

CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

1. COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL IV TRIMESTRE DE 2016

Crecimiento interanual

La construcción con destino privado creció en el cuarto trimestre del año 2016 a una tasa interanual del 10,6%, mostrando un repunte de la actividad luego de presentar tasas de variación negativas desde el cuarto trimestre de 2015 (a excepción del primer trimestre 2016).

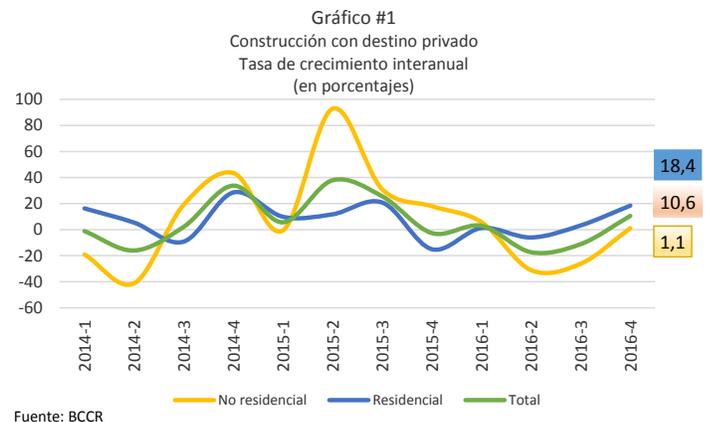
El nivel de causación en el cuarto trimestre de 2016 fue de 1.163.279m², para un aumento de 111.090m² en el cuarto trimestre de 2016 comparado con el mismo periodo del 2015.

Se observó un crecimiento interanual tanto en las edificaciones residenciales y no residenciales, las cuales crecen a un ritmo de 18,4% y 1,1%, respectivamente.

Las edificaciones residenciales representaron en el cuarto trimestre de 2015 el 54,5% del total de metros causados contra un 45,5% del segmento no residencial. Por lo tanto, según el aporte a la tasa total el grupo de edificaciones destinado al uso de vivienda de los hogares explica el 95% del crecimiento observado en el trimestre, en tanto las obras no residenciales explican únicamente un 5%.

Crecimiento intertrimestral

En términos intertrimestrales (trimestre actual comparado contra el trimestre previo), la construcción con destino privado muestra un crecimiento del 5,2%, donde las obras no residenciales aumentaron a una tasa del 8.1%, mientras que las residenciales crecieron 3,2%; ambas a un menor ritmo con respecto al trimestre previo.



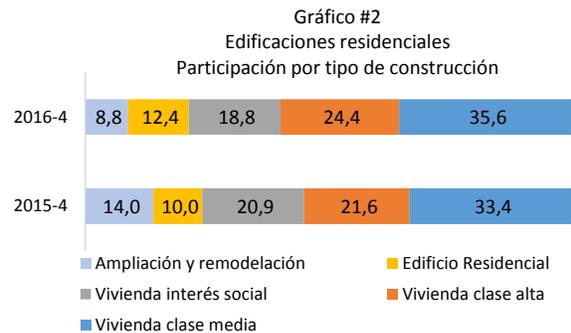
2. Edificaciones residenciales

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

Categorizando los prototipos residenciales según su participación en los metros efectivamente construidos durante el cuarto trimestre de 2016, sobresalen las construcciones de viviendas destinadas para la clase media, las cuales representaron 35,6%, le siguen la construcción de viviendas de clase alta (24,4%), viviendas de interés social (18,8%), edificio residencial (12,4%) y por último los proyectos de ampliación y remodelación de viviendas (8,8%).

Además se observó una pérdida de 2,1 puntos porcentuales (pp) en la participación de las viviendas de interés social, y de 5,2 pp en la construcción de ampliaciones y remodelaciones, con respecto al mismo periodo del año anterior.



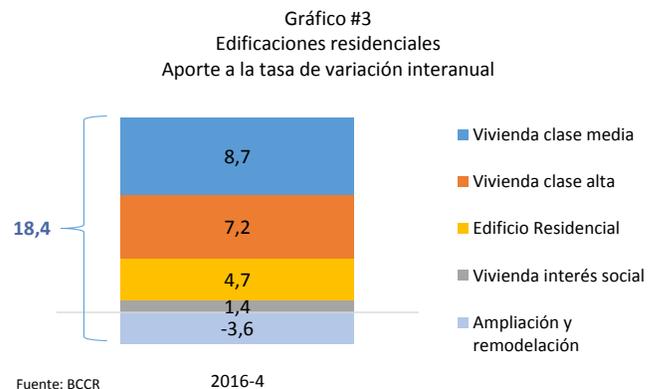
Fuente: BCCR

2.2 Crecimiento

La mayoría de edificaciones residenciales registraron crecimientos, a excepción de las ampliaciones y remodelaciones que decrecen a una tasa de 25,6%.

