

CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO EN EL III TRIMESTRE DE 2017¹

Crecimiento interanual

La serie tendencia ciclo del indicador trimestral de metros causados disminuyó 10,4% en el tercer trimestre de 2017, lo cual obedece a la menor construcción de edificaciones no residenciales y residenciales (-8,8%, -13,0%, en igual orden).

En el primer caso, debido a la menor construcción de edificios y bodegas; en el segundo por la disminución de viviendas de clase alta, edificios residenciales, viviendas de clases media y viviendas de interés social. Por su parte, la construcción de obras de infraestructura presentó un crecimiento de 1,2%.



¹ El análisis se basa en las series de tendencia ciclo. Los porcentajes de cambio son respecto a igual trimestre del año previo.

2. Edificaciones residenciales

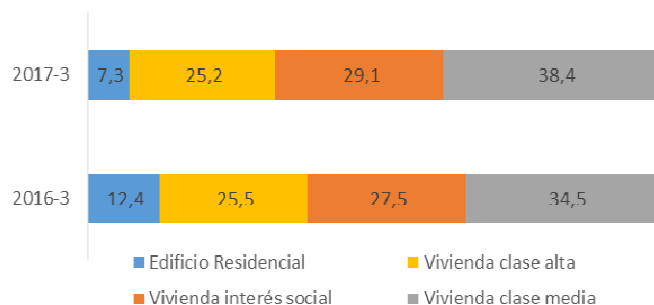
Las edificaciones residenciales abarcan las construcciones que tienen como fin el uso residencial (vivienda) por parte de los hogares. El Banco Central de Costa Rica (BCCR) cuenta con una serie de prototipos residenciales, con los cuales puede aproximar el costo de la construcción de este tipo de proyectos. Las obras tipo corresponden a: 1) vivienda de interés social prefabricada, 2) vivienda de interés social mampostería, 3) vivienda de clase media, 4) vivienda de clase alta, 5) edificio residencial. El uso de los presupuestos detallados de cada prototipo constructivo (actualizado por su respectivo índice de precios), en combinación con los resultados de la encuesta trimestral de avance de proyectos de construcción con destino privado (ETAPCP) permite estimar el aporte de este tipo de edificaciones al Producto Interno Bruto.

2.1 Composición según prototipo

Las viviendas de clase media muestran el mayor peso del total de edificaciones residenciales. Le siguen en importancia las viviendas de interés social, viviendas de clase alta y por último los edificios residenciales.

Resalta la pérdida de participación de los edificios residenciales de 5,2 puntos porcentuales (p.p.) respecto al tercer trimestre del 2016. En contraste, las viviendas de clase media y de interés social ganan participación (3,4 p.p. y 1,6 p.p., respectivamente), mientras que las viviendas de clase alta permanecen relativamente estables.

Gráfico #7
Edificaciones residenciales
Participación por tipo de construcción



Fuente: BCCR

2.2 Crecimiento

En el tercer trimestre de 2017 el destino residencial registró una reducción de -13,0%, con lo que mantiene la desaceleración mostrada desde el primer trimestre del año, además de presentar el segundo trimestre consecutivo de reducción.

Por tipo de edificación todas las construcciones no residenciales presentan contracciones importantes, sin embargo la mayor caída se observa en el grupo de edificios residenciales, con una reducción del 57,5% en el total de metros causados.

Marco muestral -- Intenciones de construcción:

Corresponden a los registros de responsabilidad profesional con destino privado inscritos ante el CFIA. En cada trimestre se usa un marco muestral que considera los registros con seis meses de anterioridad a la ejecución de la muestra.

La unidad estadística son las obras con destino privado inscritas ante el CFIA, la cual se entiende como aquel elemento dentro de un proyecto constructivo asociado a un prototipo, un proyecto constructivo podría contar con más de una obra.

3. Edificaciones no residenciales

Las edificaciones no residenciales abarcan las construcciones que tienen como fin el uso no residencial por parte del sector privado. Se cuenta con una serie de prototipos no residenciales, con los cuales se puede aproximar el costo de la construcción de este tipo de proyectos. A saber: 1) bodega, 2) nave industrial, 3) local comercial 4) plaza comercial 5) edificio comercial. Al igual que en el caso de las edificaciones residenciales, la combinación de los presupuestos detallados (actualizados por su respectivo índice de precios) y los resultados de la ETAPCP permite estimar el aporte de este tipo de edificaciones al Producto Interno Bruto.

