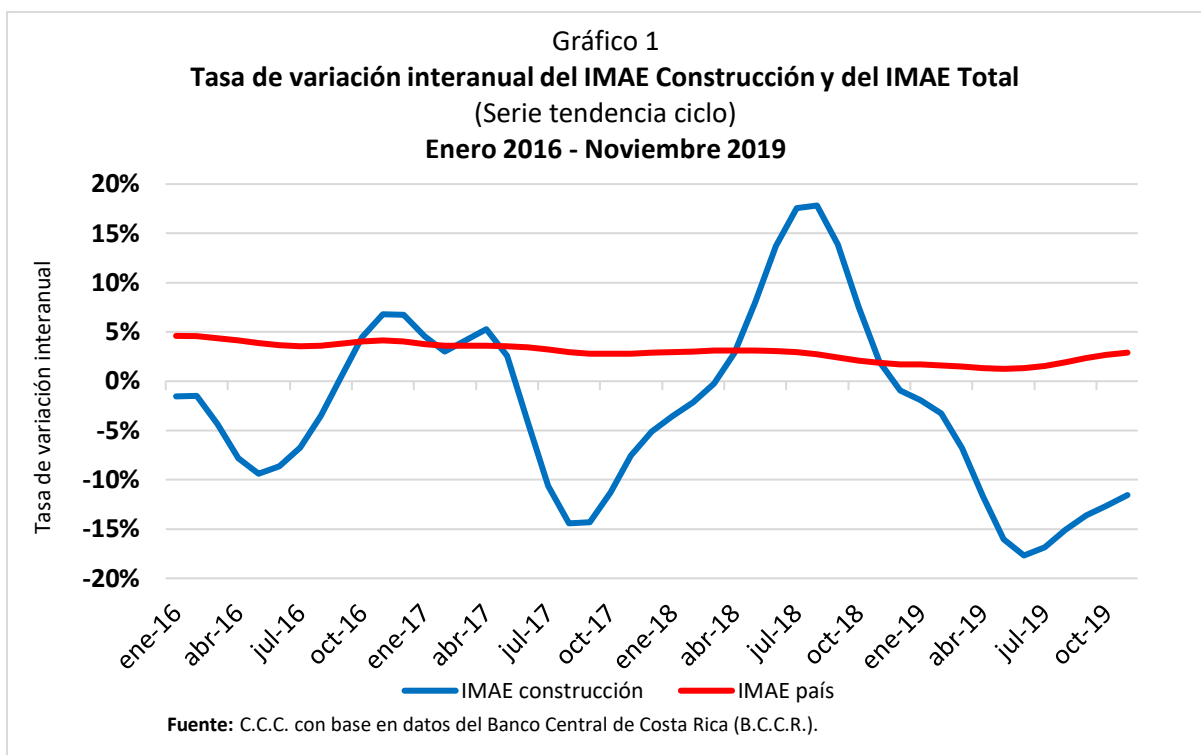
- Tomando en cuenta los saldos a octubre 2019, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de -2,2%, mostrando un menor dinamismo con respecto a octubre 2018 (6,6%).
- En cuanto a **tasas de interés**, en diciembre 2019 la Tasa de Política Monetaria³ pasó de un nivel de 3,25% a 2,75%, alcanzando un valor casi 3 puntos menor al existente a inicios del año (2,25%). Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró diciembre 2019 en 5,75%, cuando había cerrado noviembre en 5,65%.
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta creció un -1,39% entre noviembre 2019 y diciembre 2019, pasando de ₡576,43 a ₡568,44.

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.

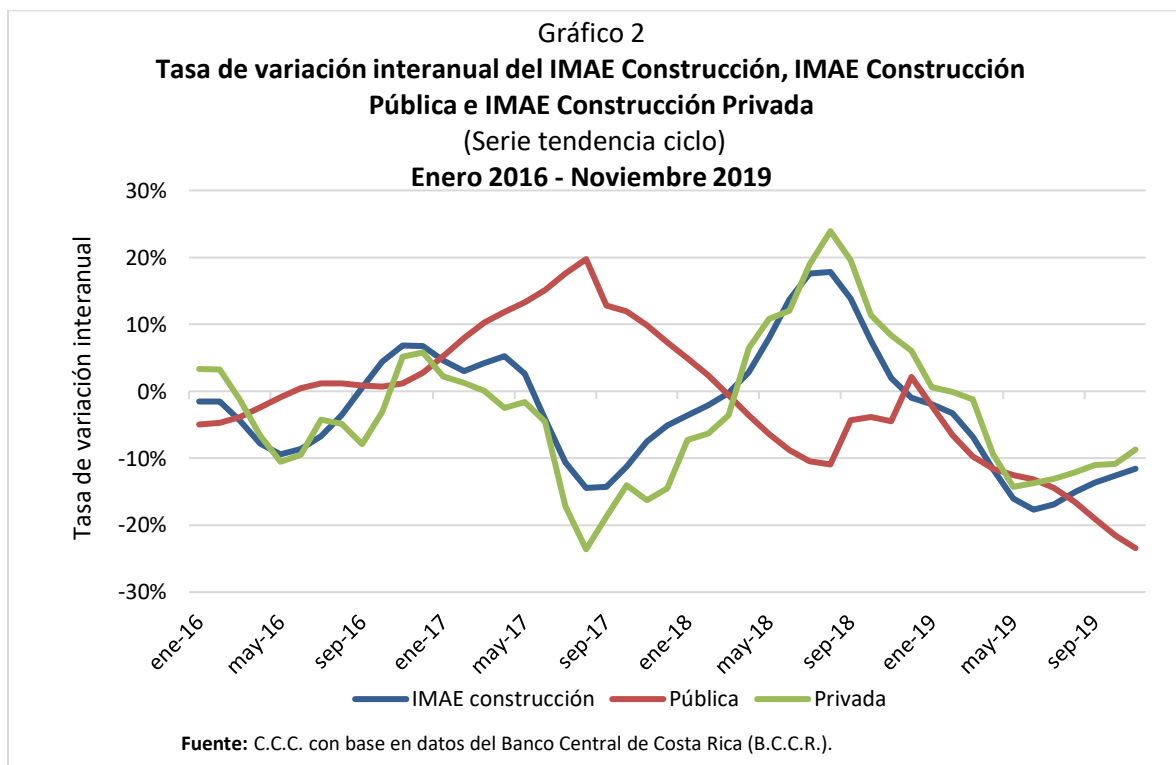


Justamente, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó a mostrar decrecimientos de junio 2017 a marzo de 2018, mes a partir del cual empezó a mostrar una recuperación, llegando a crecer por encima de 10% de junio a septiembre 2018. Sin embargo, a partir de este mes inició una desaceleración que conllevó al sector a mostrar tasas decrecientes a partir de diciembre 2018. Específicamente, para **noviembre 2019** el IMAE construcción mostró un decrecimiento de **-11,5%** de forma interanual (2,0% 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 abril 2017 a marzo 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, empezando a mostrar decrecimientos en febrero 2019. Específicamente, en **noviembre 2019** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **-8,7%** (8,3% en noviembre 2018).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“Finalmente, la construcción mantiene tasas de crecimiento interanual negativas (decreció 11,5%), por las menores edificaciones con destino público (-23,4%, por reducciones presupuestarias) y privado (-8,7%). No obstante, existen también indicios de recuperación en esta industria a partir de setiembre 2019, según la tasa trimestral anualizada de la serie corregida por estacionalidad.”*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. Junio 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 JUNIO 2019.pdf>

