

**DIRECCIÓN DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO**

INFORME ECONÓMICO

DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

**ENERO
2020**

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 **enero 2020**, 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 enero 2020 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 1,58%, posicionándose por debajo del rango meta de inflación para el 2020 (2% a 4%). Esta variación fue levemente inferior que la inflación interanual registrada en enero 2019 (1,67%).

Dice el B.C.C.R.: *“En enero del 2020 la inflación general, medida por la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 1,6%. Esta variable, por tercer mes consecutivo, se ubicó por debajo del rango meta del Banco Central (3,0% ± 1 p.p.). El resultado anterior refleja, por una parte, el comportamiento de los determinantes macroeconómicos de la inflación y, por otra, el menor impacto de la inflación importada, debido a la apreciación del colón y a la baja en el precio de algunas materias primas importadas.”*¹

En cuanto a las **expectativas de inflación a 12 meses**, el valor promedio de ésta se ubicó en 3,1% para enero 2020, dentro del rango meta de inflación para este año (2% a 4%). A enero 2019, las expectativas de inflación a 12 meses eran de 3,6%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en diciembre 2019 una tasa de variación interanual de 2,8%. Este dato es mayor al observado un año antes cuando en diciembre 2018 creció un 1,6%.

Según indica el B.C.C.R.: *“En diciembre del 2019, la producción del país, medida con el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), mostró un crecimiento interanual de 2,8%. Con excepción de la construcción, electricidad y agua que decrecieron, el resto de las actividades económicas muestran tasas de crecimiento positivas y la mayoría superiores a las de hace un año. Este resultado ubica el crecimiento medio anual de la producción en 1,9%, inferior a la del año anterior (2,6%), lo cual como lo ha señalado el Banco Central, refleja la desaceleración económica que experimentó el país desde abril de 2016 y que alcanzó su punto mínimo en mayo de 2019, situación provocada por una combinación de circunstancias.”*²

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en enero 2020 los US\$ 840 millones, dato superior en 1,6% al correspondiente al 2019, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en enero 2020 alcanzaron los US\$ 1.365 millones, aumentando un 0,4% en comparación con el resultado de enero 2019.

¹ B.C.C.R. (2020). **Informe Mensual de Coyuntura Económica Febrero 2020**. 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_febrero_2020.pdf

² B.C.C.R. (2020). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Diciembre 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_Diciembre_2019.pdf

- 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 enero 2020 registró un crecimiento interanual de 1,4%. Entre los sectores con mayor crecimiento destacaron *Actividades inmobiliarias empres. Y de alquiler* (7,3%), *Organizaciones extraterritoriales* (6,3%), *Servicios sociales y de salud* (4,3%) y *Electricidad, gas y agua* (3,4%). Por el contrario, los sectores que mostraron mayor decrecimiento fueron *Pesca* (-4,4%), *Construcción* (-4,3%) y *Desconocida* (-2,3%).
- El **déficit fiscal acumulado** del gobierno central para el mes de diciembre 2019 fue de 7,0% del Producto Interno Bruto, dato superior al observado en diciembre 2018 (5,9%).

Para diciembre 2019, los ingresos totales acumulados crecieron 8,1%, comparando con diciembre 2018. Por su parte, los gastos totales crecieron un 12,7%.

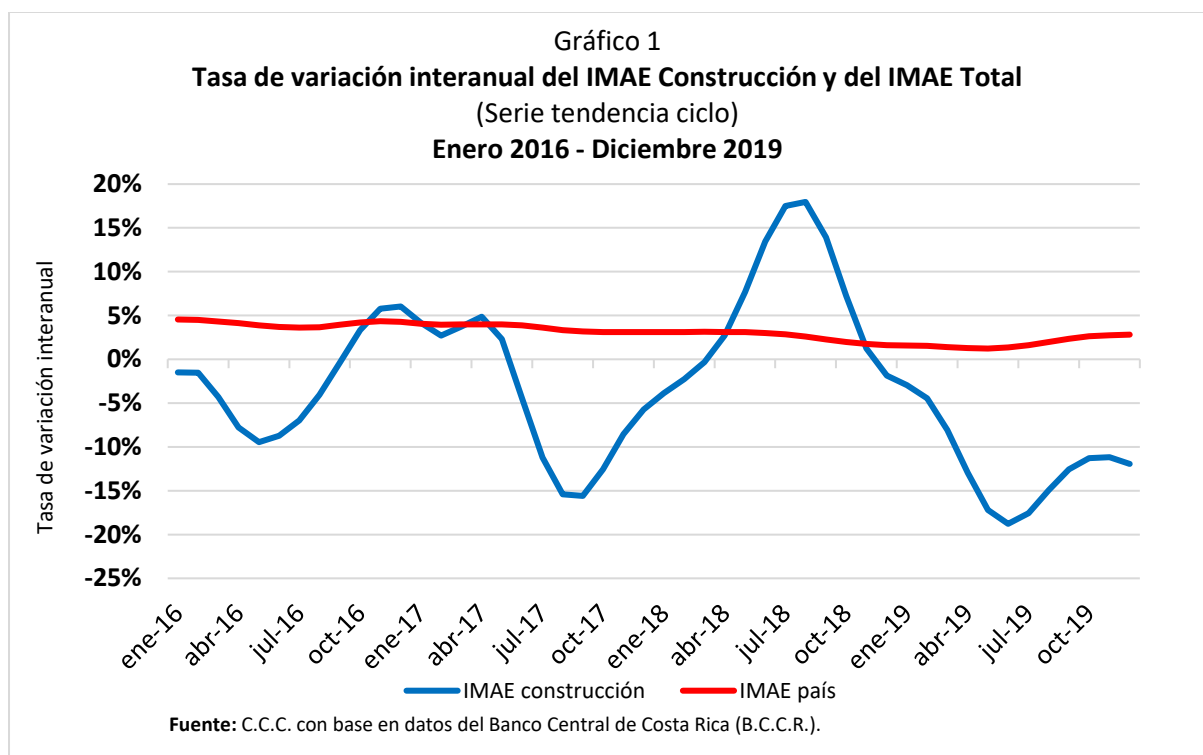
- Tomando en cuenta los saldos a enero 2020, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de -3,2%, mostrando un menor dinamismo con respecto a octubre 2018 (5,4%).
- En cuanto a **tasas de interés**, en enero 2020 la Tasa de Política Monetaria³ pasó de un nivel de 2,75% a 2,25%, alcanzando un valor 3 puntos menor en enero del año anterior (5,25%). Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró enero 2020 en 5,75%, igual que en diciembre 2019.
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta creció un 0,3% entre diciembre 2019 y enero 2020, pasando de ₡568,44 a ₡570,13.

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.

