

Construcción alcanza dinamismo similar a época previa a la crisis mundial de 2009

Registro de metros cuadrados crece un 13% en el 2016

20 de enero de 2017. Esta mañana, el CFIA y la Cámara Costarricense de la Construcción, presentaron las perspectivas para el sector construcción en el 2017, basados en las cifras del sector registradas en el 2016.

En la conferencia se contó con la presencia del Arq. Abel Castro, presidente del CFIA, Ing. Olman Vargas, director ejecutivo del CFIA y el Ing. Jorge A. González, presidente de la CCC.

Durante el 2016, el CFIA registró por primera vez más de 10 millones de metros cuadrados, dato que es un 13% mayor al reportado en el año anterior. Los datos corresponden al registro de responsabilidad profesional de planos constructivos que toda obra debe realizar ante el CFIA, previo a la solicitud del permiso municipal de construcción.



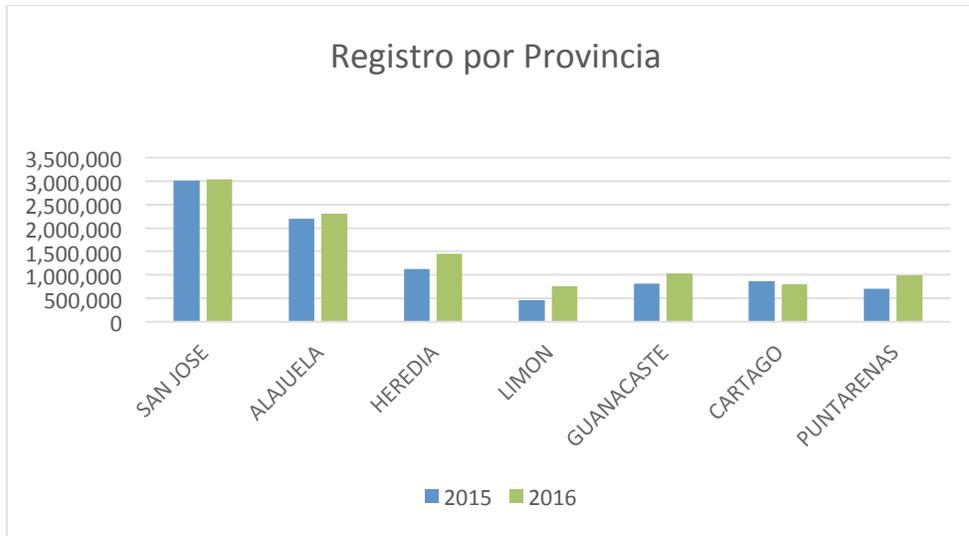
El crecimiento que se presentó durante el 2016, se debe principalmente al dinamismo del sector habitacional y el sector comercial, los cuales aumentaron un 8% y un 26% con respecto al 2015.

Registro por provincia

Provincia	2015	2016	Variación
San jose	3 009 750	3 042 352	1.08%
Alajuela	2 199 637	2 311 252	5.07%
Heredia	1 119 567	1 453 291	29.81%
Limon	463 573	762 372	64.46%
Guanacaste	814 597	1,024 407	25.76%

Cartago	869 558	806 470	-7.26%
Puntarenas	706 863	988 241	39.81%
Total	9 183 545	10,388,384	13.12%

Durante el 2016, el mayor dinamismo del registro de metros cuadrados se concentra en la provincia de San José, con un total de 3 042 352 m² que representa un tercio del total tramitado.



Registro por Cantón (en metros cuadrados)

