

**DIRECCIÓN DE  
INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO TÉCNICO**

# **INFORME ECONÓMICO**

## **DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN**

**FEBRERO  
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 actividades inmobiliarias.....	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 de este.

No obstante, a la vez que afecta la economía, es afectado por ella. Por el lado del sector privado, la construcción de edificaciones depende del comportamiento de los precios de los insumos utilizados, de las tasas de interés, así como del acceso al crédito, entre otros. Por el lado de la infraestructura pública, depende tanto del nivel de ingresos del Estado, como de la decisión de invertir en nuevas edificaciones. En esta oportunidad, la Cámara Costarricense de la Construcción presenta el *Informe Económico del sector Construcción* correspondiente a **febrero 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 febrero 2020 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 1,79%, 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 febrero 2019 (1,54%).

Dice el B.C.C.R.: *“La evolución de la inflación general, cuarto mes consecutivo por debajo del rango meta (2% a 4%) del Banco Central, evidencia la persistencia de presiones desinflacionarias en la economía. Presiones manifiestas en holgura en la capacidad de producción (brecha de producto negativa), alta tasa de desempleo y reducción en el precio de algunas materias primas, en especial del petróleo, ante la propagación del Covid-19 (coronavirus).”<sup>1</sup>*

En cuanto a las **expectativas de inflación a 12 meses**, el valor promedio de ésta se ubicó en 3,1% para febrero 2020, dentro del rango meta de inflación para este año (2% a 4%). A febrero 2019, las expectativas de inflación a 12 meses eran de 3,5%.

- La **producción** del país, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en enero 2020 una tasa de variación interanual de 2,5%. Este dato es mayor al observado un año antes cuando en enero 2019 creció un 1,7%.

Según indica el B.C.C.R.: *“Al desagregar la evolución del IMAE según régimen de producción, destaca que las empresas ubicadas en los regímenes especiales (que destinan la mayor parte de sus ventas al mercado externo y en conjunto representan cerca del 10% de la producción del país) continúan creciendo a tasas de dos dígitos (10,6%). Por su parte, las empresas del régimen definitivo registraron un crecimiento interanual de 1,3%, el cual supera el crecimiento medio de los doce meses anteriores (0,6%).”<sup>2</sup>*

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en febrero 2020 los US\$ 1.859 millones, dato superior en 7,8% al correspondiente al 2019, según información del B.C.C.R.
- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** en febrero 2020 alcanzaron los US\$ 2.616 millones, aumentando un 1,9% en comparación con el resultado de febrero 2019.
- 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*

<sup>1</sup> B.C.C.R. (2020). **Informe Mensual de Coyuntura Económica Marzo 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\\_marzo\\_2020.pdf](https://activos.bccr.fi.cr/sitios/bccr/publicaciones/DocPolíticaMonetariaInflación/IMCE_marzo_2020.pdf)

<sup>2</sup> 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](https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE_Diciembre_2019.pdf)

*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 enero 2020 fue de 0,4% del Producto Interno Bruto, dato inferior al observado en enero 2019 (0,7%).

Para enero 2020, los ingresos totales acumulados decrecieron -3,9%, comparando con enero 2019. Por su parte, los gastos totales decrecieron un -14,0%.

- Tomando en cuenta los saldos a febrero 2020, el **crédito al sector privado del sistema bancario** evidenció una variación interanual de -3,1%, mostrando un menor dinamismo con respecto a febrero 2019 (4,9%).
- En cuanto a **tasas de interés**, en febrero 2020 la Tasa de Política Monetaria<sup>3</sup> se mantuvo en un nivel de 2,25%, un valor 3 puntos menor en enero del año anterior (5,25%). Por otra parte, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró febrero 2020 en 4,80%, menor que en enero 2020 cuando tuvo un nivel de 5,75%.
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta creció un 0,2% entre enero 2020 y febrero 2020, pasando de ₡570,13 a ₡571,18.

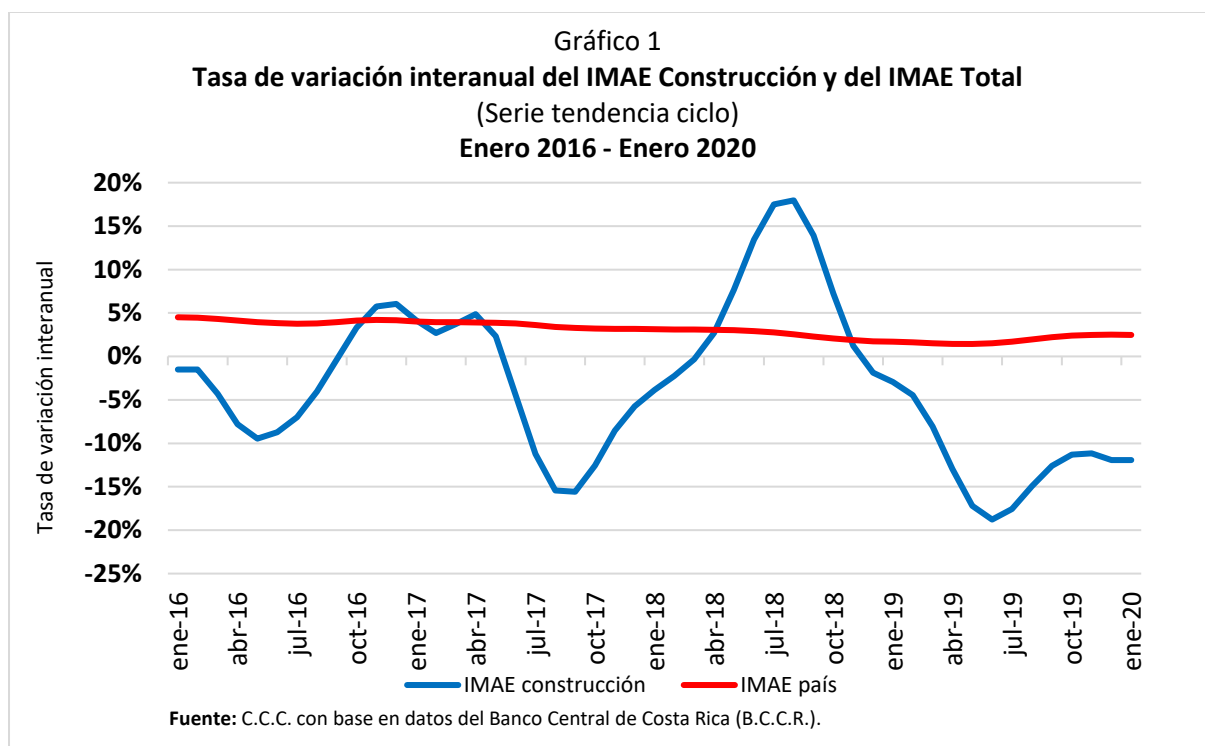
---

<sup>3</sup> 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.

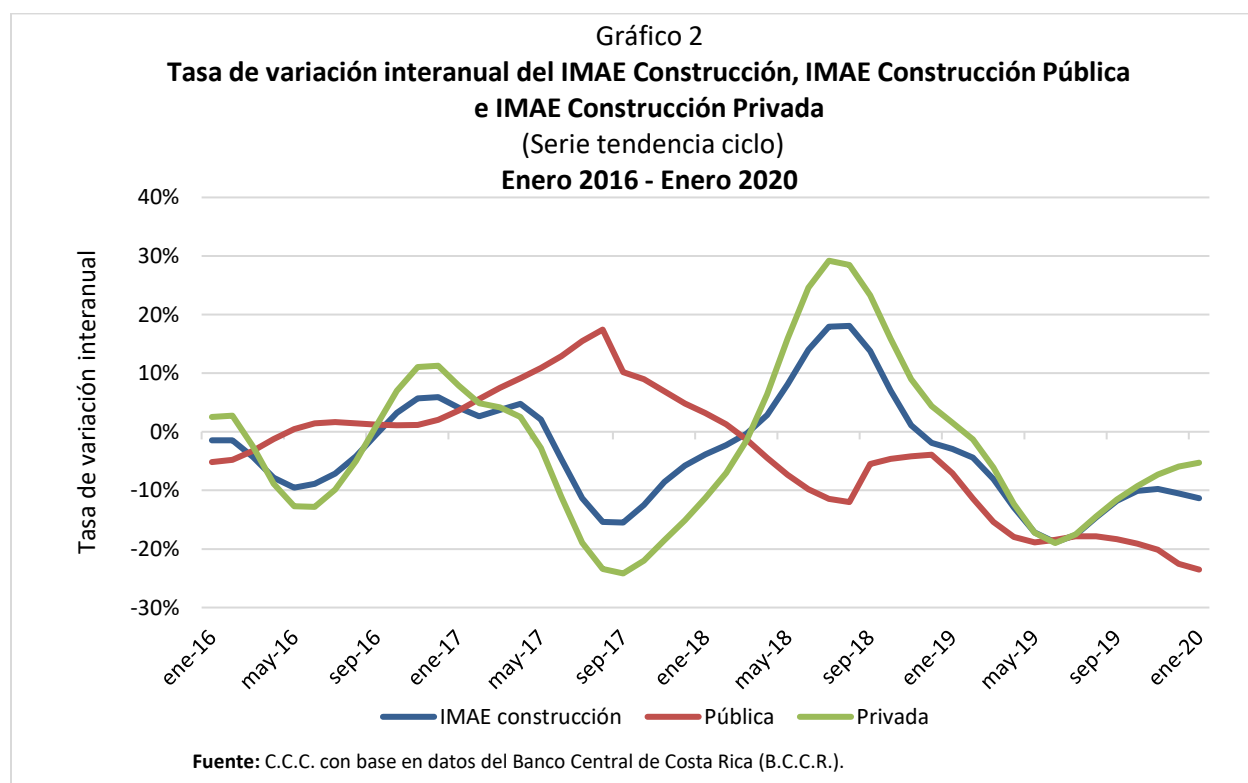


Justamente, el sector había comenzado un proceso de desaceleración desde junio 2015, mostrando decrecimientos desde diciembre 2015 hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año. A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó 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 **enero 2020** el IMAE construcción mostró un decrecimiento de **-11,9%** de forma interanual (-2,9% 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 tiempo<sup>4</sup>. 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 febrero 2019. Específicamente, en **enero 2020** la tasa interanual del IMAE construcción privada fue de **-5,3%** (1,5% en enero 2019).

