

# INFORME ECONÓMICO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN



**JUNIO 2015**

**CÁMARA COSTARRICENSE DE LA  
CONSTRUCCIÓN**

**DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO TÉCNICO**



# CONTENIDO

Presentación.....	2
Desempeño reciente de la economía nacional.....	3
IMAE del sector Construcción.....	5
PIB del sector Construcción.....	7
PIB Construcción real.....	7
PIB Construcción nominal.....	8
Importaciones del sector Construcción.....	9
Empleo del sector Construcción.....	10
Población ocupada en la rama de la Construcción.....	10
Empleo formal de la rama de la Construcción.....	10
Expectativas de empleo del sector Construcción.....	11
Tasas de interés para Construcción y Vivienda.....	11
Tasas de interés en colones.....	11
Tasas de interés en dólares.....	12
Crédito del Sistema Bancario para Construcción y Vivienda.....	13
Índices de precios del sector Construcción.....	13
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social.....	13
Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales.....	15
Índices de precios de la Construcción Dolarizados.....	15
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.....	18
Enero-Junio 2015 vs. Enero-Junio 2014.....	18
Anualizado 2015 vs. Anualizado 2014.....	23
Glosario y aspectos metodológicos.....	29

## 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 **Junio 2015**, 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 de variación acumulada de enero a junio del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 0,08%, saliendo del límite inferior del rango meta de inflación para el 2015 (3,0%). Esta variación fue menor que la inflación acumulada registrada en junio 2014 (4,14%).

Los grupos de consumo que tuvieron el mayor efecto sobre esta variación acumulada son *educación* (efecto de 0,380%) y *transporte* (efecto de -0,352%).

De acuerdo con el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), *“el desvío a la baja de la inflación respecto al rango meta responde, en buena medida, a elementos ajenos a la política monetaria, destacando las menores presiones inflacionarias de origen importado (bajos precios de materias primas, en especial de hidrocarburos), la relativa estabilidad cambiaria durante este año, así como la reducción en algunas tarifas de servicios regulados y choques de oferta agrícola que han reducido los precios de algunos alimentos”*<sup>1</sup>.

En cuanto a las **expectativas de inflación**, el valor promedio de éstas se ubicó en 4,9% para junio, dentro del límite superior (5,0%) del rango meta de inflación.

- El **nivel de actividad económica** del país, medido por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), alcanzó en mayo una tasa de variación interanual de 1,3%, constituyendo la menor variación desde setiembre 2009. Este dato es inferior en 2,7 puntos porcentuales al observado un año antes (4,0%). A su vez, este indicador evidenció una desaceleración de 0,1 puntos porcentuales con relación al mes previo.

De acuerdo con el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), *“en el comportamiento del IMAE a mayo, en términos de aporte, destacaron las actividades de servicios, particularmente, de las industrias de transporte, almacenamiento y comunicaciones, comercio, servicios prestados a empresas e intermediación financiera y, en menor medida, la construcción. Cabe indicar, que la manufactura en los últimos tres meses y la actividad agropecuaria desde octubre de 2014, han mostrado variaciones interanuales negativas, lo que incidió en la desaceleración del indicador general”*<sup>2</sup>.

- Las **exportaciones FOB acumuladas** alcanzaron en junio los US\$ 4.925 millones, dato inferior en -16,2% al correspondiente al 2014, según información del B.C.C.R. Durante junio 2014, las exportaciones acumuladas más bien crecieron un 0,5%.

<sup>1</sup> B.C.C.R. (2015). **Informe Mensual de Coyuntura Económica. Julio 2015**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

<http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Informe%20Mensual/2015/Informe%20Mensual%20de%20Coyuntura%20Econ%C3%B3mica%20julio%202015.pdf>

<sup>2</sup> B.C.C.R. (2015). **Evolución del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Mayo 2015**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en:

<http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Sector%20Indicadores%20de%20Precios%20y%20de%20Cantidad/IMAE%20MAYO2015-PRELIMINAR.pdf>

- Por su parte, las **importaciones CIF acumuladas** alcanzaron en junio los US\$ 7.501 millones, decreciendo un -15,9%, en comparación con el acumulado a junio 2014. Durante junio 2014, las importaciones acumuladas más bien crecieron un 0,5%, según datos del B.C.C.R.
- En lo que respecta al **empleo formal**, de acuerdo con estadísticas de asegurados al seguro de salud de la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.), para enero-mayo se registró un crecimiento promedio de 0,7%, comparando contra el mismo período del 2014. Entre los sectores con mayor crecimiento destacaron *organizaciones extraterritoriales* (46,6%), *explotación de minas y canteras* (6,6%), *hogares privados con servicio doméstico* (4,6%) y *agricultura, ganadería, caza y silvicultura* (3,7%). Por el contrario, entre los sectores con decrecimiento destacaron *pesca* (-7,2%), *construcción* (-2,5%) y *electricidad, gas y agua* (-1,8%), *industrias manufactureras* (-0,9%) y *transporte, almacenamiento y comunicaciones* (-0,6%).
- El **déficit fiscal** alcanzó en junio el 2,8% del Producto Interno Bruto, dato superior al observado en junio 2014 (2,6%).

Para este período, los ingresos totales crecieron 8,0%, comparando contra el mismo período del 2014 (mientras que a junio 2014 crecieron 7,7%). Por su parte, los gastos totales crecieron 9,9% (mientras que a junio 2014 crecieron 11,7%).

- Durante junio, el **crédito al sector privado** evidenció una variación interanual de 11,3%, mostrando un menor dinamismo con respecto a junio 2014 (cuando se mostró un crecimiento de 15,5%). Por moneda, se puede mencionar que el crédito en moneda nacional creció un 11,8%, mientras que el crédito en moneda extranjera aumentó 10,5%, desacelerándose ambos tipos de crédito con respecto a la situación de hace un año.
- En cuanto a **tasas de interés**, en junio el B.C.C.R. disminuyó la Tasa de Política Monetaria<sup>3</sup>, la cual pasó de 3,75% a 3,50% anual.

Por su parte, las tasas pasivas promedio mostraron disminuciones con respecto a mayo, tanto en moneda nacional (pasando de un promedio de 4,63% en mayo a uno de 4,53% en junio) como en moneda extranjera (pasando de un promedio de 1,15% en mayo a uno de 1,04% en junio). Producto de lo anterior, la Tasa Básica Pasiva (TBP) evidenció por cuarto mes consecutivo una disminución, cerrando junio en 6,80%, el nivel más bajo desde mayo 2014.

A pesar de esto, las tasas de interés activas en colones evidenciaron más bien un ligero incremento (15,94% en promedio, versus 15,93% de mayo), al igual que las tasas activas en dólares (9,46% en promedio, versus 9,40% de mayo).

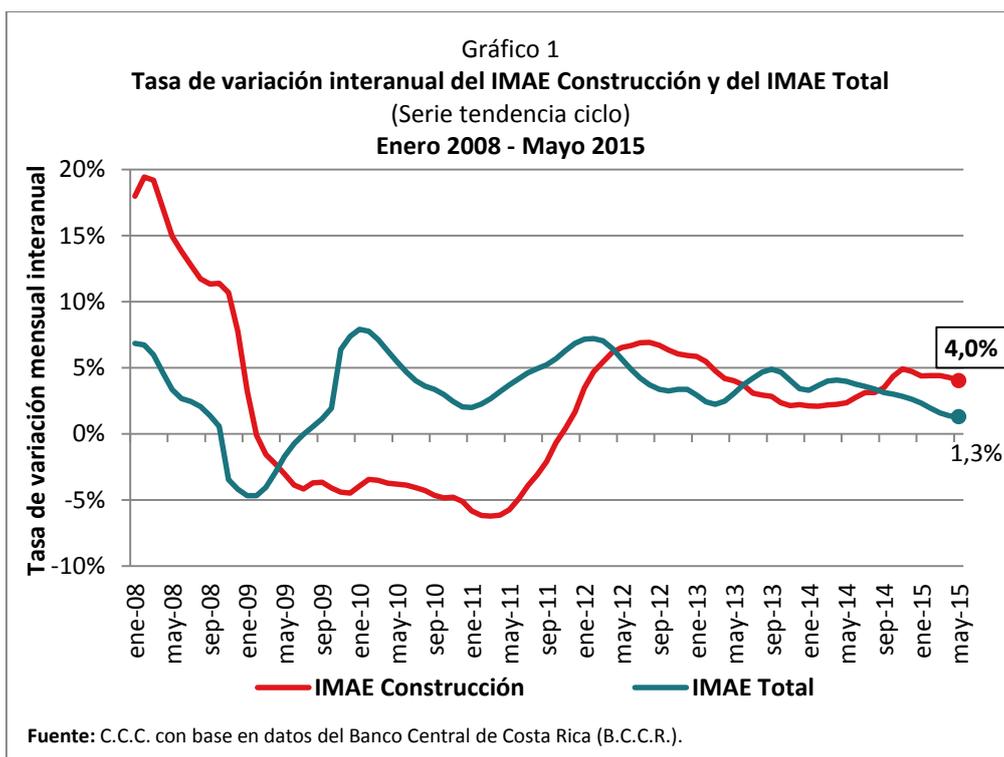
- Finalmente, el **tipo de cambio promedio** de compra y venta creció un 0,5% entre mayo y junio, pasando de ₡532,8 a ₡535,8.

<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 NACIONAL

### 1. IMAE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con la serie tendencia ciclo del IMAE Construcción, a lo largo del 2007 y del 2008 se evidenció el gran dinamismo de la actividad de la construcción (durante estos años se alcanzaron tasas de variación interanual de hasta 27%). No obstante, desde principios del 2009 se presentaron los primeros signos de contracción en el sector. Esta situación se mantuvo durante 33 meses, hasta finales del 2011, como se puede observar en el siguiente gráfico.



Para el primer semestre del 2014, el crecimiento del IMAE Construcción fue relativamente bajo, si se compara contra los datos de crecimiento del 2012 y 2013. No obstante, en el último trimestre del 2014 el sector construcción comenzó a crecer a ritmos superiores que los de la economía en general (IMA E Total).

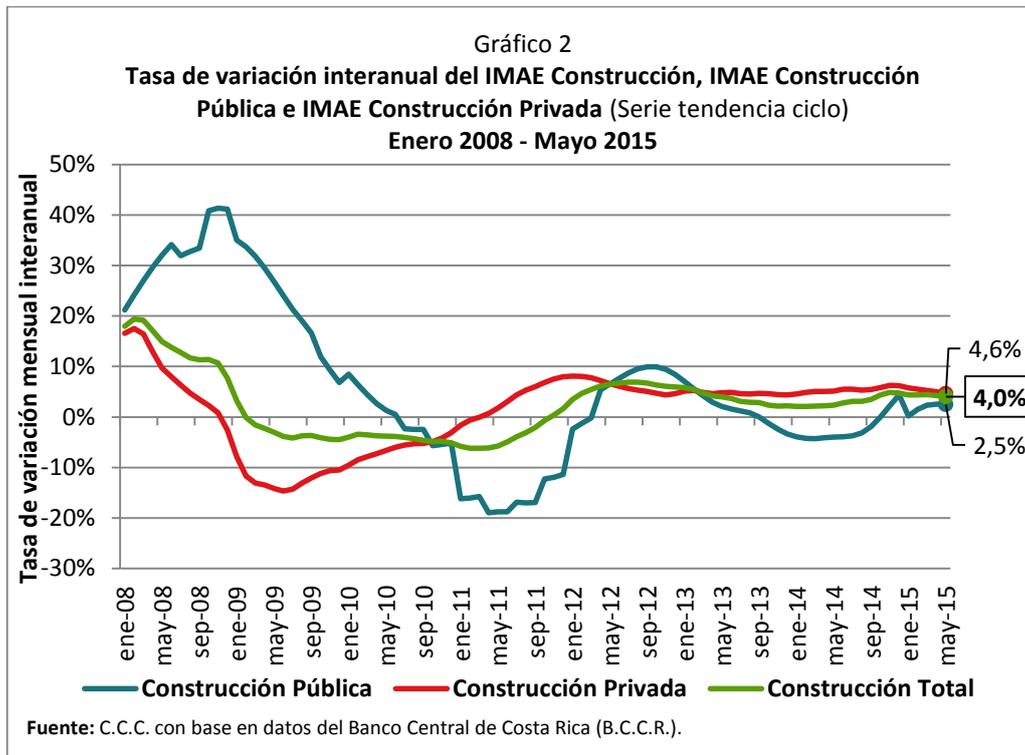
Específicamente, para **mayo 2015**, el IMAE Construcción registró un crecimiento interanual de **4,0%**, pero donde destaca el hecho de que este indicador lleva 3 meses consecutivos de desaceleración.

