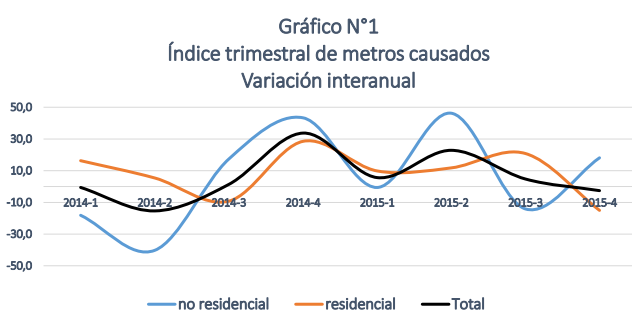


CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

COMPORTAMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO, IV TRIMESTRE 2015



La construcción con destino privado presenta, en el cuarto trimestre 2015, una variación interanual negativa del 2,6%.

La contracción se explica principalmente por las edificaciones residenciales las cuales caen a una tasa interanual del 15%, donde son las viviendas de clase

media y los edificios residenciales los que muestran las mayores caídas. Por su parte la construcción de viviendas de clase alta y de interés social presentan tasas interanuales positivas.

Las viviendas de clase media continúan perdiendo importancia en la construcción de obras residenciales. Para el IV trimestre 2015 representaron el 40% del total de edificaciones residenciales, 5 puntos porcentuales menos que en el trimestre anterior, seguidas por las viviendas de interés social y de clase alta, las cuales aportaron un 25% cada una, el restante 10% es aportado por la construcción de edificios residenciales. En términos totales las edificaciones residenciales representaron el 55% del total de metros causados durante el trimestre.

Las edificaciones no residenciales crecen a una tasa interanual del 18%, justificada por el aporte de las ampliaciones y modificaciones a edificios comerciales y a naves industriales. Además de la mayor construcción de proyectos de tipo industrial, destacando las naves industriales.

En promedio el índice de metros causados creció en el 2015 con respecto al 2014 a una tasa del 6,7%, donde tanto las obras residenciales como no residenciales presentaron mayor causación comparadas con el año anterior.

La construcción con destino privado podría presentar un menor ritmo de crecimiento en el 2016, debido a la finalización de proyectos de gran tamaño de tipo no residencial.

Los metros causados son una medida del grado de avance de las edificaciones.

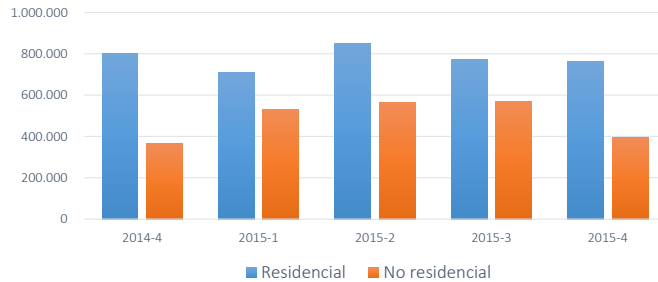
Aproximan los metros construidos.

Para el cálculo de los metros causados es necesario realizar un seguimiento directo del avance físico de la obra en estudio que se obtiene directamente del levantamiento de la información en campo, a través de la encuesta trimestral.



INTENCIONES DE CONSTRUCCIÓN MEDIDAS EN METROS CUADRADOS

Gráfico N°2
Metros tramitados
Según fecha aproximada de inicio



Fuente: BCCR

En el IV trimestre, la cantidad de metros cuadrados tramitados según las intenciones de construcción cayeron a una tasa interanual del 0,8%. Donde las obras residenciales caen a una tasa interanual del 5%, mientras que las obras no residenciales crecen a una tasa del 8,4%.

En el trimestre en análisis se tramitaron un total de 1.158.208 metros cuadrados, cifra inferior al promedio presentado en el último año (1.287.870). Además el IV trimestre del 2015 presenta la menor cantidad de intenciones de construcción desde el I trimestre del 2014.

A pesar de lo anterior el 2015 registra una mayor cantidad de intenciones de construcción (medidas en metros cuadrados) en comparación con el 2014, presentando un crecimiento del 8%. Este comportamiento se observó tanto en edificaciones residenciales como no residenciales.

Las intenciones de construcción corresponden a los registros de responsabilidad profesional de construcción con destino privado inscritos en el CFIA y cuya unidad de medida de las obras son metros cuadrados. En cada trimestre se usa un marco muestral que considera los registros con seis meses de anterioridad a la ejecución de la encuesta. Los cuales contemplan variables como identificación de la obra, propietario, ubicación geográfica, área total de construcción, costo estimado de la obra y destino, entre otras.

La unidad estadística son las obras (para todos los efectos la obra se entiende como aquel elemento dentro de un proyecto constructivo que es asociado a un prototipo; un proyecto constructivo podría contar con más de una obra) de construcción con destino privado y que forman parte de los proyectos de construcción con destino privado inscritos en el CFIA.

Cuadro N°1
Metros tramitados en el IV trimestre 2015
Por tipo de edificación
En porcentajes

Tipo de edificación	Participación según tipo de edificación	Participación total
Residencial	100	66
Vivienda interés social y clase media	57	37
Vivienda clase alta	21	14
Edificios	12	8
Ampliación y remodelación	10	7
No residencial	100	34
Ampliación y remodelación	43	15
Industrial	22	7
Comercial	19	6
Edificios	17	6

Fuente: BCCR

En el IV trimestre 2015 las obras de tipo residencial aportan la mayor cantidad de metros a las intenciones de construcción, 66%, donde sobresalen el grupo conformado por las viviendas de clase media y de interés social.

Por su parte las obras no residenciales aportan un 34% de metros cuadrados a las intenciones de construcción, siendo las ampliaciones y remodelaciones los tipos de construcción de mayor importancia dentro de este grupo.