De acuerdo con el B.C.C.R.: *“la industria de la construcción disminuyó 11,3% en enero 2020 (catorce meses de contracción), principalmente por la menor edificación con destino público (-23,5%) como resultado de las disminuciones presupuestarias y de lentos procesos de ejecución. Por su parte, la construcción con destino privado, si bien decreció 5,3%, lo hace a menor ritmo que el registrado en el 2019 (-10,3%).”<sup>5</sup>*



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

<sup>5</sup> 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](https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE_Diciembre_2019.pdf)



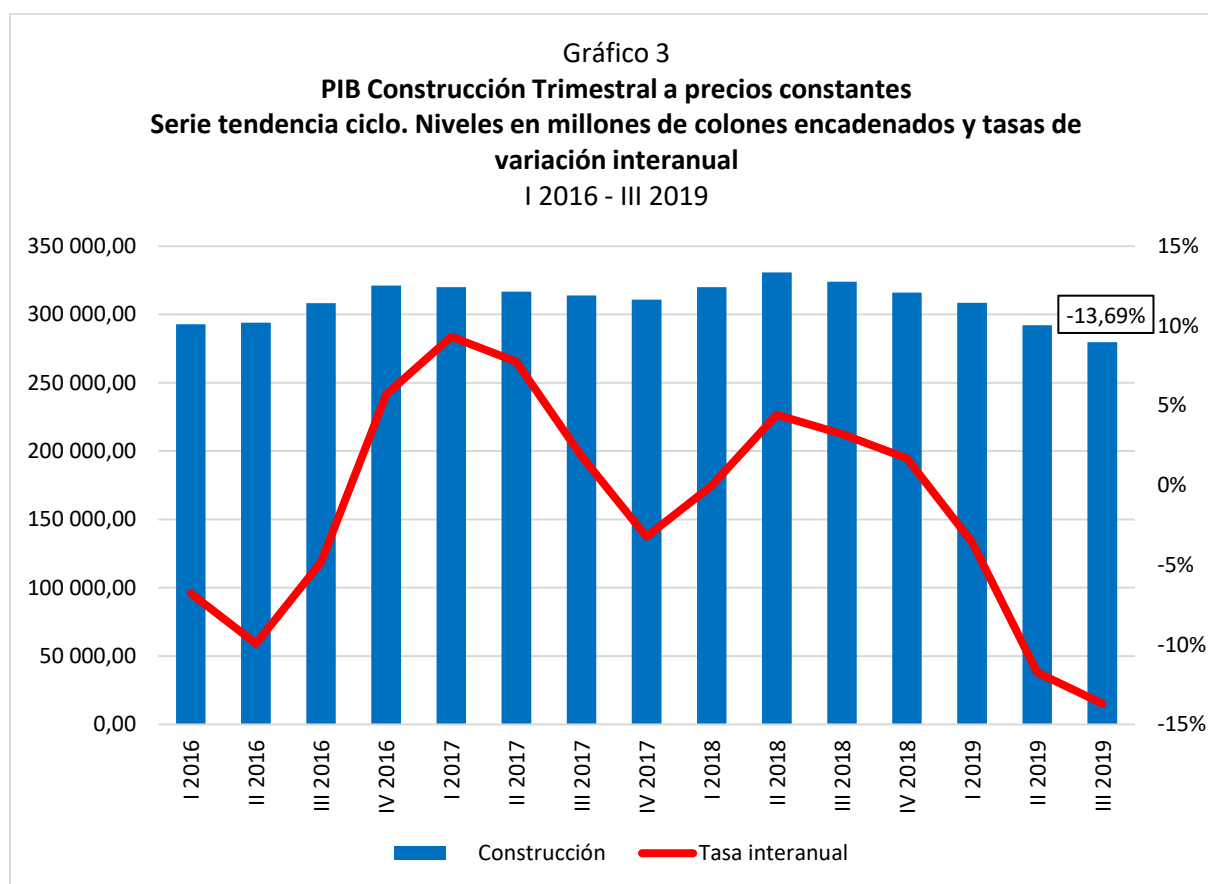
### IMAE construcción pública<sup>4</sup>

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 **enero 2020** la construcción pública decreció un **-23,5%** de forma interanual (-7,1% un año antes).

## 2. PIB del sector construcción

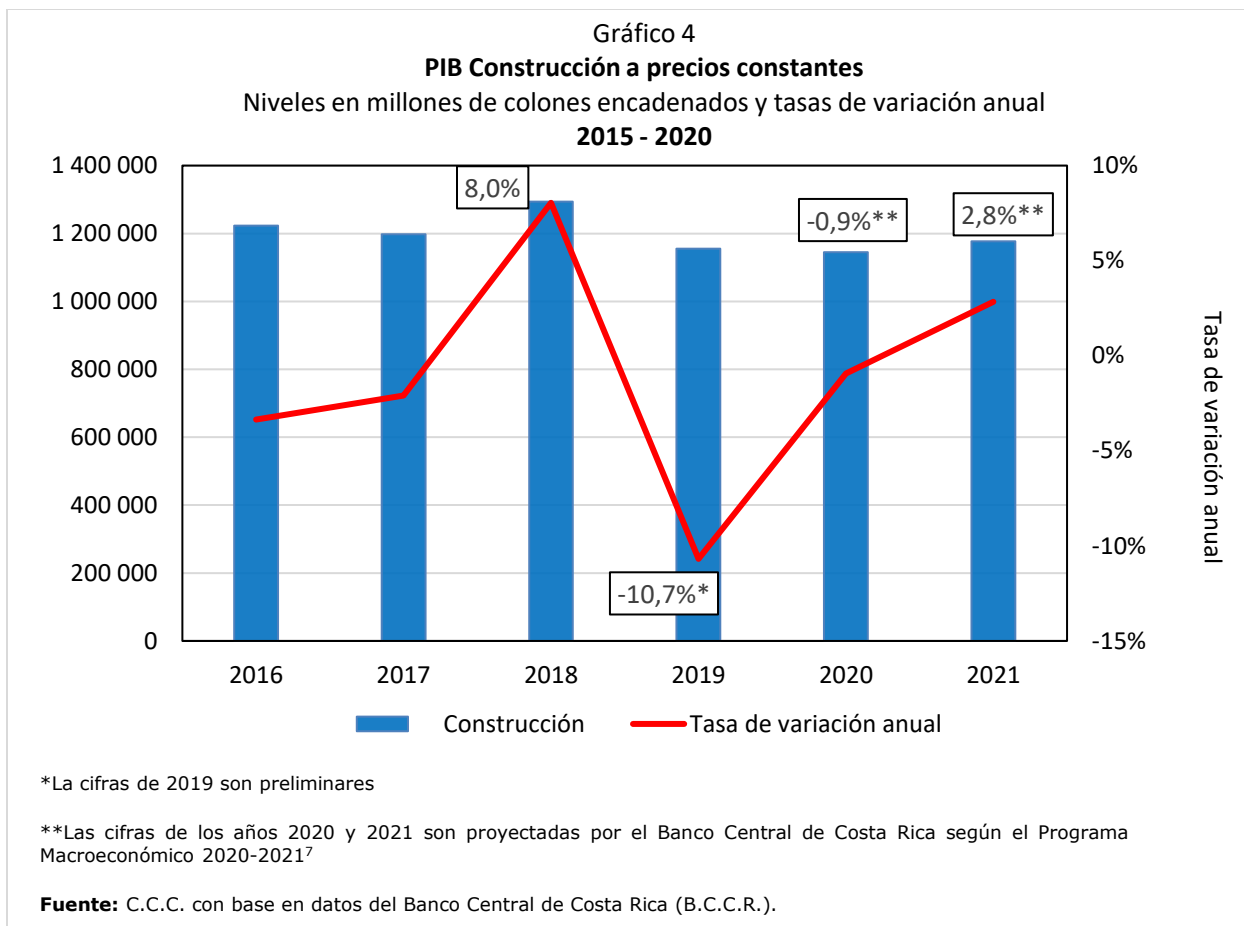
### 2.1. PIB construcción real

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.