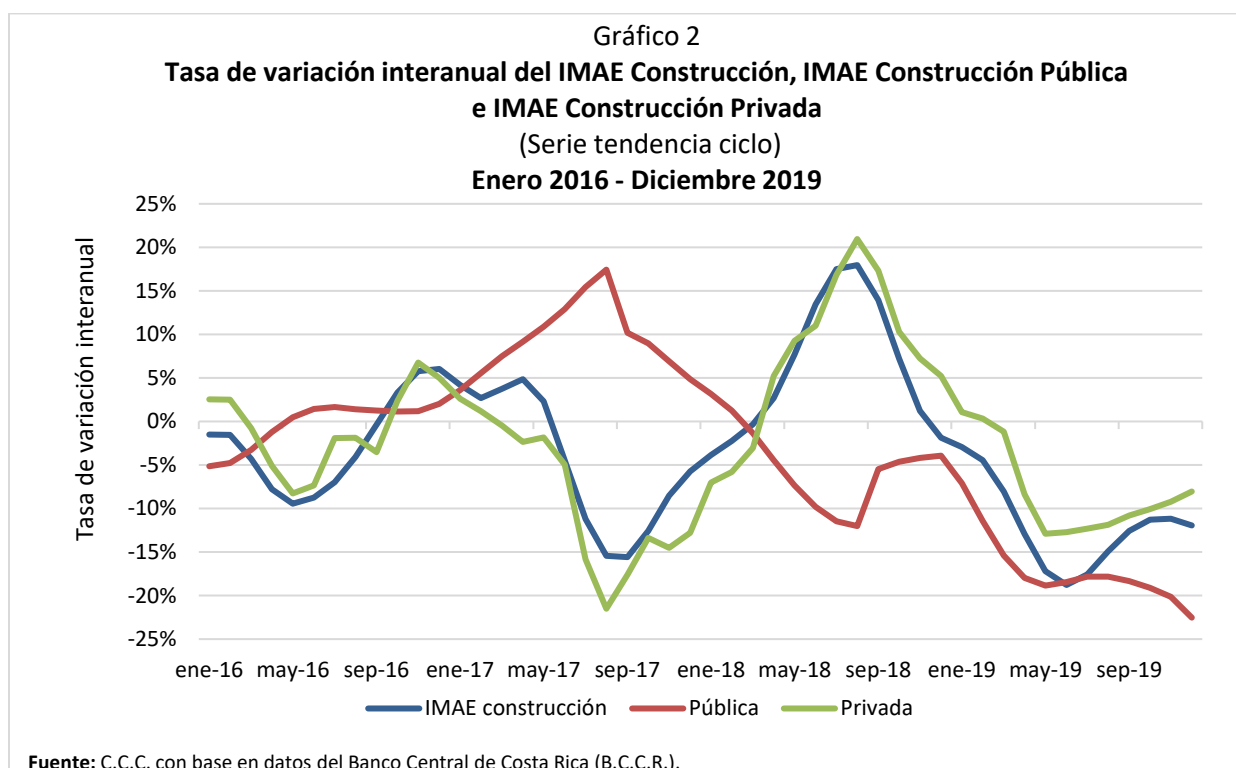


Justamente, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó 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 **diciembre 2019** el IMAE construcción mostró un decrecimiento de **-11,9%** de forma interanual (-1,9% 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 diciembre del 2016 el IMAE construcción privada se desaceleró lentamente, mostrando decrecimientos todos los meses de marzo 2017 a marzo 2018, mostrando una recuperación a partir de abril, creciendo a tasas superiores al 10% de junio a octubre 2018. Sin embargo, a partir de septiembre 2018 comenzó una desaceleración mes a mes, empezando a mostrar decrecimientos a partir de marzo 2019. Específicamente, en **diciembre 2019** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **-8,1%** (5,2% en diciembre 2018).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“La industria de la construcción disminuyó 11,9% en diciembre 2019 (trece meses de contracción), principalmente por la menor edificación con destino público (-22,5%) como resultado de las disminuciones presupuestarias y de lentos procesos de ejecución. Por su parte la construcción con destino privado decreció 8,1%.”*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. (2020). **Evolución del Índice Mensual de la Actividad Económica. Diciembre 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_Diciembre_2019.pdf

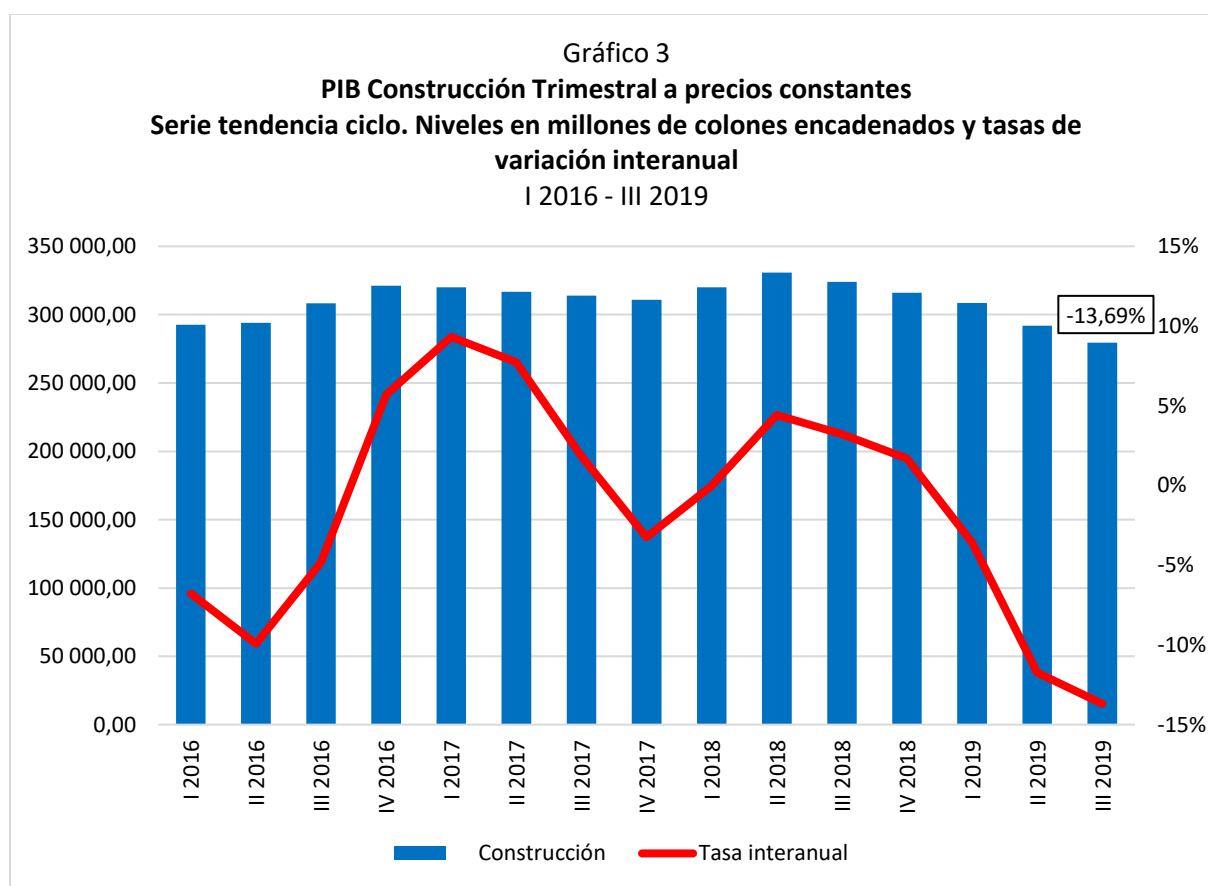
IMAE construcción pública⁴

La construcción pública mostró crecimientos desde mayo 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 **diciembre 2019** la construcción pública decreció un **-22,5%** de forma interanual (-3,9% un año antes).

