

# CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

## COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO EN EL II TRIMESTRE DE 2018<sup>1</sup>

### Crecimiento interanual

La construcción con destino privado presentó en el segundo trimestre de 2018 una variación interanual de 12,2% en la serie tendencia ciclo, impulsada principalmente por la construcción de proyectos comerciales y de empresas multinacionales que ampliaron operaciones en el país.

Por su parte la construcción con destino residencial continuó presentando variaciones negativas por quinto trimestre consecutivo.

Al cierre del primer semestre la construcción con destino privado mostró una tasa acumulada de 3,7%.



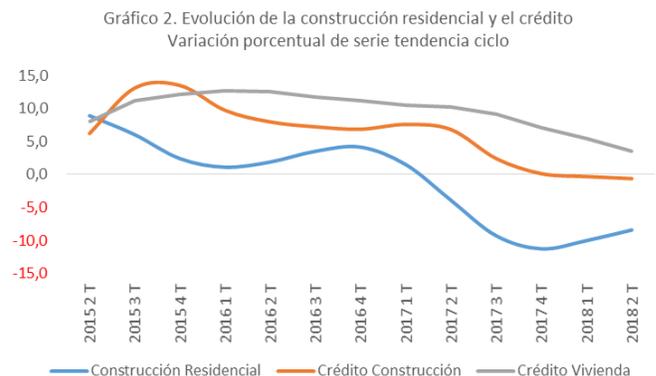
<sup>1</sup> El análisis se basa en las series de tendencia ciclo. Los porcentajes de cambio son respecto a igual trimestre del año previo. La información fuente proviene de la Encuesta Trimestral de Avance de Proyectos de Construcción con Destino Privado (ETAPCP). La nota metodológica puede ser consultada en el sitio [web del BCCR](http://web.del.BCCR).

## 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.

La construcción de edificaciones residenciales disminuyó 8,4% en el periodo analizado, alcanzando una variación media al cierre del primer semestre de -9,2%.

Según el tamaño de las obras encuestadas, la mayor construcción correspondió a torres de apartamentos, las principales ubicadas en Heredia, Los Yoses y Granadilla.



### 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.

### 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. 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.*

La construcción de edificaciones no residenciales creció 27,8% en el segundo trimestre de 2018, impulsadas principalmente por la edificación de obras para fines comerciales así como proyectos de expansión de algunas multinacionales en el país. En contraste, hubo una disminución en la construcción de bodegas y pequeños locales comerciales.

Al cierre del primer semestre las edificaciones no residenciales mostraron una variación media de 14,8%.



*Construcción de un centro comercial en la provincia de Heredia.*

#### **Marco muestral -- Intenciones de construcción:**

Corresponden a los registros de responsabilidad profesional con destino privado inscritos ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA). En cada trimestre se usa un marco muestra que considera los registros con seis meses de anterioridad a la ejecución a la encuesta.

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.

## 4. Otros tipos de construcción

*La categoría "otros tipos de obras" abarca las construcciones de piscinas, urbanizaciones, parqueos (excepto los edificios de parqueos), carreteras, muros y tapias.*

Dentro de la construcción de obras de ingeniería civil resaltó un aeródromo en el cantón de San Carlos, un centro de recreo en Santa Ana, un Campo Santo en Desamparados, así como la construcción de obras de infraestructura para condominios (tanto residencial como no residencial).

Este tipo de construcciones representa el 3% del total de la construcción con destino privado.

## 5. Costo por metro cuadrado

En el segundo trimestre de 2018 los precios de insumos para la construcción aumentaron 3,6%. Por prototipo el mayor incremento se observó en los locales comerciales (4,8%), mientras que la menor variación correspondió a la plaza comercial (2,7%).

El nivel de precios ha presentado aceleraciones en su tasa de variación desde el segundo trimestre de 2016, alcanzando variaciones positivas a partir del primer trimestre de 2017.

Gráfico 3. Variación interanual de los precios de los insumos de la construcción (en porcentajes)



### Índices de precios:

El Banco Central de Costa Rica elabora un índice de precios de los insumos requeridos por la industria de la construcción. Este indicador mide la variación de los precios de los materiales y mano de obra que se requieren para construir diferentes edificaciones y permite actualizar el valor de las obras tipo, lo que en conjunto con los resultados de la Encuesta Trimestral de Avance de Proyectos de Construcción con Destino Privado sirve como insumo para la medición de la construcción dentro del marco del Sistema de Cuentas Nacionales 2008.

## 6. Evolución de los permisos constructivos

La tramitación de planos constructivos ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos ha mostrado un comportamiento diferenciado por tipo de construcción.

Este indicador refleja las intenciones de construcción que podrían ser materializadas en un futuro y no necesariamente, la cantidad de metros construidos durante un trimestre. Sin embargo muestra una correlación positiva entre la construcción y la tramitación de planos.

Por una parte, la cantidad de metros tasados de las edificaciones no residenciales han registrado un incremento en los últimos meses mientras que los metros tasados de las obras residencias y de ingeniería civil disminuyeron.

Gráfico 4. Edificaciones residenciales.  
Variación de los metros tasados y los metros construidos.  
(En porcentajes)



Gráfico 5. Edificaciones no residenciales.  
Variación de los metros tasados y los metros construidos.  
(en porcentajes)



*La Encuesta Trimestral se realiza desde el IV trimestre de 2010 y busca medir el avance físico de los proyectos de construcción en el país. Para mayor información sobre los resultados de la actividad constructiva puede consultar el sitio web del BCCR [http://www.bccr.fi.cr/indicadores\\_economicos/](http://www.bccr.fi.cr/indicadores_economicos/)*