#### IMA E CONSTRUCCIÓN PRIVADA

En general, el crecimiento mostrado por el sector construcción ha estado ligado en gran parte al desempeño de la construcción con destino privado. Justamente, en el gráfico 2 se puede apreciar que la evolución del IMAE Construcción Total se asemeja a la del IMAE Construcción Privada<sup>4</sup>. En particular, **mayo 2015** alcanzó una tasa de variación interanual de **4,6%**, aunque

<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*).

evidenciando 6 meses consecutivos de desaceleración. Un año antes (mayo 2014), estaba creciendo a una tasa de 5,1%.



## IMAE CONSTRUCCIÓN PÚBLICA

Como se puede observar en el gráfico 2, el comportamiento del indicador de la construcción pública difiere del mostrado por los indicadores de la construcción privada y de la construcción total. Hasta finales del 2008 mostró gran dinamismo, el cual comenzó a disminuir sostenidamente, para llegar a evidenciar tasas de variación interanual negativas desde julio 2010 hasta febrero 2012 (20 meses de decrecimiento).

Es de destacar el hecho de que la construcción pública mostró un menor ritmo de caída a partir de la segunda parte del 2011, empezando a mostrar tasas de variación interanual positivas desde marzo 2012.

Desde marzo 2012 y hasta setiembre 2012, el crecimiento del sector construcción público se fue acelerando mes a mes. Sin embargo, a partir de finales del 2012 comenzó a registrar desaceleración, y ya desde mediados del 2013 mostró decrecimientos.

A partir del último trimestre 2014 se observaron los primeros signos de recuperación de este sector, con las primeras variaciones positivas (después de 12 meses de decrecimiento). Para **mayo 2015**, este indicador creció un **2,5%**. Un año antes (mayo 2014), estaba decreciendo a una tasa de -4,0%.

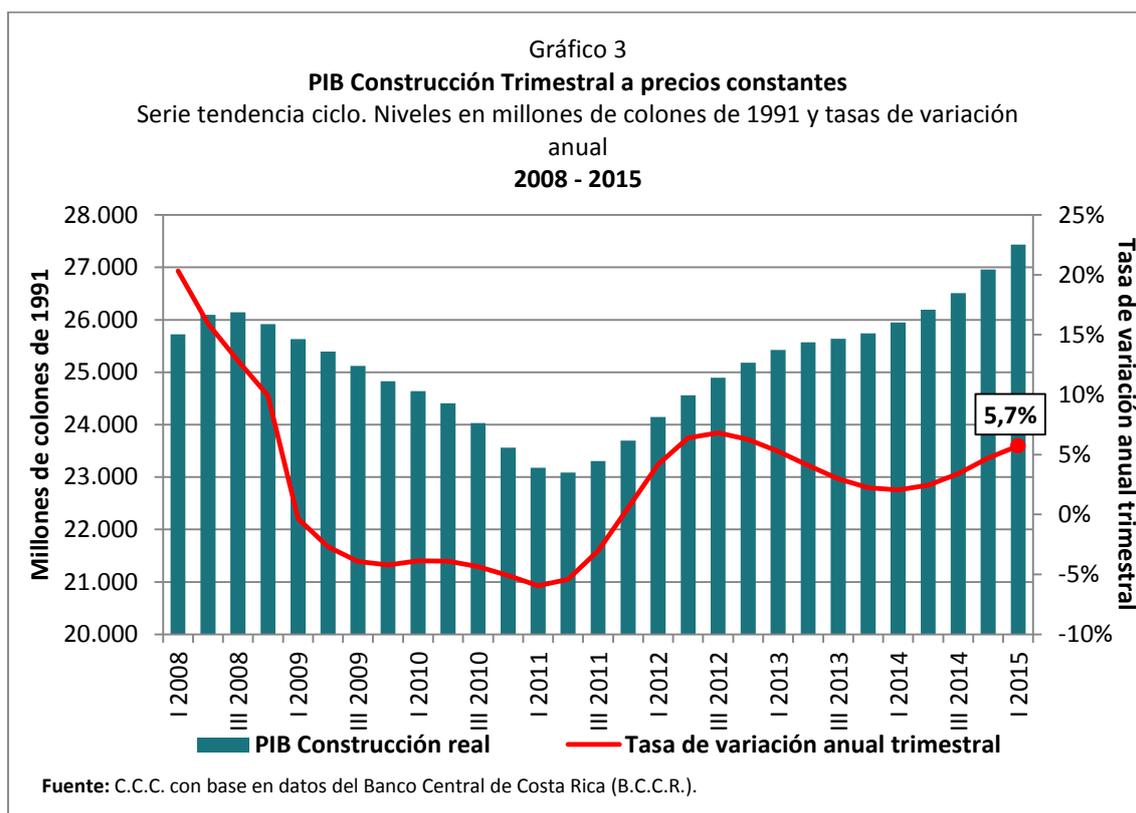
De acuerdo con el B.C.C.R., este resultado se dio producto de *“la primera fase del Proyecto Terminal de Contenedores de Moín, así como otros proyectos de infraestructura vial como la*

ampliación a cuatro carriles del tramo Cañas-Liberia, la construcción de la carretera de San Carlos Sifón-Ciudad Quesada (La Abundancia) y proyectos hospitalarios<sup>5</sup>”.

## 2. PIB DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

### 2.1. PIB CONSTRUCCIÓN REAL

Con base en cifras preliminares del B.C.C.R., durante el **I Trimestre 2015** el PIB Construcción registró un crecimiento real de **5,7%**, comparando contra el I Trimestre 2014.

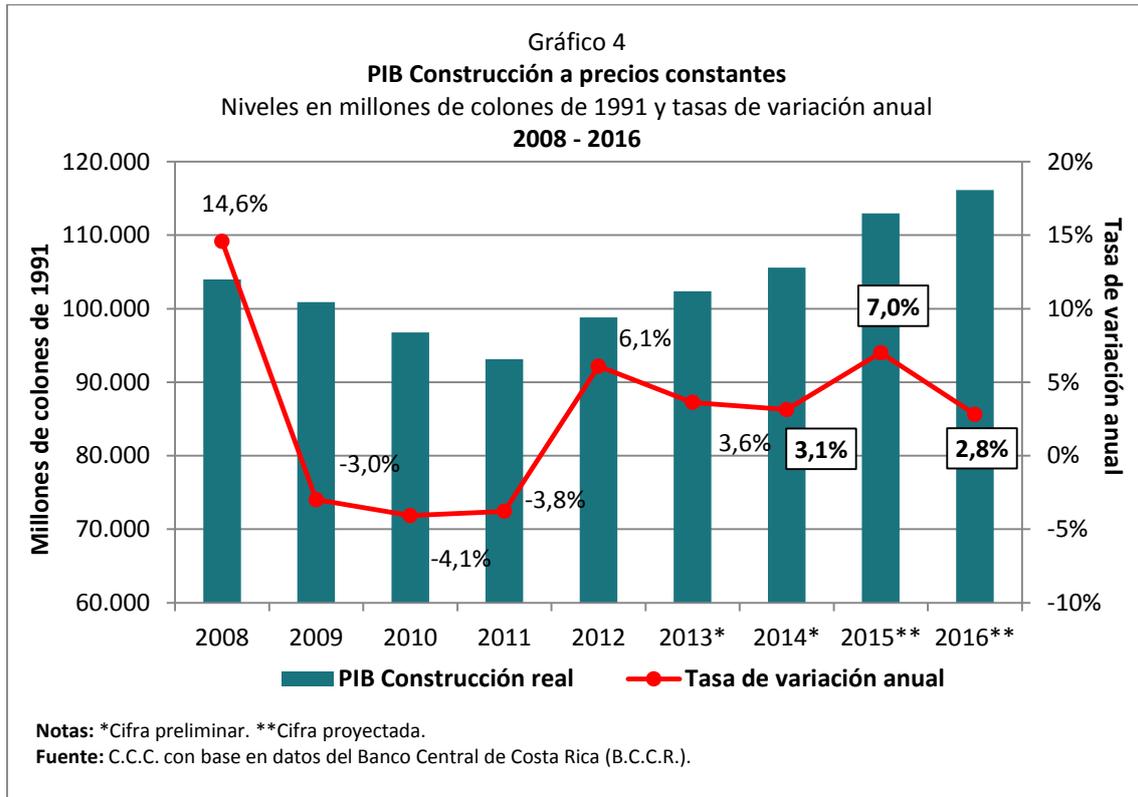


En cuanto a datos anuales, se puede mencionar que durante el 2012 la producción de la industria de la construcción repuntó, tanto en el sector privado como en el público, mostrando un crecimiento real de 6,1%. Así, se dio un vuelco a la situación de caída registrada durante tres años consecutivos.

Para el 2013, este crecimiento se desaceleró, alcanzando el 3,6%. El dinamismo estuvo liderado, en mayor medida, por la evolución de las obras privadas. Por su parte, la baja inversión pública repercutió en la disminución de ejecución de obras de infraestructura vial. Esta situación se repitió en el año **2014**, donde el crecimiento del sector fue de apenas **3,1%**, el más bajo de los últimos 3 años, lo que se puede explicar “por el aumento en obras con destino privado (5,4%),

<sup>5</sup> B.C.C.R. (2015). **Informe Mensual de Coyuntura Económica. Julio 2015**. San José: División Económica. Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en: <http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Informe%20Mensual/2015/Informe%20Mensual%20de%20Coyuntura%20Econ%20C3%B3mica%20julio%202015.pdf>

dado que aquellas con destino público disminuyeron 1,9%, principalmente por la menor ejecución en los proyectos hidroeléctricos”<sup>6</sup>.