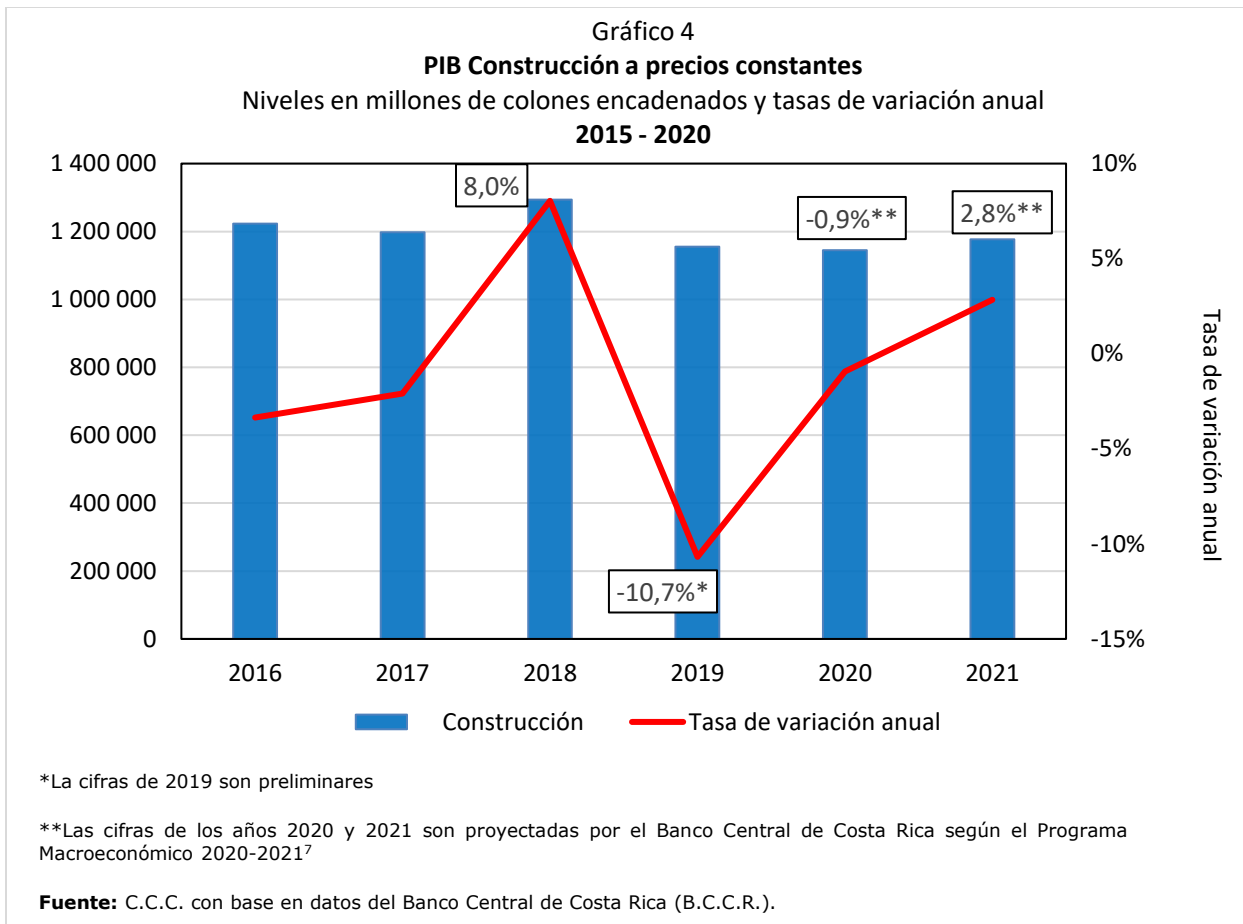
2. PIB del sector construcción

2.1. PIB construcción real

Según la última publicación del B.C.C.R., durante el **III Trimestre 2019** el PIB Construcción registró una tasa de variación interanual de **-13,69%**.



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.



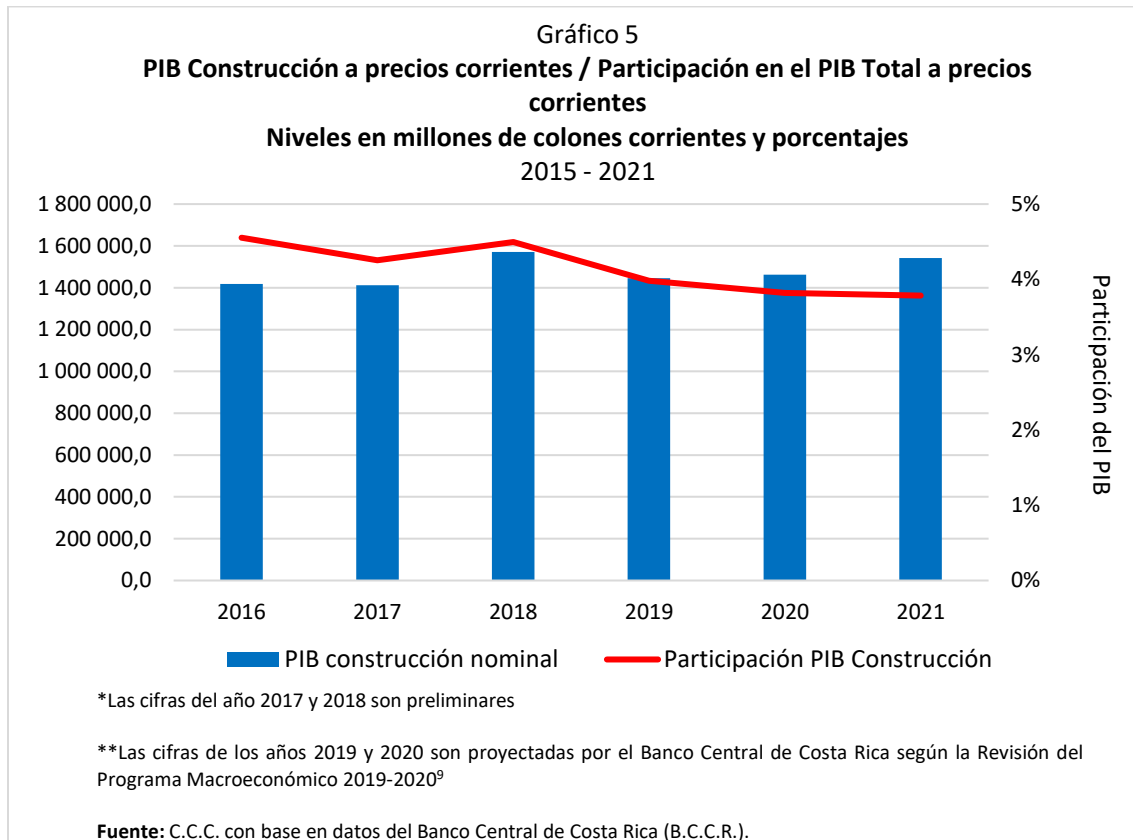
Para el **2018** el PIB construcción mostró un crecimiento de **8,0%**. Este crecimiento se dio principalmente por el impulso en la construcción privada, especialmente por el aumento en la actividad económica para la construcción de edificaciones comerciales e industriales. Este comportamiento más que 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**, la actividad económica de la construcción mostró un fuerte decrecimiento en su actividad económica, decreciendo **-10,7%**. Este comportamiento se dio por un menor dinamismo en las actividades de construcción privada (debido a la falta de confianza de los inversionistas y consumidores), por otra parte, también hubo un fuerte decrecimiento en la construcción de obra pública por una ejecución menor a la programada en el gasto en proyectos de agua y saneamiento, infraestructura vial (particularmente para la construcción de la ruta 32) y hospitalaria.

Para el **2020** se proyecta que el sector construcción va a mostrar un decrecimiento de **-0,9%**. 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. A su vez, para el **2021** se espera un crecimiento de **2,8%** para la construcción. Esto se daría debido a la recuperación del crecimiento de la obra pública, especialmente en infraestructura vial y la consolidación de crecimiento de la construcción privada.