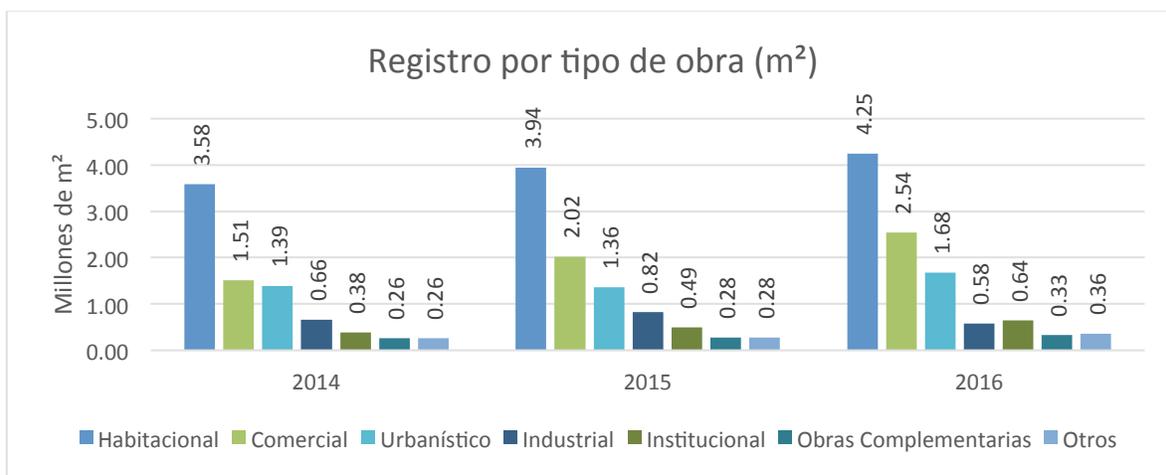
Dentro de los 10 cantones con mayor dinamismo se encuentran los cantones centrales de San José y Alajuela.

Cantón	2016
Alajuela	950 893
San José	889 996
Heredia	601 104
San Carlos	568 504
Santa Ana	380 237
Liberia	362 241
Pococí	337 344
Escazú	315 753
Curridabat	308 871
Cartago	304 805

Registro por tipo de obra

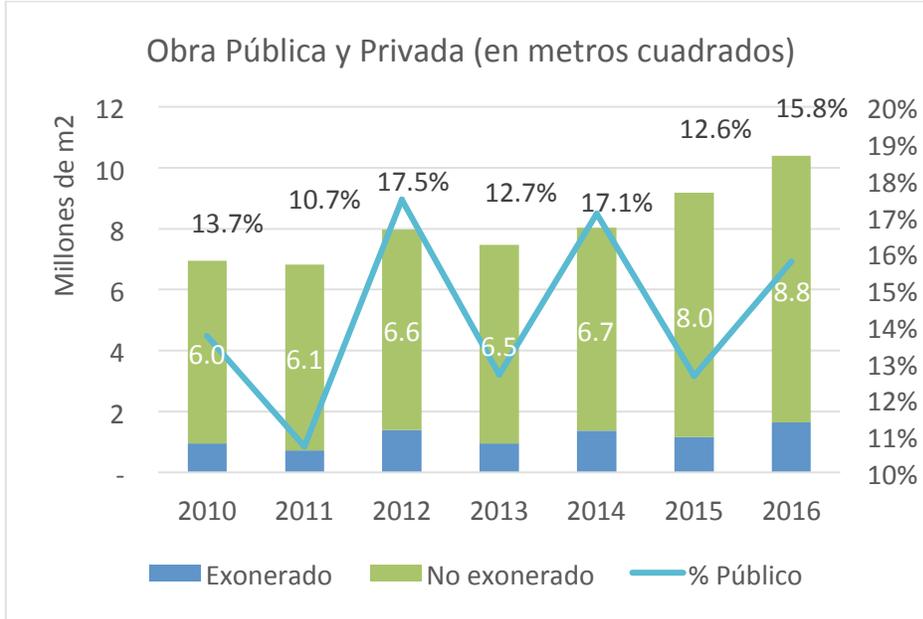
Con respecto al registro por tipo de obra, se observa una mayor concentración en los proyectos de tipo habitacional (4 251 329 m²), con un crecimiento del 8% con respecto al año anterior. De igual forma la obra comercial, que incluye locales, oficinas y centros comerciales, el crecimiento es del 26% con respecto al año anterior, sumando un total de (2 544 330) m².

Tipo de Obra	2015	2016	Variación
Habitacional	3 935 645	4 251 329	8.02%
Comercial	2 024 616	2 544 330	25.67%
Urbanístico	1 360 479	1 676 396	23.22%
Institucional	488 014	644 754	32.12%
Industrial	824 370	579 398	-29.72%
Obras complementarias	275 346	330 473	20.02%
Turístico	76 963	118 472	53.93%
Sanitario	33 876	81 895	141.75%
Religioso	17 635	59 161	235.47%
Deportivo	88 933	47 590	-46.49%
Agroindustrial	18 589	29 254	57.37%
Salud	39 078	25 333	-35.17%