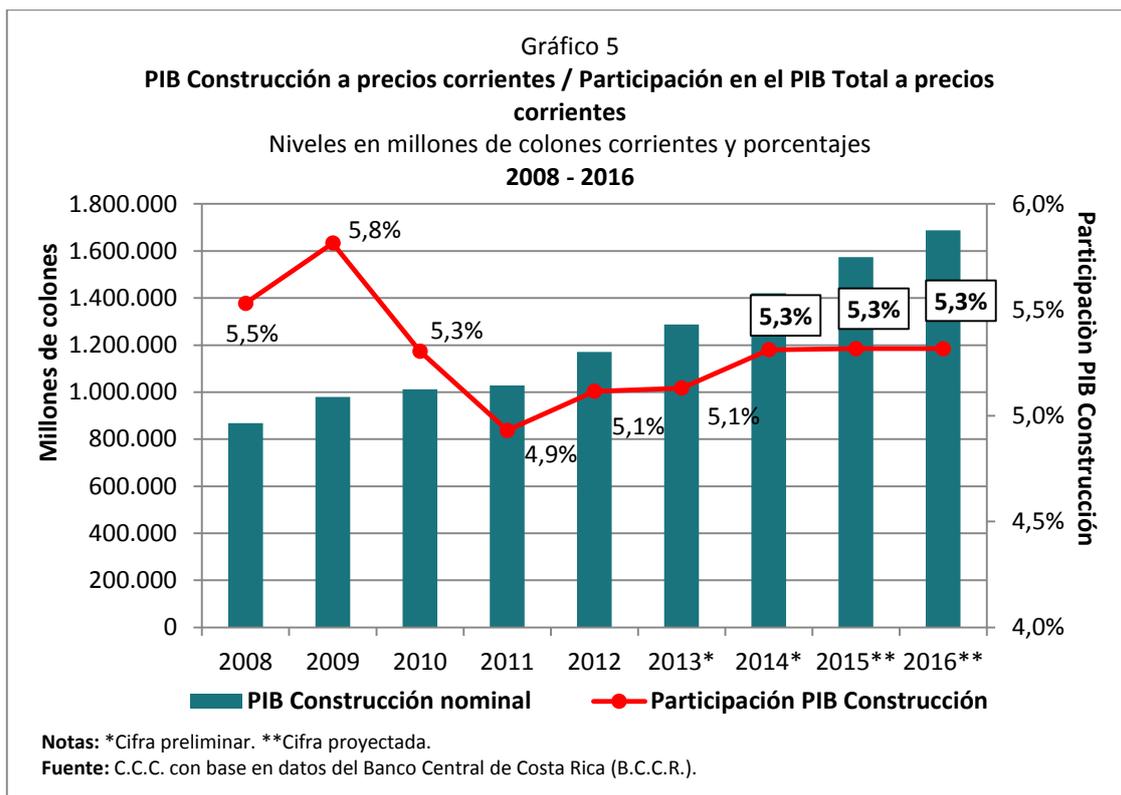
Para el año **2015** el B.C.C.R. aumentó de forma importante su proyección de crecimiento del sector, con respecto a las cifras publicadas a mitad del 2014. De esta forma, se prevé un crecimiento de **7,0%** (la proyección inicial era de 1,3%). Al respecto, dicha entidad indica que “*el avance previsto en la ejecución de obra pública (en particular, la construcción de la terminal de contenedores en el Puerto Atlántico, obras de mejoramiento vial y hospitalarias) y el incremento en obras civiles destinadas a fines privados (vivienda y edificaciones no residenciales) explican la recuperación de la construcción en 2015*”.

Para el **2016** se prevé una desaceleración importante, donde el crecimiento del sector alcanzaría apenas el **2,8%**, situación explicada por la finalización de proyectos destinados a la generación eléctrica, lo que sería compensado por el avance de las obras de mejoramiento del Puerto Atlántico, así como obras de la red vial y de infraestructura del sector salud.

## 2.2. PIB CONSTRUCCIÓN NOMINAL

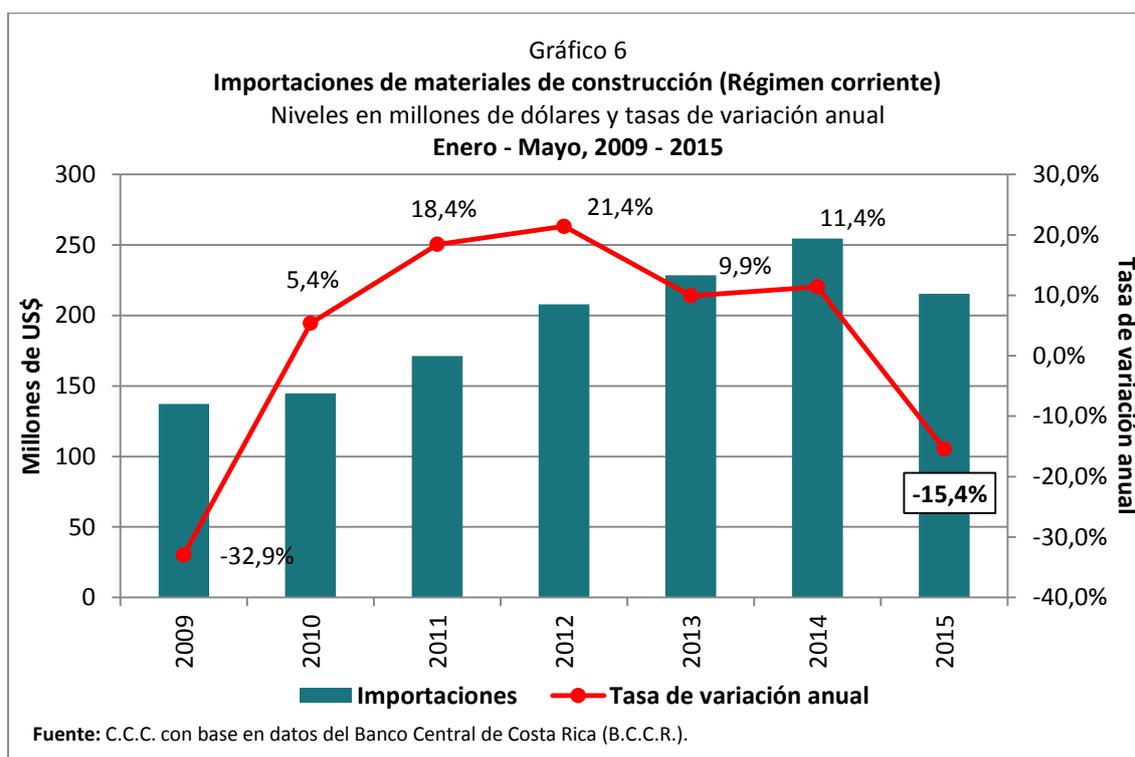
Al analizar la relación entre el PIB Construcción y el PIB Total (ambos en términos nominales), se puede observar que, en general, el sector construcción representa cerca del **5,3%** de la producción total del país.

<sup>6</sup> B.C.C.R. (2015). **Programa Macroeconómico 2015-2016**. San José: Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.). Disponible en: [http://www.bccr.fi.cr/publicaciones/politica\\_monetaria\\_inflacion/Documento\\_PM2015-16.pdf](http://www.bccr.fi.cr/publicaciones/politica_monetaria_inflacion/Documento_PM2015-16.pdf)



### 3. IMPORTACIONES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Durante el período **enero-mayo** se importó cerca de **US\$ 215,0 millones** en materiales de construcción (régimen corriente). Esto representa un decrecimiento de **-15,4%** (US\$ 39,2 millones menos), comparando contra el mismo período del 2014. Un año antes, estas importaciones estaban creciendo a una tasa del 11,4%.

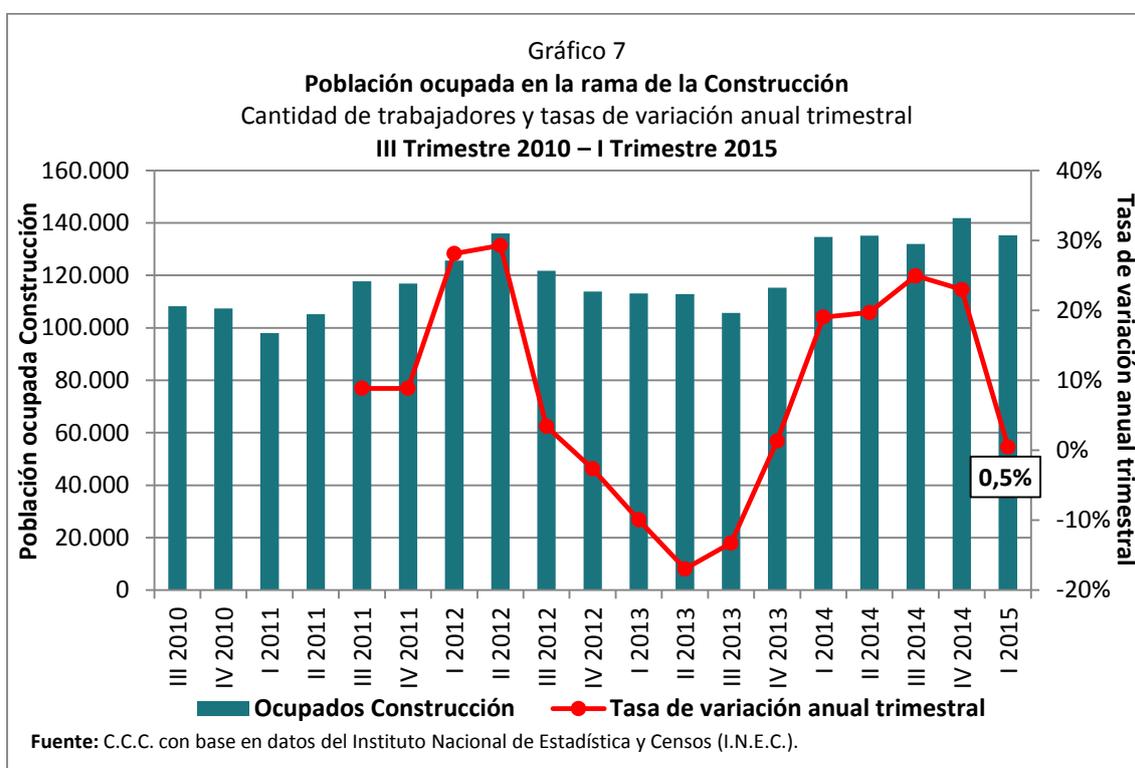


## 4. EMPLEO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

### 4.1. POBLACIÓN OCUPADA EN LA RAMA DE LA CONSTRUCCIÓN

Con base en datos de la más reciente *Encuesta Continua de Empleo*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el **I Trimestre 2015** se contabilizaron **135.270 trabajadores ocupados** en la rama de la construcción. Un año antes (I Trimestre 2014), se habían contabilizado 134.627 trabajadores. No obstante, **esta diferencia observada de 643 trabajadores no es estadísticamente significativa**. Es decir, según la encuesta, no hay diferencia entre ambos datos, ni a la baja ni al alza.

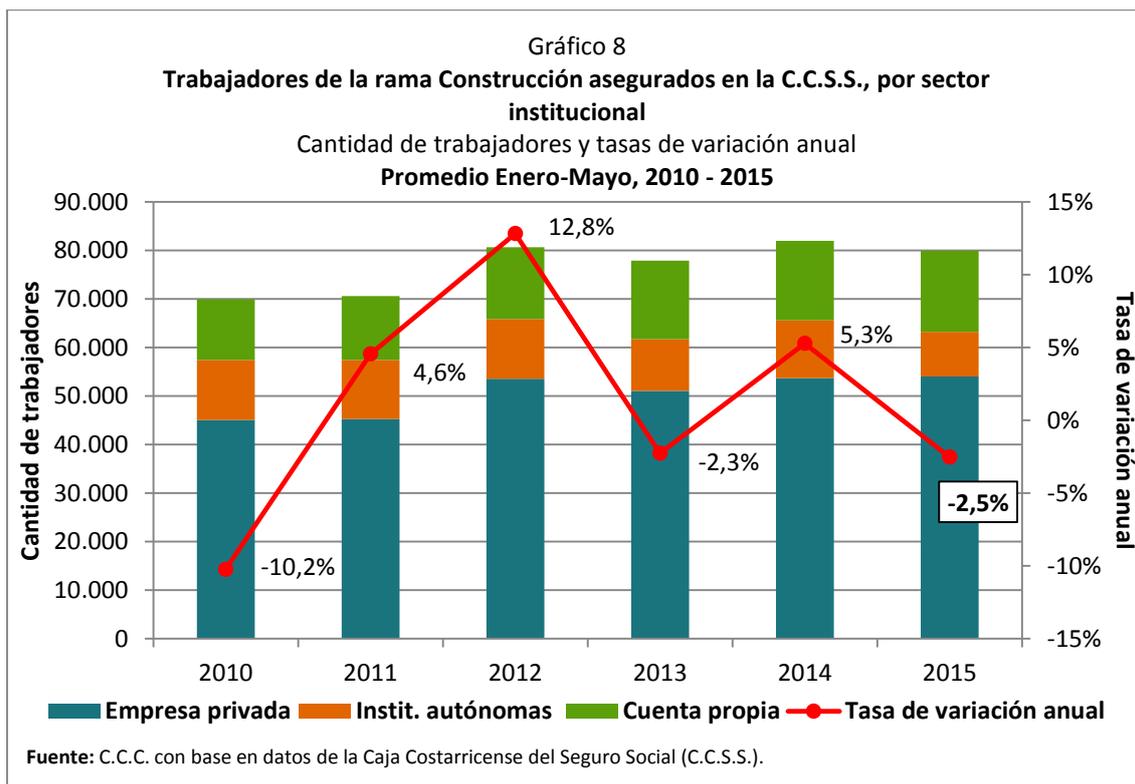
Por otro lado, comparando el dato del I Trimestre 2015 contra el del IV Trimestre 2014 (el trimestre inmediatamente anterior), se puede notar una disminución de 6.599 trabajadores. Es decir, en 3 meses el empleo en la rama de la construcción cayó en **-4,7%**.