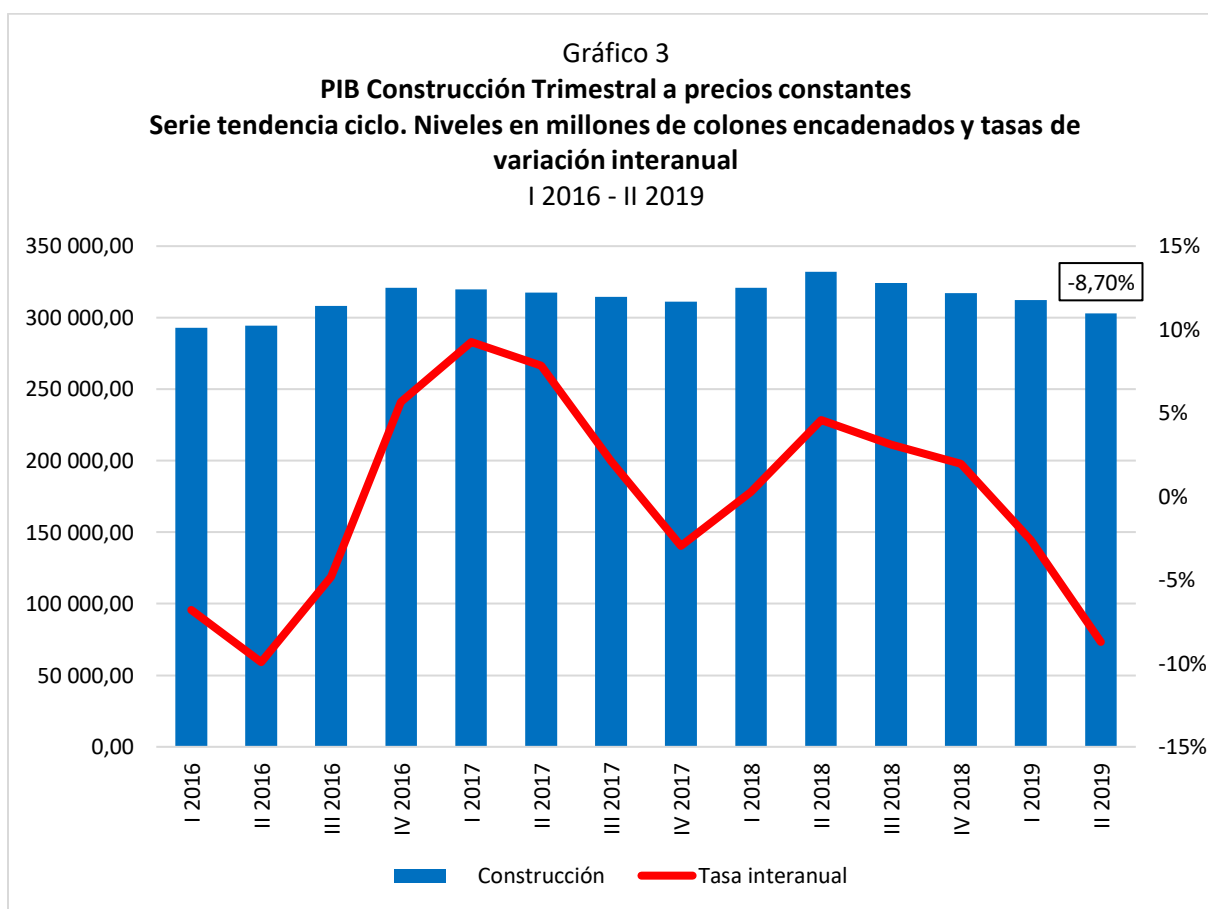
IMAE construcción pública⁴

La construcción pública mostró crecimientos desde octubre 2016 hasta febrero de 2018. Sin embargo, producto de una desaceleración que inició a partir de septiembre 2017, la construcción pública ha mostrado decrecimientos desde marzo 2018 a la actualidad. Particularmente a **noviembre 2019** la construcción pública decreció un **-23,4%** de forma interanual (-4,5% un año antes).

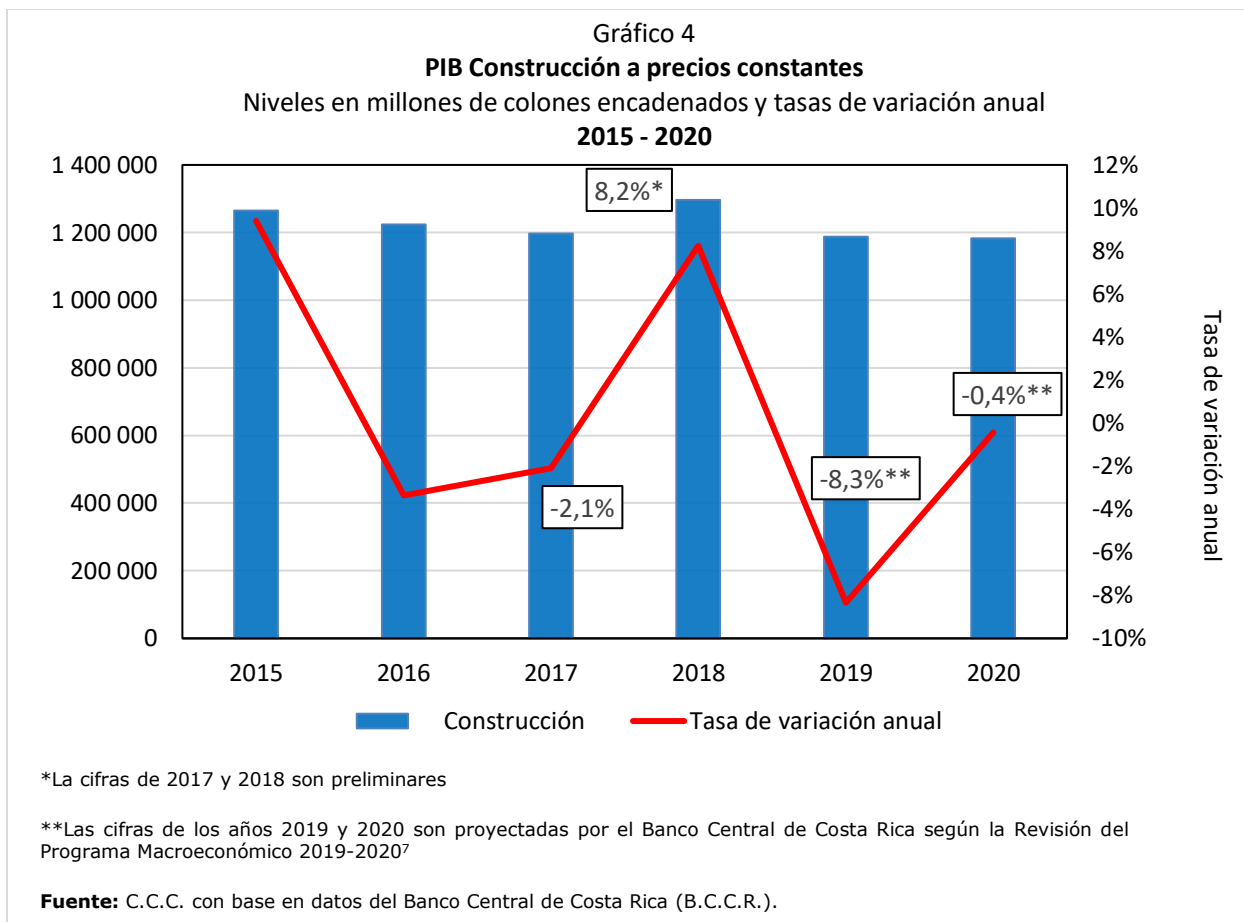
2. PIB del sector construcción

2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **II Trimestre 2019** el PIB Construcción registró una tasa de variación de **-8,70%**.



Si tomamos los datos anuales, 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.