2.2. PIB construcción nominal

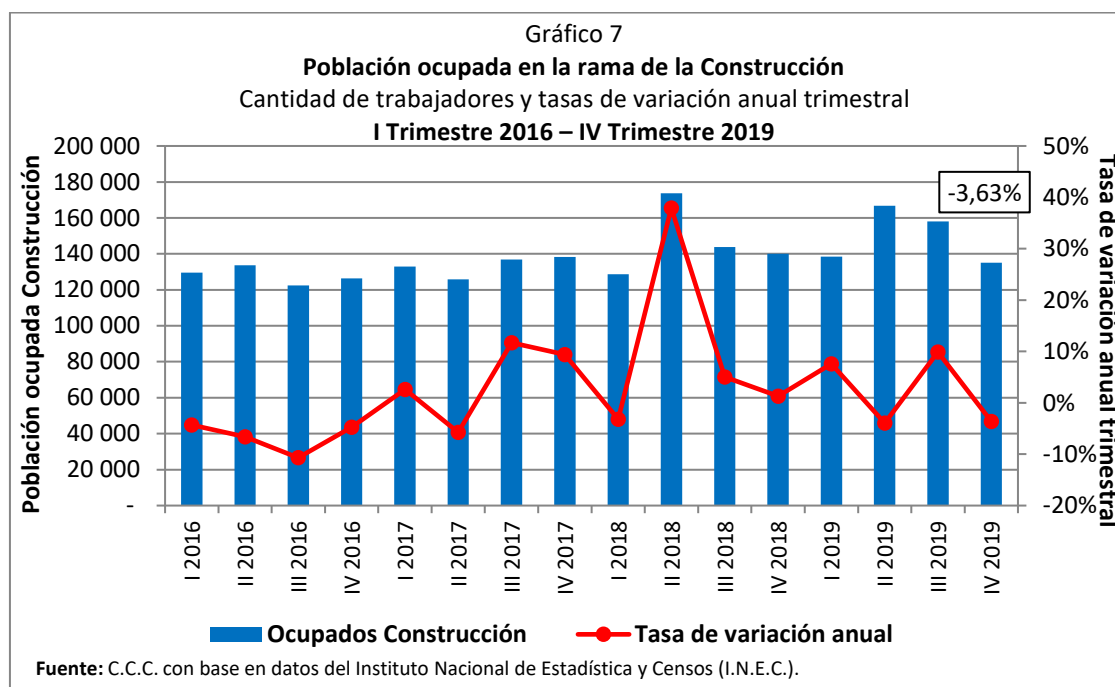
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **4,0%** de la producción total del país (2019). El Banco Central proyecta que para el **2020 y 2021** el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de **3,8%** para ambos años.



3. Empleo del sector construcción

3.1. Población ocupada en la rama de la construcción

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **IV Trimestre 2019** se contabilizaron **135.002 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción, lo que equivale a una disminución de poco más de 5.079 empleos, comparando con el mismo trimestre del año anterior (decrecimiento de -3,63%). Además, comparando el dato del IV Trimestre 2019 con el del III Trimestre 2019 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar un decrecimiento de -14,6%.

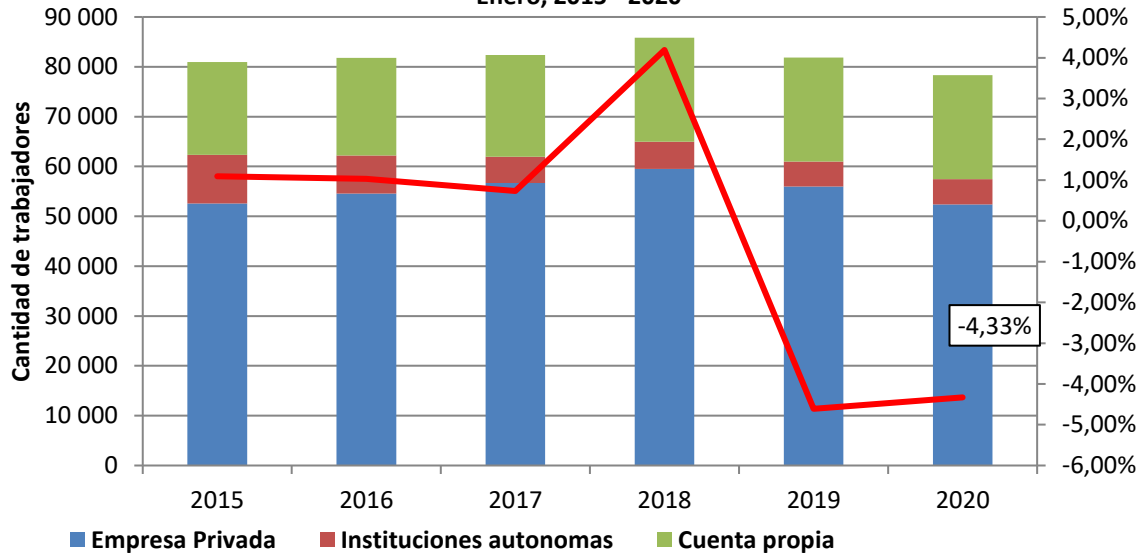


3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

Para **enero 2020** se reportaron **78.318 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un decrecimiento de **-4,3%**, comparando con respecto a enero 2019. Un año antes se estaba experimentando un decrecimiento de -4,6%. En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo una disminución de -6,3%, comparando con enero 2019, a su vez, en las instituciones autónomas se evidenció un crecimiento de 0,34%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia decrecieron un -0,03% con respecto al mismo mes del 2019.

Gráfico 8
Trabajadores de la rama Construcción asegurados en la C.C.S.S., por sector
institucional

Cantidad de trabajadores y tasas de variación anual
Enero, 2015 - 2020



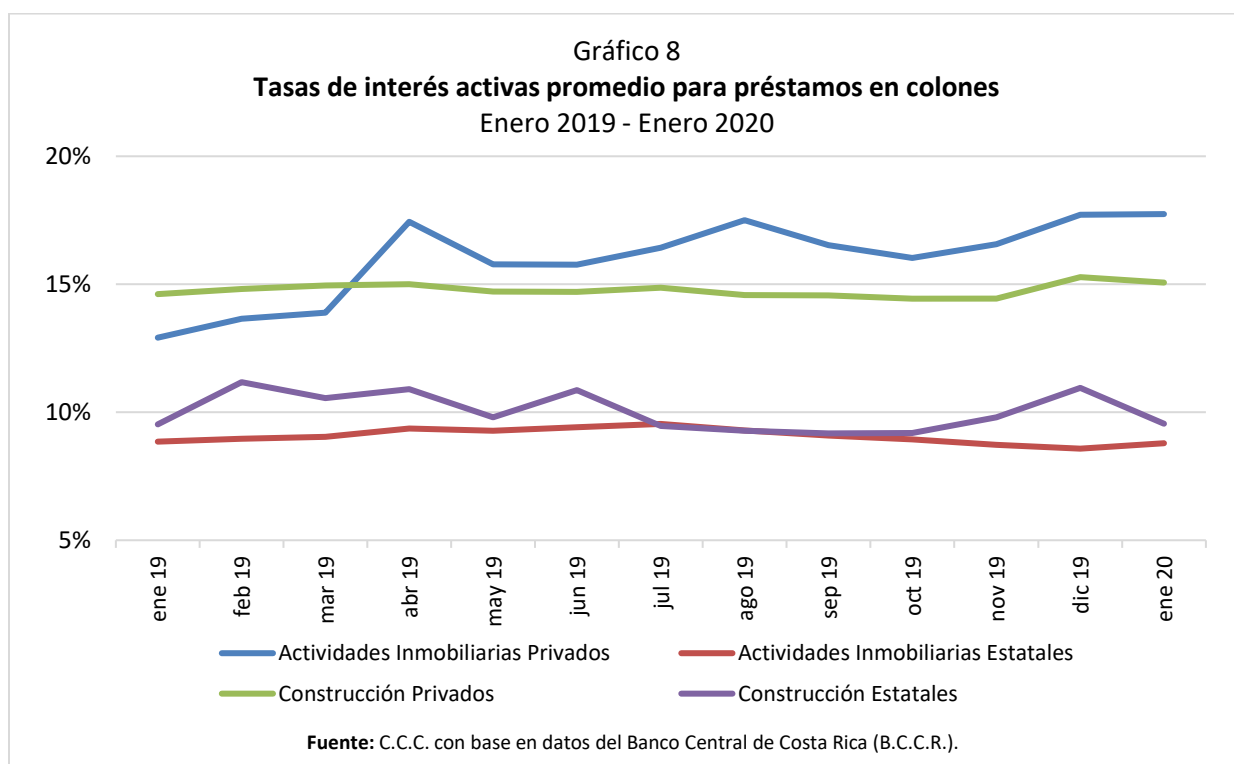
Fuente: C.C.C. con base en datos de la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.).

4. Tasas de interés para construcción y vivienda⁶

4.1. Tasas de interés en colones

Para **enero 2020**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 11,0% en diciembre a uno de 9,6% en enero. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 15,3% en diciembre a uno de 15,1% en enero.