Sobresale el crecimiento de los edificios residenciales 47%, los cuales vieron casi que duplicados el total de metros causados. También, muestran un dinamismo importante las viviendas destinadas a la clase media 26%, y las viviendas de clase alta 33%, mientras que las viviendas de interés social crecen a una tasa del 6,6%.

Son las viviendas de clase media y clase alta las que realizan un mayor aporte al crecimiento, seguidas por los edificios residenciales, y por último las viviendas de interés social. Por su parte, las ampliaciones y remodelaciones tienen un aporte negativo a la tasa de crecimiento total del grupo.



Fuente: BCCR

2016-4

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

En el caso de las edificaciones no residenciales, los metros efectivamente construidos en el cuarto trimestre de 2016 se concentra en un 40,8% en ampliaciones y remodelaciones, le siguen las naves industriales con un 21,5%, edificios no residenciales 14,0%, local comercial 11,9%, plaza comercial 8,7%, y por último las bodegas 3,1%.

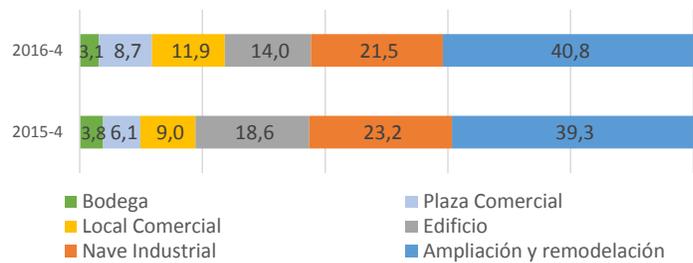
3.2 Crecimiento

En el cuarto trimestre de 2016, las edificaciones no residenciales crecieron 1,1%. Por grupo de prototipo las ampliaciones y remodelaciones muestran un comportamiento positivo creciendo un 4,9%, las obras de tipo comercial (plaza comercial y local comercial) alcanzaron en conjunto una tasa de 37,9%. Por su parte, la construcción de edificios y las obras de tipo industrial (bodegas y nave industrial) cayeron a una tasa de 23,7 y 7,9%, respectivamente.

Dentro de las ampliaciones y remodelaciones sobresalen la remodelación del Mall San Pedro y de cadenas de supermercados. En las obras comerciales destaca la construcción de oficinas y locales comerciales.

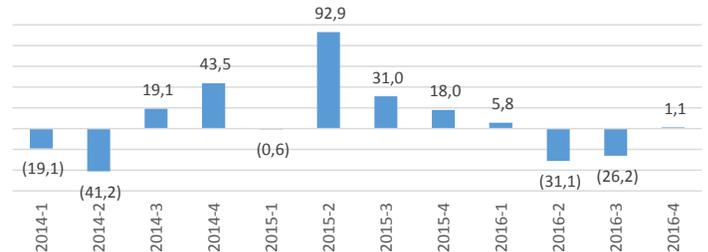
El decrecimiento durante el trimestre analizado del grupo obras no residenciales clasificadas como edificios no residenciales se debe principalmente a la finalización del Centro Comercial Expreso, del Oficentro Escazú Village y Terrazas de Lindora. Las obras de tipo industrial decrecen por la finalización del proyectos como MicroTechnologies, Molinos de Costa Rica, Repuestos Gigante, EPA, Almacenadora San Francisco, entre otros.