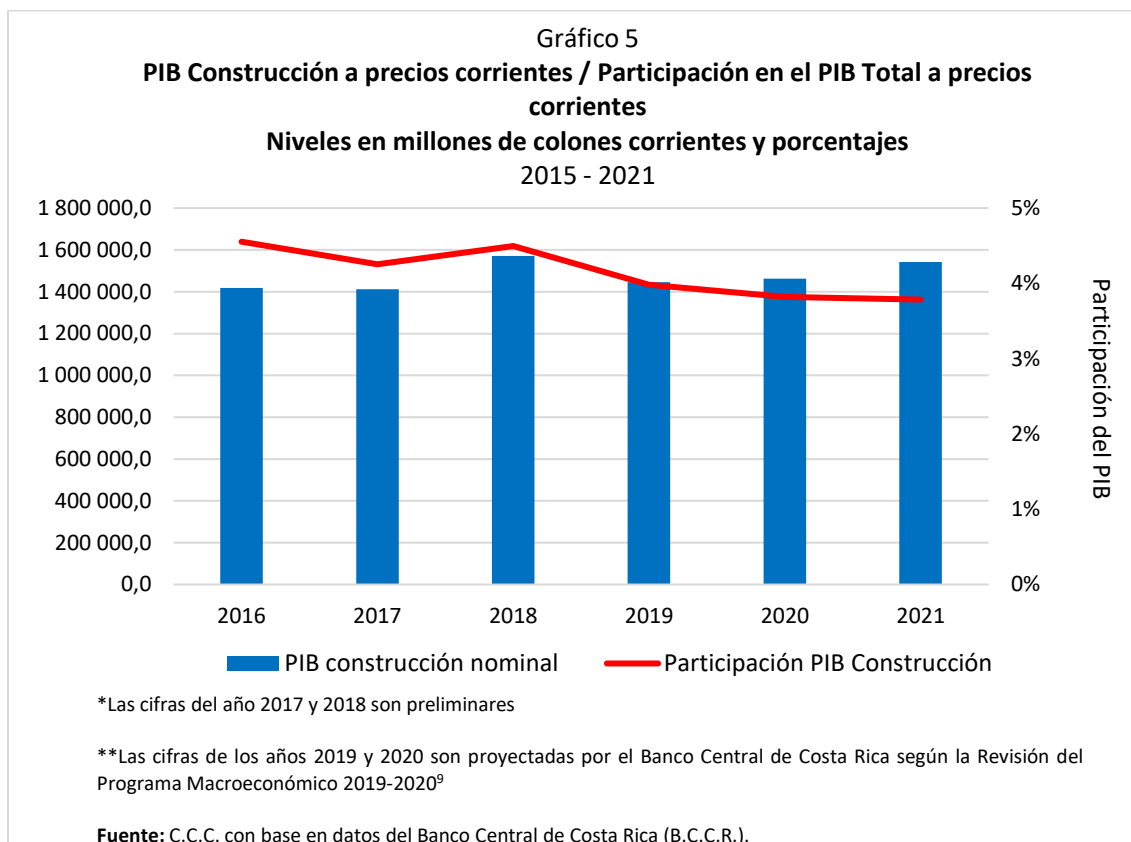
Para el **2018** el PIB construcción mostró un crecimiento de **8,0%**. Este crecimiento se dio principalmente por el impulso en la construcción privada, especialmente por el aumento en la actividad económica para la construcción de edificaciones comerciales e industriales. Este comportamiento más que 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

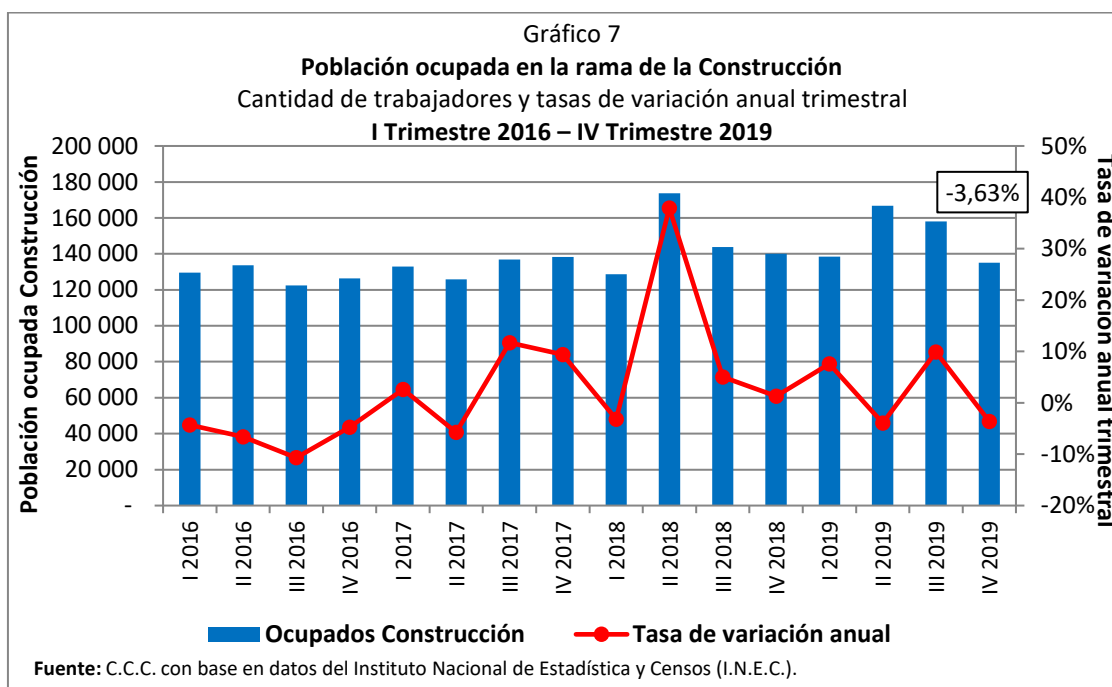
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **4,0%** de la producción total del país (2019). El Banco Central proyecta que para el **2020 y 2021** el peso de la construcción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

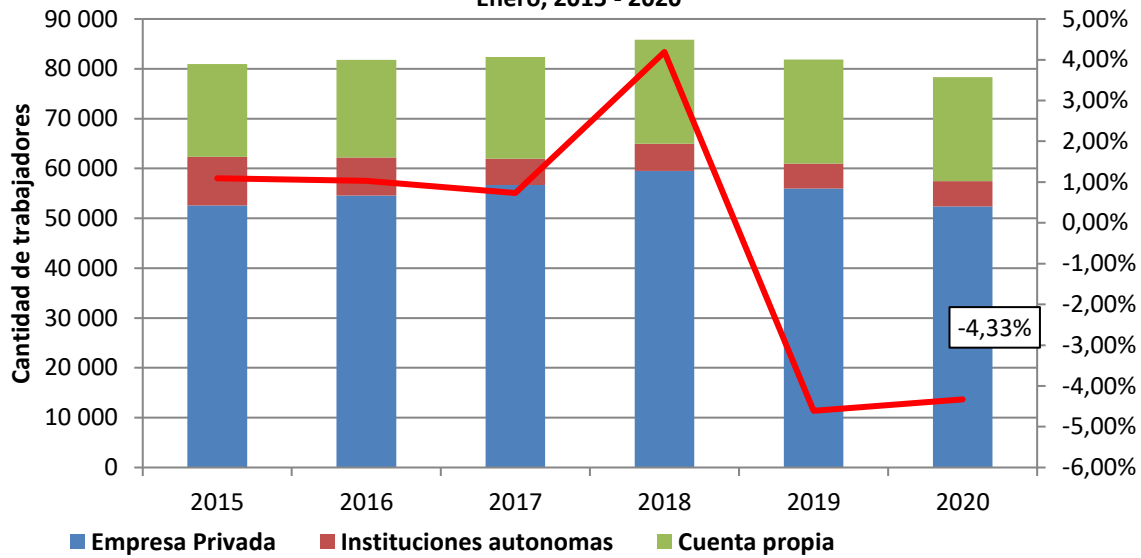


#### 3.2. Empleo formal de la rama de la construcción

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



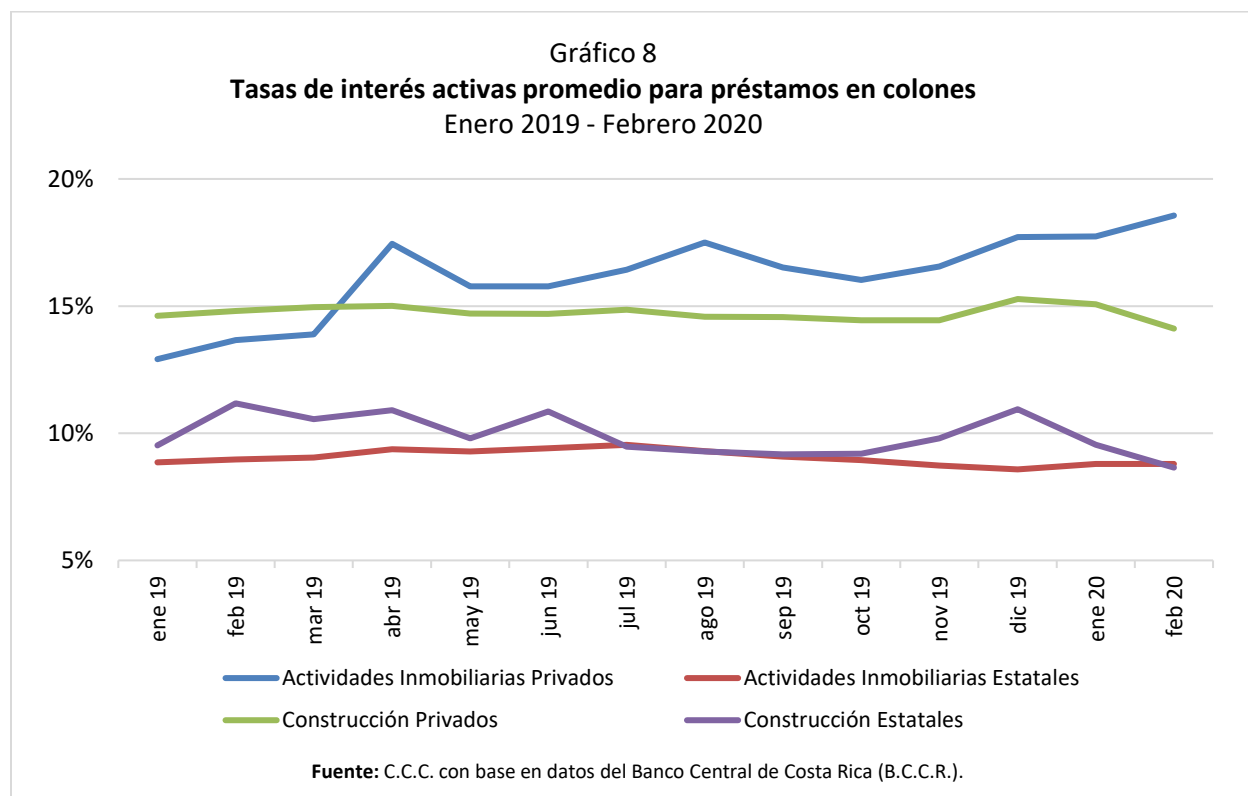
Fuente: C.C.C. con base en datos de la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.).