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



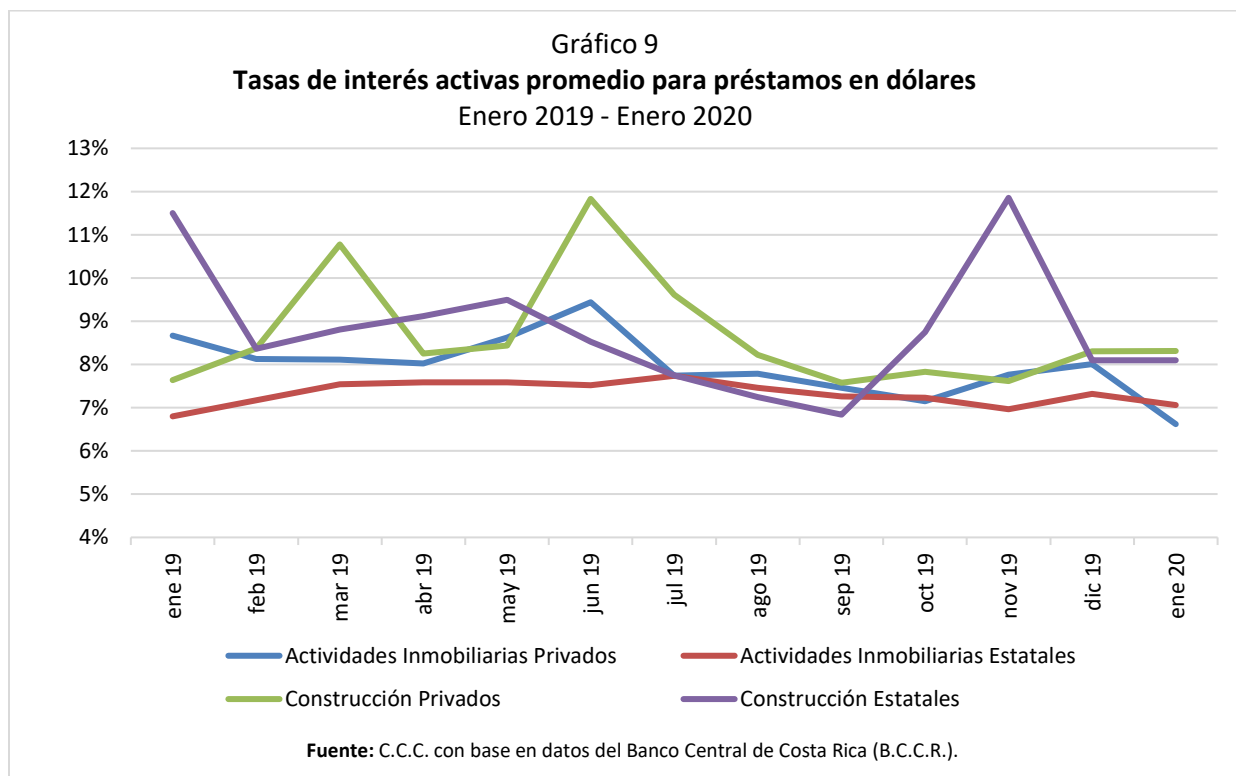
4.2. Tasas de interés en dólares

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

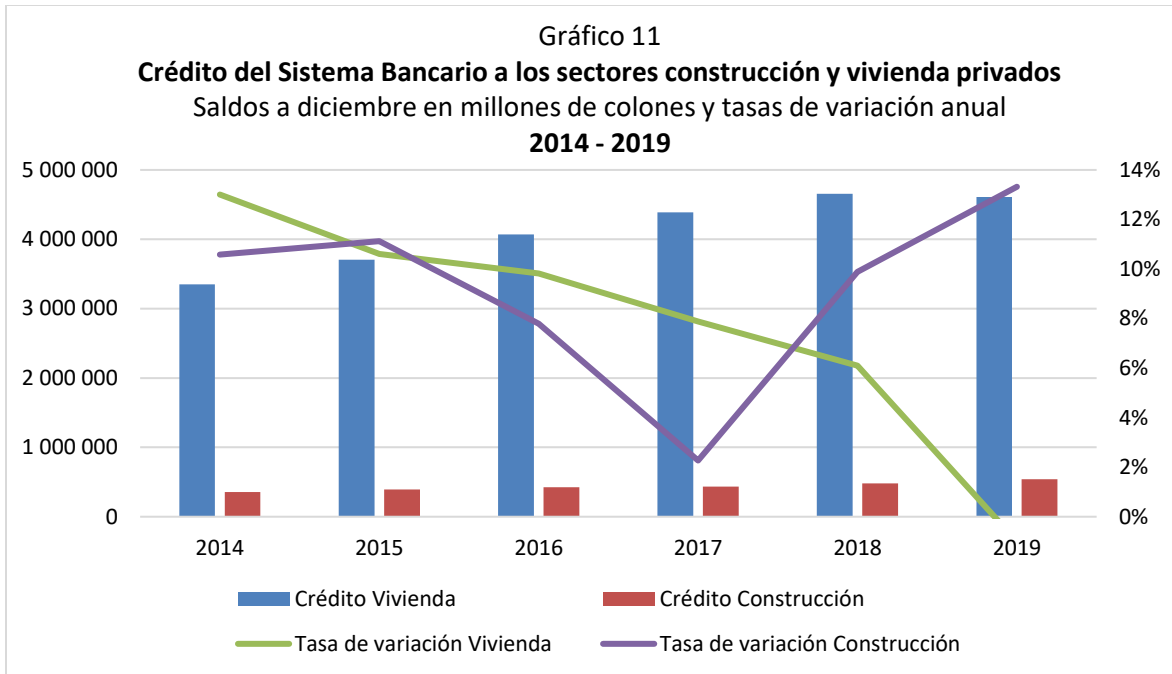


5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **diciembre** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **0,3%** en el 2019, comparando con el 2018 (mientras que creció un 6,5% en el 2018).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se incrementó un **13,3%** entre el 2019 y el 2018 (9,9% en el 2018). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito decreció un **-1,0%** (6,1% 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 diciembre 2019 fue de **32,3%**.



6. Índices de precios del sector construcción

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

Para **enero 2020** el **Índice de precios de Edificios** mostró un crecimiento de **0,12%**, con respecto a noviembre. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** creció un **0,02%**.

Cuadro 1 Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social Julio 2017 – Enero 2020				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Vivienda de interés social	Tasa de variación mensual
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%
ene-20	109,44	0,12%	108,73	0,02%

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			
Diciembre 2019 – Enero 2020			
Índice	Índice Diciembre 2019	Índice Enero 2020	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	120,969	121,016	0,04%
Repuestos	129,208	129,001	-0,16%
Llantas	76,991	76,680	-0,40%
Combustibles	94,938	94,890	-0,05%
Lubricantes	133,465	133,751	0,21%
Asfálticos	82,795	81,726	-1,29%
Cemento pórtland	123,624	123,283	-0,28%
Adquisición de áridos	104,320	104,101	-0,21%
Encofrados	125,351	126,703	1,08%
Tuberías de plástico	158,000	158,000	0,00%
Tuberías de concreto	96,920	96,920	0,00%
Hierro fundido	101,278	101,502	0,22%
Hierro dúctil	103,362	104,625	1,22%
Acero de refuerzo	97,902	98,180	0,28%
Acero estructural	80,367	80,393	0,03%
Cable eléctrico	88,295	88,020	-0,31%
Señalización y demarcación vial	84,471	84,784	0,37%
Explosivos	190,588	189,553	-0,54%

