

CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO EN EL I TRIMESTRE DE 2018¹

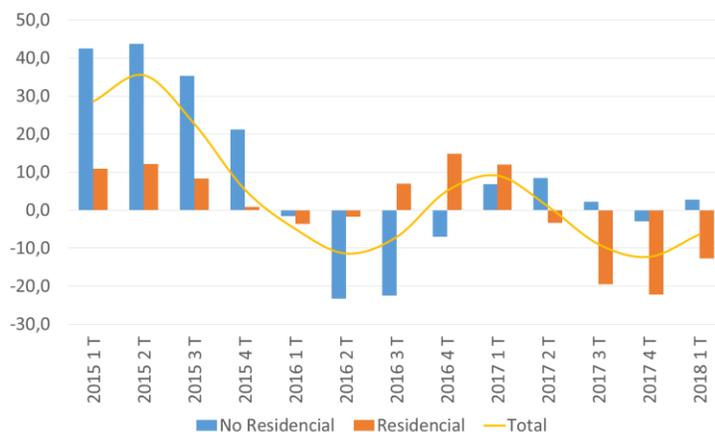
Crecimiento interanual

En el primer trimestre del 2018 la construcción con destino privado reportó un total de un millón ciento cincuenta y nueve mil metros cuadrados construidos.

Según la serie tendencia ciclo del indicador trimestral de metros causados, esto implicó una disminución de 6,3% comparado con el mismo periodo del año anterior.

Este comportamiento obedeció a la menor construcción de edificaciones residenciales, lo cual fue compensado parcialmente por el aumento en los metros construidos de obras no residenciales y las obras de infraestructura.

Construcción con destino privado
Porcentaje de variación interanual
Serie tendencia ciclo



¹ 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](#).

3. 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 fue de 613.995 metros cuadrados, para una disminución interanual de 12,7%, explicado por la menor construcción de viviendas de clase alta, de interés social y de los edificios residenciales. La construcción de viviendas de clase media mostró un aumento que compensó parcialmente la caída antes indicada.

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



Construcción de una vivienda en la zona de Santa Ana. Fotografía con fines ilustrativos.

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.

2. 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 2,7%, impulsadas principalmente por la edificación de locales comerciales, edificios de oficinas y naves industriales. En contraste, la construcción de bodegas y plazas comerciales presentaron una disminución en el primer trimestre del año en curso.

En términos de metros cuadrados, la mayor construcción correspondió a la edificación de una nave industrial para una empresa relacionada con la actividad médica, así como la edificación de un parque logístico industrial y de edificios de oficinas.



Construcción de un edificio de oficinas en la zona de Santa Ana. Fotografía con fines ilustrativos.

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 muestral 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.

La construcción de obras de ingeniería civil con destino privado creció un 21,3% en el primer trimestre de 2018, principalmente por el dinamismo observado en la edificación de parqueos.

Este tipo de construcciones representa el 3% del total de la construcción con destino privado, por lo que a pesar del crecimiento observado, este no compensa la caída de la construcción residencial.

La Encuesta Trimestral se realiza desde el IV trimestre de 2010, 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/

5. Costo por metro cuadrado

El BCCR realiza un seguimiento trimestral de los precios de los insumos que conforman los prototipos constructivos, lo que hace posible realizar una valoración del costo en colones por metro cuadrado según el tipo de obra constructiva,

Según la información disponible el índice de precios de insumos para la construcción aumentó 3,5% en el primer trimestre de 2018. Por prototipo el mayor incremento se observa en los locales comerciales (4,1%), mientras que la menor variación correspondió a las viviendas de interés social prefabricadas (2,5%).

Cuadro #1
Costo por metro cuadrado según prototipo

Prototipo	Costo por metro cuadrado
Obras residenciales	
Vivienda prefabricada	240.762
Vivienda de interés social	292.648
Vivienda "clase media"	307.175
Vivienda "clase alta"	502.260
Obras no residenciales	
Bodega industrial	281.049
Local comercial	338.850
Nave industrial	365.292
Plaza comercial	405.256
Edificio (uso mixto)	928.773