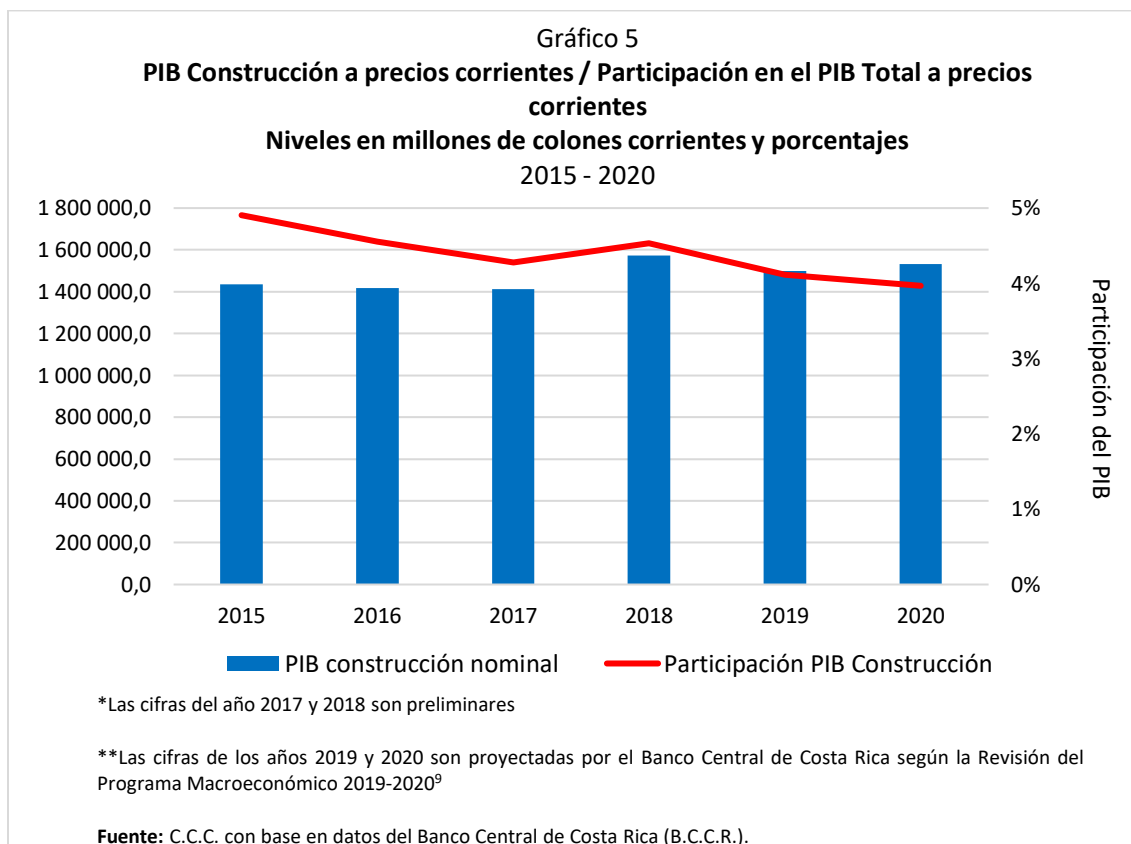
En el **2017** la actividad económica del sector mostró un decrecimiento de **-2,1%**, explicado en su mayoría por un decrecimiento en las obras tanto no residenciales como residenciales. Por otra parte, la construcción pública contrarrestó el decrecimiento de la construcción privada, especialmente por 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 **8,2%**. Este crecimiento se dio principalmente por el impulso en la construcción privada, especialmente por el aumento en la actividad económica para la construcción de edificaciones comerciales e industriales. Este comportamiento más que contrarrestó el decrecimiento en la construcción de obras con destino público. 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 un fuerte decrecimiento en la actividad del sector, decreciendo **-8,3%**. Esta desaceleración se daría por un menor dinamismo en las actividades de construcción privada (debido a la falta de confianza de los inversionistas), por otra parte, también habría un decrecimiento en la construcción de obra pública por una ejecución menor a la programada. A su vez, para el **2020** se proyecta que el sector construcción va a mostrar un decrecimiento de **-0,4%**. Este resultado se daría por una aceleración en la construcción privada que mostraría un leve crecimiento, pese a la caída proyectada para la ejecución de obra pública.

2.2. PIB construcción nominal

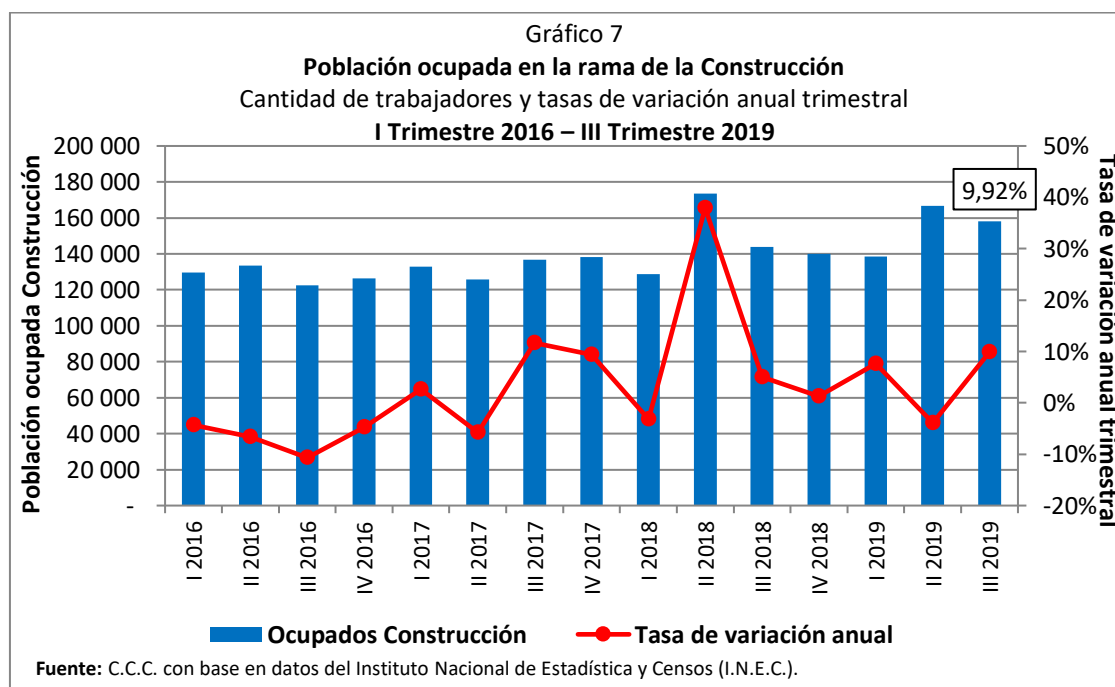
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **4,5%** de la producción total del país (2018). El Banco Central proyecta que para el **2019** y **2020** el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de **4,1%** y **4,0%** respectivamente.



