

CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL III TRIMESTRE DE 2016

Construcción con destino privado
Tasa de crecimiento interanual
(en porcentajes)



Crecimiento interanual

Comparando el III trimestre de 2016 con el mismo periodo del año 2015, la construcción con destino privado, medida mediante el avance físico de los proyectos de construcción, muestra una caída interanual del 11.1%.

La caída se explica por las edificaciones no residenciales, las cuales decrecen a una tasa del 26,2%, mientras que las edificaciones residenciales crecen a una tasa interanual del 3.2%

Edificaciones no residenciales

Las edificaciones no residenciales decrecen a una tasa del 26,2%, originada principalmente por la finalización del centro comercial de City Mall, el cual representó el 41% del total de construcción de obras no residenciales en el tercer trimestre del año 2015, ocasionando un efecto sobre la base de comparación, dado que la finalización de City Mall no fue compensada por las obras que se encuentran en ejecución.

También contribuye la disminución del 6% en la construcción de edificios, y del 5% en la construcción de locales comerciales. Las bodegas, naves industriales, plazas comerciales y las ampliaciones y remodelaciones en general muestran un crecimiento en la causación, lo cual mitiga el efecto de City Mall.

Edificaciones residenciales

La tasa interanual muestra un crecimiento de las edificaciones residenciales del 3%. Por tipo de construcción resaltan las viviendas de interés social que crecieron con respecto al mismo trimestre del año anterior a una tasa del 36%, seguidas por las ampliaciones y remodelaciones con un 23%, edificios residenciales, 22% y viviendas de clase alta 6%. Por su parte las viviendas de clase media presentan una caída del 25%, además representan el 38% del total de metros construidos, lo que ocasiona una fuerte disminución del efecto positivo observado en los otros prototipos residenciales. La construcción residencial crece como un todo al ritmo del 3,2%

Crecimiento intertrimestral

En términos intertrimestrales (trimestre actual comparado contra el trimestre previo), la construcción con destino privado muestra un crecimiento del 21%, donde ambos tipos de edificación muestran dinamismo.

Curvas de maduración:

La curva de maduración de la inversión de un proyecto de construcción permite conocer a una fecha determinada el nivel de inversión en una edificación tipo. A continuación se comparan las curvas de maduración teórica contra la curva de maduración real. Además se muestra un aproximado del costo de las edificaciones actualizado al tercer trimestre de 2016

Vivienda de interés social



Características generales

- 42 metros cuadrados
- Costo aproximado mampostería: ¢11.940.863
- Costo aproximado prefabricado: ¢9.869.334
- Duración teórica: un trimestre
- Duración real: dos trimestres



Proyecto de interés social en proceso constructivo

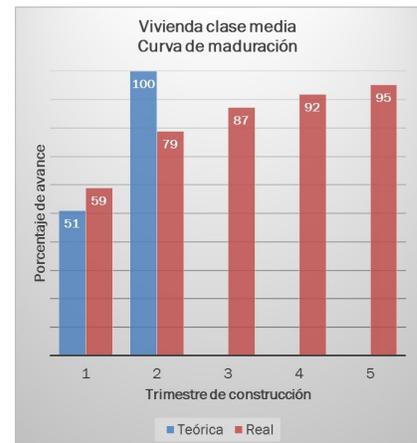
Vivienda de clase media



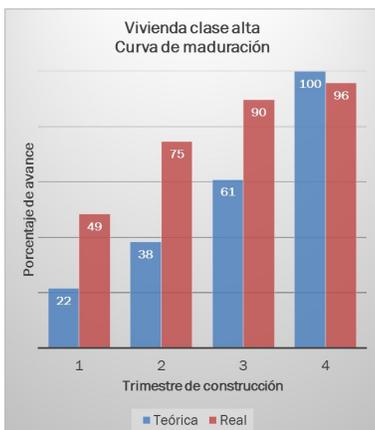
Vivienda en proceso constructivo.

