



Reporte sobre Indicadores del Sector Construcción

DAEM-INF-006-18
02 de noviembre de 2018

Introducción

El siguiente reporte presenta el comportamiento de los principales indicadores del sector construcción, desde los indicadores más generales del sector, así como tres de los principales materiales de construcción, los cuales la DIEM¹ les sigue su comportamiento (varilla de acero, cemento hidráulico y la lámina de hierro galvanizado utilizado con frecuencia para los techos).

El periodo de análisis de los datos inicia a partir del año 2015 hasta junio del 2018.

Dicho análisis comprende variables como el comportamiento del PIB en el sector construcción, el empleo, los precios de estos dos materiales y su respectiva variación de precios; así como otros indicadores que más adelante se comentarán.

Los datos para generar este reporte se obtuvieron de fuentes oficiales como el Banco Central de Costa Rica, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y el

Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), entre otros.

Sector Construcción:

- *Producto Interno Bruto:*

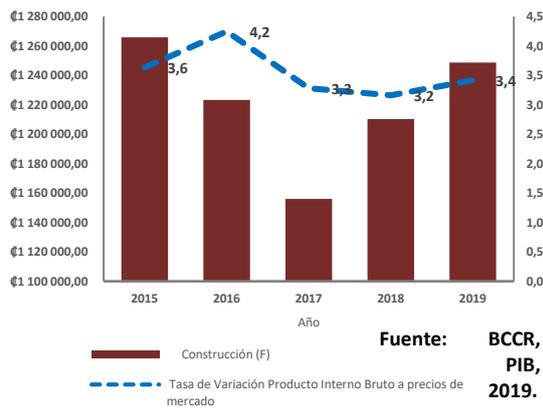
En el siguiente gráfico se muestra la variabilidad PIB a lo largo del tiempo. De acuerdo con el PIB de este sector específicamente en el periodo entre 2015 y 2019², se evidenció una desaceleración desde 2016 del -3.4%, este decrecimiento se explica en el sector privado por la caída en la construcción de proyectos comerciales y residenciales incluido el efecto de la construcción de City Mall y por el lado del sector público el decrecimiento se da por efecto del Proyecto Hidroeléctrico Reventazón; en el caso del 2017 se mostró un decrecimiento de -5,5% explicado por fenómenos naturales, disminución de permisos de construcción, disminución en la

¹ Dirección de Investigaciones Económicas y de Mercado, MEIC.

² 2018 y 2019, proyectados.

disponibilidad de crédito y el decrecimiento de la ejecución en universidades estatales, AYA y MEP. Mientras que para el año 2018 el aumento fue muy significativo, equivalente a una tasa de variación de un 4,7%; a su vez, para el 2019 se pronostica un posible aumento.

Gráfico 1: Tasa de Variación en el PIB y construcción.
Período enero 2015 - Estimación 2019



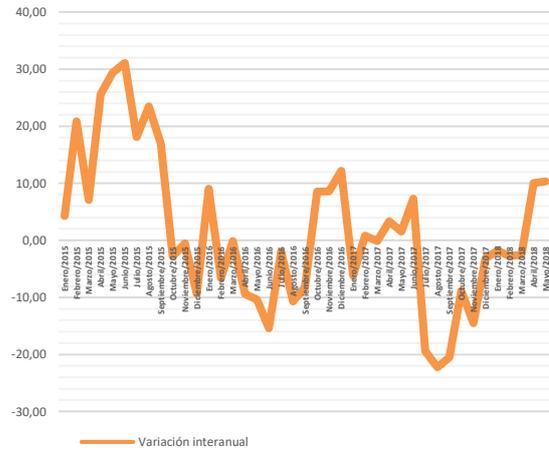
- *Comportamiento de la actividad:*

Respecto al Índice Mensual de Actividad Económica de la construcción, se observa que su nivel a lo largo de los años presenta una evolución constante, lo que repercute en las variaciones interanuales y variaciones medias como similares; con algunos escasos aumentos a lo largo del periodo.

En diciembre 2015 entró en una fase de desaceleración, mostrando decrecimientos hasta septiembre 2016, para luego repuntar de octubre a diciembre de ese año.

A partir de enero 2017, el IMAE construcción inició un proceso de desaceleración, que lo llevó a mostrar decrecimientos de abril 2017 a febrero de 2018, mes a partir del cual empezó a mostrar una recuperación.