3.1 Composición según prototipo

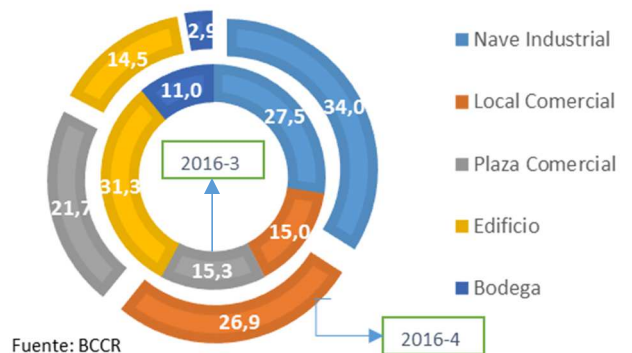
Resalta el comportamiento de los locales comerciales, los cuales aumentaron 11,9 p.p. su participación en el total de construcción de obras no residenciales, con lo cual se colocan como el segundo tipo de construcción con mayor importancia (de acuerdo a la cantidad de metros construidos) dentro de este grupo, superado únicamente por las naves industriales.

3.2 Crecimiento

El buen dinamismo mostrado por la construcción de locales comerciales se refleja en un aumento del 13,9% en la cantidad de metros causados de este tipo de obra, sin embargo este crecimiento no fue suficiente para compensar la disminución observada en el resto de edificaciones no residenciales, donde por ejemplo los edificios no residenciales y las bodegas presentaron reducciones en el orden del 70,5% y 83,2% respectivamente.

Lo anterior significó una reducción interanual del 8,8% en la serie tendencia ciclo, la cual presenta variaciones negativas desde el primer trimestre del año 2016.

Gráfico #3
Edificaciones no residenciales
Participación por tipo de construcción
(en porcentajes)



Metros causados:

Son una medida del grado de avance de las edificaciones, la cual pretende aproximar los metros construidos.

Para el cálculo de los metros causados es necesario realizar un seguimiento directo del avance físico de la obra en estudio, el cual se obtiene directamente del levantamiento de la información en campo mediante la realización de la Encuesta Trimestral de Avance de Proyectos de Construcción con Destino Privado. Esta encuesta se realiza desde el cuarto trimestre de 2010.

4. Otros tipos de construcción

Las construcciones de otros tipos de obras abarcan las construcciones de piscinas, urbanizaciones, parques (excepto los edificios de parques), carreteras, muros y tapias.

4.1 Composición según tipo de edificación

En este grupo destaca la participación de obras de infraestructura, mayoritariamente urbanizaciones (85,7%). Le siguen en importancia (de acuerdo a la participación en el total de metros construidos) la construcción de piscinas (6,4%), muros y tapias (4,4%), parques (3,2%) y por último carreteras (0,3%).

4.2 Crecimiento

El grupo de otro tipo de edificaciones creció a una tasa interanual del 1,2%.

Para mayor información sobre los resultados de la actividad constructiva puede consultar el sitio web del BCCR http://www.bccr.fi.cr/indicadores_economicos/

Características de las series económicas:

Toda serie de datos presenta cuatro componentes que la conforman, estos son:

- * Tendencia: capta el movimiento suavizado a largo plazo de la serie, periodos mayores a ocho años.*
- * Ciclo: mide las oscilaciones de la serie a largo plazo, éstas no son estrictamente periódicas. La evolución de éste componente depende de causas exógenas a la serie pero determinables.*
- * Irregular. Oscilaciones no predecibles. No tienen periodicidad.*
- * Estacionalidad: fluctuaciones en periodos menores a un año, las cuales generalmente se repiten año a año.*

La serie original presenta patrones estacionales y movimientos irregulares, por lo que para clarificar el comportamiento subyacente de la actividad económica en el corto plazo se extrae el componente tendencia-ciclo de ésta.

El componente tendencia ciclo muestra el comportamiento de largo plazo de una serie, es decir por no considerar los factores estacionales e irregulares permite observar con mejor claridad la evolución de aceleración o desaceleración en el crecimiento de mediano y largo plazo de un agregado económico.