Características generales

- 115 metros cuadrados
- Costo aproximado: ¢34.341.163
- Duración teórica: 2 trimestres
- Duración real: 5 trimestres
- Observaciones: la construcción de viviendas de clase media dura más de un año en el proceso constructivo.



Vivienda de clase alta



Características generales

- 493 metros cuadrados
- Costo aproximado : ¢239.418.507
- Duración teórica: un año
- Duración real: un año
- Observaciones: la curva real tiene una mayor aceleración en los primeros meses constructivos respecto a la curva teórica



Vivienda de lujo: estructura de escaleras, pared con enchape de piedra laja

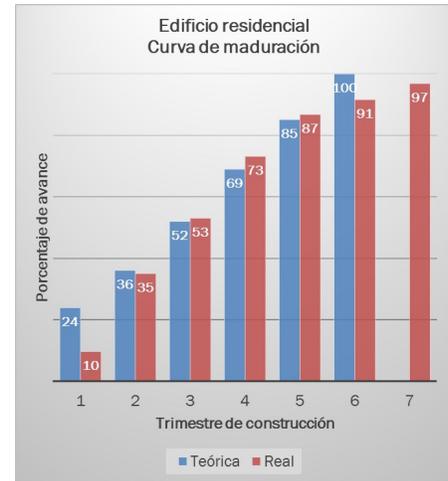
Edificio residencial



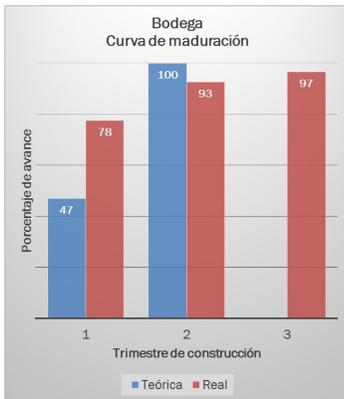
Edificio residencial en proceso de construcción

Características generales

- 1.465 metros cuadrados
- 5 pisos
- Costo aproximado : ¢1.311.757.212
- Duración teórica: 6 trimestres
- Duración real: 7 trimestres
- Observaciones: existe un trimestre de retraso en la curva real con respecto a la curva teórica, sin embargo los avances acumulados difieren en el primer y sexto trimestre



Bodega



Características generales

- 288 metros cuadrados
- Costo aproximado : ¢78.953.151
- Duración teórica: 2 trimestres
- Duración real: 3 trimestres
- Observaciones: la curva real difiere un trimestre respecto a la curva teórica, no obstante la diferencia en el avance por trimestre es notoria.



Bodega en proceso de construcción

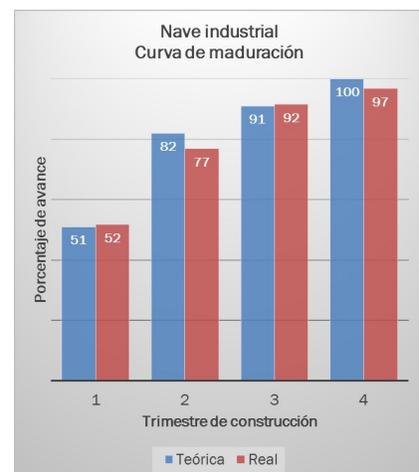
Nave industrial



Nave industrial en proceso constructivo

Características generales

- 1.800 metros cuadrados
- Costo aproximado : ¢629.723.504
- Duración teórica: un año
- Duración real: un año
- Observaciones: la curva real y la curva teórica muestran un comportamiento similar.



Local comercial



Características generales

- 100 metros cuadrados
- Costo aproximado : €32.805.999
- Duración teórica: 1 trimestre
- Duración real: 3 trimestres
- Observaciones: la curva real presenta una diferencia de 2 trimestres en el proceso de construcción.