## 4. Tasas de interés para construcción y actividades inmobiliarias<sup>6</sup>

### 4.1. Tasas de interés en colones

Para **febrero 2020**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** pasaron de un promedio de 9,6% en enero a uno de 8,6% en febrero. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 15,1% en enero a uno de 14,1% en febrero.

En cuanto a las tasas de interés para **actividades inmobiliarias** ofrecidas por los **bancos estatales**, estas se mantuvieron en un promedio de 8,8% en febrero. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 17,7% en enero a uno de 18,6% en febrero.



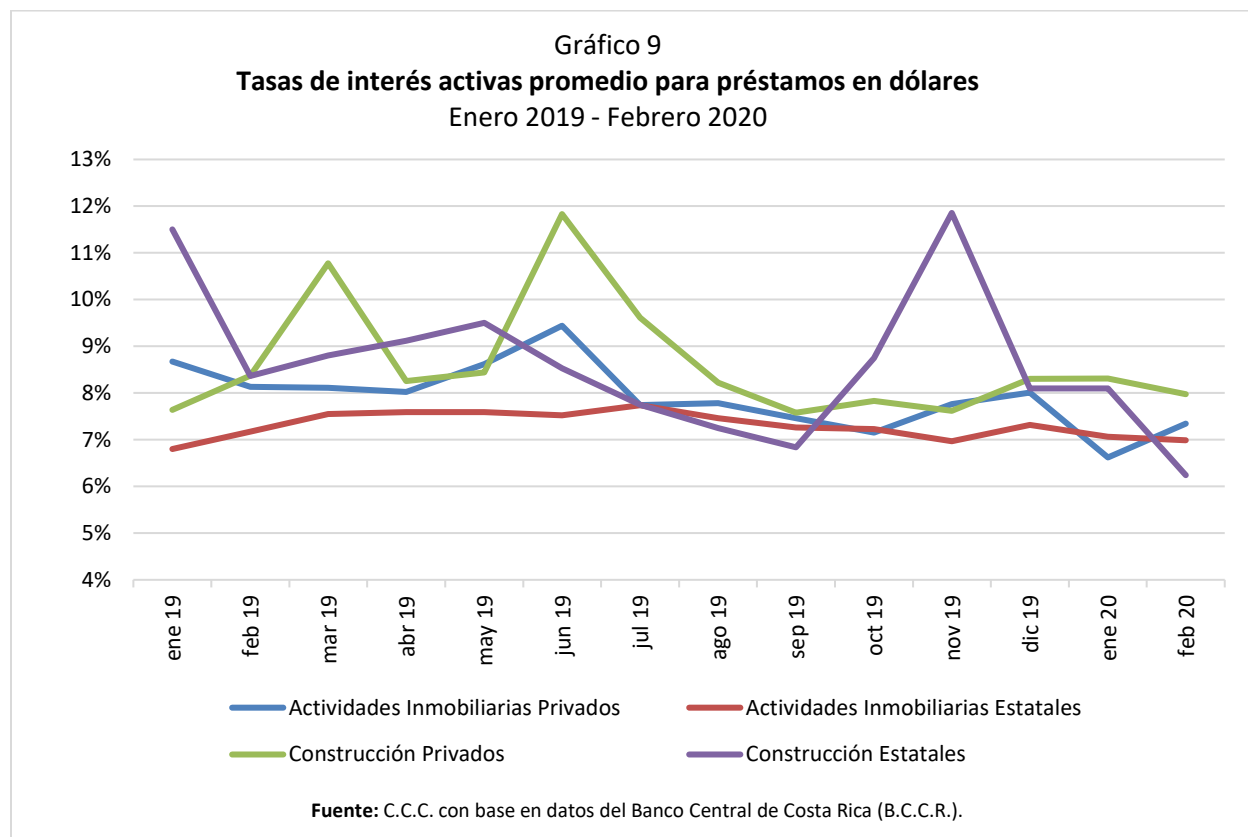
### 4.2. Tasas de interés en dólares

En **febrero 2020**, las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** pasaron de un promedio de 8,1% en enero a uno de 6,2% en febrero. Por otra parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 8,3% en enero a uno de 8,0% en febrero.

<sup>6</sup> 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](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 7,1% en enero a uno de 7,0% en febrero. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** pasaron de un promedio de 6,6% en enero a 7,3% en febrero.

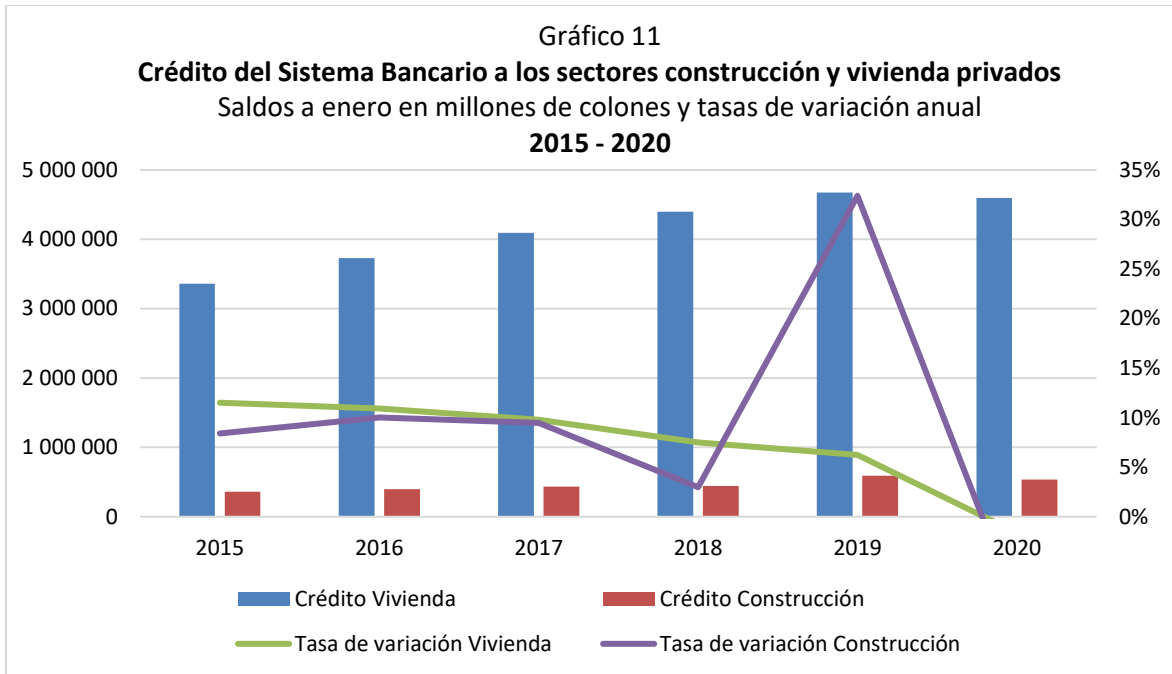


## 5. Crédito del Sistema Bancario para construcción y vivienda

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **enero** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda decreció un **-2,5%** en el 2020, comparando con el 2019 (mientras que creció un 8,7% en el 2019).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se disminuyó un **-9,0%** entre el 2020 y el 2019 (32,4% en el 2019). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito decreció un **-1,6%** (6,2% en el 2019).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción como un todo (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a enero 2020 fue de **32,2%**.





## 6. Índices de precios del sector construcción

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

Para febrero 2020 el Índice de precios de Edificios mostró un crecimiento de **0,07%**, con respecto a enero.

Por su parte, el Índice de precios de Viviendas de interés social decreció un **-0,25%**.

Cuadro 1 Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social Julio 2017 – Febrero 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%
feb-20	109,51	0,07%	108,45	-0,25%

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

## 6.2. Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales

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

Cuadro 2			
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales			
Enero 2020 – Febrero 2020			
Índice	Índice Enero 2020	Índice Febrero 2020	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	121,016	121,077	0,05%
Repuestos	129,001	128,979	-0,02%
Llantas	76,680	76,492	-0,25%
Combustibles	94,890	97,354	2,60%
Lubricantes	133,751	133,727	-0,02%
Asfálticos	81,726	85,032	4,04%
Cemento pórtland	123,283	123,283	0,00%
Adquisición de áridos	104,101	104,101	0,00%
Encofrados	126,703	126,944	0,19%
Tuberías de plástico	158,000	158,217	0,14%
Tuberías de concreto	96,920	96,920	0,00%
Hierro fundido	101,502	101,442	-0,06%
Hierro dúctil	104,625	104,625	0,00%
Acero de refuerzo	98,180	97,870	-0,32%
Acero estructural	80,393	75,246	-6,40%
Cable eléctrico	88,020	87,908	-0,13%
Señalización y demarcación vial	84,784	85,060	0,32%
Explosivos	189,553	189,213	-0,18%