### 4.2. EMPLEO FORMAL DE LA RAMA DE LA CONSTRUCCIÓN

Para **enero-mayo** se reportaron, en promedio, **79.939 empleos formales** en el sector construcción, lo que representa un decrecimiento de **-2,5%** (2.069 empleos formales menos), comparando contra enero-mayo 2014. Un año antes se estaba experimentando un crecimiento de 5,3%.

En particular, se puede mencionar que en la empresa privada hubo un aumento de 0,6%, comparando contra enero-mayo 2014, pero en las instituciones autónomas se evidenció una disminución del -22,6%. Por su parte, los asegurados por cuenta propia crecieron un 1,9% con respecto al mismo período del 2014.



### 4.3. EXPECTATIVAS DE EMPLEO

La más reciente *Encuesta Trimestral sobre Opinión de Empresarios (ETOE)*<sup>7</sup>, efectuada por el Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas (I.I.C.E.) de la Universidad de Costa Rica, correspondiente al **III Trimestre 2015**, indicó que el 65% las empresas del sector construcción consultadas reportó que esperaba mantener el nivel de contratación del II Trimestre 2015.

Mientras tanto, un 30% de los empresarios indicó que aumentaría el nivel de contratación, aduciendo la adjudicación de nuevos contratos para la ejecución de proyectos privados. Finalmente, un 5% más bien reducirá su planilla.

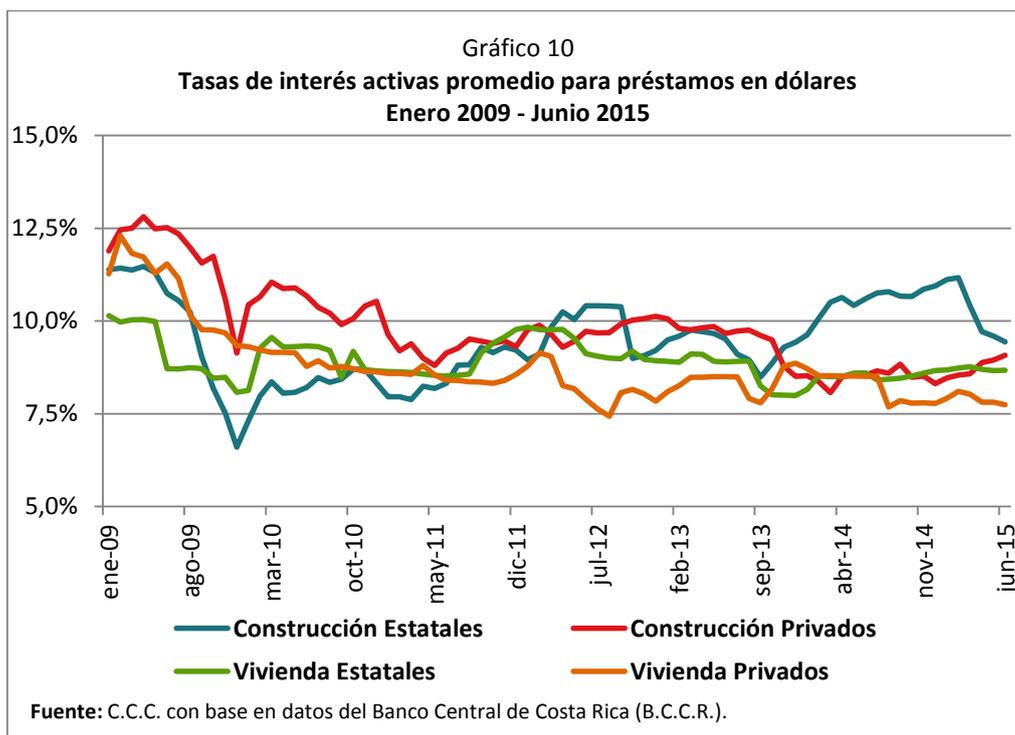
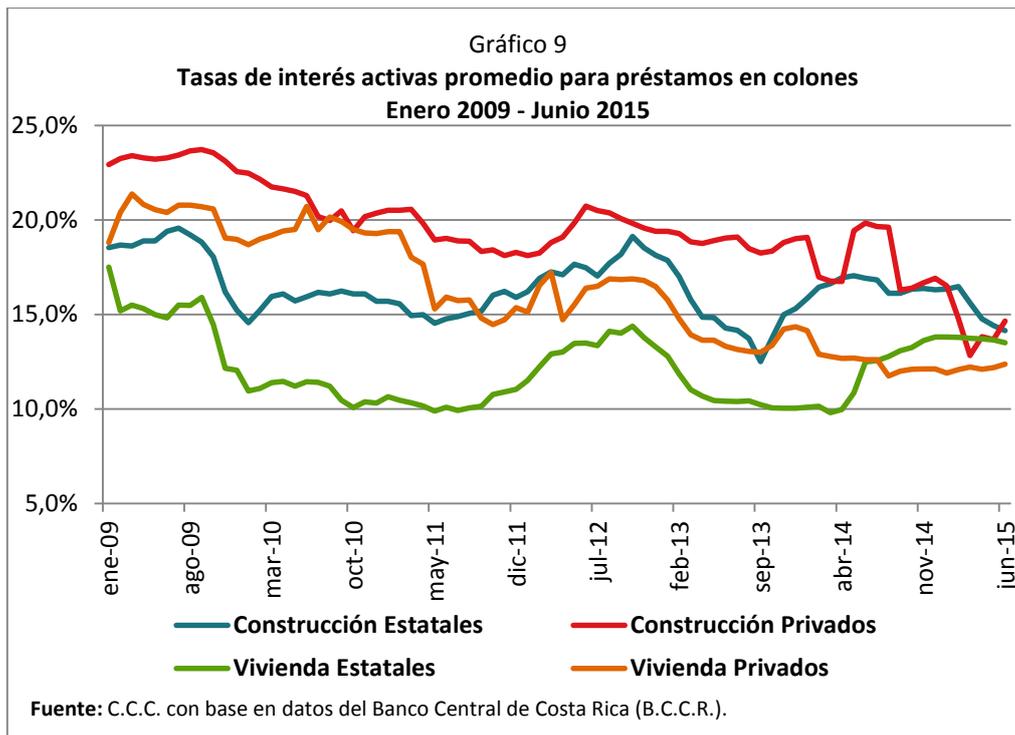
## 5. TASAS DE INTERÉS PARA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

### 5.1. TASAS DE INTERÉS EN COLONES

Para **junio**, las tasas para **construcción** ofrecidas por los **bancos estatales** decrecieron de un promedio de 14,41% a uno de 14,14%. En el caso de las tasas ofrecidas por las **entidades privadas**, éstas más bien aumentaron de un promedio de 13,67% a uno de 14,65%.

En cuanto a las tasas de interés para **vivienda** ofrecidas por los **bancos estatales**, éstas disminuyeron levemente, pasando de 13,66% a 13,51%. Por su parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** más bien se incrementaron de un promedio de 12,18% a uno de 12,37%.

<sup>7</sup> González, G. (2015). *Encuesta Trimestral sobre opinión de empresarios: Expectativas para el III Trimestre de 2015*. San José: Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas (I.I.C.E.).  
Disponible en: [http://www.iice.ucr.ac.cr/conferencia\\_prensa/Expectativas%20III\\_2015.pdf](http://www.iice.ucr.ac.cr/conferencia_prensa/Expectativas%20III_2015.pdf)



## 5.2. TASAS DE INTERÉS EN DÓLARES

Se puede mencionar que en **junio** las tasas para **construcción** ofrecidas por las **entidades estatales** disminuyeron de un promedio de 9,59% a uno de 9,44%. Por su parte, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** más bien aumentaron de un promedio de 8,95% a uno de 9,08%.

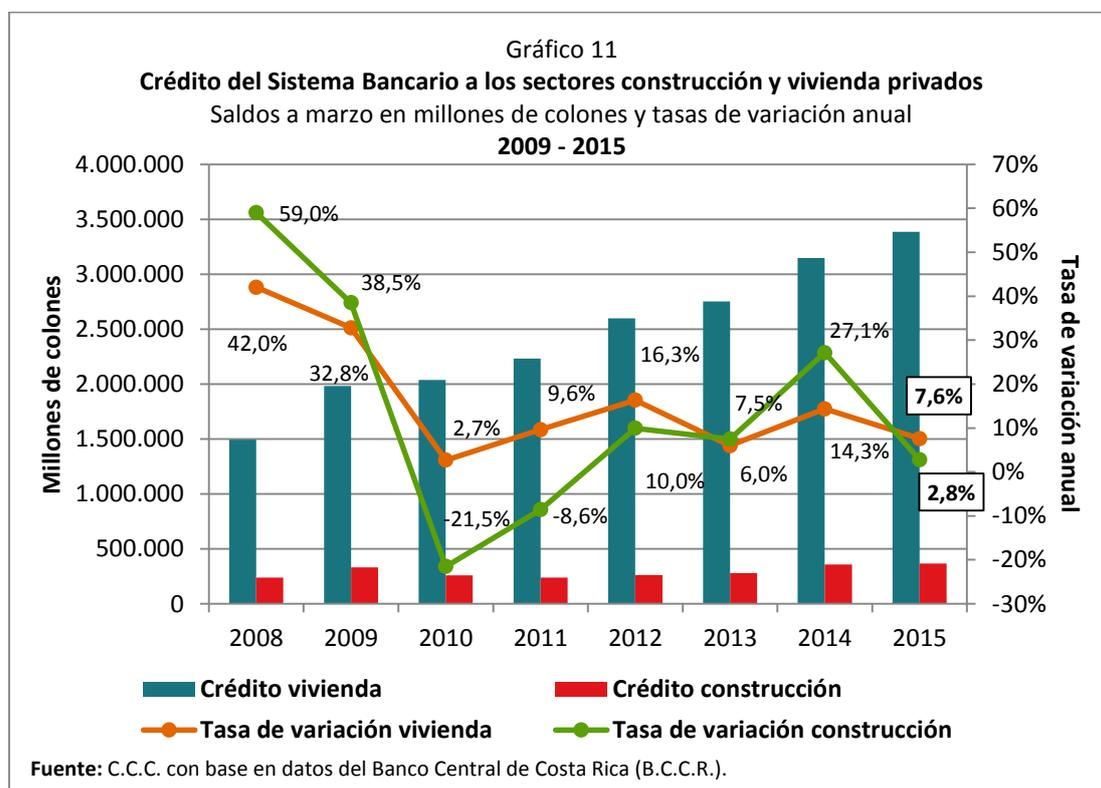
En cuanto a las tasas para **vivienda** ofrecidas por los **bancos estatales**, éstas pasaron de un promedio de 8,66% a uno de 8,67%. Finalmente, las tasas ofrecidas por las **entidades privadas** disminuyeron de un promedio de 7,82% a uno de 7,75%.

## 6. CRÉDITO DEL SISTEMA BANCARIO PARA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

Tomando en cuenta los saldos de crédito de **marzo** de cada año, se puede ver que el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un **7,1%** en el 2015, comparando contra el 2014 (crecimiento de 15,5% en el 2014).

Al desagregar estos datos, se puede observar que, en cuanto a **Construcción**, el crédito se incrementó apenas un **2,8%** entre el 2014 y el 2015 (27,1% en el 2014). En lo que respecta a **Vivienda**, el crédito creció un **7,6%** (14,3% en el 2014).

Finalmente, se puede mencionar que la participación relativa del crédito del sector construcción como un todo (vivienda + construcción) dentro del total de crédito a marzo 2015 fue de **31,6%**.