Gráfico 2: Variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) del sector construcción.
Período enero 2015 - mayo 2018



Fuente: BCCR, IMAE, 2018.

- *Área de construcción tramitada:*

En cuanto a las áreas de obras según la provincia en el territorio nacional para cinco grandes tipos de edificación, a saber: vivienda (unifamiliar y condominios), industria (edificios industriales y bodegas), comercio (edificios comerciales y hoteles), oficinas (comerciales e institucionales) y otros (sitios de reunión pública, salud y edificios educacionales).

San José y Alajuela suman un 56% de metros cuadrados tramitados en el 2018.

Cuadro 1: Obras, áreas y valor en colones por provincia. Período 2017-2018

Provincia	Metros cuadrados tramitados				Tasa de variación 2017-2018
	2017	%	2018	%	
San José	2.444.119,00	34%	2.228.475,00	33%	-8,82%
Alajuela	1.231.997,00	17%	1.590.979,00	23%	29,14%
Cartago	713.604,00	10%	547.365,00	8%	-23,30%
Heredia	1.143.082,00	16%	748.278,00	11%	-34,54%
Guanacaste	534.049,00	7%	638.486,00	9%	19,56%
Puntarenas	675.740,00	9%	634.135,00	9%	-6,16%
Limón	506.154,00	7%	445.148,00	7%	-12,05%
Total	7.248.745,00	100%	6.832.866,00	100%	-5,74%

Fuente: CFIA, Metros Cuadrados, 2018.

En obras y áreas en construcción el número ha disminuido a partir del 2017, solo en la

rama de industria y oficinas se ha dado un aumento.

Cuadro 2: Tipo de obra en metros cuadrados de construcción. Período 2017-2018

Categoría	Metros cuadrados tramitados				Tasa de variación 2017-2018
	2017	%	2018	%	
Vivienda	3.421.315,00	47%	3.180.433,00	47%	-7,04%
Industria	550.030,00	8%	734.970,00	11%	33,62%
Comercio	2.046.789,00	28%	1.781.220,00	26%	12,97%
Oficinas	545.544,00	8%	613.422,00	9%	12,44%
Otros	685.067,00	9%	522.821,00	8%	-23,68%
Total	7.248.745,00	100%	6.832.866,00	100%	-5,74%

Fuente: CFIA, Categoría en metros cuadrados, 2018.

En el siguiente gráfico se muestra la distribución de los metros cuadrados de construcción según tipo de obra.

Gráfico 3: Distribución del área en miles de m² por destino de obra. Período 2018

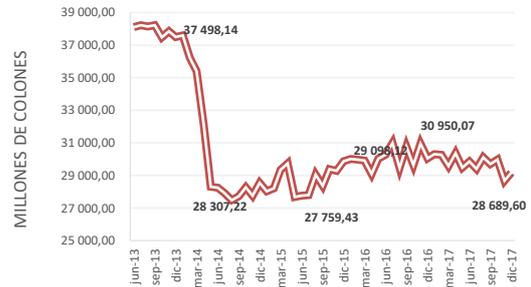


Fuente: CFIA, ÁREA DESTINO, 2018.

- *Colocación de créditos:*

Al analizar el comportamiento de la variable nuevas colocaciones de créditos de sistema bancario hacia el sector de construcción, se observa un mes con un fuerte cambio, el cual se registra para abril 2016, mismo se ubicó más del 70% por encima del promedio registrado de los últimos 5 años. Adicional a este mes, la variable muestra importantes fluctuaciones.

Gráfico 4: Promedio móvil anual de nuevas colocaciones del crédito del sistema bancario al sector construcción, en millones de colones. Período 2013- enero 2018



Fuente: BCCR, CRÉDITO, 2018.

- *Tasas de interés para construcción y vivienda en colones:*

En el caso de las tasas de interés que utiliza la banca estatal y privada para la colocación de créditos en colones en el sector construcción en la banca pública, tuvo un promedio en el 2015 de 14.11% y para el año en curso muestra un promedio de 17,32%, un aumento de 3,2 puntos porcentuales (p.p.).

Está misma tendencia la muestra la banca privada en el 2015 la tasa promedio era de 14.60% y en el 2018 la tasa es de 18.09%, un aumento de 3,5 p.p.

Para el caso de vivienda está tendencia ha sido contraria para el año 2015 la banca estatal mostro en promedio tasas de 13.21% y para el año en curso un 10,22%. La banca privada en el 2015 coloco en promedio a un 12.38% y en el 2018 un 13.21%, un aumento de 0,83 p.p.