Local comercial finalizado

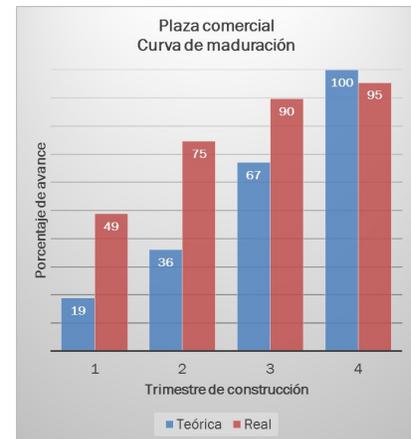
Plaza comercial



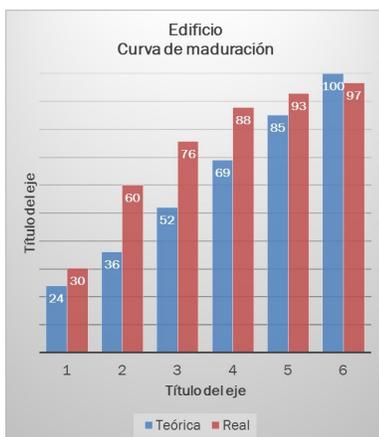
Plaza comercial en proceso de construcción

Características generales

- 1.076 metros cuadrados
- Costo aproximado : €424.516.382
- Duración teórica: un año
- Duración real: un año
- Observaciones: en términos generales la duración teórica y real coinciden, sin embargo el avance entre trimestres es distinto.



Edificio comercial



Características generales

- 1.465 metros cuadrados
- 5 pisos
- Costo aproximado : €1.311.757.212
- Duración teórica: 6 trimestres
- Duración real: 6 trimestres
- Observaciones: En promedio la construcción de un edificio tarda 6 trimestres, tanto a nivel teórico como observado. Sin embargo por trimestre los avances difieren entre la curva teórica y la curva real.



Edificio en proceso construcción

Curva de maduración de la inversión

La curva de maduración de la inversión de un proyecto de construcción es un instrumento que permite conocer a una fecha determinada el nivel de inversión causada en una edificación tipo o prototipo constructivo. Las curvas son el resultado de promedio simples y ponderaciones de flujo de caja. Los coeficientes de maduración son fijos y se determinan mediante una estructura de egresos tipo (presupuesto de la construcción), diferida en el tiempo según su ejecución.

El Banco Central de Costa Rica (BCCR), en conjunto con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) realiza desde el año 2010 una encuesta trimestral que mide la evolución de la actividad constructiva con destino privado. A partir de los resultados de la encuesta trimestral es posible calcular la curva de maduración real de los prototipos constructivos.

Metros causados

Son una medida del grado de avance de las edificaciones. Aproximan a los metros construidos.

Para el cálculo de los metros causados es necesario realizar un seguimiento directo del avance físico de la obra desde que inicia hasta que finaliza. Este avance se obtiene mediante la Encuesta Trimestral de Avance de Proyectos de Construcción con Destino Privado (ETAPCP). Esta encuesta se realiza de manera continúa desde el año 2010, siendo un esfuerzo conjunto del BCCR con el CFIA. El área causada de la obra consiste en la sumatoria del coeficiente de avance en cada etapa multiplicado por el área proyectada de la obra. El coeficiente de avance en cada etapa se obtiene multiplicando el porcentaje de avance físico por su respectivo factor de incidencia. Los factores de incidencia (peso), representa la ponderación de cada etapa de construcción dentro del valor total de la obra.

El Banco Central de Costa Rica agradece al sector vinculado con la actividad constructiva por su aporte a la estadística básica necesaria para la toma de decisiones en el país.

En especial agradece a los profesionales responsables de la construcción, ingenieros, arquitectos, maestros de obra y personal de la construcción, así como a los dueños de los proyectos constructivos. Su participación en la encuesta trimestral de la construcción es de vital importancia para la formulación de política económica.

Para mayor información sobre la construcción con destino privado puede consultar el sitio electrónico del BCCR http://www.bccr.fi.cr/indicadores_economicos/