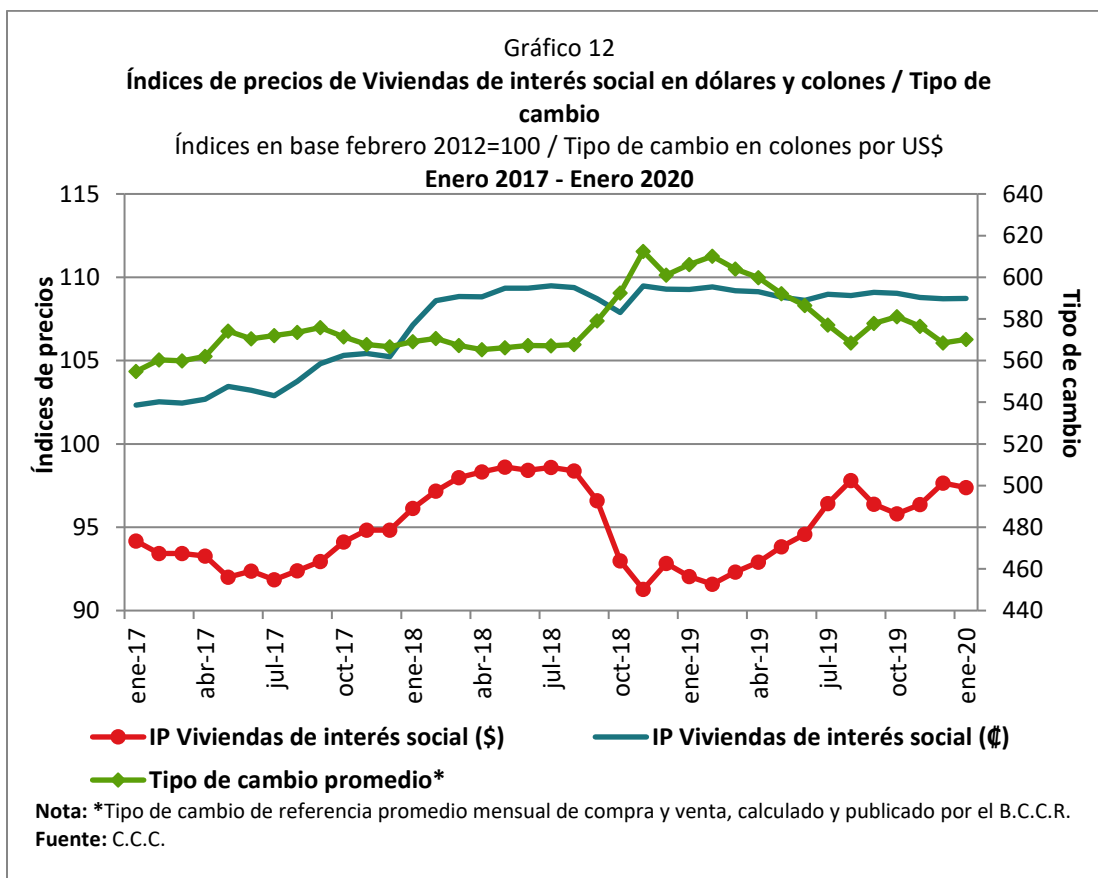
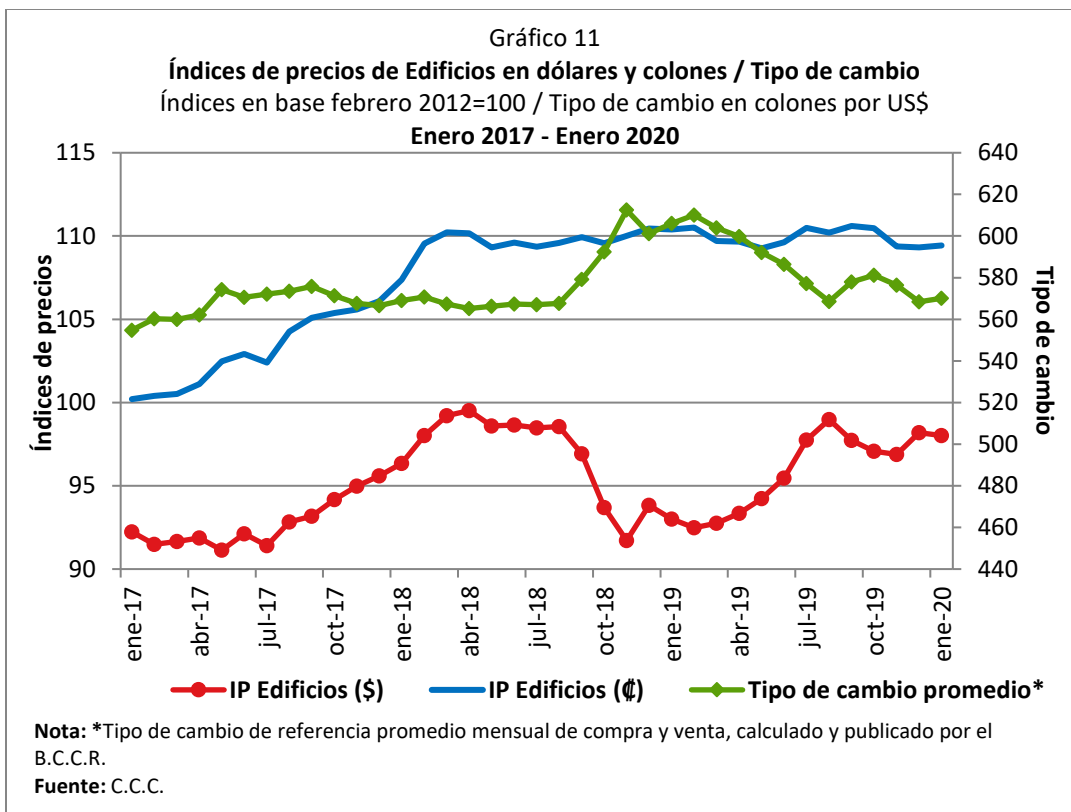
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

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			
Diciembre 2019 – Enero 2020			
Índice	Diciembre 2019	Enero 2020	Tasa de variación mensual
Índices de precios de Edificaciones			
Edificios	98,190	98,014	-0,2%
Viviendas de interés social	97,645	97,380	-0,3%
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	108,663	108,384	-0,3%
Repuestos	116,065	115,535	-0,5%
Llantas	69,159	68,676	-0,7%
Combustibles	85,281	84,985	-0,3%
Lubricantes	119,888	119,789	-0,1%
Asfálticos	74,373	73,195	-1,6%
Cemento pórtland	111,048	110,414	-0,6%
Adquisición de áridos	93,708	93,234	-0,5%
Encofrados	112,600	113,477	0,8%
Tuberías de plástico	141,927	141,507	-0,3%
Tuberías de concreto	87,060	86,803	-0,3%
Hierro fundido	90,975	90,907	-0,1%
Hierro dúctil	92,847	93,704	0,9%
Acero de refuerzo	87,943	87,932	0,0%
Acero estructural	72,191	72,001	-0,3%
Cable eléctrico	79,313	78,832	-0,6%
Señalización y demarcación vial	75,878	75,934	0,1%
Explosivos	171,200	169,767	-0,8%
Índices de precios restantes			
ISMN Construcción	117,396	120,010	2,2%
Índice de precios al consumidor	108,211	108,010	-0,2%