Gráfico #4
Edificios no residenciales
Participación por tipo de construcción



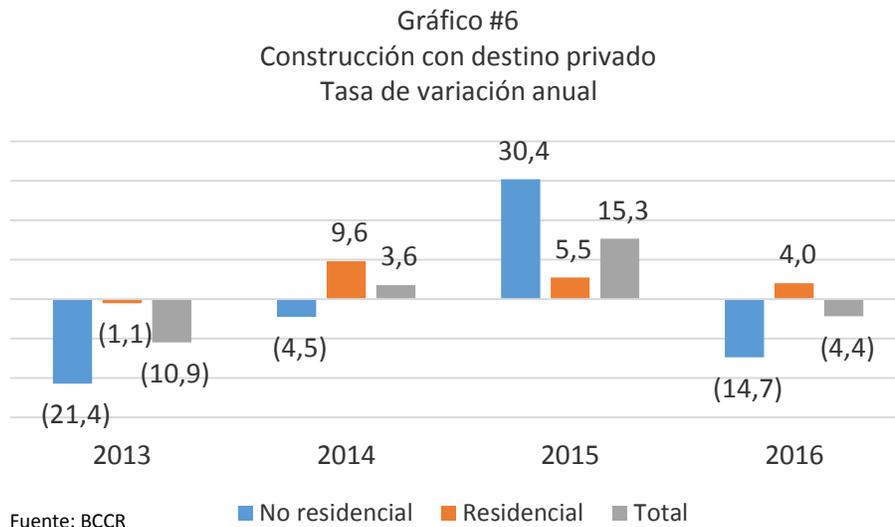
Fuente: BCCR

Gráfico #5
Tasa variación interanual de las edificaciones no residenciales
(en porcentajes)



Fuente: BCCR

Comportamiento anual



Para el año 2016, la construcción con destino privado, medida mediante el avance físico de los proyectos de construcción, presentó una contracción del 4,4% en la actividad. Este comportamiento contrasta con los crecimientos observados en los dos años previos (3,6% y 15,3%, en 2014 y 2015 respectivamente).

La caída observada en el año 2016 se debe principalmente a la finalización de la construcción del City Mall, el cual no fue compensando con algún otro proyecto de similar tamaño durante el año. Esta situación se hace visible en el segundo y tercer trimestre del 2016, los cuales presentaron tasas negativas altas (para el año 2015 son estos mismos trimestres donde se observó el mayor crecimiento).

Por tipo de construcción, las obras no residenciales decrecen a una tasa del 14,7%, situación inversa con el crecimiento observado en el año 2015, el cual fue del 30,4%. Por su parte, las obras de uso residencial mostraron tasas positivas por tercer año consecutivo, en esta ocasión el crecimiento fue del 4,0%, mientras que en el año 2015 creció a una tasa del 5,5%. El crecimiento del segmento residencial permitió mitigar la caída observada en las obras no residenciales, sin embargo no fue suficiente para compensarla.

El programa macroeconómico 2017-2018, contempla que la construcción con destino privado crecerá un 3,1% en el 2017, con base en las intenciones de construcción (registros de responsabilidad profesional) presentadas ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

4.1 Prototipos constructivos.

Los prototipos constructivos corresponden a un modelo constructivo de un tipo de edificación particular. El Banco Central de Costa Rica dispone de prototipos constructivos para las principales edificaciones privadas que se realizan en el país, a saber: 1) vivienda de interés social mampostería, 2) vivienda de interés social prefabricada, 3) vivienda clase media, 4) vivienda clase alta, 5) edificio residencial, 6) bodega, 7) nave industrial, 8) local comercial, 9) plaza comercial, 10) edificio comercial, 11) piscina, 12) urbanización.

Próximamente se estará añadiendo al inventario de prototipos las obras de parqueo, muro y tapia.

Esta información se puede consultar en la siguiente dirección electrónica: http://www.bccr.fi.cr/estadisticas_macro_2012/index.html.

4.2 Metros causados

Son una medida del grado de avance de las edificaciones. Aproximan a los metros construidos.

Para el cálculo de los metros causados es necesario realizar un seguimiento directo del avance físico de la obra desde que inicia hasta que finaliza. Este avance se obtiene mediante ETAPCP. Esta encuesta se realiza de manera continua desde el año 2010, siendo un esfuerzo conjunto del BCCR con CFIA. El área causada de la obra consiste en la sumatoria del coeficiente de avance en cada etapa multiplicado por el área proyectada de la obra. El coeficiente de avance en cada etapa se obtiene multiplicando el porcentaje de avance físico por su respectivo factor de incidencia. Los factores de incidencia (peso), representa la ponderación de cada etapa de construcción dentro del valor total de la obra.

La evolución del indicador de metros causados no es estrictamente comparable con la evolución del indicador de intenciones de construcción (permisos de responsabilidad profesional) del CFIA.

El Banco Central de Costa Rica agradece al sector vinculado con la actividad constructiva por su aporte a la estadística básica necesaria para la toma de decisiones en el país.

En especial agradece a los profesionales responsables de la construcción, ingenieros, arquitectos, maestros de obra y personal de la construcción, así como a los dueños de los proyectos constructivos. Su participación en la encuesta trimestral de la construcción es de vital importancia para la formulación de política económica.

Para mayor información sobre la construcción con destino privado puede consultar el sitio electrónico del BCCR http://www.bccr.fi.cr/indicadores_economicos/