

CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

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

Gráfico N°1
Índice de metros causados



Fuente: BCCR

impulsada por los proyectos residenciales, los cuales crecieron en un 21%. En contraste; los proyectos no residenciales presentaron una caída del 14%.

La pérdida de dinamismo del sector no residencial se debe a la pronta finalización de proyectos grandes dedicados a edificios de oficinas, además otros proyectos comerciales que han entrado en sus etapas finales, lo que incide en el grado de avance trimestral generando una merma en los metros efectivamente construidos o causados.

Por su parte; todos los prototipos residenciales crecen con respecto al año anterior, siendo notorio los aumentos en el prototipo de vivienda de clase alta (111%) y de edificios residenciales (85%). Sin embargo; es el prototipo de viviendas de clase media (que crece a un 5% con respecto al año anterior) el que registra la mayor participación dentro de los metros causados de las edificaciones residenciales.

Para el IV trimestre se espera un desempeño interanual positivo de la industria constructiva con destino privado; tal como se ha observado en los últimos trimestres. Se debe considerar que la menor causación de proyectos de gran tamaño que se encuentran prontos a finalizar, así como factores climáticos adversos, podrían aminorar el crecimiento de la actividad.

Según el índice trimestral de la construcción con destino privado la actividad continúa mostrando tasas de crecimiento interanuales positivas. No obstante, su ritmo de crecimiento desacelera con respecto al trimestre previo.

En el III trimestre la construcción con destino privado creció a una tasa interanual del 5%,

CONTENIDO :	
Intenciones de construcción	2
Estructura encuesta	3
Velocidad construcción	3
Iniciación proyectos constructivos	3
Prototipos constructivos	4



INTENCIONES DE CONSTRUCCIÓN



En el III trimestre, las intenciones de construcción medidas a través de los registros de responsabilidad profesional, crecieron a una tasa interanual del 5%.

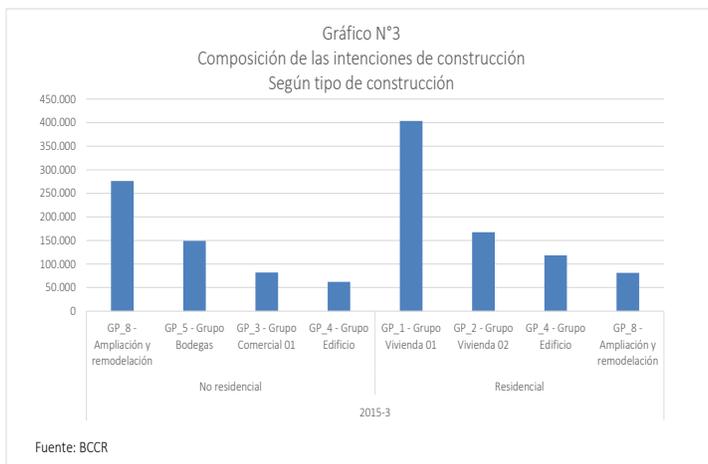
Al igual que en trimestres anteriores, son las obras residenciales las que aportan mayor cantidad de metros cuadrados a las intenciones de construcción. Situación que se refleja en el índice de metros causados (ver gráfico N°1), donde las construcciones residenciales muestran mayor dinamismo.

En el trimestre en análisis se tramitaron un total de 1.340.425 metros cuadrados, cifra mayor al promedio presentado en el último año (1.290.000).

FICHA TÉCNICA

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.



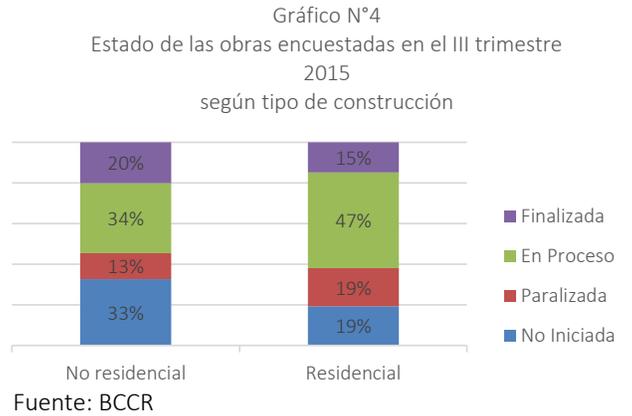
En las edificaciones no residenciales sobresalen los trámites presentados para efectos de remodelación y ampliación, seguidos por los trámites industriales (bodegas y naves industriales). Destacan las mayores remodelaciones en locales de centros comerciales.

Se nota una menor tramitación de obras con carácter comercial (local comercial, plaza comercial, edificio).