Gráfico 5: Tasas de interés en colones para construcción y vivienda por parte de la banca estatal y privada. Período 2015 - junio 2018



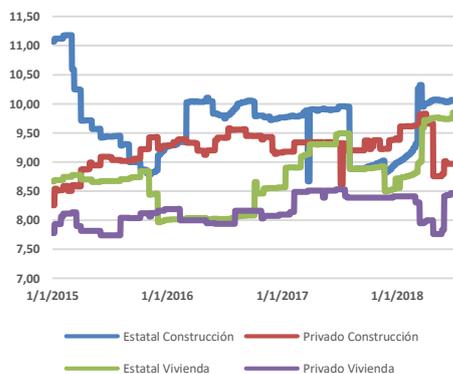
Fuente: BCCR, TASAS DE INTÉRÉS, 2018.

En el caso de las tasas de interés que utiliza la banca estatal y privada para la colocación de créditos en dólares en el sector construcción en la banca pública, tuvo un promedio en el 2015 de 9.67% y para el año en curso muestra un promedio de 9.73%.

La banca privada en el 2015 la tasa promedio era de 8.96% y en el 2018 la tasa es de 9.36%.

Para el caso de vivienda, la tasa de interés ha mostrado una leve tendencia al alza, para el año 2015 la banca estatal mostró en promedio tasas de 8.63% y para el año en curso un 9.32%. La banca privada en el 2015 colocó en promedio a un 7.97% y en el 2018 a un 8.18%.

Gráfico 6: Tasas de interés en dólares para construcción y vivienda por parte de la banca estatal y privada. Período 2015- junio 2018



Fuente: BCCR, TASAS DE INTÉRÉS, 2018.

- *Empleo del Sector:*

El número de ocupados en el sector ha sido volátil, así lo demuestran los datos. En el año en curso, se da una disminución de un 4%.

Gráfico 7: Número de Ocupados en Construcción. Período Enero 2015-Mayo 2018



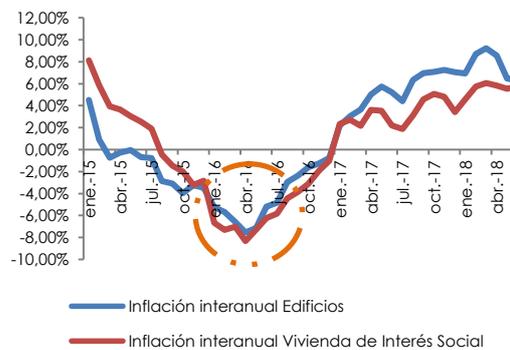
Fuente: INEC, OCUPADOS CONSTRUCCIÓN, 2018.

La más reciente Encuesta Trimestral sobre Opinión de Empresarios efectuada por el Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas (I.I.C.E.) de la Universidad de Costa Rica, correspondiente al II Trimestre 2018, indicó que el 69% las empresas del sector construcción reportó que esperaba mantener el nivel de contratación del I Trimestre 2018. Mientras tanto, un 11% de los empresarios indicó que aumentaría el nivel de contratación.

- *Inflación Interanual de la construcción:*

A continuación, el comportamiento del índice de precios de precios de edificios y vivienda.

Gráfico 8: Inflación de Edificios y Vivienda de Interés Social, Interanual. Período de enero 2015 - mayo 2018



Fuente: INEC, IPC, 2018.

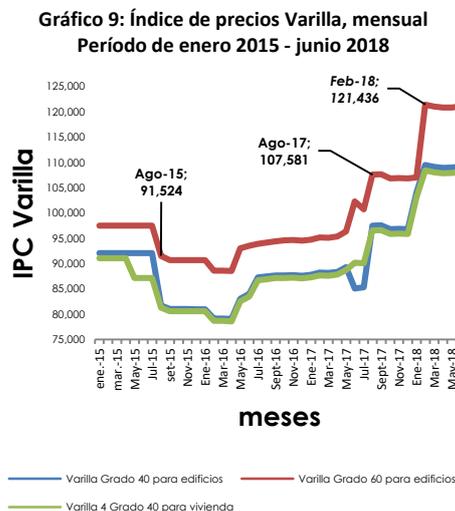
Como se puede observar en el gráfico, el IPC de edificios y vivienda de interés social presentó una deflación entre setiembre 2015 a enero 2017 y para marzo 2017 a la fecha se ha revertido.