3. Empleo del sector construcción

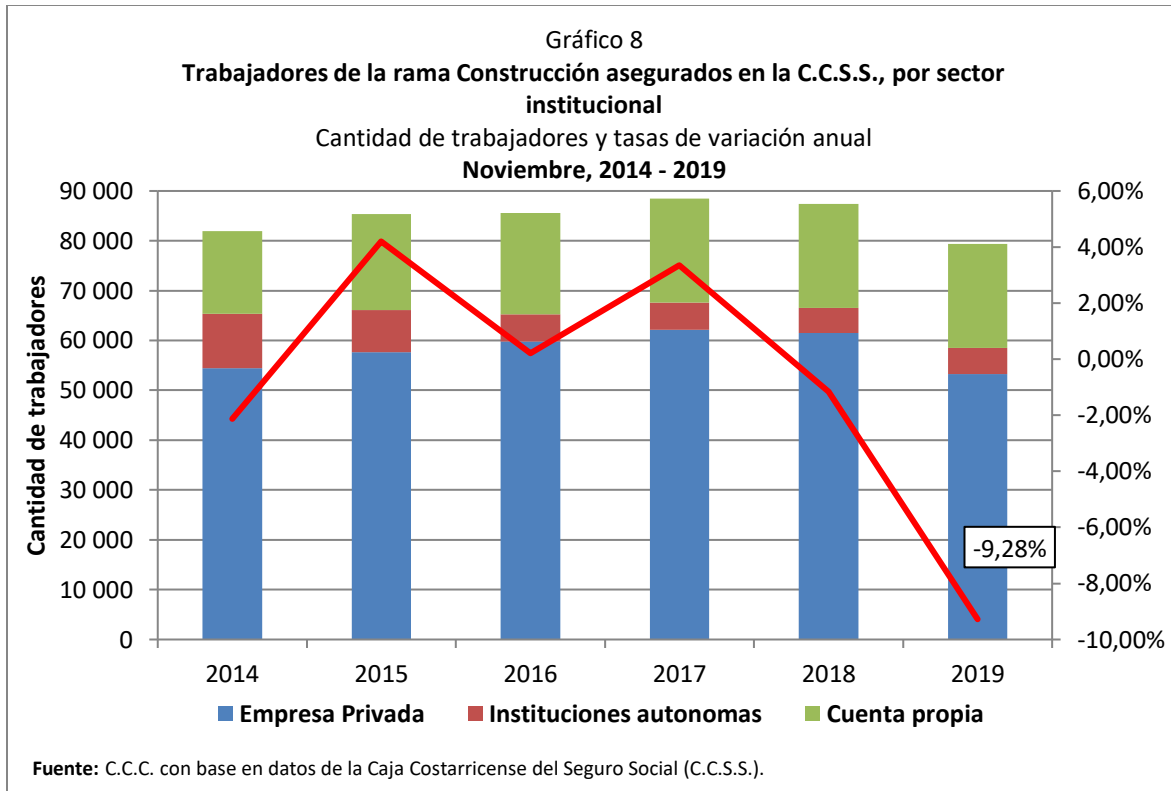
3.1. Población ocupada en la rama de la construcción

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **III Trimestre 2019** se contabilizaron **158.004 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a un aumento de poco más de 14.253 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (crecimiento de 9,92%). Además, comparando el dato del III Trimestre 2019 con el del II Trimestre 2019 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar un decrecimiento de -5,3%.



3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **noviembre 2019** se reportaron **79.333 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un decrecimiento de **-9,28%**, comparando con respecto a noviembre 2018. Un año antes se estaba experimentando un decrecimiento de -1,15%. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo una disminución de -13,36%, comparando con noviembre 2018, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció un crecimiento de 3,61%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia decrecieron un -0,34% con respecto al mismo mes del 2018.

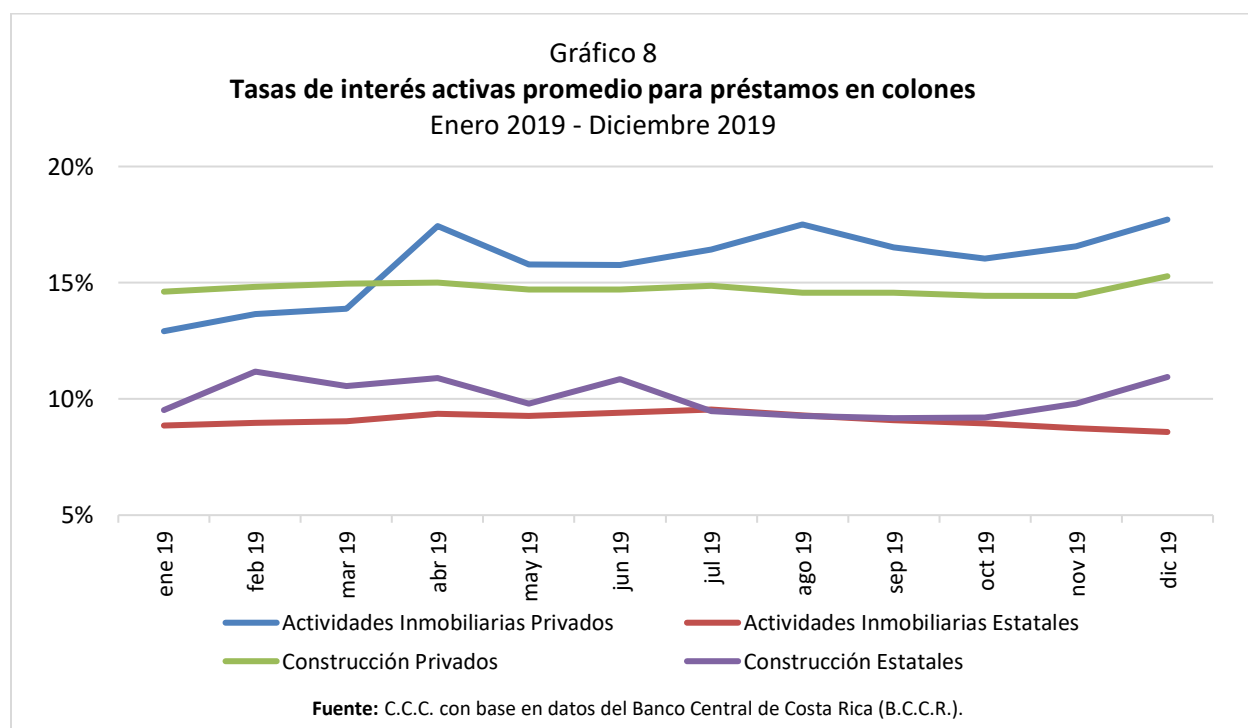


4. Tasas de interés para construcción y vivienda⁶

4.1. Tasas de interés en colones

Para **diciembre 2019**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 9,8% en noviembre a uno de 11,0% en diciembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 14,4% en noviembre a uno de 15,3% en diciembre.

En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas pasaron de un promedio de 8,7% en noviembre a uno de 8,6% en diciembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 16,6% a uno de 17,7%.