## 7. ÍNDICES DE PRECIOS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

### 7.1. ÍNDICES DE PRECIOS DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Para **junio**, el **Índice de precios de Edificios** mostró un decrecimiento de **-0,99%**, con respecto a mayo. Por su parte, el **Índice de precios de Viviendas de interés social** más bien se incrementó un **0,06%**.

Cuadro 1				
Índices de precios de Edificios y Viviendas de interés social				
Febrero 2012 – Junio 2015				
Mes-Año	Edificios	Tasa de variación mensual	Viviendas de interés social	Tasa de variación mensual
feb-12	100,00	-	100,00	-
mar-12	99,69	-0,31%	99,31	-0,69%
abr-12	99,78	0,09%	99,23	-0,08%
may-12	100,08	0,30%	99,77	0,54%
jun-12	99,49	-0,59%	100,80	1,04%
jul-12	99,02	-0,47%	99,56	-1,23%
ago-12	98,82	-0,20%	101,10	1,55%
set-12	99,48	0,67%	101,29	0,18%
oct-12	99,25	-0,24%	100,56	-0,71%
nov-12	99,07	-0,18%	100,96	0,39%
dic-12	99,07	0,00%	100,02	-0,92%
ene-13	100,18	1,12%	102,10	2,08%
feb-13	100,85	0,67%	102,74	0,63%
mar-13	100,62	-0,24%	102,67	-0,07%
abr-13	101,00	0,38%	102,35	-0,31%
may-13	101,43	0,42%	101,66	-0,68%
jun-13	99,22	-2,18%	98,92	-2,70%
jul-13	98,77	-0,46%	98,88	-0,04%
ago-13	99,15	0,39%	98,98	0,11%
set-13	98,49	-0,66%	98,91	-0,07%
oct-13	97,94	-0,56%	97,25	-1,68%
nov-13	98,22	0,28%	98,17	0,94%
dic-13	98,29	0,07%	98,31	0,15%
ene-14	98,76	0,47%	98,52	0,21%
feb-14	102,15	3,44%	101,25	2,77%
mar-14	104,29	2,09%	103,41	2,13%
abr-14	104,00	-0,28%	103,76	0,34%
may-14	103,98	-0,02%	104,18	0,40%
jun-14	103,62	-0,35%	104,76	0,56%
jul-14	103,61	-0,01%	105,04	0,26%
ago-14	103,68	0,07%	105,59	0,53%
set-14	103,53	-0,15%	105,63	0,03%
oct-14	103,81	0,27%	105,35	-0,27%
nov-14	102,73	-1,04%	105,78	0,41%
dic-14	103,16	0,42%	105,74	-0,04%
ene-15	103,31	0,15%	106,85	1,06%
feb-15	103,09	-0,21%	107,35	0,46%
mar-15	103,52	0,41%	107,55	0,19%
abr-15	103,71	0,18%	107,62	0,06%
may-15	103,93	0,22%	107,40	-0,20%
jun-15	102,91	-0,99%	107,47	0,06%

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

Estos resultados se deben interpretar como que, en general, los precios promedio de los principales insumos directos utilizados en la construcción de edificios decrecieron en junio, con respecto a los respectivos precios de mayo; y que los precios de los principales insumos directos utilizados en la construcción de viviendas de interés social más bien aumentaron.

## 7.2. ÍNDICES DE PRECIOS DE INSUMOS Y SERVICIOS ESPECIALES

En cuanto a los **Índices de precios de Insumos y Servicios especiales**, las variaciones mensuales registradas para junio se muestran en el siguiente cuadro:

Cuadro 2 Índices de precios de Insumos y Servicios Especiales Mayo 2015 – Junio 2015			
Índice	Índice Mayo 2015	Índice Junio 2015	Tasa de variación mensual
Costo de posesión de maquinaria y equipo	106,80	106,95	0,14%
Repuestos	108,12	108,24	0,12%
Llantas	102,69	102,48	-0,20%
Combustibles	83,64	89,28	6,74%
Lubricantes	114,93	114,93	0,00%
Asfálticos	74,01	73,51	-0,67%
Cemento pórtland	125,19	124,97	-0,18%
Adquisición de áridos	104,78	104,79	0,02%
Encofrados	113,82	115,89	1,82%
Tuberías de plástico	129,82	129,82	0,00%
Tuberías de concreto	105,23	105,23	0,00%
Hierro fundido	97,50	97,49	-0,01%
Hierro dúctil	100,55	100,55	0,00%
Acero de refuerzo	102,68	102,68	0,00%
Acero estructural	79,52	79,52	0,00%
Acero estructural de importación	69,64	68,81	-1,20%
Cable eléctrico	83,67	83,32	-0,43%
Señalización y demarcación vial	96,60	96,60	0,00%
Explosivos	149,84	150,64	0,53%

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

## 7.3. 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 para medir las variaciones de los precios en dólares de los principales insumos utilizados en la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil.

Cuadro 3  
Índices de precios de la Construcción dolarizados  
Mayo 2015 – Junio 2015

Índice	Índice Mayo 2015	Índice Junio 2015	Tasa de variación mensual
<b>Índices de Precios de Edificaciones</b>			
<b>Edificios</b>	98,08	98,08	<b>-1,53%</b>
<b>Viviendas de interés social</b>	102,42	102,42	<b>-0,48%</b>
<b>Índices de Precios de Insumos y Servicios Especiales</b>			
Costo de posesión de maquinaria y equipo	102,35	101,93	<b>-0,40%</b>
Repuestos	103,61	103,16	<b>-0,43%</b>
Llantas	98,40	97,67	<b>-0,74%</b>
Combustibles	80,15	85,09	<b>6,16%</b>
Lubricantes	110,14	109,54	<b>-0,55%</b>
Asfálticos	70,92	70,06	<b>-1,21%</b>
Cemento pórtland	119,97	119,10	<b>-0,72%</b>
Adquisición de áridos	100,41	99,88	<b>-0,53%</b>
Encofrados	109,07	110,45	<b>1,26%</b>
Tuberías de plástico	124,41	123,73	<b>-0,55%</b>
Tuberías de concreto	100,84	100,29	<b>-0,55%</b>
Hierro fundido	93,43	92,91	<b>-0,56%</b>
Hierro dúctil	96,35	95,83	<b>-0,55%</b>
Acero de refuerzo	98,40	97,86	<b>-0,55%</b>
Acero estructural	76,20	75,79	<b>-0,55%</b>
Acero estructural de importación	65,31	64,18	<b>-1,74%</b>
Cable eléctrico	80,18	79,40	<b>-0,97%</b>
Señalización y demarcación vial	92,57	92,06	<b>-0,55%</b>
Explosivos	143,59	143,57	<b>-0,02%</b>
<b>Índices de Precios restantes</b>			
<b>ISMN Construcción</b>	114,97	114,34	<b>-0,55%</b>
<b>Índice de precios al consumidor</b>	108,32	108,20	<b>-0,12%</b>
<b>Tipo de cambio promedio<sup>1/</sup></b>	<b>532,85</b>	<b>535,77</b>	<b>0,55%</b>

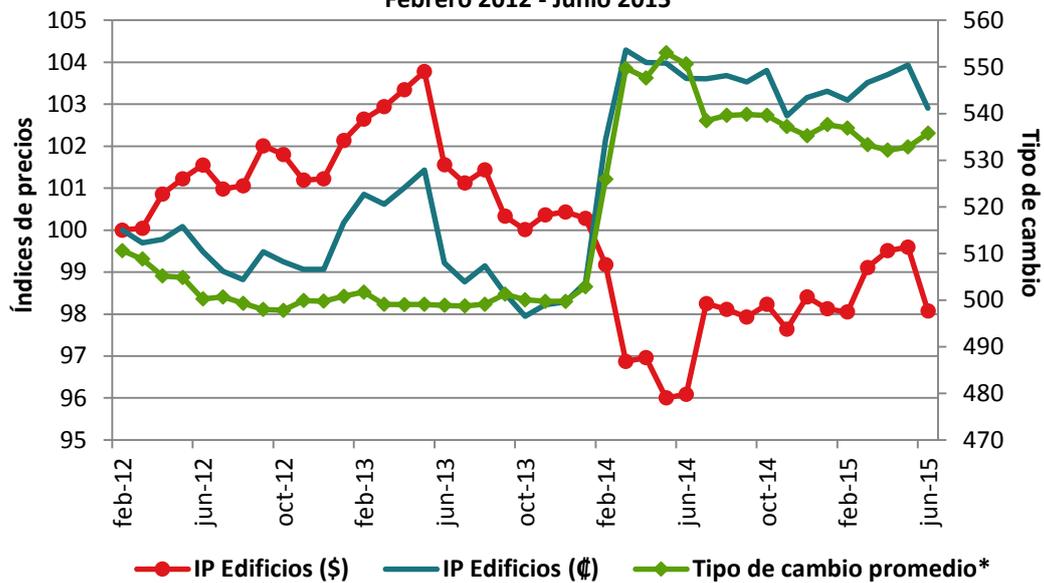
**Nota:**

1/ Corresponde al tipo de cambio de referencia promedio mensual de compra y venta, calculado y publicado por el B.C.C.R.

Fuente: C.C.C.

Gráfico 12

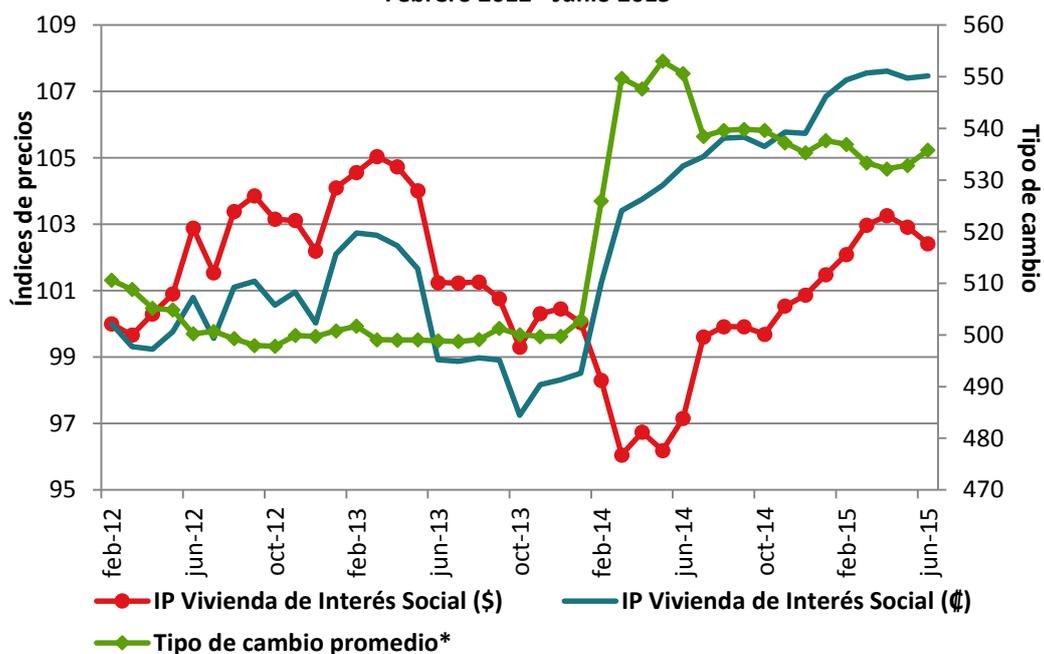
**Índices de Precios de Edificios en dólares y colones / Tipo de cambio**  
Índices en base febrero 2012=100 / Tipo de cambio en colones por US\$  
**Febrero 2012 - Junio 2015**



**Nota:** \*Tipo de cambio de referencia promedio mensual de compra y venta, calculado y publicado por el B.C.C.R.  
**Fuente:** C.C.C.