Materiales para construcción

Este apartado se presenta el comportamiento de algunos indicadores de materiales para la construcción, específicamente, la varilla de acero, el cemento hidráulico y las láminas de zinc.

Varilla de acero

Los índices de precios de la varilla en tres presentaciones (grado 40 para edificios y vivienda, así como grado 60 para edificios) muestran un comportamiento similar para los tres años y medios observados.



Fuente: INEC, IPC, 2018.

Se aprecia una estabilidad de enero a junio del 2015, posteriormente, tiende a disminuir hasta llegar a su punto más bajo en abril del 2016 (de julio 2015 a abril 2016 el precio de la varilla grado 40 para vivienda disminuyó un 9,2%).

A partir de mayo del 2016, inicia una tendencia al alza que se detiene en febrero del 2018 (en este lapso el aumento fue de un 30,5%) y de ese mes a junio del presente año se observa una estabilidad en los precios.

- Participación de la varilla con respecto a los costos de construcción

De acuerdo a datos proporcionados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, el peso relativo de la varilla con respecto a los **costos totales de construcción** (se incluye la mano de obra) de una vivienda difiere según el tipo de casa.

Por ejemplo, la varilla representa un 0,49% de los costos totales de una vivienda social de tipo prefabricada, pero representa un 2,91% en el costo total de una vivienda de carácter social concreto.

Con menor participación, está el peso relativo de la varilla en la vivienda de clase alta y de clase media, 1,86% y 2,62%, respectivamente. Esto se puede deber a que este tipo de casas adicionan otros costos que no se incluyen en una vivienda de interés social, lo cual reduce la participación del costo de la varilla en el costo total.

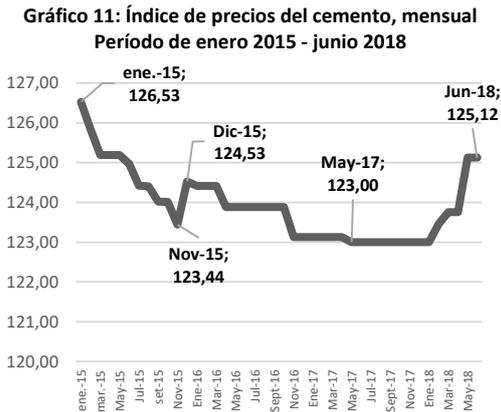
Cuadro 3: Participación de la varilla en relación a los costos totales.
Período 2017

Tipo de vivienda	Varilla en relación a los costos totales
Vivienda social prefabricada (PT-V-01-P)	0,49%
Vivienda clase alta (PT-V-03)	1,86%
Vivienda clase media (PT-V-02)	2,62%
Vivienda social concreto (PT-V-01-M)	2,91%

Fuente: CFIA, Categoría en metros cuadrados, 2018.

Cemento

De acuerdo al periodo de tres años y medio, acotado en el siguiente gráfico, se observa que el precio del cemento hidráulico tuvo una tendencia a la baja entre enero del 2015 y noviembre del mismo año que representó una disminución del 2,4%.



Fuente: INEC, IPC, 2018.

De noviembre a diciembre del 2015, se registró un incremento de 0,9%, posteriormente, empieza una tendencia a la baja hasta mayo del 2017, que representó una disminución de 1,23%.

De mayo del 2017 a junio del 2018 se observa un incremento de 1,72%.

- Participación del cemento con respecto a los costos de construcción

El cemento representa un 6,98% de los costos totales de una vivienda social de tipo prefabricada, pero representa un 10,53% en el **costo total** de una vivienda de carácter social concreto (se incluye el costo de la mano de obra).

Con menor participación, está el peso relativo del cemento en la vivienda de clase alta y de clase media, 3,33% y 7,35%, respectivamente.

Cuadro 4: Participación de la cemento en relación a los costos totales.
Período 2017

Tipo de vivienda	Cemento en relación a los costos totales
Vivienda social prefabricada (PT-V-01-P)	6,98%
Vivienda clase alta (PT-V-03)	3,33%
Vivienda clase media (PT-V-02)	7,35%
Vivienda social concreto (PT-V-01-M)	10,53%

Fuente: CFIA, Categoría en metros cuadrados, 2018.