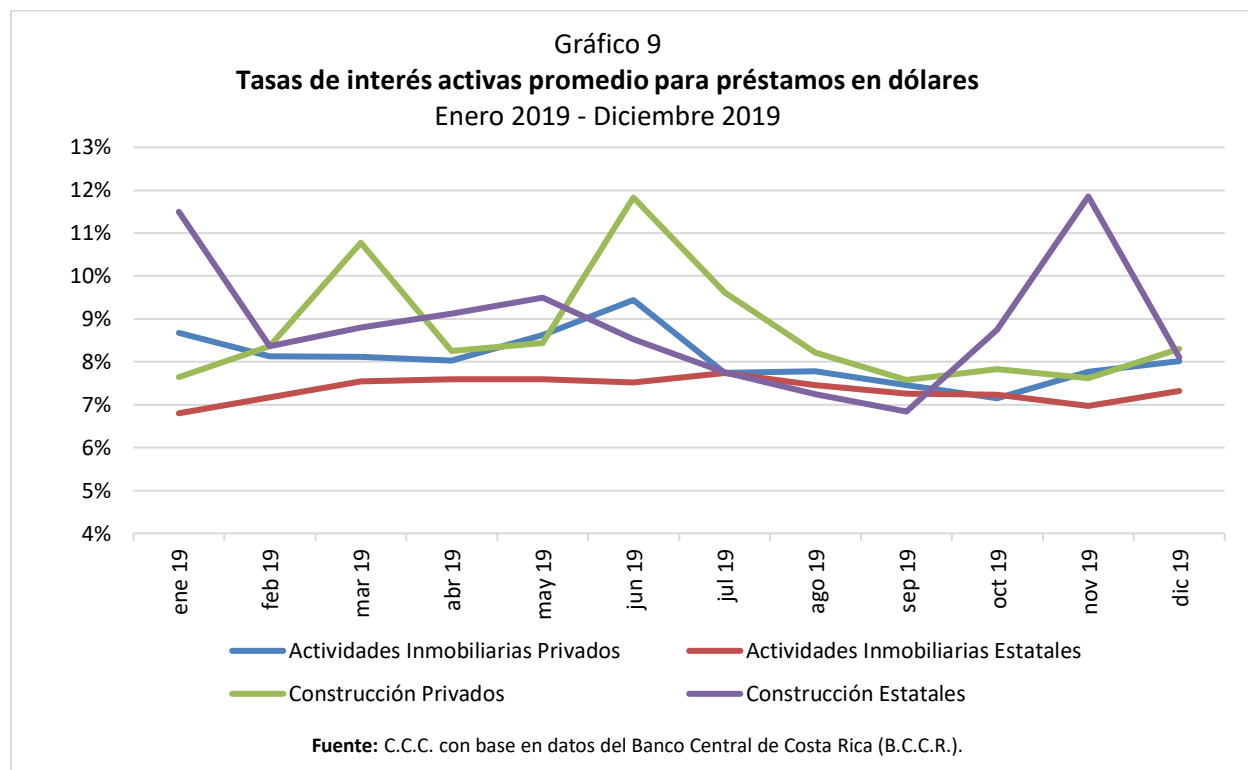


4.2. Tasas de interés en dólares

En **diciembre 2019**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 11,9% en noviembre a uno de 8,1% en diciembre. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7,6% 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 pasaron de un promedio de 7,0% en noviembre a uno de 7,3% en diciembre. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 7,8% en noviembre a 8,0% en diciembre.

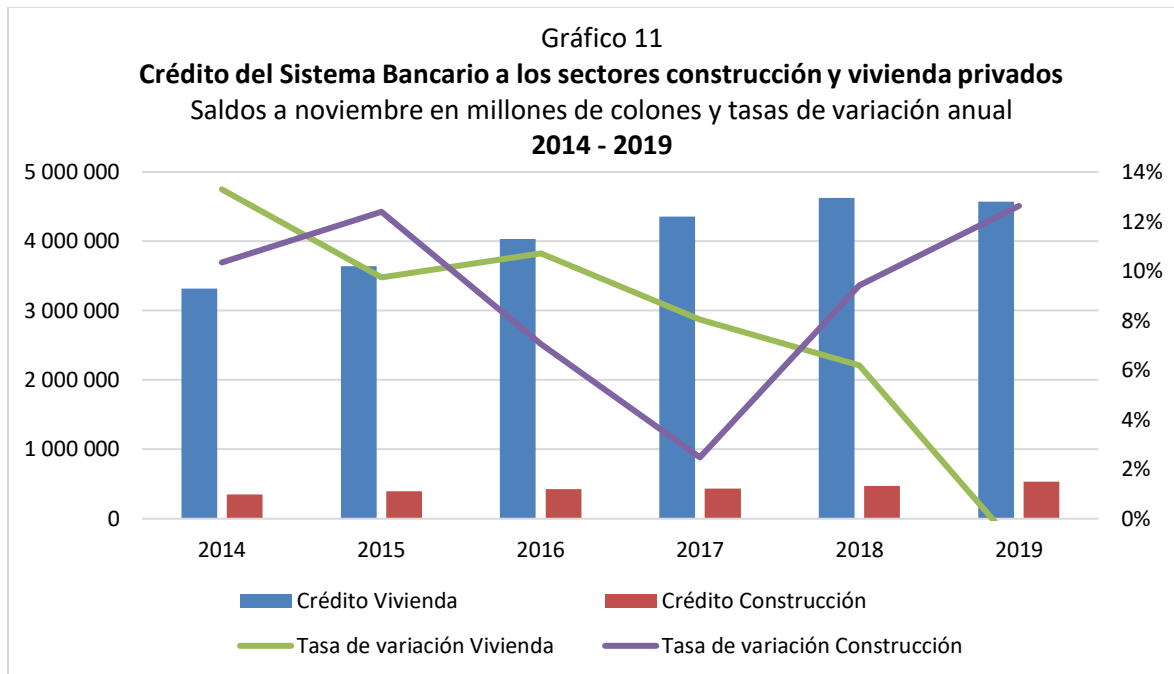


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **noviembre** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **0,05%** en el 2019, comparando con el 2018 (mientras que creció un 6,48% en el 2018).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se incrementó un **12,63%** entre el 2019 y el 2018 (9,41% en el 2018). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito decreció un **1,53%** (6,19% 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 noviembre 2019 fue de **32,2%**.



6. Índices de precios del sector construcción

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

Para **diciembre 2019** el **Índice de precios de Edificios** mostró un decrecimiento de **-0,06%**, con respecto a noviembre. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** decreció un **-0,08%**.

Cuadro 1 Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social Marzo 2017 – Diciembre 2019				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
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%
may-19	109,27	-0,35%	108,81	-0,30%
jun-19	109,63	0,33%	108,63	-0,17%
jul-19	110,50	0,79%	108,98	0,32%
ago-19	110,19	-0,27%	108,89	-0,07%
sep-19	110,60	0,37%	109,09	0,18%
oct-19	110,47	-0,12%	109,03	-0,06%
nov-19	109,38	-0,99%	108,79	-0,22%
dic-19	109,31	-0,06%	108,70	-0,08%

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

6.2. Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

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

Cuadro 2			
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Noviembre 2019 – Diciembre 2019			
Índice	Índice Noviembre 2019	Índice Diciembre 2019	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	119,655	120,969	1,10%
Repuestos	127,606	129,208	1,26%
Llantas	75,681	76,991	1,73%
Combustibles	95,248	94,938	-0,33%
Lubricantes	132,862	133,465	0,45%
Asfálticos	82,848	82,795	-0,06%
Cemento pórtland	124,033	123,624	-0,33%
Adquisición de áridos	104,320	104,320	0,00%
Encofrados	124,813	125,351	0,43%
Tuberías de plástico	158,000	158,000	0,00%
Tuberías de concreto	96,920	96,920	0,00%
Hierro fundido	101,553	101,278	-0,27%
Hierro dúctil	103,362	103,362	0,00%
Acero de refuerzo	99,161	97,902	-1,27%
Acero estructural	80,485	80,367	-0,15%
Cable eléctrico	87,983	88,295	0,35%
Señalización y demarcación vial	84,423	84,471	0,06%
Explosivos	187,084	190,588	1,87%