Gráfico 13

**Índices de Precios de Viviendas de interés social en dólares y colones / Tipo de cambio**  
Índices en base febrero 2012=100 / Tipo de cambio en colones por US\$  
**Febrero 2012 - Junio 2015**



**Nota:** \*Tipo de cambio de referencia promedio mensual de compra y venta, calculado y publicado por el B.C.C.R.  
**Fuente:** C.C.C.

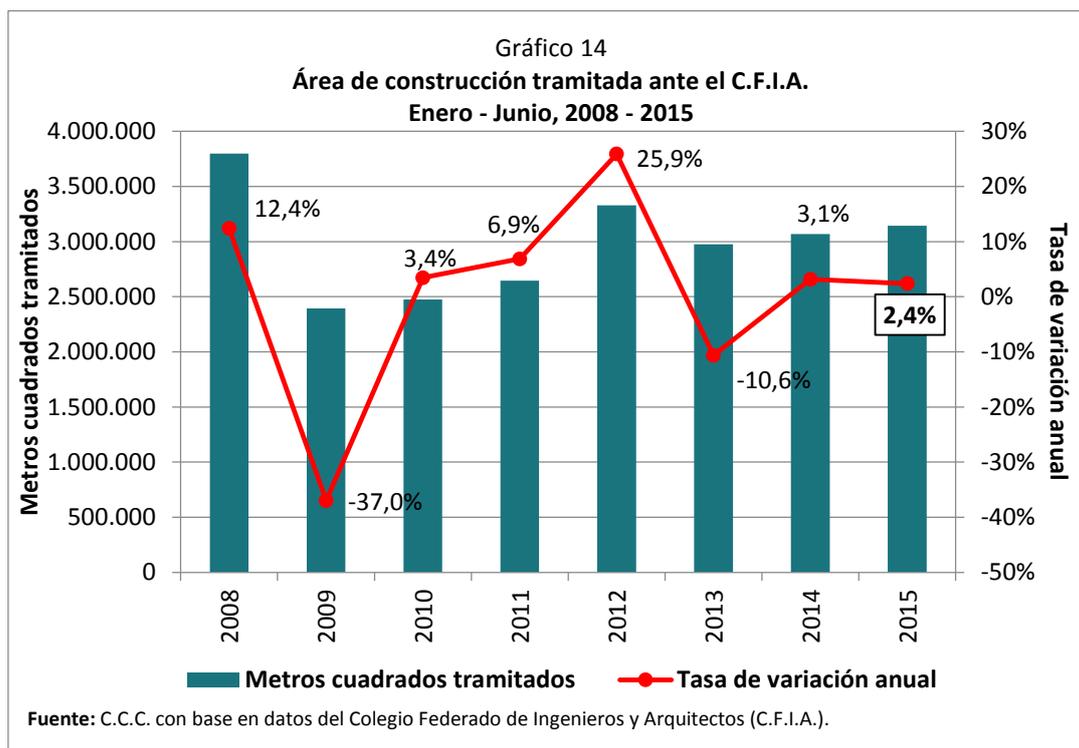
## 8. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TRAMITADA ANTE EL C.F.I.A.

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>8</sup>.

A continuación se analizan los datos de metros cuadrados tramitados de dos formas: primero, comparando los datos de enero-junio 2015 contra los de enero-junio 2014. En segundo lugar, se analizan los datos anualizados; es decir, comparando el año comprendido entre julio 2014 y junio 2015 (año 2015) contra el año comprendido entre julio 2013 y junio 2014 (año 2014).

### 8.1. ENERO-JUNIO 2015 VS. ENERO-JUNIO 2014

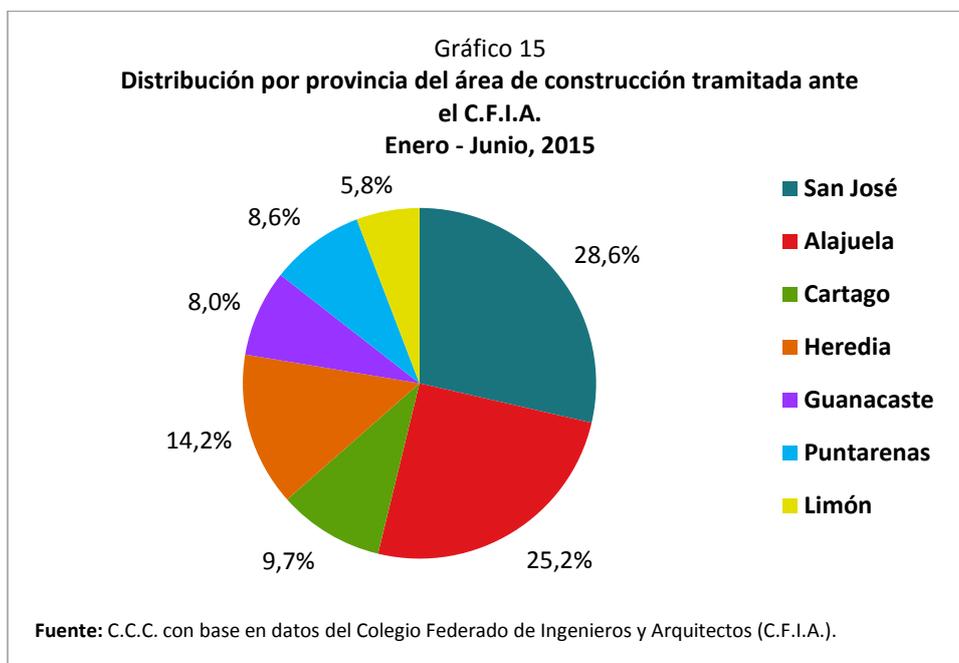
Durante **enero-junio** se tramitó cerca de **3.140.000 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 72.000 metros cuadrados más que en el mismo período del 2014. Esto se traduce en una tasa de crecimiento de **2,4%**. Para el mismo período del 2014 se evidenció un crecimiento de 3,1%.



<sup>8</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, sino que se excluye de la contabilidad una serie de obras que no se consideran relevantes dentro de los intereses de la C.C.C. **Las cifras presentadas en este informe incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.**

### 8.1.1. 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-junio**, seguida de **Alajuela, Heredia y Cartago**. Respectivamente, cada una representó un **28,6%**, un **25,2%**, un **14,2%** y un **9,7%** del total tramitado. Por el contrario, los últimos puestos corresponden a **Limón, Guanacaste y Puntarenas**, que acapararon un **5,8%**, un **8,0%** y un **8,6%** del total tramitado, respectivamente.

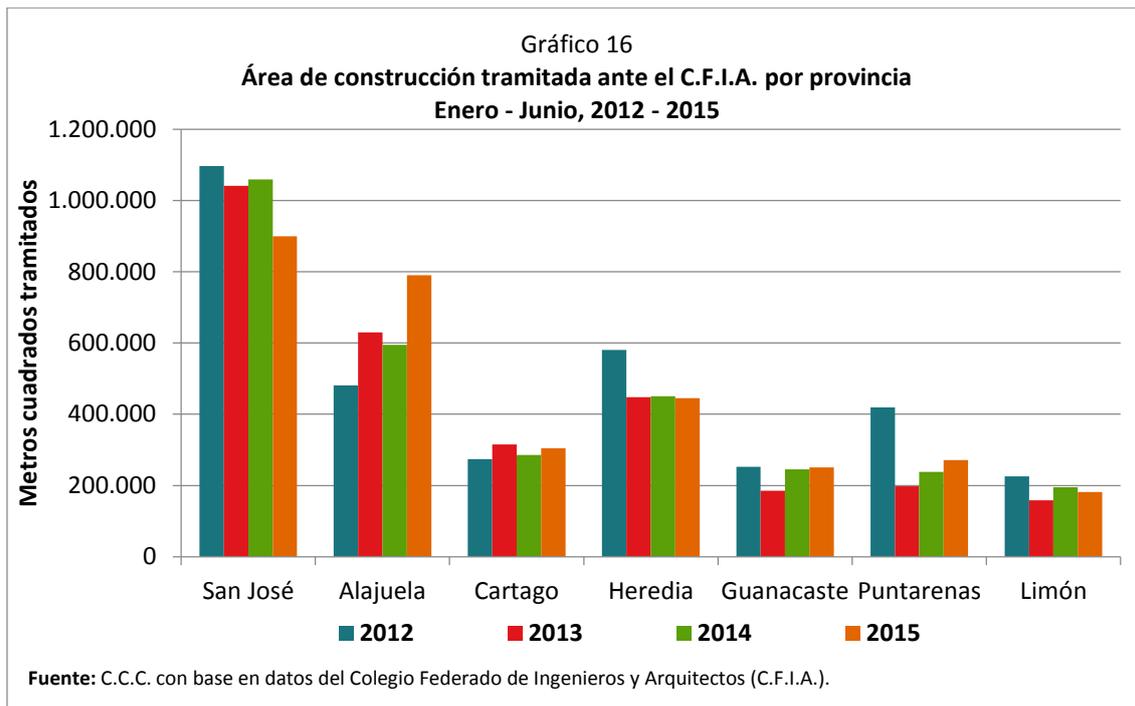


Comparando contra el mismo período del 2014, la provincia de **Alajuela** evidenció un crecimiento de **32,8%**, mientras que **Puntarenas, Cartago y Guanacaste** crecieron **13,8%**, **6,5%** y **2,1%**, respectivamente. Las provincias que más bien mostraron caída corresponden a **San José** (decrecimiento de **-15,1%**), **Limón** (decrecimiento de **-6,9%**) y **Heredia** (decrecimiento de **-1,3%**).

Cuadro 4  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia  
Enero - Junio, 2014 – 2015

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2014 – 2015
	Enero - Junio, 2014	Enero - Junio, 2015	
San José	1.058.832	899.252	-15,1%
Alajuela	595.192	790.507	32,8%
Cartago	285.933	304.504	6,5%
Heredia	450.860	444.999	-1,3%
Guanacaste	245.224	250.422	2,1%
Puntarenas	238.343	271.150	13,8%
Limón	194.961	181.495	-6,9%
<b>TOTAL</b>	<b>3.069.345</b>	<b>3.142.329</b>	<b>2,4%</b>

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



### 8.1.2. 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-junio**, se observa que Alajuela constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de San José, Heredia, Cartago y San Carlos. En contraposición, los cantones de Dota, Montes de Oro, Turrubares, Quepos y León Cortés 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 - Junio, 2015**

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	426.787	81	Dota	2.005
2	San José	282.844	80	Montes de Oro	3.673
3	Heredia	192.886	79	Turrubares	3.681
4	Cartago	128.171	78	Quepos	4.036
5	San Carlos	104.109	77	León Cortés	4.202
6	Santa Ana	87.685	76	Jiménez	4.263
7	Escazú	73.537	75	San Mateo	4.516
8	Limón	71.163	74	Nandayure	5.406
9	Montes de Oca	69.848	73	Guatuso	5.896
10	Santa Cruz	67.659	72	Acosta	5.956

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

### 8.1.3. 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-junio** corresponde al **sector vivienda**, que representó el **52,5%** del total tramitado. Examinado las subcategorías de este grupo, resalta que *vivienda unifamiliar* representó el 40,7% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 11,8%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **23,6%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 22,3% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,3%. El tercer lugar está constituido por el **sector industrial**, que acaparó el **11,1%** del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo, *bodegas* representó el 10,4% del total tramitado. Por su parte, *edificios industriales* representó el 0,7%.

En lo que respecta al **sector oficinas**, éste acaparó el **7,9%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** (*sitios de reunión pública + salud + edificios educacionales*), que representó tan solo un **4,8%** del total tramitado.

Cuadro 6 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Enero - Junio, 2015			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	52,5%	Vivienda unifamiliar	40,7%
		Condominios	11,8%
INDUSTRIA	11,1%	Bodegas	10,4%
		Edificios industriales	0,7%
COMERCIO	23,6%	Edificios comerciales	22,3%
		Hoteles	1,3%
OFICINAS	7,9%	Oficinas comerciales	4,2%
		Oficinas institucionales	3,7%
OTROS	4,8%	Edificios educacionales	3,4%
		Salud	0,4%
		Sitios de reunión pública	1,1%
TOTAL	100,0%	TOTAL	100,0%

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 6 meses del 2015 contra los de los primeros 6 meses del 2014, se observa que el sector **comercial** creció un **20,5%**, dada la mayor tramitación de edificios comerciales y hoteles. Por su parte, el sector **industrial** mostró un crecimiento de **11,8%**, producto de una mayor tramitación de bodegas.