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



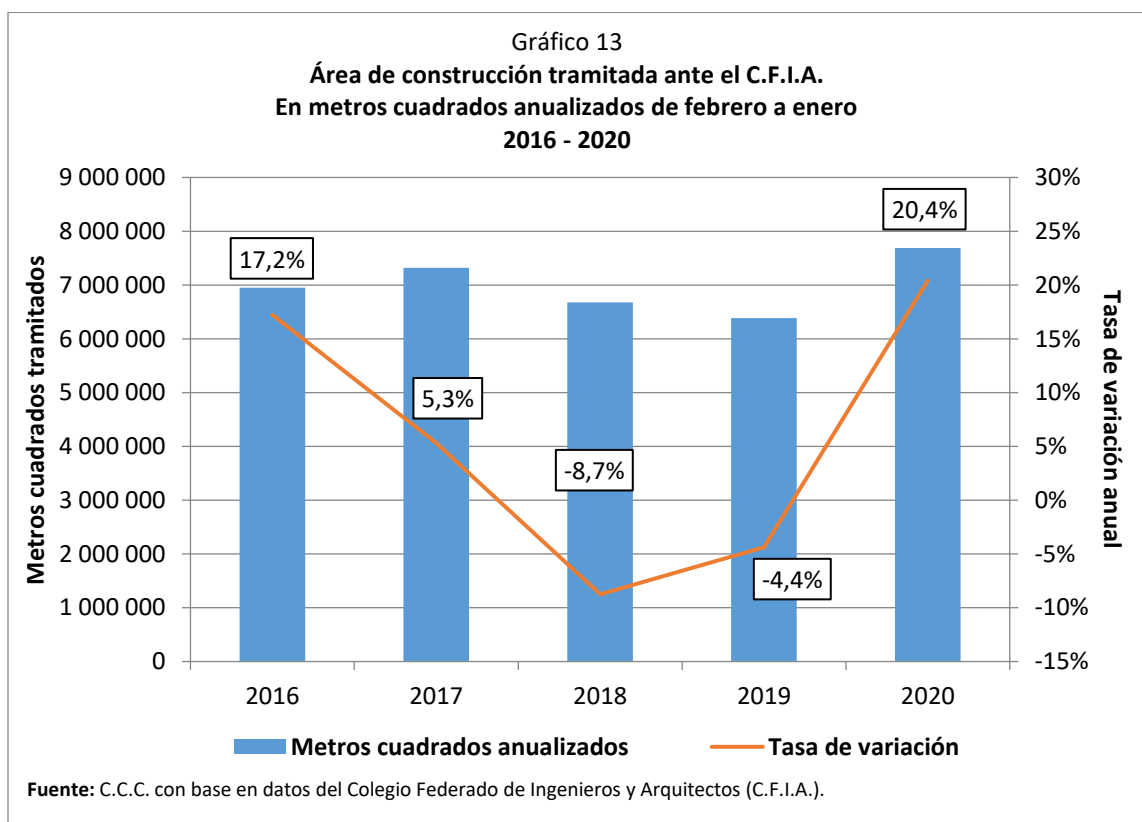
7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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 anualizados, comparando los datos de febrero 2019 a enero 2020 (año 2020) con los de febrero 2018 a enero 2019 (año 2019).

7.1. Anualizados 2020 vs. Anualizados 2019

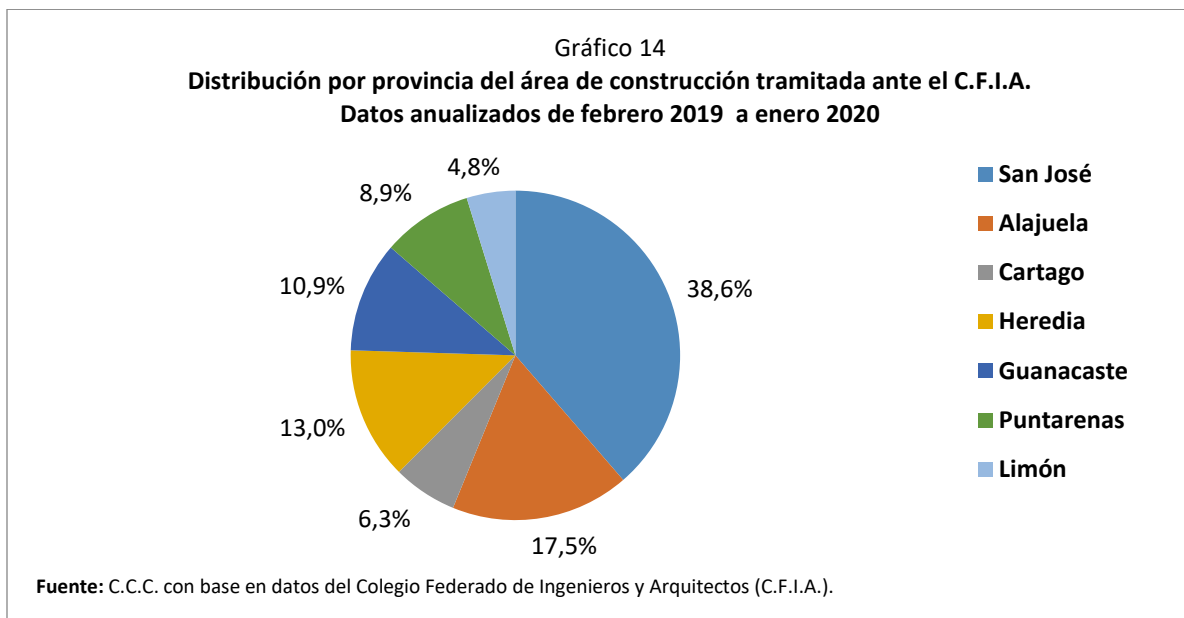
Durante el **2020** se tramitó cerca de **7.690.426 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 1.303.787 metros cuadrados más que en el mismo período del 2019. Esto se traduce en un crecimiento de **20,4%**. Para el 2019 se evidenció un decrecimiento de **-4,4%**.



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 **2020**, seguida de **Alajuela** y **Heredia**. Respectivamente, cada una representó un **38,6%**, **17,5%** y un **13,0%** del total tramitado. Los demás puestos corresponden a **Guanacaste**, **Puntarenas**, **Cartago** y **Limón**, con un **10,9%**, **8,9%**, **6,3%** y **4,8%** del total tramitado, respectivamente.

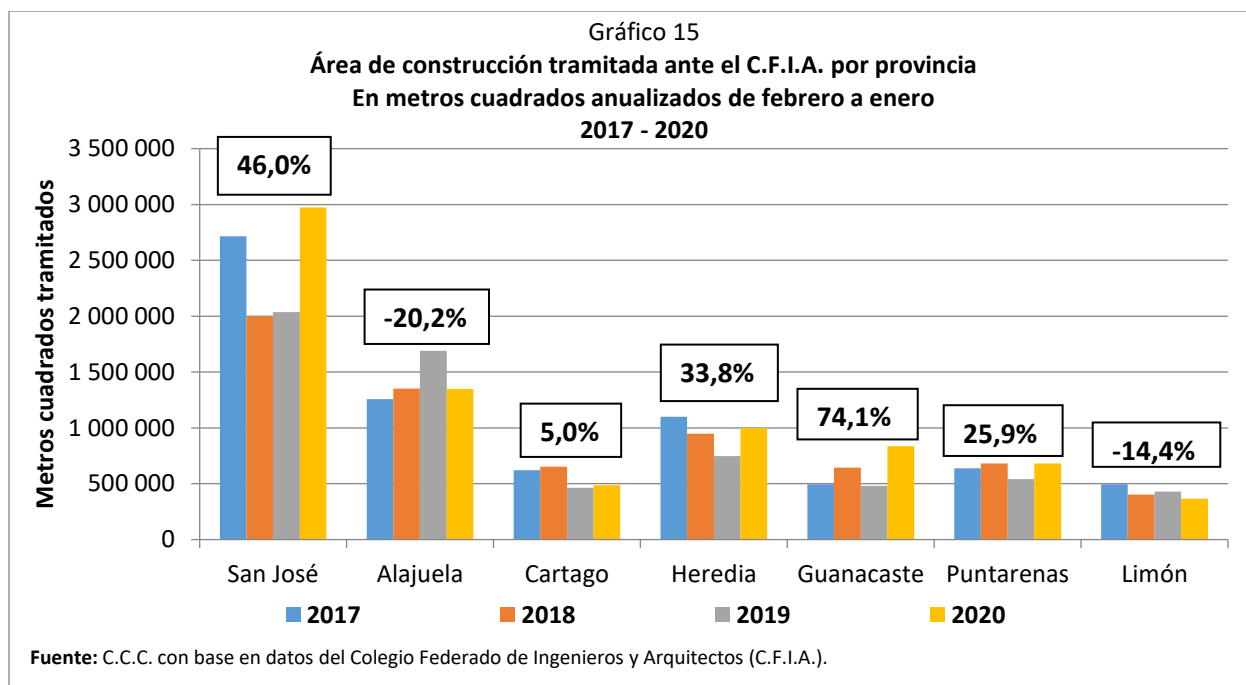


Comparando con el 2019, las provincias de **Guanacaste**, **San José**, **Heredia**, **Puntarenas** y **Cartago** evidenciaron un crecimiento de **74,14%**, **45,96%**, **33,77%**, **25,93%** y **5,02%** respectivamente, mientras que **Limón** y **Alajuela** decrecieron **-14,40%** y **-20,22%**, cada uno.