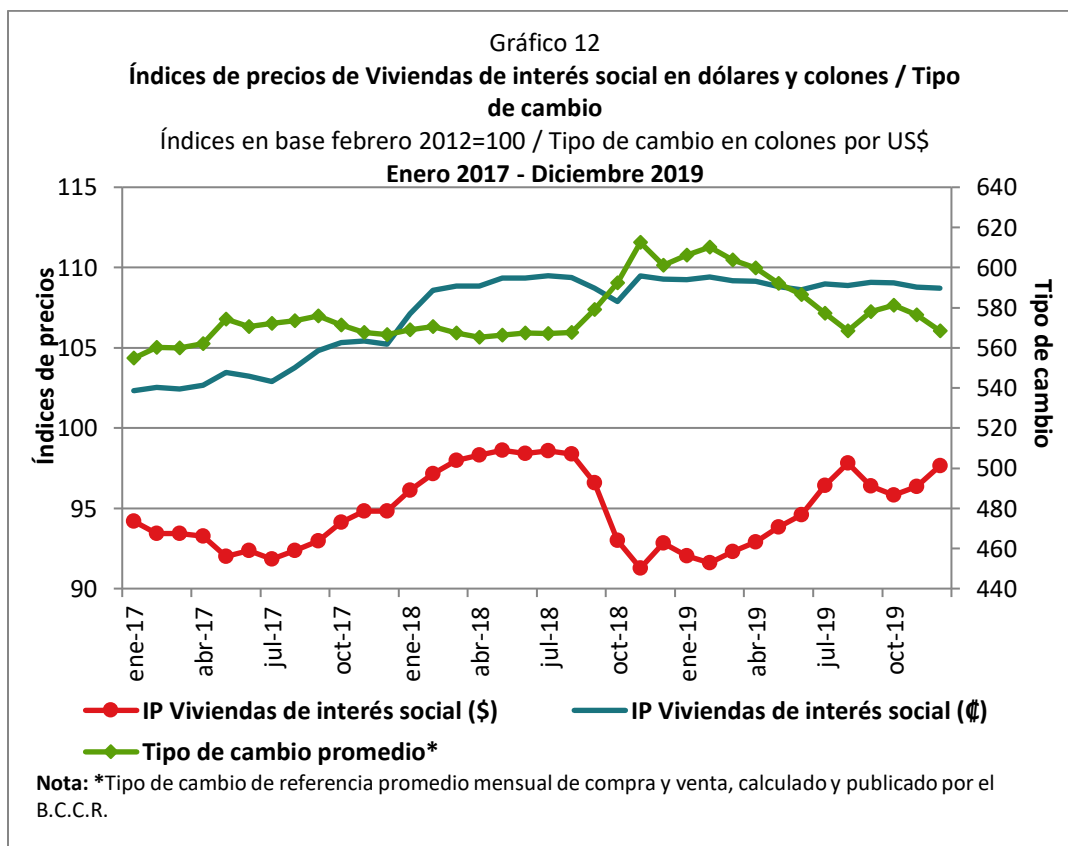
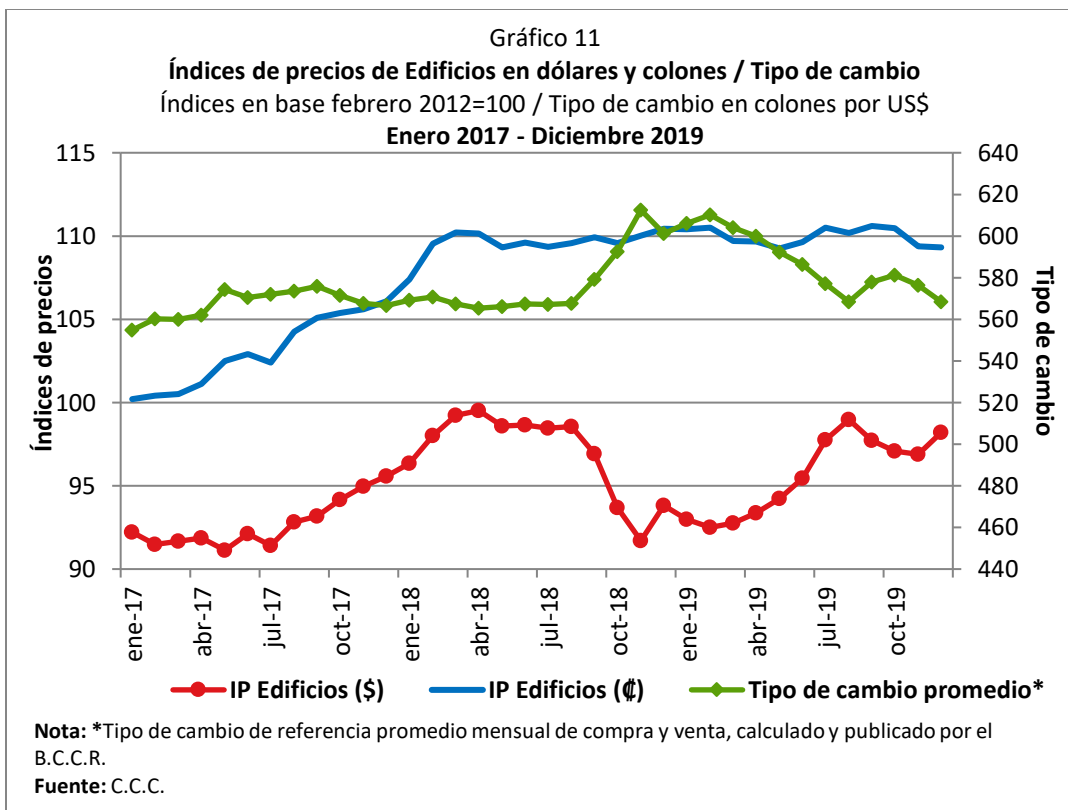
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

6.3. Índices de precios de la construcción dolarizados

A continuación, se detallan los **Índices de precios de la construcción dolarizados**, los cuales surgen a partir una metodología planteada por la Cámara Costarricense de la Construcción

Cuadro 3			
Índices de precios de la construcción dolarizados			
Noviembre 2019 – Diciembre 2019			
Índice	Noviembre 2019	Diciembre 2019	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	96,888	98,190	1,3%
Viviendas de interés social	96,367	97,645	1,3%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	105,993	108,663	2,5%
Repuestos	113,036	116,065	2,7%
Llantas	67,040	69,159	3,2%
Combustibles	84,373	85,281	1,1%
Lubricantes	117,692	119,888	1,9%
Asfálticos	73,389	74,373	1,3%
Cemento pórtland	109,871	111,048	1,1%
Adquisición de áridos	92,409	93,708	1,4%
Encofrados	110,562	112,600	1,8%
Tuberías de plástico	139,960	141,927	1,4%
Tuberías de concreto	85,854	87,060	1,4%
Hierro fundido	89,958	90,975	1,1%
Hierro dúctil	91,560	92,847	1,4%
Acero de refuerzo	87,839	87,943	0,1%
Acero estructural	71,295	72,191	1,3%
Cable eléctrico	77,937	79,313	1,8%
Señalización y demarcación vial	74,784	75,878	1,5%
Explosivos	165,723	171,200	3,3%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	115,768	117,396	1,4%
Índice de precios al consumidor	106,836	108,211	1,3%

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



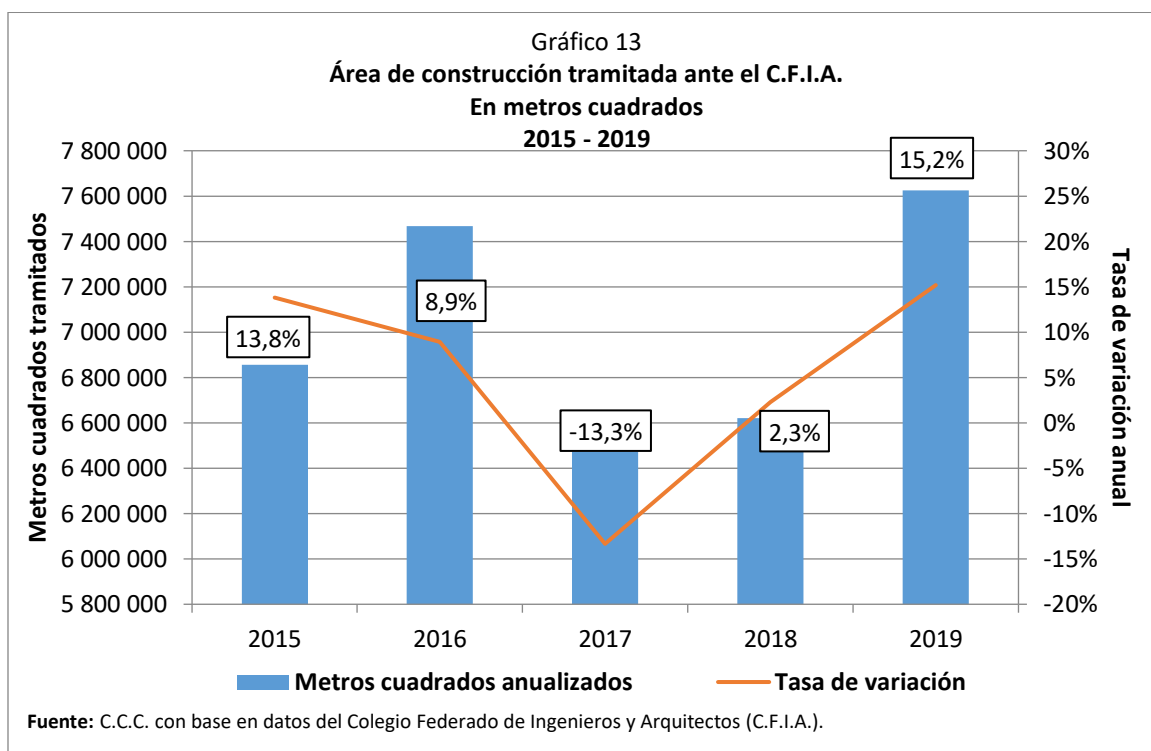
7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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 comparando los datos de enero-diciembre 2019 (año 2019) con los de enero-diciembre 2018 (año 2018).