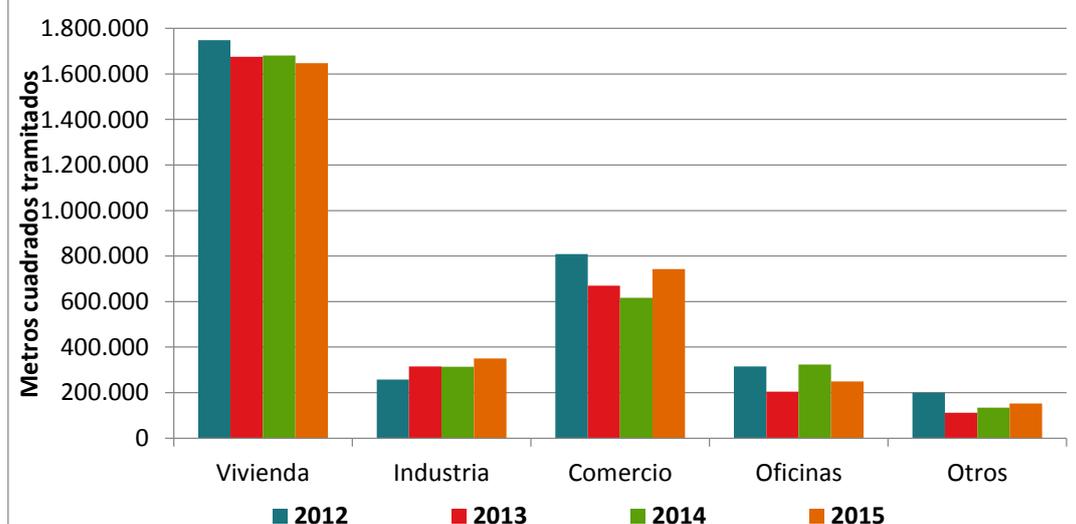
Por el contrario, el sector con mayor decrecimiento corresponde al de **oficinas**, que cayó un -**23,0%**. A su vez, el sector **vivienda** decreció un **-2,0%**, motivado por una disminución en la tramitación de condominios. Finalmente, el sector **otros** creció un **12,9%**, producto de una mayor tramitación en los subsectores *edificios educacionales* y *sitios de reunión pública*.

Cuadro 7  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación  
Enero – Junio, 2014 – 2015

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2014 – 2015	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2014 – 2015
	Ene 14 – Jun 14	Ene 15 – Jun 15			Ene 14 – Jun 14	Ene 15 – Jun 15	
VIVIENDA	1.681.269	1.648.180	-2,0%	Vivienda unifamiliar	1.272.062	1.278.717	0,5%
				Condominios	409.207	369.463	-9,7%
INDUSTRIA	313.190	350.027	11,8%	Bodegas	285.362	327.236	14,7%
				Edificios industriales	27.828	22.791	-18,1%
COMERCIO	616.707	742.928	20,5%	Edificios comerciales	600.340	700.597	16,7%
				Hoteles	16.367	42.331	158,6%
OFICINAS	323.684	249.390	-23,0%	Oficinas comerciales	116.300	132.928	14,3%
				Oficinas institucionales	207.384	116.462	-43,8%
OTROS	134.495	151.804	12,9%	Edificios educacionales	92.897	105.966	14,1%
				Salud	13.268	12.726	-4,1%
				Sitios de reunión pública	28.330	33.112	16,9%
<b>TOTAL</b>	<b>3.069.345</b>	<b>3.142.329</b>	<b>2,4%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.069.345</b>	<b>3.142.329</b>	<b>2,4%</b>

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

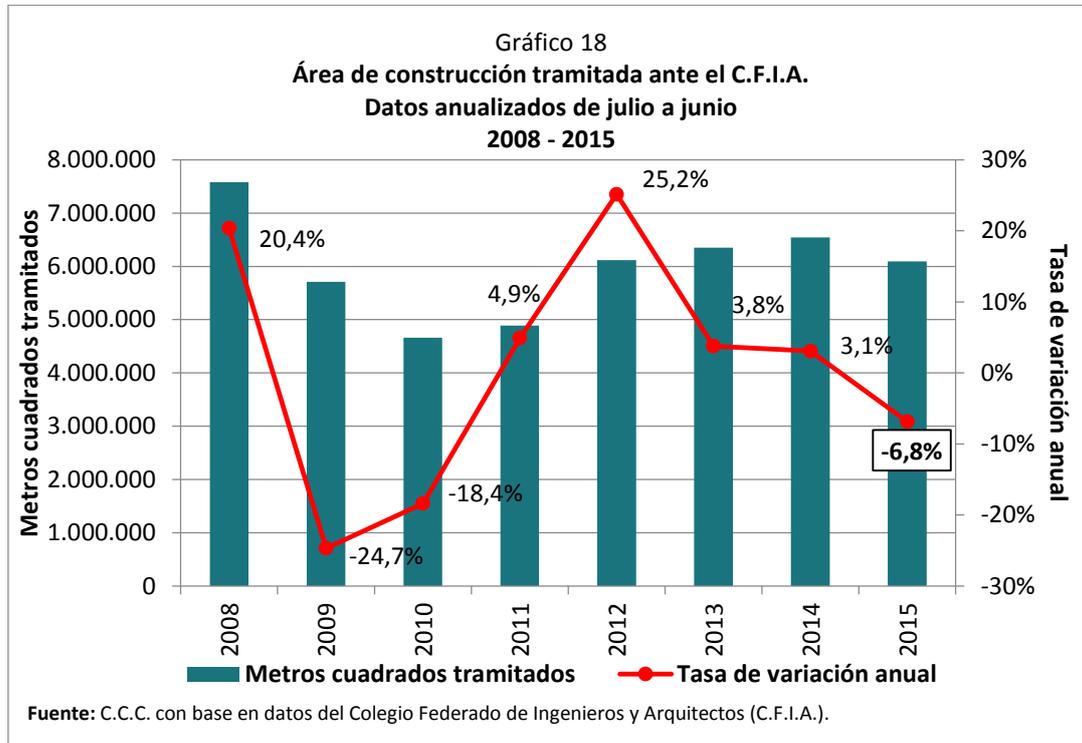
Gráfico 17  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación  
Enero - Junio, 2012 - 2015



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

## 8.2. ANUALIZADO 2015 VS. ANUALIZADO 2014

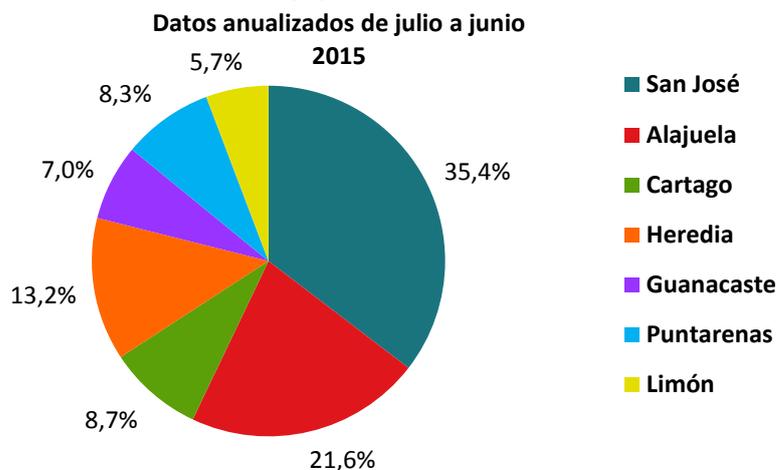
Durante el **2015** (año comprendido entre julio 2014 y junio 2015) se tramitaron cerca de **6.095.000 metros cuadrados** para la construcción de edificaciones, lo que representa 448.000 metros cuadrados menos que en el 2014 (año comprendido entre julio 2013 y junio 2014). Esto se traduce en un decrecimiento de **-6,8%**. Para el 2014 se más bien se mostró un crecimiento de 3,1%.



### 8.2.1. 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 2015, seguida de **Alajuela**, **Heredia** y **Cartago**. Respectivamente, cada una representó un **35,4%**, un **21,6%**, un **13,2%** y un **8,7%** del total tramitado. Por el contrario, los últimos puestos corresponden a **Limón**, **Guanacaste** y **Puntarenas**, que acapararon un **5,7%**, un **7,0%** y un **8,3%** del total tramitado, respectivamente.

Gráfico 19  
Distribución por provincia del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A.



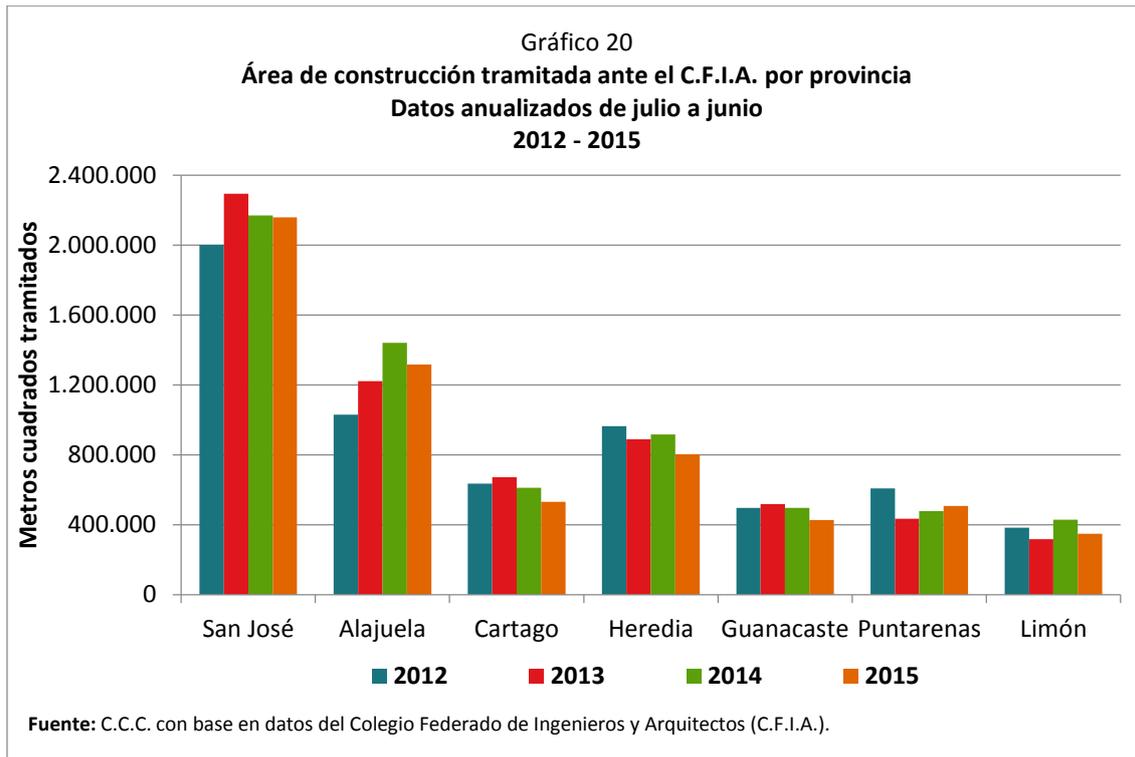
Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

La provincia que evidenció crecimiento con respecto al 2014 corresponde a **Puntarenas** (incremento de **5,9%**). **San José** registró un crecimiento casi nulo (**-0,5%**). Por el contrario, las provincias que mostraron caída corresponden a **Limón** (decrecimiento de **-18,6%**), **Guanacaste** (decrecimiento de **-14,0%**), **Cartago** (decrecimiento de **-13,0%**), **Heredia** (decrecimiento de **-12,4%**) y **Alajuela** (decrecimiento de **-8,6%**).