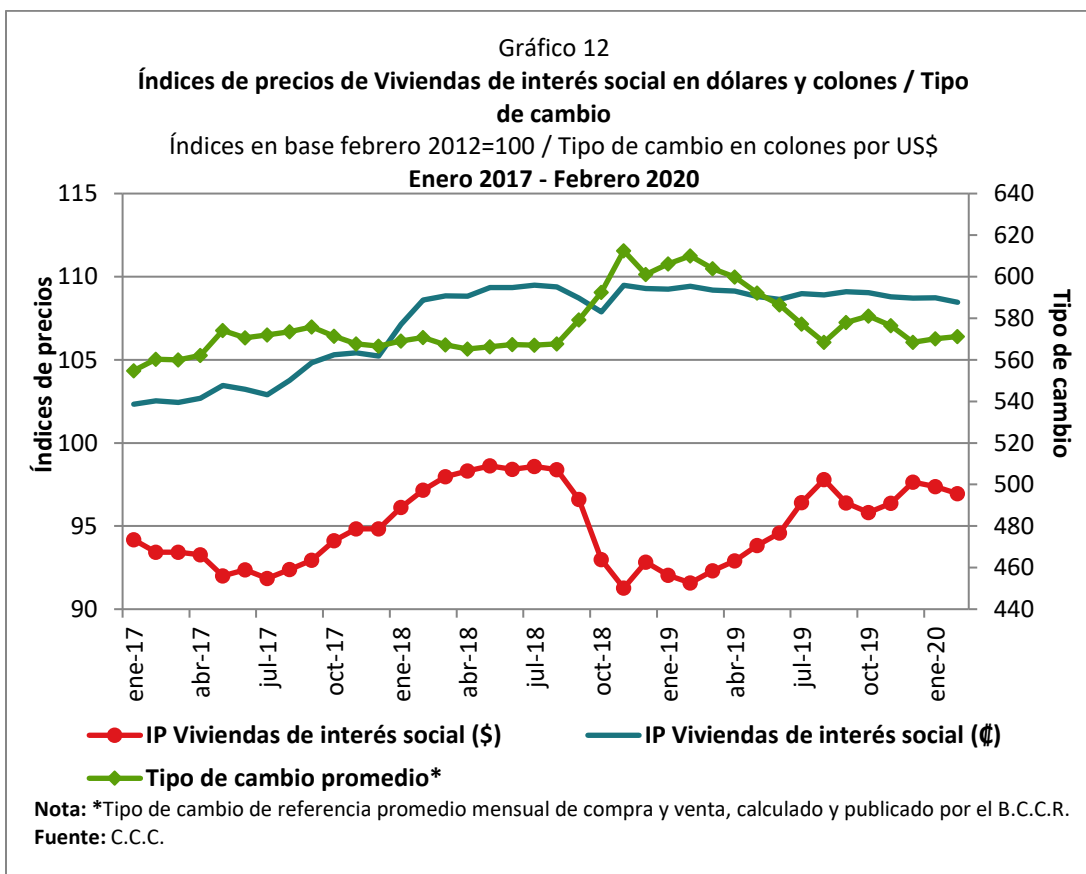
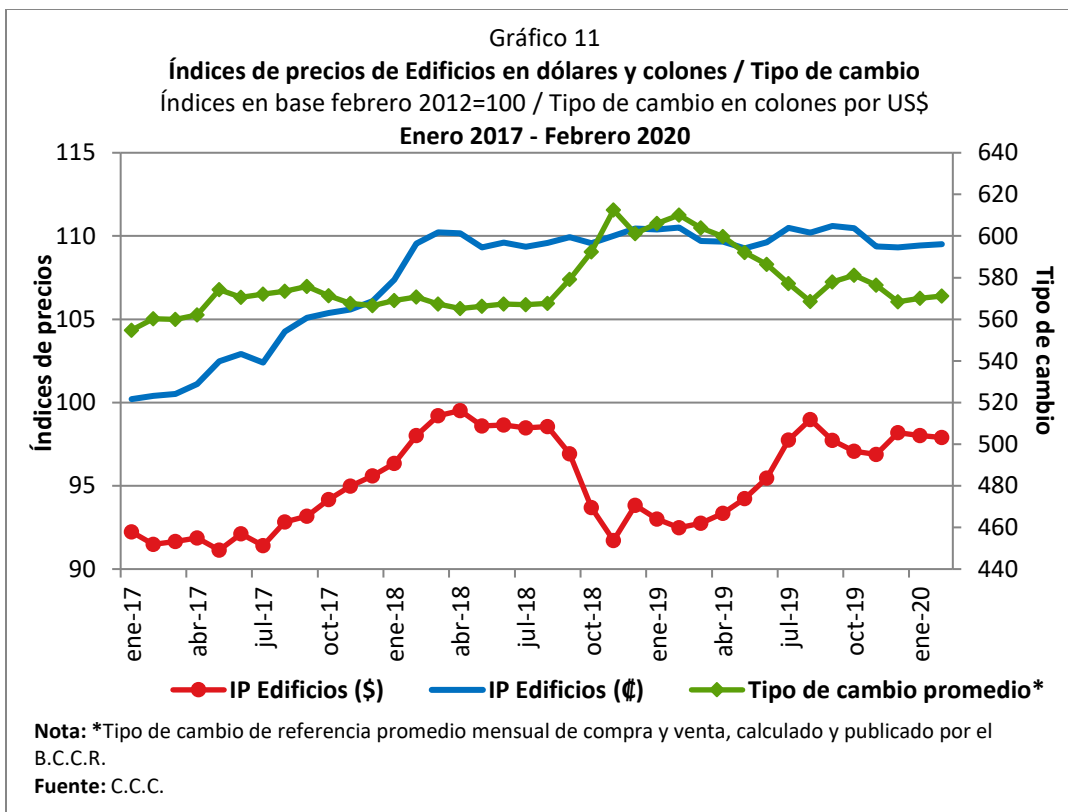
Fuente: C.C.C. con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.).

### 6.3. Índices de precios de la construcción dolarizados

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

Cuadro 3			
Índices de precios de la construcción dolarizados			
Enero 2020 – Febrero 2020			
Índice	Enero 2020	Febrero 2020	Tasa de variación mensual
<b>Índices de precios de Edificaciones</b>			
Edificios	98,014	97,900	-0,12%
Viviendas de interés social	97,380	96,955	-0,44%
<b>Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales</b>			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	108,384	108,240	-0,13%
Repuestos	115,535	115,304	-0,20%
Llantas	68,676	68,382	-0,43%
Combustibles	84,985	87,031	2,41%
Lubricantes	119,789	119,548	-0,20%
Asfálticos	73,195	76,016	3,85%
Cemento pórtland	110,414	110,212	-0,18%
Adquisición de áridos	93,234	93,064	-0,18%
Encofrados	113,477	113,484	0,01%
Tuberías de plástico	141,507	141,441	-0,05%
Tuberías de concreto	86,803	86,643	-0,18%
Hierro fundido	90,907	90,686	-0,24%
Hierro dúctil	93,704	93,532	-0,18%
Acero de refuerzo	87,932	87,493	-0,50%
Acero estructural	72,001	67,268	-6,57%
Cable eléctrico	78,832	78,587	-0,31%
Señalización y demarcación vial	75,934	76,041	0,14%
Explosivos	169,767	169,151	-0,36%
<b>Índices de precios restantes</b>			
ISMN Construcción	120,010	119,789	-0,18%
Índice de precios al consumidor	108,010	108,120	0,10%

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



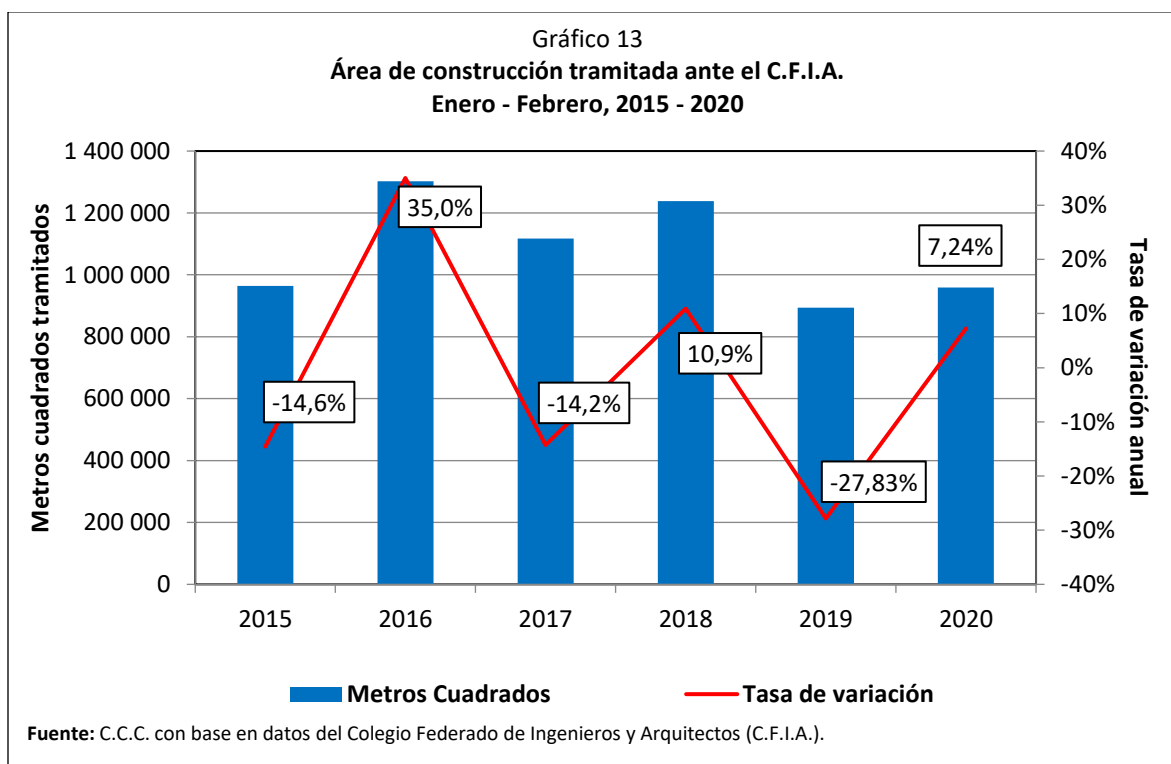
## 7. Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.

