

CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

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

Crecimiento interanual

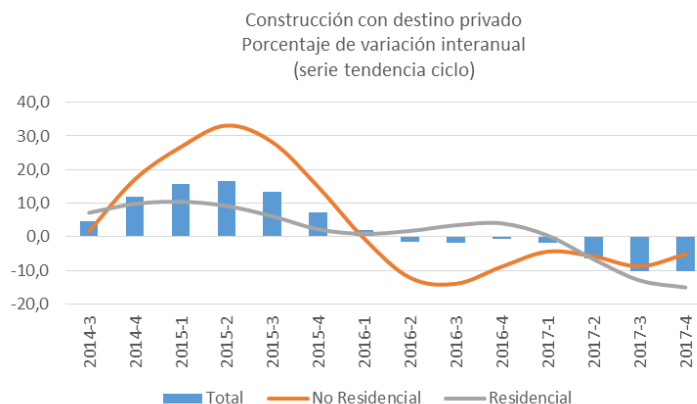
La serie tendencia ciclo del indicador trimestral de metros causados disminuyó 10,3% en el cuarto trimestre de 2017, lo cual obedece a la menor construcción de edificios no residenciales y residenciales (-5,1%, -15,1%, en igual orden).

En el primer caso, debido a la menor construcción de locales comerciales y naves industriales; en el segundo, principalmente por la disminución en la construcción de edificios residenciales y, en menor medida, de edificaciones de viviendas de interés social, clase media y clase alta. Por su parte, la construcción de obras de infraestructura presentó un crecimiento de 3,4%.

Crecimiento 2017

Al cierre del año 2017, la industria de la construcción tuvo un desempeño negativo (-10,4%), con un comportamiento diferenciado entre semestres, siendo que en los primeros seis meses del año creció 2,7%, en tanto que en el segundo semestre se contrajo -21,6% producto de condiciones climatológicas adversas derivadas de la Tormenta *Nate*, el menor financiamiento bancario y al exceso de trámites constructivos.

La disminución observada es congruente con la merma en las intenciones de construcción, que de acuerdo con los registros del Banco Central de Costa Rica presentan una contracción del 6,5% para el año 2017.



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 clase alta, las viviendas de interés social, y por último los edificios residenciales.

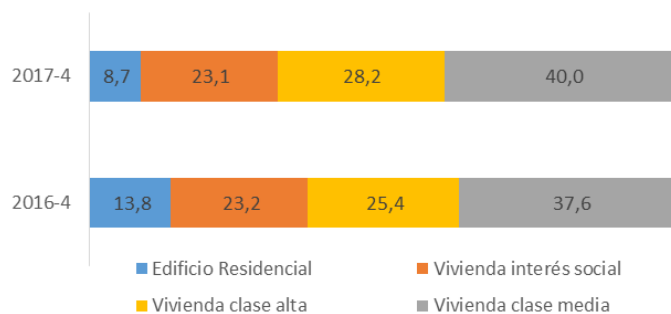
Resalta la pérdida de participación de los edificios residenciales de 5,1 puntos porcentuales (p.p.) respecto al cuarto trimestre del 2016. En contraste, las viviendas de clase alta y clase media ganan participación (2,8 p.p. y 2,4 p.p., respectivamente), mientras que las viviendas de interés social permanecen relativamente estables.

2.2 Crecimiento

En el cuarto trimestre de 2017 el destino residencial registró una reducción de -15,1%, con lo que mantiene la desaceleración mostrada desde el primer trimestre del año.

Por tipo de edificación, la mayor disminución interanual se concentró en los edificios (-51,1%) seguidos por las viviendas de interés social (-23,0), viviendas de clase media (-17,8%) y viviendas de clase alta (-14,3%).

Gráfico #2
Edificaciones residenciales
Participación por tipo de construcción



Fuente: BCCR

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 muestra 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

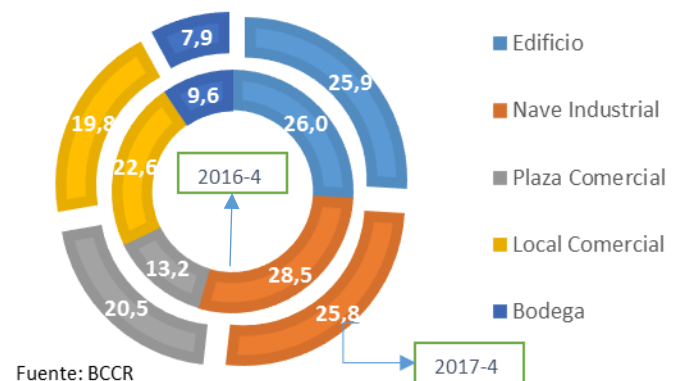
Resalta el comportamiento de las plazas comerciales, las cuales aumentaron su participación en 7,3 p.p. con respecto al cuarto trimestre de 2016, ubicándose de esta forma como el tercer tipo de construcción no residencial en importancia, superadas por los edificios y las naves industriales.

Por su parte, la construcción de naves industriales, locales comerciales y bodegas pierden importancia relativa dentro del grupo de edificaciones no residenciales con respecto a lo mostrado en el mismo trimestre del año anterior.

3.2 Crecimiento

La edificación de obras no residenciales decreció -5,1% en el cuarto trimestre de 2017, debido a la disminución en la construcción de locales comerciales (12,8%), naves industriales (10,0%) y en menor medida, de bodegas (18,1%) y edificios (1,0%). En contraste, la construcción de plazas comerciales creció 54,3%, principalmente por la construcción de una sala de cines en Curridabat.

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, parqueos (excepto los edificios de parqueos), carreteras, muros y tapias.

4.1 Composición según tipo de edificación

En este grupo destaca la participación de obras de infraestructura, mayoritariamente urbanizaciones (71,9%). Le siguen en importancia (de acuerdo a la participación en el total de metros construidos) la construcción de parqueos (9,9%), muros y tapias (7,9%), carreteras de uso privado (6,3%) y piscinas (4%).

4.2 Crecimiento

El grupo de otro tipo de edificaciones creció a una tasa interanual del 3,4%, mostrando una recuperación con respecto al trimestre previo, impulsada principalmente por la construcción de obras de infraestructura para proyectos residenciales.

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.