Cuadro 8  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por provincia  
Datos anualizados de julio a junio  
2014 – 2015

Provincia	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2014 – 2015
	2014	2015	
San José	2.170.000	2.159.815	-0,5%
Alajuela	1.441.729	1.317.842	-8,6%
Cartago	611.505	531.853	-13,0%
Heredia	916.648	803.382	-12,4%
Guanacaste	496.754	427.269	-14,0%
Puntarenas	478.307	506.479	5,9%
Limón	429.078	349.123	-18,6%
<b>TOTAL</b>	<b>6.544.021</b>	<b>6.095.763</b>	<b>-6,8%</b>

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



## 8.2.2. 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 2015, se observa que Alajuela constituye el primer cantón dentro del ranking, seguido de San José, Escazú, Heredia y Cartago. En contraposición, los cantones de Montes de Oro, Turrubares, Nandayure, San Mateo y Acosta 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.**  
**Datos anualizados de julio a junio**  
**2015**

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	690.241	81	Montes de Oro	7.174
2	San José	623.014	80	Turrubares	7.706
3	Escazú	380.379	79	Nandayure	8.918
4	Heredia	297.622	78	San Mateo	9.501
5	Cartago	192.183	77	Acosta	9.818
6	Santa Ana	174.635	76	Dota	12.059
7	San Carlos	164.373	75	Hojancha	12.065
8	Pococí	140.817	74	Valverde Vega	12.220
9	Curridabat	135.095	73	Alfaro Ruiz	12.253
10	Montes de Oca	125.931	72	Abangares	12.411

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

### 8.2.3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TRAMITADA POR TIPO DE EDIFICACIÓN

La mayor cantidad de metros cuadrados tramitados en el **2015** corresponde al sector **vivienda**, que representó el **52,5%** del total tramitado. Examinado las subcategorías de este grupo, se observa que *vivienda unifamiliar* representó el 42,4% del total tramitado, mientras que *condominios* representó el 10,1%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al sector **comercial**, que representó el **23,1%** del total tramitado. Dentro de este grupo, *edificios comerciales* representó el 21,8% del total tramitado, mientras que *hoteles* representó el 1,3%. El tercer lugar está constituido por el sector **industrial**, que representó el **10,7%** del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo, *bodegas* representó el 10,2% del total tramitado, y *edificios industriales*, el 0,5%.

En lo que respecta al sector **oficinas**, éste acaparó el **8,7%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a **otros** (*sitios de reunión pública + salud + edificios educacionales*), que representó tan solo un **5,0%** del total tramitado.

Cuadro 10 Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Datos anualizados de julio a junio 2015			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	52,5%	Vivienda unifamiliar	42,4%
		Condominios	10,1%
INDUSTRIA	10,7%	Bodegas	10,2%
		Edificios industriales	0,5%
COMERCIO	23,1%	Edificios comerciales	21,8%
		Hoteles	1,3%
OFICINAS	8,7%	Oficinas comerciales	3,9%
		Oficinas institucionales	4,8%
OTROS	5,0%	Edificios educacionales	3,2%
		Salud	0,4%
		Sitios de reunión pública	1,4%
TOTAL	100,0%	TOTAL	100,0%

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

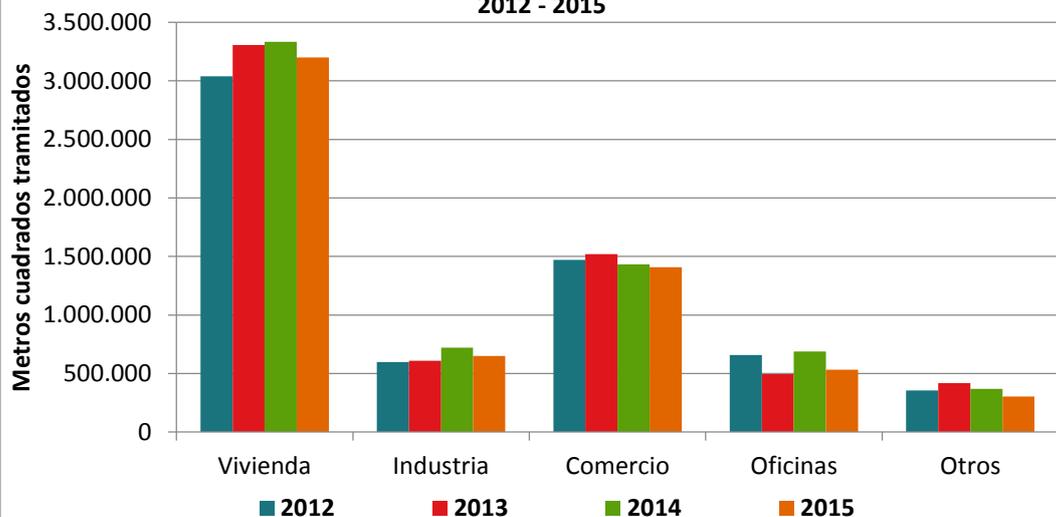
Al comparar contra los resultados del 2014, se puede observar que el sector con menor decrecimiento corresponde al **comercial** (disminución de **-1,7%**). Por el contrario, el sector con mayor decrecimiento corresponde al de **oficinas**, que cayó un **-22,7%**. A su vez, el sector **industrial** decreció un **-9,7%**, debido a la menor tramitación de bodegas y edificios industriales. Por su parte, el sector **vivienda** decreció un **-4,0%**, producto de la menos tramitación de condominios; y el sector **otros** (*sitios de reunión pública + salud + edificios educacionales*) cayó un **-17,4%**, producto de contracciones en todos sus subsectores.

Cuadro 11  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación  
Datos anualizados de julio a junio  
2014 - 2015

Categoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2014 – 2015	Subcategoría	Metros cuadrados tramitados		Tasa de variación 2014 – 2015
	2014	2015			2014	2015	
VIVIENDA	3.334.879	3.201.264	<b>-4,0%</b>	Vivienda unifamiliar	2.581.664	2.587.326	<b>0,2%</b>
				Condominios	753.215	613.938	<b>-18,5%</b>
INDUSTRIA	720.141	650.358	<b>-9,7%</b>	Bodegas	645.730	622.084	<b>-3,7%</b>
				Edificios industriales	74.411	28.274	<b>-62,0%</b>
COMERCIO	1.431.973	1.407.142	<b>-1,7%</b>	Edificios comerciales	1.371.334	1.330.382	<b>-3,0%</b>
				Hoteles	60.639	76.760	<b>26,6%</b>
OFICINAS	688.579	532.548	<b>-22,7%</b>	Oficinas comerciales	244.966	240.411	<b>-1,9%</b>
				Oficinas institucionales	443.613	292.137	<b>-34,1%</b>
OTROS	368.449	304.451	<b>-17,4%</b>	Edificios educacionales	195.044	194.428	<b>-0,3%</b>
				Salud	57.463	26.200	<b>-54,4%</b>
				Sitios de reunión pública	115.942	83.823	<b>-27,7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.544.021</b>	<b>6.095.763</b>	<b>-6,8%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6.544.021</b>	<b>6.095.763</b>	<b>-6,8%</b>

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

Gráfico 21  
Área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. por tipo de edificación  
Datos anualizados de julio a junio  
2012 - 2015



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

## GLOSARIO Y ASPECTOS METODOLÓGICOS

**Crédito:** forma de financiamiento que permite tener acceso a recursos económicos ajenos, bajo el compromiso de devolverlos en un período determinado, pagando una tasa de interés específica. Uno de los principales aportes del crédito a la economía es que incentiva el consumo y la inversión presente de las familias y empresas, permitiendo así la satisfacción de necesidades, y contribuyendo a elevar el nivel de bienestar de la población en general.

**Índice Mensual de Actividad Económica del sector Construcción (IMAE Construcción):** indicador elaborado por el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), que mide la evolución de la actividad relacionada con la industria de la construcción, permitiendo realizar una estimación en términos reales de su dinamismo en el corto plazo. Tiene como año base 1991=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 65% para el sector Construcción Privado y de 35% 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 toman en consideración los permisos de construcción según tipo de obra otorgados al sector privado por las municipalidades de todo el país—información que recopila el Instituto Nacional de Estadística y Censos—, así como los costos medios asociados, y una calendarización mensual estimada del proceso de construcción para esa obra.

**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>9</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 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

---

<sup>9</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.

se excluyen edificaciones que no se consideran relevantes dentro de los intereses de la C.C.C., tales como cabañas, gimnasios, galerones, estaciones de servicio, piscinas, cementerios, obra eléctrica, entre otros. **Las cifras presentadas en este informe incluyen nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones.**

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

**Nuevas colocaciones de crédito del sistema bancario:** se refiere a lo que durante determinado mes las entidades bancarias registraron como nuevos créditos. Como la variable en cuestión corresponde a una variable de flujo, es posible sumar los datos mensuales para algún lapso específico y obtener un monto anual.

Conviene tener presente que el dato agregado de las nuevas colocaciones de crédito no se refiere necesariamente a “créditos nuevos”, ya que pueden darse casos en los que un crédito sea considerado como nuevo para una entidad, pero que corresponda a la cancelación de otro crédito en otra entidad.

Además, si se suman las nuevas colocaciones durante un año, posiblemente se obtendrá una cifra bastante elevada, con respecto al saldo que reportado a fin de cada año. Esto se debe a que algunos créditos son de corto plazo, por lo que se pueden cancelar y renovar varias veces en un mismo año.

**Nuevas colocaciones de crédito en el sector vivienda:** según el B.C.C.R., comprende la construcción, compra y ampliación de viviendas por parte del cliente, y la compra de lote para ese fin. Incluye los gastos de mantenimiento u operación.

**Nuevas colocaciones de crédito en el sector construcción:** de acuerdo con el B.C.C.R., comprende el crédito otorgado a las empresas o entidades que se dedican a la construcción de carreteras, casas, edificios, etc.; para gastos corrientes o de operación tales como salarios, compra de materiales, o bien para adquirir bienes de capital necesarios para desarrollar sus actividades (maquinaria, equipo, instalaciones fijas), siempre y cuando tales créditos se destinen a financiar la etapa de construcción propiamente dicha. También incluye los préstamos a las municipalidades y a cualquier otra institución pública, destinados a construcción o reparación de carreteras y calles y otras obras de construcción.

**Población ocupada:** de acuerdo con el I.N.E.C., corresponde a las personas en la fuerza de trabajo que participaron en la producción de bienes y servicios económicos (trabajaron) por lo menos una hora en la semana de referencia. Además, incluye a las personas que, pese a tener empleo, no lo realizaron en la semana de referencia por alguna circunstancia especial (huelga, incapacidad, falta de materiales o clientes, mal tiempo, entre otras que definen a las personas ocupadas ausentes del empleo); y, además, el período de ausencia no sobrepasó los límites de tiempo establecidos, es decir, un mes.

**Producto Interno Bruto:** valor monetario a precios de mercado de todos los bienes y servicios producidos dentro del país, en un período determinado –que, por lo general, es trimestral o

anual-. Constituye la herramienta más utilizada para medir en forma agregada la actividad económica del país o de cualquiera de sus industrias.

**Producto Interno Bruto nominal (o a precios corrientes):** valor monetario de todos los bienes y servicios producidos dentro de un país, valorados a los precios del año en que son producidos. Al examinar la evolución del PIB a lo largo del tiempo, un incremento en los niveles de precios, manteniendo constante el nivel de producción, da como resultado un aumento del PIB motivado exclusivamente por el aumento de los precios. Es por esto que este indicador no se utiliza para analizar el crecimiento o decrecimiento de una economía o sector particular, sino que, más bien, su relevancia radica en que brinda una estimación del valor de mercado de la actividad económica en general, para un período y territorio definidos.

**Producto Interno Bruto real (o a precios constantes):** valor monetario de todos los bienes y servicios producidos al interior de una economía, valorados según los precios de un determinado año que se toma como referencia para realizar comparaciones (y que, en el caso costarricense, corresponde al año 1991). 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.