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)<sup>6</sup>.

A continuación, se analizan los datos de metros cuadrados tramitados de dos formas: primero, comparando los datos de enero-febrero 2020 con los de enero-febrero 2019. En segundo lugar, se analizan los datos anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre marzo 2019 y febrero 2020 (año 2020) con el año comprendido entre marzo 2018 y febrero 2019 (año 2019).

### 7.1. Enero - Febrero 2020 vs. Enero - Febrero 2019

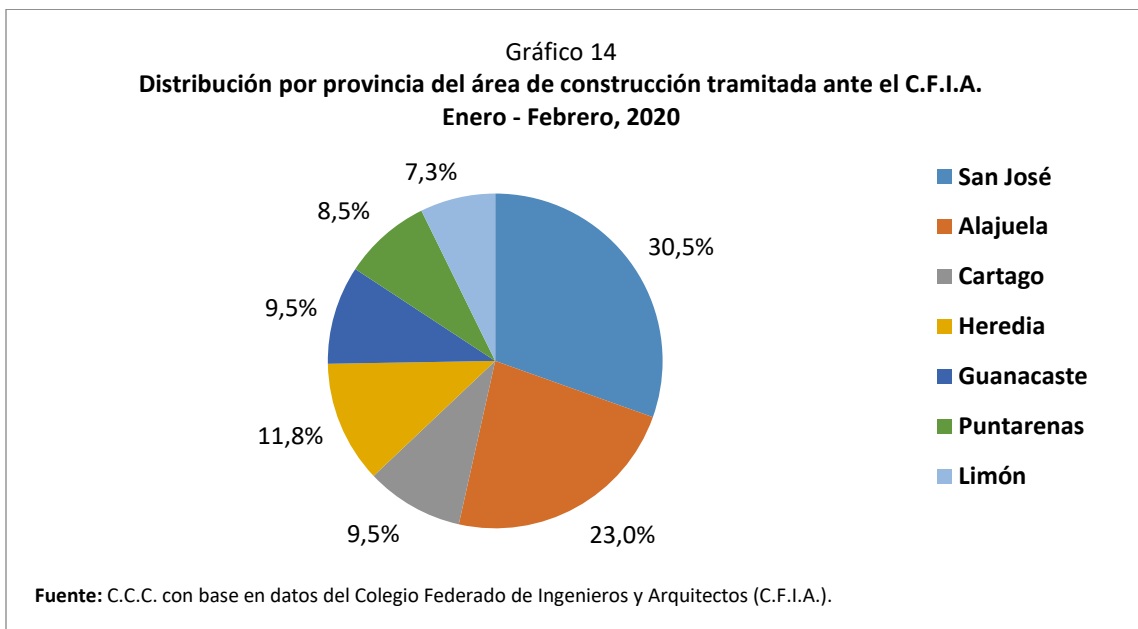
Durante **enero-febrero** se tramitó cerca de **958.710 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 64.730 metros cuadrados más que en el mismo período del 2019. Esto se traduce en un crecimiento de **7,24%**. Para el mismo período del 2019 se evidenció un decrecimiento de **-27,83%**.



<sup>6</sup> En general, las cifras publicadas por la C.C.C. difieren de las publicadas por el C.F.I.A., ya que no se considera la totalidad de proyectos tramitados. Las cifras presentadas en este informe incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.

### 7.1.1. Área de construcción tramitada por provincia

**San José** es la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de área para construcción durante **enero-febrero**, seguida de **Alajuela** y **Heredia**. Respectivamente, cada una representó un **30,5%**, **23,0%** y un **11,8%** del total tramitado. Por otra parte, los demás puestos corresponden a **Guanacaste**, **Cartago**, **Puntarenas** y **Limón**, con un **9,5%**, **9,5%**, **8,5%** y **7,3%** del total tramitado, respectivamente.

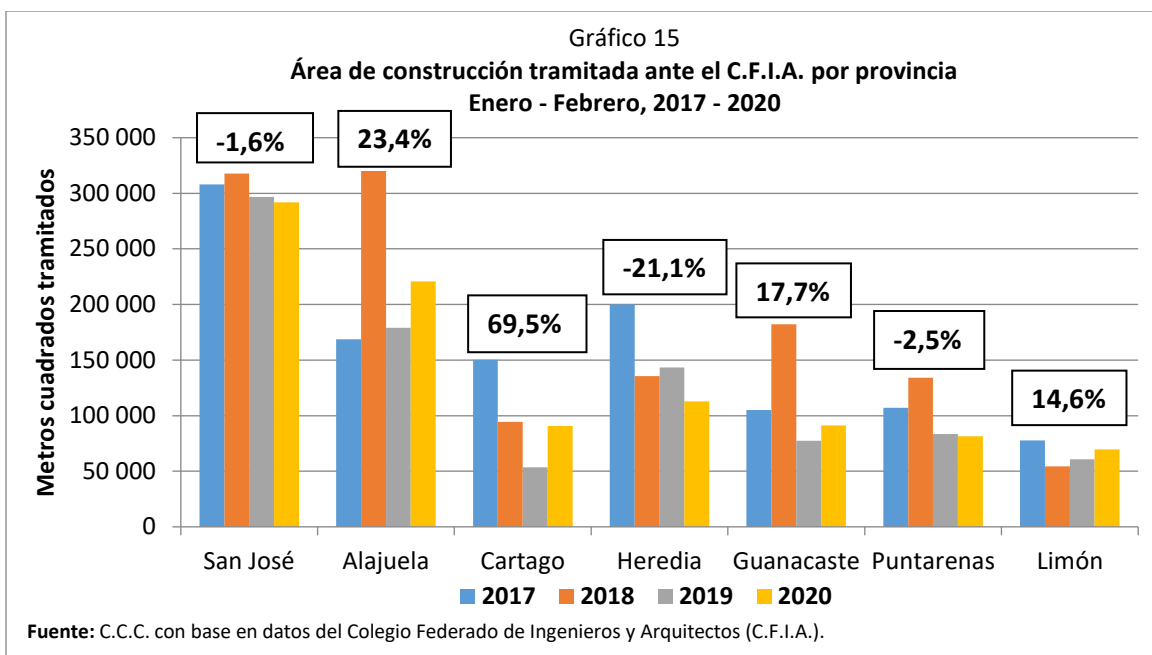


Comparando con el mismo período del 2019, las provincias de **Cartago**, **Alajuela**, **Guanacaste** y **Limón** evidenciaron un crecimiento de **69,50%**, **23,44%**, **17,74%** y **14,64%** respectivamente, mientras que **San José**, **Puntarenas** y **Heredia** decrecieron **-1,58%**, **-2,45%** y **-21,14%**, cada uno.

Cuadro 4  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia  
Enero - Febrero, 2019 – 2020

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020
	Ene 19 – Feb 19	Ene 20 – Feb 20	
San José	296 656	291 967	-1,58%
Alajuela	178 935	220 874	23,44%
Cartago	53 454	90 604	69,50%
Heredia	143 242	112 963	-21,14%
Guanacaste	77 529	91 285	17,74%
Puntarenas	83 383	81 338	-2,45%
Limón	60 781	69 679	14,64%
<b>TOTAL</b>	<b>893 980</b>	<b>958 710</b>	<b>7,24%</b>

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



### 7.1.2. Área de construcción tramitada por cantón

Al hacer un recuento de los cantones en los que se tramitó la mayor cantidad de metros cuadrados durante **enero-febrero**, se observa que Alajuela constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de Cartago, Escazú, San José y Pococí. En contraposición, los cantones de Dota, Jiménez, Alvarado, Tilarán y Valverde Vega se posicionaron como los cantones con la menor tramitación de metros cuadrados.

**Cuadro 5**  
**Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.**  
**Enero - Febrero, 2020**

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m <sup>2</sup> )	Posición	Cantón	Área tramitada (m <sup>2</sup> )
1	Alajuela	116 272	81	Dota	883
2	Cartago	60 780	80	Jiménez	896
3	Escazú	58 523	79	Alvarado	956
4	San José	57 468	78	Tilarán	980
5	Pococí	40 974	77	Valverde Vega	1 038
6	Montes de Oca	36 404	76	León Cortes	1 239
7	Curridabat	34 045	75	Montes de Oro	1 289
8	Heredia	30 747	74	Nandayure	1 441
9	San Carlos	29 325	73	Abangares	1 463
10	Belén	28 849	72	Los Chiles	1 474

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



### 7.1.3. Área de construcción tramitada por tipo de edificación

Analizando los datos por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados en **enero-febrero** corresponde al **sector vivienda**, que representó el **42,78%** del total tramitado. Examinado las subcategorías de este grupo, resalta que *vivienda unifamiliar* representó el 39,58% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 3,20%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **26,99%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 25,76% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,23%. El tercer lugar está constituido por el **sector oficinas**, que acaparó el **14,81%** del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo las *oficinas comerciales* representaron el 6,82% y *oficinas institucionales* el 7,99%.

En lo que respecta al **sector industria**, éste acaparó el **10,49%** del total tramitado. Finalmente, la categoría **otros** representó un **4,47%** del total tramitado.

Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
<b>VIVIENDA</b>	<b>42,78%</b>	Vivienda unifamiliar	39,58%
		Condominios	3,20%
<b>INDUSTRIA</b>	<b>10,94%</b>	Bodegas	10,85%
		Edificios industriales	0,09%
<b>COMERCIO</b>	<b>26,99%</b>	Edificios comerciales	25,76%
		Hoteles	1,23%
<b>OFICINAS</b>	<b>14,81%</b>	Oficinas comerciales	6,82%
		Oficinas institucionales	7,99%
<b>OTROS</b>	<b>4,47%</b>	Edificios educacionales	1,30%
		Salud	0,99%
		Sitios de reunión pública	2,18%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

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

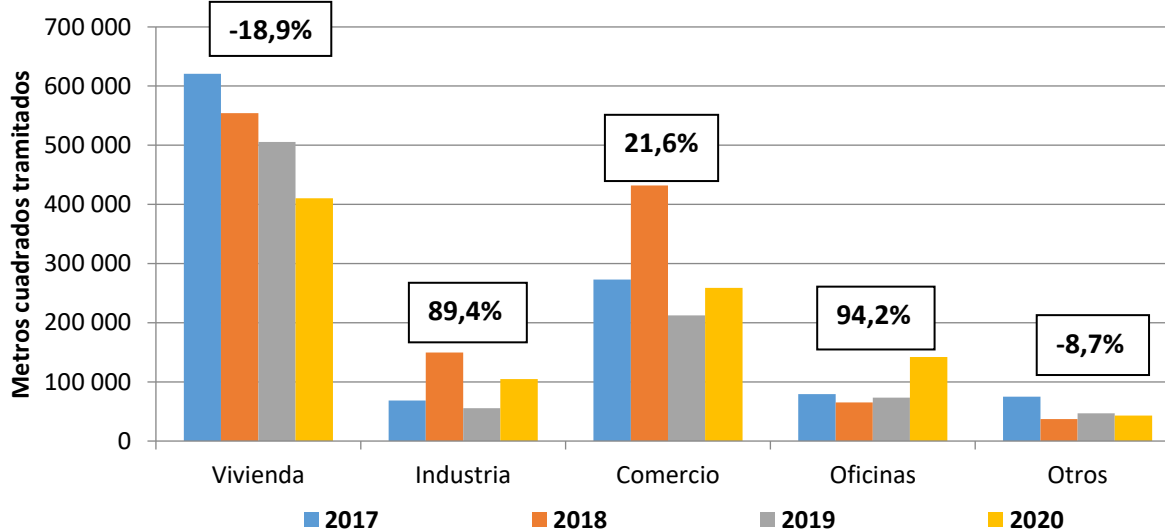
Al comparar los resultados de los primeros dos meses del 2020 con los de los primeros dos meses del 2019, se observa que el sector **oficinas** mostró un crecimiento de **94,15%**, dada la mayor tramitación de oficinas comerciales e institucionales. De igual forma, **industria** creció un **89,41%** dada la mayor tramitación de bodegas y edificios industriales. Así mismo, **comercio** mostró un crecimiento de **21,66%**, producto de una mayor tramitación de edificios comerciales y hoteles. Por otra parte, el sector **otros** decreció un **-8,67%**, dada la menor tramitación de edificios educacionales. Por su parte, el sector **vivienda** mostró un decrecimiento de **-18,91%**, dada la menor tramitación de vivienda unifamiliar y condominios.

Cuadro 7  
 Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación  
 Enero – Febrero, 2019 - 2020

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020
	Ene 19 – Feb 19	Ene 20 – Feb 20			Ene 19 – Feb 19	Ene 20 – Feb 20	
VIVIENDA	505 812	410 159	-18,91%	Vivienda unifamiliar	419 029	379 460	-9,44%
				Condominios	86 783	30 699	-64,63%
INDUSTRIA	55 393	104 921	89,41%	Bodegas	55 378	104 015	87,83%
				Edificios industriales	15	906	5940,00%
COMERCIO	212 661	258 722	21,66%	Edificios comerciales	202 514	246 937	21,94%
				Hoteles	10 147	11 785	16,14%
OFICINAS	73 144	142 011	94,15%	Oficinas comerciales	58 336	65 415	12,13%
				Oficinas institucionales	14 808	76 596	417,26%
OTROS	46 970	42 897	-8,67%	Edificios educacionales	20 500	12 489	-39,08%
				Salud	8 948	9 475	5,89%
				Sitios de reunión pública	17 522	20 933	19,47%
<b>TOTAL</b>	<b>893 980</b>	<b>958 710</b>	<b>7,24%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>893 980</b>	<b>958 710</b>	<b>7,24%</b>

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

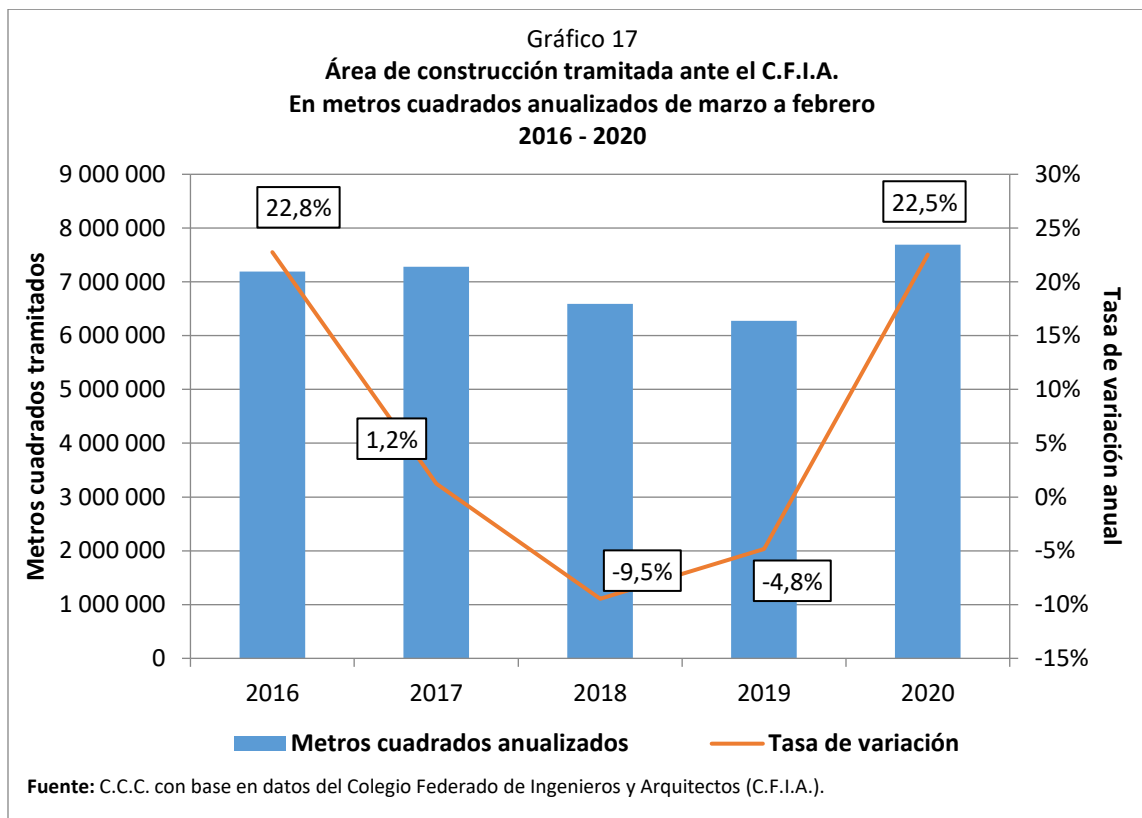
Gráfico 16  
 Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación  
 Enero - Febrero, 2017 - 2020



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

## 7.2. Anualizado 2020 vs. Anualizado 2019

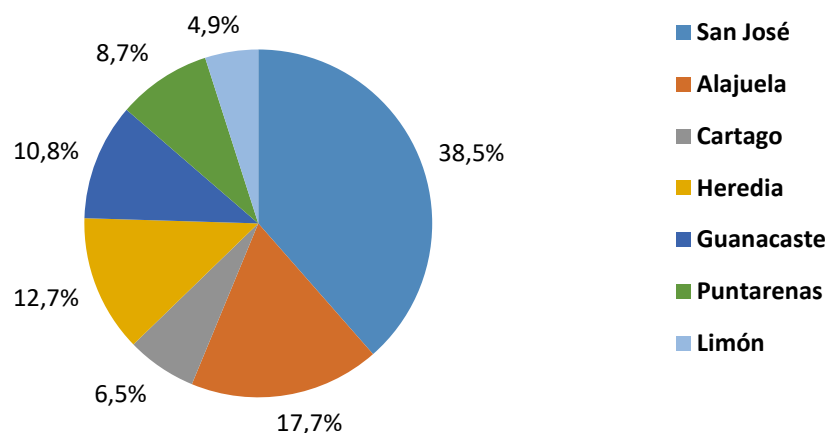
Durante el 2020 se tramitó cerca de **7.689.659 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 1.414.577 metros cuadrados más que en el 2019. Esto se traduce en un decrecimiento de **22,5%**. Para el 2019 se vio un decrecimiento de -4,8%.



### 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 **38,5%**, **17,7%** y un **12,7%** del total. Los demás puestos corresponden a **Guanacaste**, **Puntarenas**, **Cartago** y **Limón**, con **10,8%**, **8,7%**, **6,5%** y **4,9%** del total tramitado.