- Importaciones y Exportaciones de Cemento

Con las exportaciones de cemento se observa la tendencia cíclica que han tenido de aumentos y disminuciones cada cierto tiempo de las mismas. En los años analizados (2013-2015) las exportaciones han disminuido año a año. De forma específica es evidente la desaceleración que hubo entre el período 2014-2015, pasando de 122.820,72 a sólo 16.589,00 toneladas métricas, esto significó una disminución de un -86,5%.

Por otro lado, las importaciones del mismo insumo han tenido una baja dinámica a lo largo de los años en el país, donde en el año 2017 fue el aumento más significativo de 15.532,13 toneladas métricas.

Gráfico 12: Importaciones y Exportaciones de varilla para la construcción en TM.
Período 2013-2018*



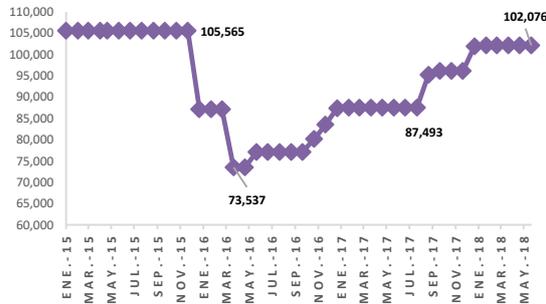
Fuente: PROCOMER Importaciones y Exportaciones, 2018.

Lámina de hierro galvanizada

Este índice de precios mostró su precio más alto a finales del 2015, posteriormente en el

primer trimestre del 2016 tuvo un comportamiento a la baja. Para este 2018 parece mostrar un comportamiento al alza.

Gráfico 13: Índice de precios de la lámina de hierro galvanizada, mensual
Período de enero 2015 - mayo 2018



Fuente: INEC, IPC, 2018.

- *Participación de la lámina galvanizada con respecto a los costos de construcción*

La lámina galvanizada representa un 6,27% de los costos totales (se incluye mano de obra) de una vivienda social de tipo prefabricada, pero representa un 4,89% en el costo total de una vivienda de carácter social concreto.

Con menor participación, está el peso relativo del cemento en la vivienda de clase alta y de clase media, 2,50% y 4,06%, respectivamente.

Cuadro 5: Participación de la lámina de zinc, perfiles metálicos y galvanizados, perfiles laminados en relación a los costos totales.

Período 2017

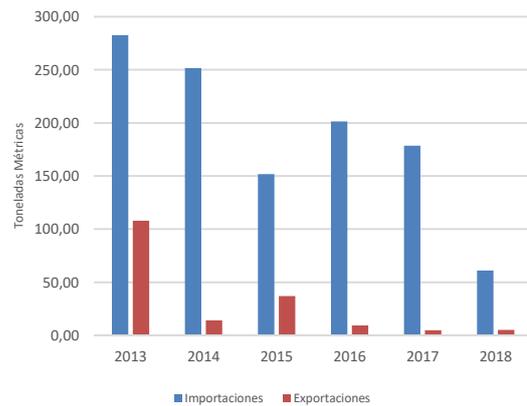
Tipo de vivienda	Láminas de zinc, perfiles metálicos y galvanizados, perfiles laminados
Vivienda social prefabricada (PT-V-01-P)	6,27%
Vivienda clase alta (PT-V-03)	2,50%
Vivienda clase media (PT-V-02)	4,06%
Vivienda social concreto (PT-V-01-M)	4,89%

Fuente: CFIA, Categoría en metros cuadrados, 2018.

- *Importaciones y Exportaciones de ZINC*

Las exportaciones para el cierre del año 2017 alcanzaron una cifra de 4,89 TM casi la mitad del año anterior, mientras que las importaciones para ese mismo año, la cifra fue de 178,61 TM.

Gráfico 14: Importaciones y Exportaciones de varilla para la construcción en TM.
Período 2013-2018*



Fuente: PROCOMER Importaciones y Exportaciones, 2018.

Principales conclusiones:

A manera de síntesis, los índices de precios de los insumos analizados para el año en curso muestran una tendencia al alza, por lo que se puede esperar que este comportamiento se siga proyectando al cierre del año en curso.

Reporte sobre Indicadores del Sector Construcción

Noviembre 2018

Elaborado por: Roberto Vargas y María Alejandra
Gutierrez

Revisado por: Erick Jara

DIEM



Dirección: Llorente de Tibás, 400 metros este
de Grupo Nación, Oficentro Asebanacio.

Dirección electrónica: www.meic.go.cr Fax:
Apartado Postal: 10.216-1000 San José, Costa
Rica