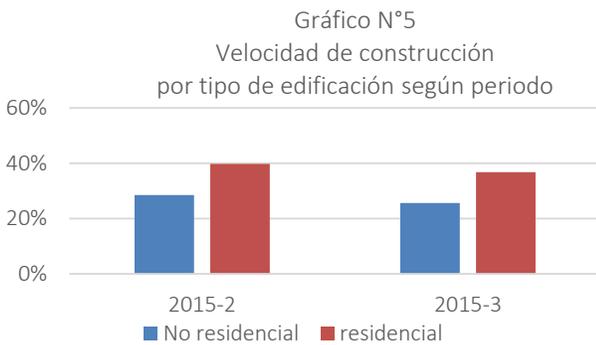
Observando las edificaciones residenciales son las viviendas de clase media las que más metros se tramitan ante el CFIA. Éstas en conjunto con las viviendas de interés social agrupan la mayor parte de la construcción de viviendas.

ESTRUCTURA DE LA ENCUESTA TRIMESTRAL (ETAPCP)

La ETAPCP se conforma de 1.000 proyectos constructivos, entre obras de seguimiento y obras nuevas. Analizando el estado final de las obras encuestadas se tiene que el 26% se encuentran no iniciadas y un 16% paralizadas, alcanzando entre los dos un 41%. El restante 59% se encuentra en proceso constructivo o fueron finalizadas durante el trimestre. Los proyectos no residenciales son los que presentan tasas más elevadas de no iniciación, esto podría deberse a la tramitología que enfrentan este tipo de construcciones. En tanto los proyectos residenciales muestran tasas más elevadas de paralización. Una causa hipotética podría estar relacionada con problemas de financiamiento.



VELOCIDAD CONSTRUCCIÓN



El concepto de velocidad de la construcción mide el avance de los proyectos constructivos que se encuentran en proceso constructivo.

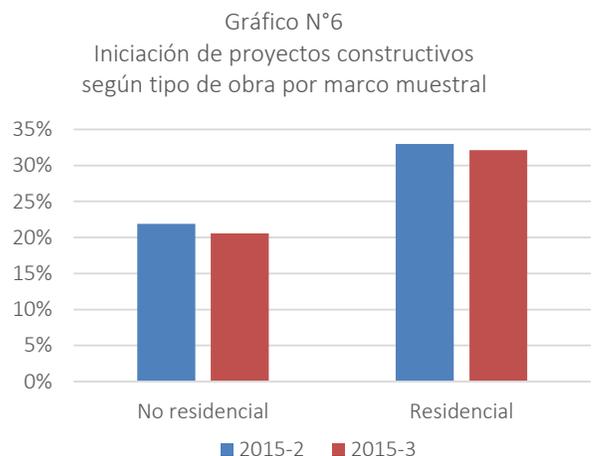
La velocidad se desacelera con respecto al trimestre previo, donde las obras residenciales avanzaron un 37%, cifra inferior al 40% que se observó en el trimestre anterior. Por su parte las obras no residenciales pasaron de avanzar un 29% en el segundo trimestre del 2015 a un 26% en el tercer trimestre del 2015.

Se espera en el cuatro trimestre del 2015 una desaceleración en la velocidad de construcción dadas las condiciones climáticas actuales.

INICIACIÓN DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS

Considerando únicamente aquellos proyectos que ingresaron por primera vez a la muestra trimestral se obtiene que en promedio iniciaron su proceso constructivo el 27% de los proyectos constructivos, cifra inferior al 29% observado en el periodo anterior.

Al igual que con el indicador de velocidad de construcción, las obras residenciales avanzan a una tasa más elevada. Sin embargo, el indicador retrocede con respecto al trimestre previo tanto para construcciones no residenciales como residenciales.



PROTOTIPOS CONSTRUCTIVOS

El BCCR dispone en su página electrónica (http://www.bccr.fi.cr/indicadores_economicos/) de presupuestos detallados de los prototipos constructivos, así como de índices de precios de los insumos requeridos para la construcción de cada obra tipo. Esto permite actualizar de manera trimestral el costo de los prototipos.

El siguiente gráfico muestra el costo por metro cuadrado a septiembre 2015 de las principales edificaciones con destino privado que se construyen en el país.

Cuadro N°1
 Costo por metro cuadrado según prototipo

Prototipo	Costo m ²
Vivienda mampostería	288.325
Vivienda prefabricada	238.349
Vivienda clase media	302.625
Vivienda clase alta	489.774
Edificio	892.963
Local comercial	335.865
Plaza comercial	394.502
Bodega	276.463
Nave industrial	355.465

Fuente: BCCR