Gráfico 18  
 Distribución por provincia del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.  
 Datos anualizados de marzo a febrero  
 2020



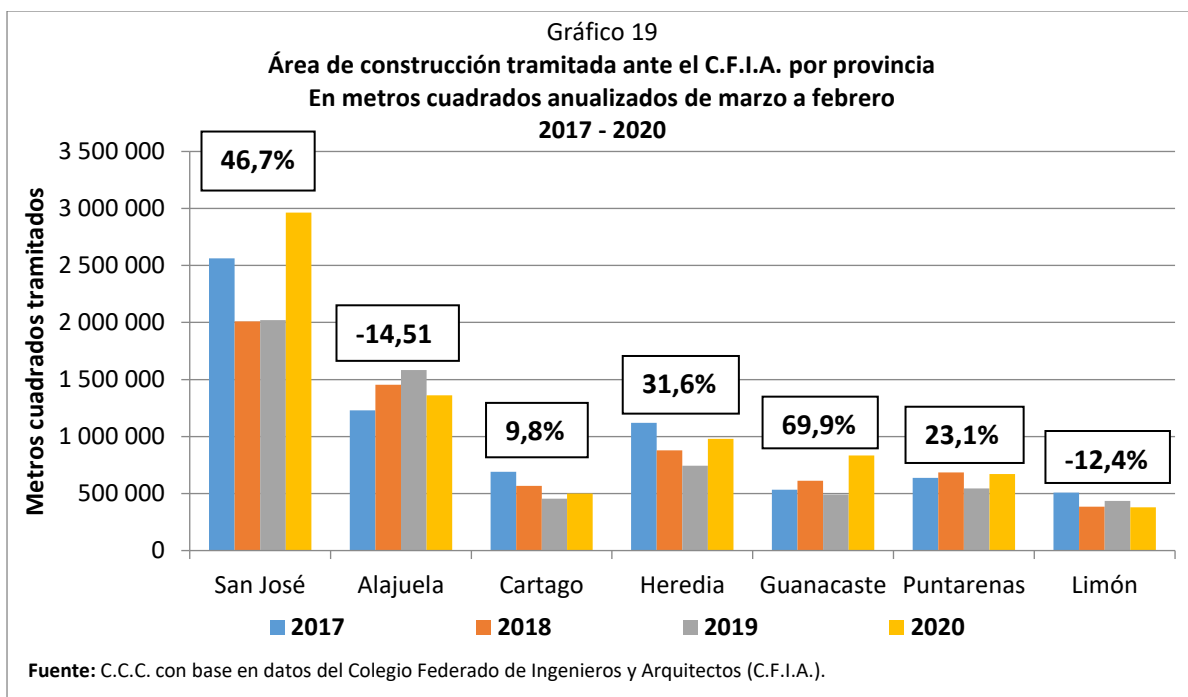
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Comparando con el 2019, las provincias de **Guanacaste, San José, Heredia, Puntarenas y Cartago evidenciaron** un crecimiento de **69,88%, 46,66%, 31,57%, 23,09% y 9,76%**, cada una. Por otra parte, las provincias de **Limón y Alajuela** mostraron decrecimientos de **-12,41% y -14,06%** cada una.

Cuadro 8  
 Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia  
 En metros cuadrados anualizados de marzo a febrero  
 2019-2020

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2019 – 2020
	2019	2020	
San José	2 020 183	2 962 859	46,66%
Alajuela	1 584 054	1 361 366	-14,06%
Cartago	456 413	500 938	9,76%
Heredia	744 049	978 933	31,57%
Guanacaste	491 074	834 241	69,88%
Puntarenas	545 317	671 208	23,09%
Limón	433 992	380 114	-12,41%
<b>TOTAL</b>	<b>6 275 082</b>	<b>7 689 659</b>	<b>22,54%</b>

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 Montes de Oro, Jiménez, Alvarado, Dota y León Cortes se posicionaron como los cantones con la menor tramitación de metros cuadrados.

**Cuadro 9**  
**Cantones con mayor y menor tramitación de área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.**  
**Marzo 2019 - Febrero 2020**

Cantones con mayor tramitación			Cantones con menor tramitación		
Posición	Cantón	Área tramitada (m <sup>2</sup> )	Posición	Cantón	Área tramitada (m <sup>2</sup> )
1	San José	773 968	81	Montes de Oro	8 029
2	Alajuela	623 198	80	Jiménez	9 825
3	Escazú	472 519	79	Alvarado	10 029
4	Montes de Oca	376 452	78	Dota	10 098
5	Santa Ana	322 913	77	León Cortes	10 297
6	Heredia	296 975	76	Valverde Vega	10 620
7	Belén	243 387	75	Abangares	10 810
8	Nicoya	239 317	74	Nandayure	11 228
9	Cartago	234 187	73	Hojancha	11 578
10	Alajuelita	218 790	72	Guatuso	12 983

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 **44,38%** del total tramitado, donde *vivienda unifamiliar* representó el 37,39% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 6,98%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **29,30%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 26,08% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 3,22%.

El tercer lugar está constituido por el **sector oficinas**, que acaparó el **9,58%** del total tramitado. En lo que respecta al **sector industria**, éste acaparó el **9,39%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** que representó un **7,34%**.

Cuadro 10			
Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.			
Marzo 2019 - Febrero 2020			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	44,38%	Vivienda unifamiliar	37,39%
		Condominios	6,98%
INDUSTRIA	9,39%	Bodegas	9,29%
		Edificios industriales	0,11%
COMERCIO	29,30%	Edificios comerciales	26,08%
		Hoteles	3,22%
OFICINAS	9,58%	Oficinas comerciales	6,74%
		Oficinas institucionales	2,84%
OTROS	7,34%	Edificios educacionales	1,45%
		Salud	1,19%
		Sitios de reunión pública	4,70%
TOTAL	100,00%	TOTAL	100,00%

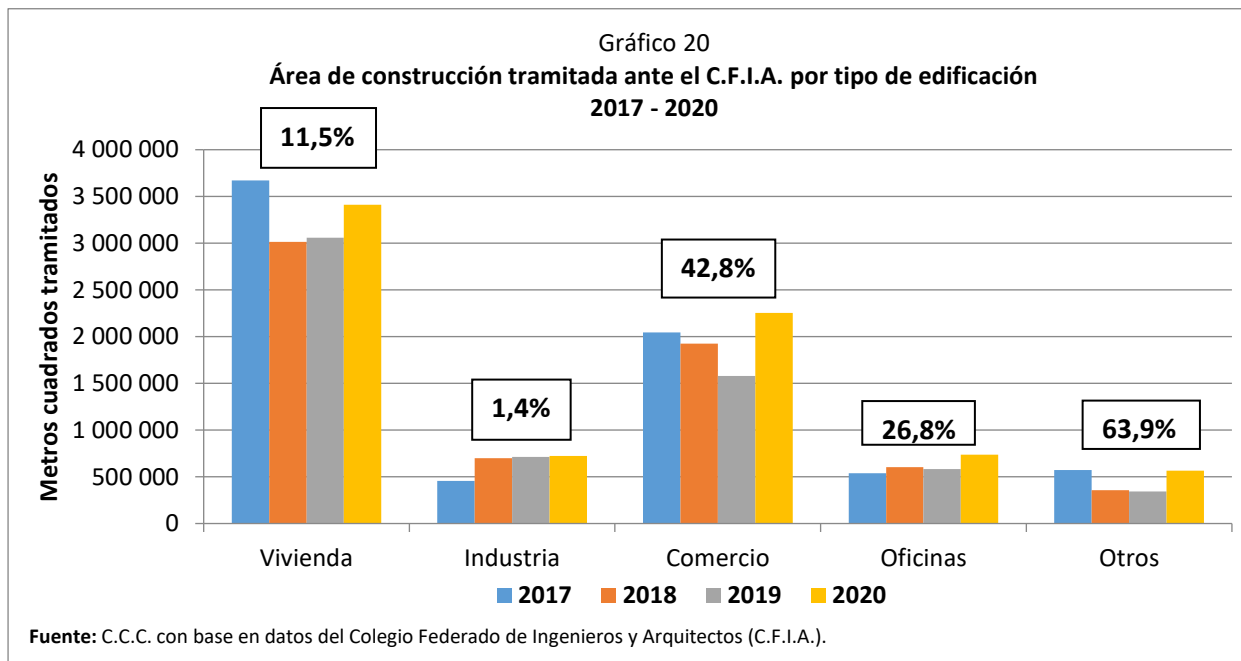
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Al comparar los resultados del 2020 con los del 2019, se observa que el sector **otros** creció un **63,93%**, por un crecimiento en la tramitación de edificios de salud y sitios de reunión pública. De igual forma, el sector **comercio** mostró un crecimiento de **42,82%** por una mayor tramitación de edificios comerciales y hoteles. Igualmente, el sector **oficinas** mostró un crecimiento en relación con el periodo anterior, con un **26,76%** producto de un aumento en los metros cuadrados tramitados de oficinas comerciales. De igual forma, el sector **vivienda** creció un **11,53%**, producto de un crecimiento en la tramitación de vivienda unifamiliar y condominios. El sector **industria** por su parte, mostro un crecimiento del **1,44%**, producto de un leve aumento en la tramitación de bodegas.

**Cuadro 11**  
**Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación**  
 Datos anualizados de marzo a febrero  
**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	3 059 673	3 412 556	11,53%	Vivienda unifamiliar	2 585 862	2 875 470	11,20%
				Condominios	473 811	537 086	13,35%
INDUSTRIA	712 176	722 440	1,44%	Bodegas	701 686	714 191	1,78%
				Edificios industriales	10 490	8 249	-21,36%
COMERCIO	1 577 724	2 253 260	42,82%	Edificios comerciales	1 520 379	2 005 641	31,92%
				Hoteles	57 345	247 619	331,81%
OFICINAS	581 001	736 649	26,79%	Oficinas comerciales	354 918	518 502	46,09%
				Oficinas institucionales	226 083	218 147	-3,51%
OTROS	344 508	564 754	63,93%	Edificios educacionales	217 364	111 773	-48,58%
				Salud	34 113	91 889	169,37%
			Sitios de reunión pública	93 031	361 092	288,14%	
<b>TOTAL</b>	<b>6 275 082</b>	<b>7 689 659</b>	<b>22,54%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 275 082</b>	<b>7 689 659</b>	<b>22,54%</b>

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-MEIC<sup>7</sup>). 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](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

---

<sup>7</sup> 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.