7.1. 2019 vs. 2018

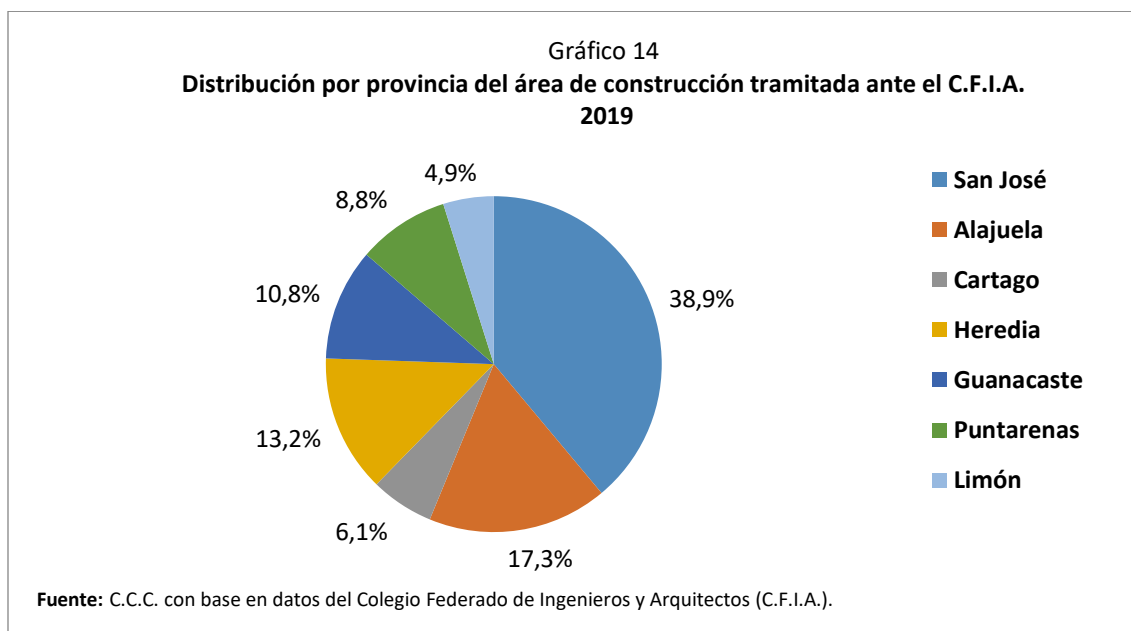
Durante el **2019** se tramitó cerca de **7.624.929 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 1.005.182 metros cuadrados más que en el mismo período del 2018. Esto se traduce en un crecimiento de **15,2%**. Para el mismo período del 2018 se evidenció un crecimiento de **2,3%**.



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 el **2019**, seguida de **Alajuela** y **Heredia**. Respectivamente, cada una representó un **38,9%**, **17,3%** y un **13,2%** del total tramitado. Los demás puestos corresponden a **Guanacaste**, **Puntarenas**, **Cartago** y **Limón**, con un **10,8%**, **8,8%**, **6,1%** y **4,9%** del total tramitado, respectivamente.

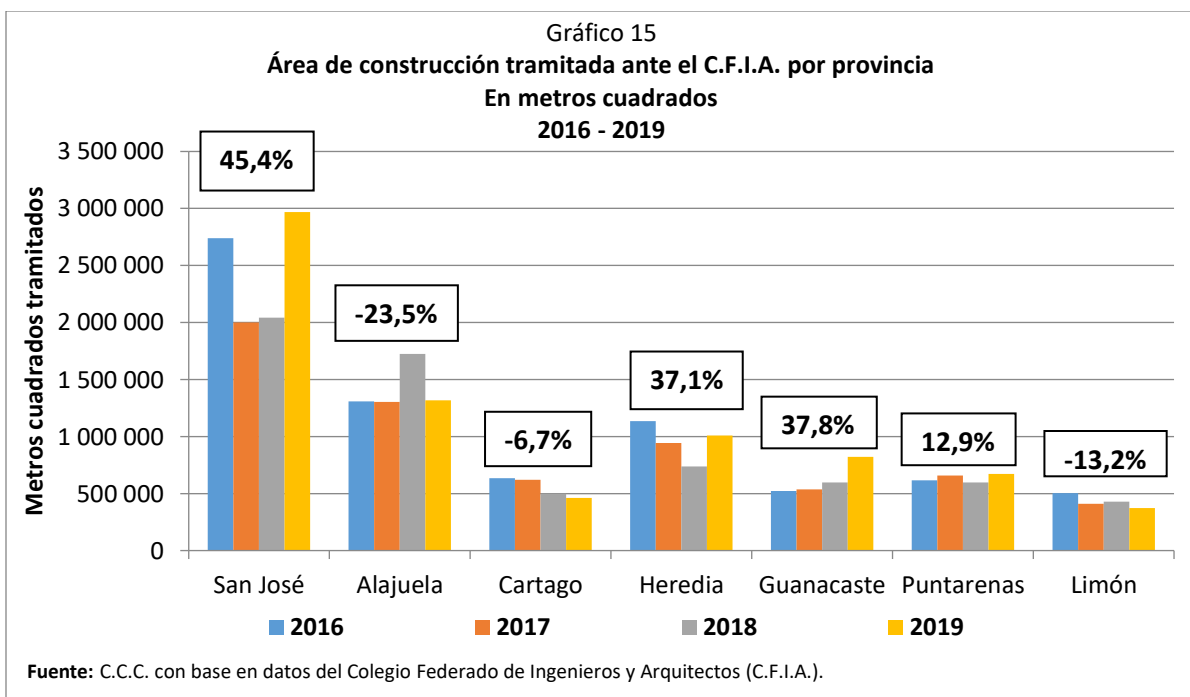


Comparando con el 2018, las provincias de **San José**, **Guanacaste**, **Heredia** y **Puntarenas** evidenciaron un crecimiento de **45,38%**, **37,75%**, **37,05%** y **12,94%** respectivamente, mientras que **Cartago**, **Limón** y **Alajuela** decrecieron **-6,78%**, **-13,18%** y **-23,52%**, cada uno.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados
2018-2019

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2018 – 2019
	2018	2019	
San José	2 041 303	2 967 548	45,38%
Alajuela	1 725 267	1 319 427	-23,52%
Cartago	497 499	463 788	-6,78%
Heredia	736 358	1 009 212	37,05%
Guanacaste	595 645	820 485	37,75%
Puntarenas	596 096	673 253	12,94%
Limón	427 579	371 216	-13,18%
TOTAL	6 619 747	7 624 929	15,18%

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

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	San José	769 056	81	Turrubares	6 392
2	Alajuela	566 302	80	Montes de Oro	8 141
3	Escazú	441 586	79	León Cortes	9 613
4	Santa Ana	382 665	78	Jiménez	9 939
5	Montes de Oca	352 619	77	Dota	10 114
6	Heredia	306 033	76	Nandayure	10 775
7	Belén	249 109	75	Abangares	11 849
8	Nicoya	223 727	74	Guatuso	11 893
9	San Carlos	221 573	73	Hojancha	12 021
10	Alajuelita	216 163	72	Valverde Vega	12 225

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 **2019** corresponde al **sector vivienda**, que representó el **46,01%** del total tramitado. Examinado las subcategorías de este grupo, resalta que *vivienda unifamiliar* representó el 38,23% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 7,78%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **28,95%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 25,72% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 3,23%. El tercer lugar está constituido por el **sector industria**, que acaparó el **8,83%** del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo las *bodegas* representaron el 8,73% y *edificios industriales* el 0,10%.