Cuadro 4
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia
En metros cuadrados anualizados de febrero a enero
2019-2020

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020
	2019	2020	
San José	2 036 326	2 972 161	45,96%
Alajuela	1 690 452	1 348 605	-20,22%
Cartago	462 352	485 544	5,02%
Heredia	747 070	999 355	33,77%
Guanacaste	479 749	835 414	74,14%
Puntarenas	541 601	682 064	25,93%
Limón	429 089	367 283	-14,40%
TOTAL	6 386 639	7 690 426	20,41%

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 **2020**, se observa que San José constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de Alajuela, Escazú, Montes de Oca y Santa Ana. En contraposición, los cantones de Turrubares, Montes de Oro, Jiménez, León Cortes y Dota 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.
Febrero 2019 - Enero 2020

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)	Posición	Cantón	Área tramitada (m ²)
1	San José	754 352	81	Turrubares	6 135
2	Alajuela	588 073	80	Montes de Oro	8 599
3	Escazú	480 917	79	Jiménez	9 630
4	Montes de Oca	374 064	78	León Cortes	9 858
5	Santa Ana	373 060	77	Dota	10 084
6	Heredia	308 574	76	Alvarado	11 128
7	Belén	261 219	75	Nandayure	11 171
8	Nicoya	229 066	74	Hojancha	11 194
9	San Carlos	222 576	73	Valverde Vega	11 384
10	Alajuelita	215 551	72	Abangares	11 495

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 **2020** corresponde al **sector vivienda**, que representó el **45,22%** del total tramitado. Examinado las subcategorías de este grupo, resalta que *vivienda unifamiliar* representó el 37,97% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 7,25%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **29,31%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 26,11% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 3,20%. El tercer lugar está constituido por el **sector oficinas**, que acaparó el **9,31%** del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo las *oficinas comerciales* representaron el 7,33% y *oficinas institucionales* el 1,98%.

En lo que respecta al **sector industria**, éste acaparó el **8,88%** del total tramitado. Finalmente, la categoría **otros** representó un **7,28%** del total tramitado.

Cuadro 10
Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.
Febrero 2019 - Enero 2020

Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	45,22%	Vivienda unifamiliar	37,97%
		Condominios	7,25%
INDUSTRIA	8,88%	Bodegas	8,78%
		Edificios industriales	0,11%
COMERCIO	29,31%	Edificios comerciales	26,11%
		Hoteles	3,20%
OFICINAS	9,31%	Oficinas comerciales	7,33%
		Oficinas institucionales	1,98%
OTROS	7,28%	Edificios educacionales	1,44%
		Salud	1,10%
		Sitios de reunión pública	4,75%
TOTAL	100,00%	TOTAL	100,00%

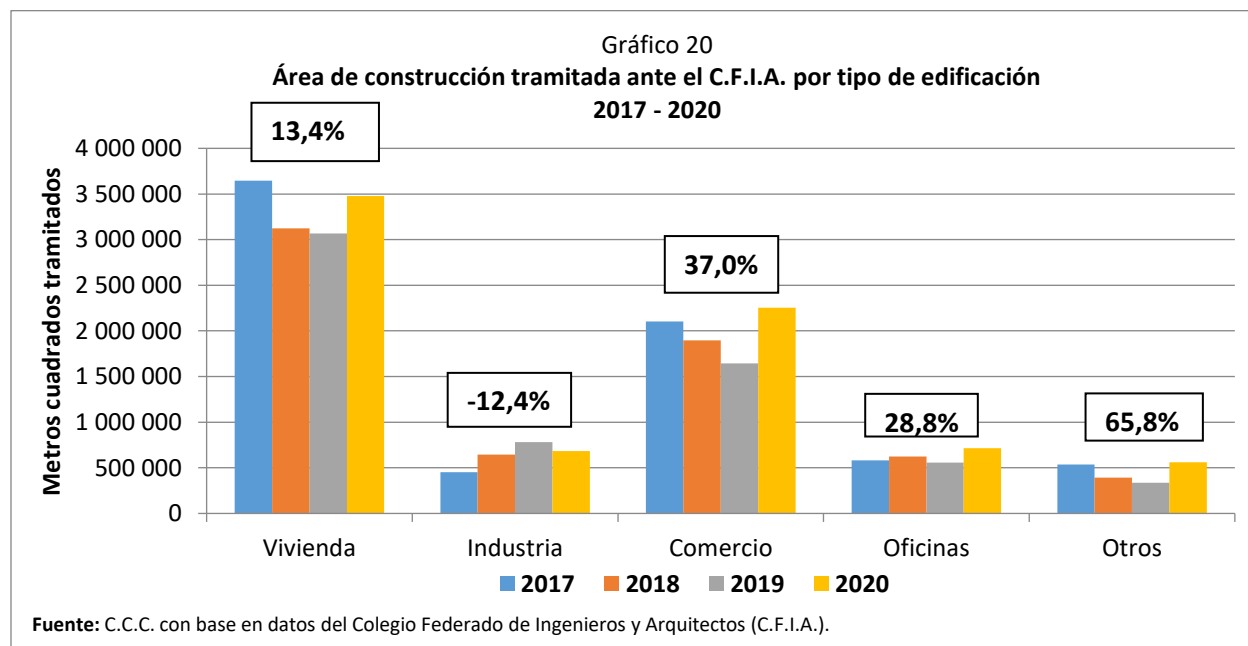
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Al comparar los resultados del 2020 con los del 2019, se observa que el sector **otros** mostró un crecimiento de **65,84%**, dada la mayor tramitación de sitios de reunión pública y edificios de salud. De igual forma, **comercio** creció un **36,95%** dada la mayor tramitación de edificios comerciales y hoteles. Por otra parte, **oficinas** mostró un crecimiento de **28,78%**, producto de una mayor tramitación de oficinas comerciales. Así mismo, el sector **vivienda** creció un **13,37%**, dada la mayor tramitación de vivienda unifamiliar y condominios. Por su parte, el sector **industria** mostró un decrecimiento de **-12,40%**, 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
 Datos anualizados de febrero a enero
2019 - 2020

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020
	2019	2020			2019	2020	
VIVIENDA	3 067 319	3 477 459	13,37%	Vivienda unifamiliar	2 564 522	2 919 932	13,86%
				Condominios	502 797	557 527	10,89%
INDUSTRIA	779 985	683 255	-12,40%	Bodegas	769 441	674 991	-12,28%
				Edificios industriales	10 544	8 264	-21,62%
COMERCIO	1 645 716	2 253 743	36,95%	Edificios comerciales	1 588 523	2 007 673	26,39%
				Hoteles	57 193	246 070	330,24%
OFICINAS	555 828	715 776	28,78%	Oficinas comerciales	315 245	563 577	78,77%
				Oficinas institucionales	240 583	152 199	-36,74%
OTROS	337 791	560 193	65,84%	Edificios educacionales	222 431	110 438	-50,35%
				Salud	35 981	84 237	134,12%
				Sitios de reunión pública	79 379	365 518	360,47%
TOTAL	6 386 639	7 690 426	20,41%	TOTAL	6 386 639	7 690 426	20,41%

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



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.

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.