En términos totales las obras que más se tramitan ante el CFIA corresponden a viviendas de interés social y clase media (37%), seguidas por las ampliaciones y remodelaciones no residenciales (15%) y las viviendas de clase alta (14%).

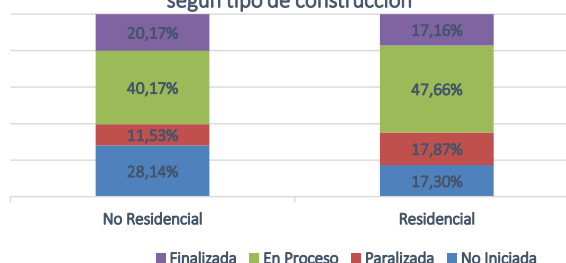
ESTRUCTURA DE LA ENCUESTA TRIMESTRAL (ETAPCP)

La ETAPCP se conforma de 1.000 proyectos constructivos, entre obras de seguimiento y obras nuevas. Del total de construcciones visitadas un 22% se encontraban no iniciadas, 15% paralizadas, 44% en proceso y 19% finalizaron su proceso constructivo.

Por tipo de construcción la no iniciación es mayor en las obras no residenciales, lo que podría deberse a una mayor complejidad de los tramites administrativos en este tipo de edificaciones, en tanto la paralización se hace notoria en los proyectos residenciales, lo que podría estar asociado a problemas de financiamiento.

Como política se excluyen de la muestra aquellos proyectos constructivos que presenten más de un año de inactividad . En caso de reiniciar vuelven a ser incluidos.

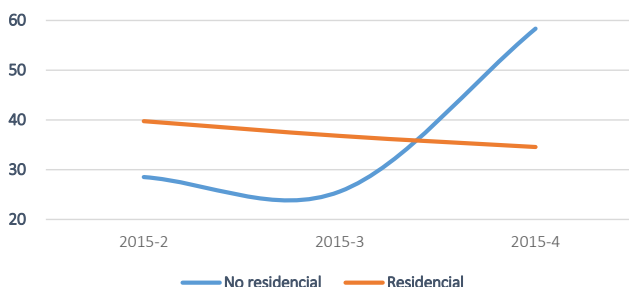
Gráfico N°3
Estado de las obras encuestadas en el IV trimestre 2015 según tipo de construcción



Fuente: BCCR

VELOCIDAD CONSTRUCCIÓN

Gráfico N°4
Velocidad de construcción



Fuente: BCCR

El concepto de velocidad de la construcción mide el avance de los proyectos que se encontraban en proceso constructivo al trimestre anterior.

La velocidad (43%) se acelera con respecto al trimestre previo (31%). La aceleración es producto del avance de proyectos no residenciales de gran tamaño, dedicado principalmente a edificios de oficina y comerciales, edificios de parqueos y naves industriales. En total la velocidad de este tipo de construcciones se situó en un 58%

Por su parte las construcciones residenciales se desaceleran con respecto al trimestre previo, pasando de 37% a un 35%.

INICIACIÓN DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS

Considerando únicamente proyectos de primer ingreso a la muestra trimestral iniciaron el 39% de los metros tramitados.

Resalta el crecimiento que tuvo la iniciación de obras no residenciales, pasando de un 21% en el tercer trimestre del 2015 a un 42% en el cuarto trimestre de 2015, impulsado principalmente por la iniciación de proyectos de ampliación y remodelación.

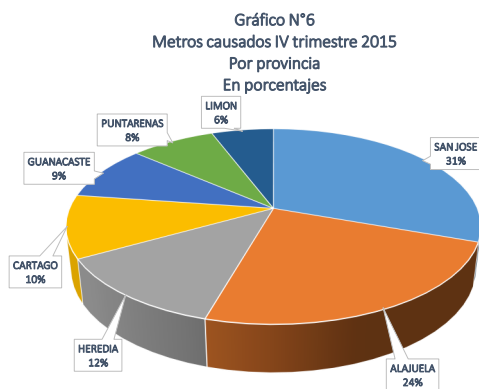
En las edificaciones residenciales el porcentaje de iniciación se mantuvo en un 37%

Gráfico N°5
Iniciación de proyectos constructivos



Fuente: BCCR

DISTRUBCIÓN GEOGRÁFICA DE LA MUESTRA PARA EL IV TRIMESTRE 2015



Nota: Los datos no son estadísticamente significativos.
Fuente: BCCR

En el gráfico N°6 se hace referencia a la distribución geográfica que presentan la muestra para el cuarto trimestre 2015.

Cabe aclarar que la cobertura de la muestra es a nivel nacional, sin embargo la muestra no está diseñada para brindar datos a nivel de provincia, por lo tanto los datos que se presentan podrían servir como una aproximación de las zonas en las cuales se están construyendo en el país.

Dicho lo anterior, las provincias de San José y Alajuela presentan la mayor causación, en tanto son las costas los lugares donde menos se construye. Estos datos son congruentes con la distribución geográfica de los trámites de planos ante el CFIA.

En procura de actualizar las estadísticas macroeconómicas el BCCR, desde el año 2010, se formó una alianza estratégica con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), que ha permitido la ejecución de una encuesta trimestral que mide el avance de los proyectos constructivos, donde el BCCR define los temas a encuestar y el CFIA ejecuta el trabajo de campo.

Producto de este trabajo conjunto, ha sido posible contar con prototipos constructivos (cada prototipo incluye el presupuesto detallado, los planos y las vistas en 3d) e índices de precios para los principales insumos de la construcción desde el año 2012.

El BCCR pone a disposición del público los resultados de la ETAPCP, así como la información de los prototipos y los índices de precios en su sitio web: www.bccr.fi.cr.