En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **8,76%** del total tramitado. Finalmente, la categoría **otros** representó un **7,46%** del total tramitado.

Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	46,01%	Vivienda unifamiliar	38,23%
		Condominios	7,78%
INDUSTRIA	8,83%	Bodegas	8,73%
		Edificios industriales	0,10%
COMERCIO	28,95%	Edificios comerciales	25,72%
		Hoteles	3,23%
OFICINAS	8,76%	Oficinas comerciales	6,71%
		Oficinas institucionales	2,05%
		Edificios educacionales	1,57%
OTROS	7,46%	Salud	1,20%
		Sitios de reunión pública	4,69%
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.).

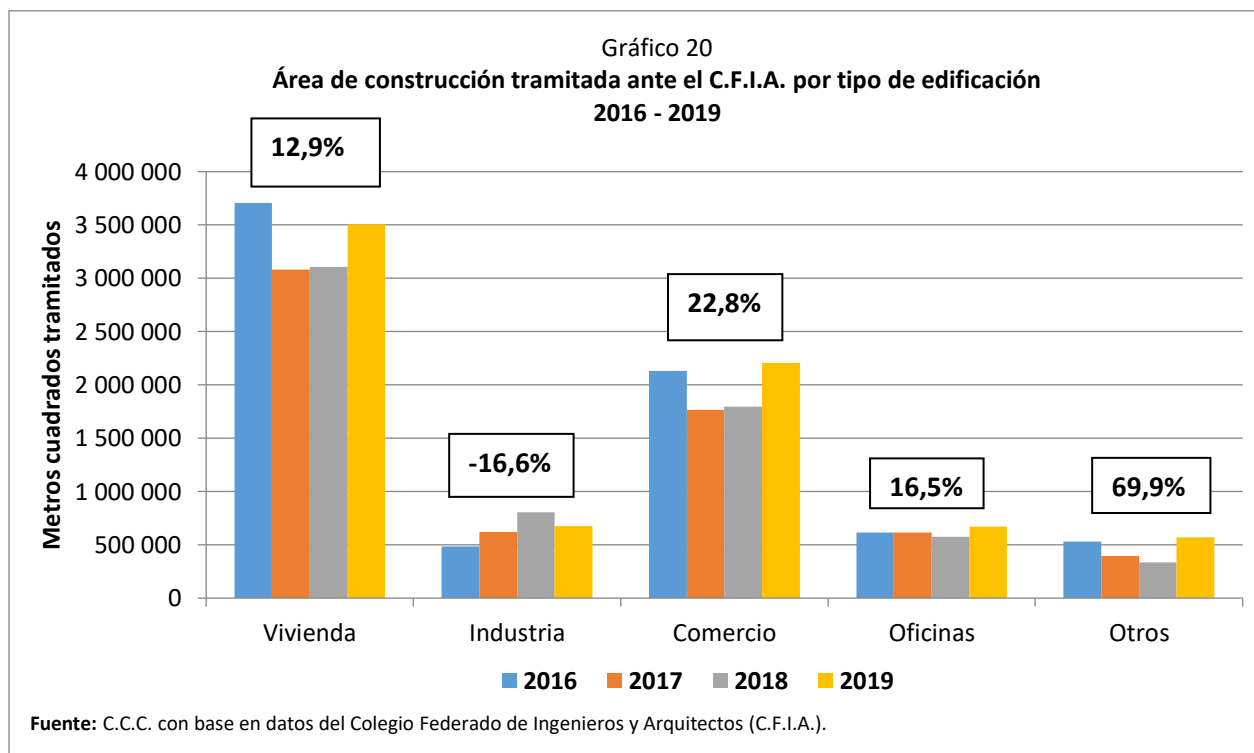
Al comparar los resultados del 2019 con los del 2018, se observa que el sector **otros** mostró un crecimiento de **69,91%**, dada la mayor tramitación de sitios de reunión pública y edificios de salud. De igual forma, **comercio** creció un **22,82%** dada la mayor tramitación de edificios comerciales y hoteles. Por otra parte, **oficinas** mostró un crecimiento de **16,53%**, producto de una mayor tramitación de oficinas comerciales. Así mismo, el sector **vivienda** creció un **12,86%**, dada la mayor tramitación de vivienda unifamiliar y condominios. Por su parte, el sector **industria** mostró un decrecimiento de **-16,55%**, dada la menor tramitación de bodegas y edificios industriales.

Cuadro 11
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación
 En metros cuadrados tramitados
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	3 108 395	3 508 209	12,86%	Vivienda unifamiliar	2 620 636	2 915 039	11,23%
				Condominios	487 759	593 170	21,61%
INDUSTRIA	806 349	672 912	-16,55%	Bodegas	794 967	665 554	-16,28%
				Edificios industriales	11 382	7 358	-35,35%
COMERCIO	1 797 147	2 207 199	22,82%	Edificios comerciales	1 693 823	1 961 218	15,79%
				Hoteles	103 324	245 981	138,07%
OFICINAS	573 074	667 782	16,53%	Oficinas comerciales	330 121	511 423	54,92%
				Oficinas institucionales	242 953	156 359	-35,64%
OTROS	334 782	568 827	69,91%	Edificios educacionales	219 930	119 784	-45,54%
				Salud	33 017	91 362	176,71%
				Sitios de reunión pública	81 835	357 681	337,08%
TOTAL	6 619 747	7 624 929	15,18%	TOTAL	6 619 747	7 624 929	15,18%

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

⁷ Publicado el 17 de mayo 2006 en el diario oficial La Gaceta. El 27 de enero 2012 se publicó una modificación del mismo, mediante el Decreto N° 36943 – MEIC.

Metros cuadrados tramitados: las cifras de tramitación de metros cuadrados a nivel nacional utilizadas en el presente informe son generadas por la Cámara Costarricense de la Construcción (C.C.C.). Estas estadísticas surgen a partir de la depuración y clasificación de datos de los informes de tramitación de permisos de construcción generados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

En general, las cifras publicadas por la Cámara Costarricense de la Construcción difieren de las publicadas por el C.F.I.A., ya que no se considera la totalidad de proyectos tramitados, sino que se excluyen edificaciones que no se consideran relevantes dentro de los intereses de la C.C.C., tales como cabañas, gimnasios, galerones, estaciones de servicio, piscinas, cementerios, obra eléctrica, entre otros. **Las cifras presentadas en este informe incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.**

Es importante enfatizar que estas estadísticas no corresponden al área efectivamente construida a lo largo de determinado período, sino que indica el área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. No obstante, estas cifras constituyen un importante indicador del comportamiento del sector construcción nacional, razón por la cual se pone a disposición del público en general.

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.