Obra Pública

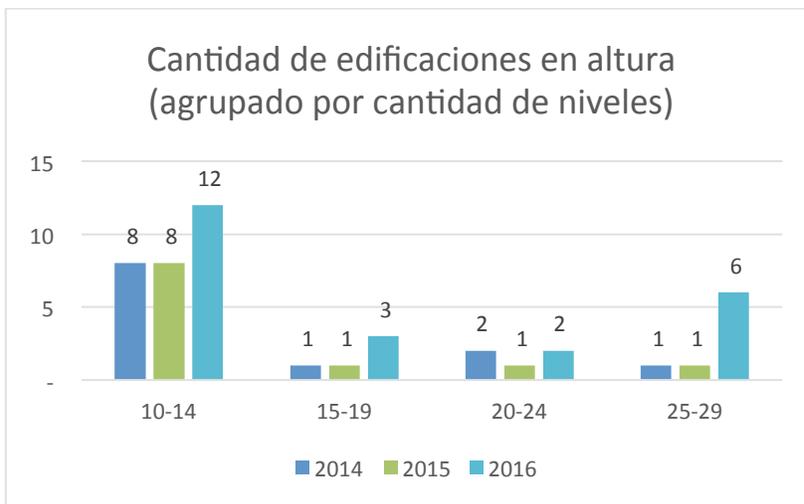
Durante el 2016, los registros de obra pública aumentaron en 400 mil metros cuadrados que representa un 16% del total de metros cuadrados. Por su parte, la obra privada registró 800 mil metros cuadrados más con respecto año anterior.



Construcción en altura

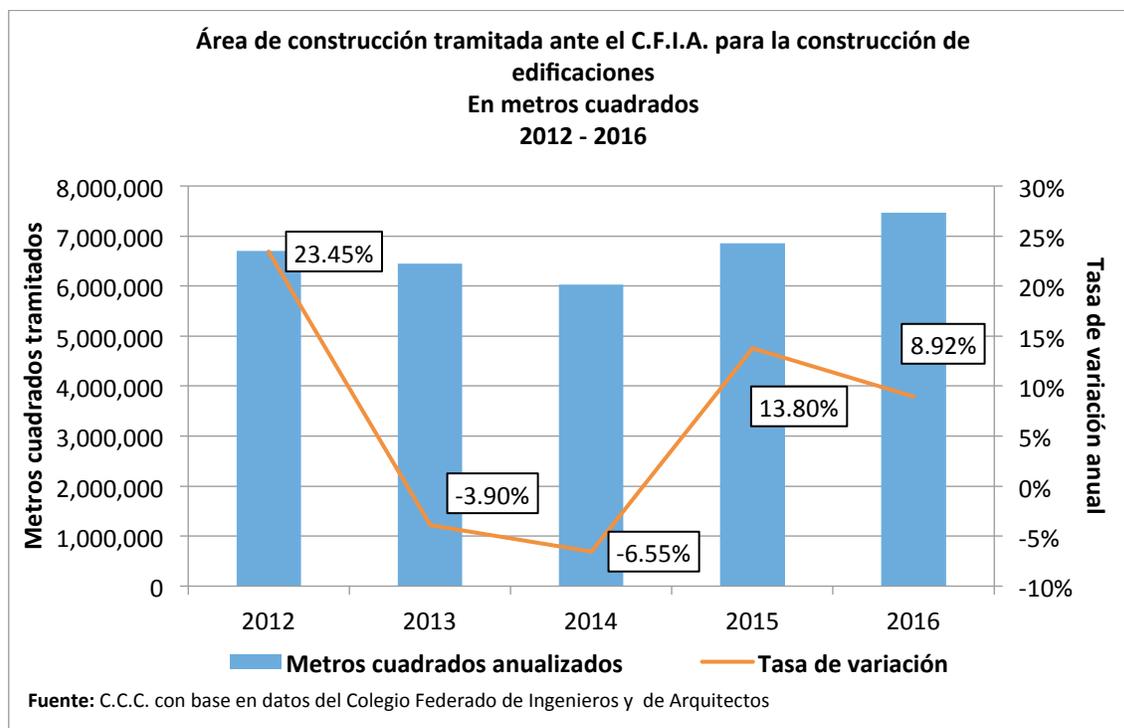
Con base en los registros del 2016, se contabiliza la cantidad de construcciones en altura lo cual consolidan la tendencia de aprovechamiento de espacio y un cambio en la preferencia de los clientes con respecto a los espacios habitacionales.

En este punto, no solo se observa un aumento en la cantidad de registros, si no también un aumento en los registros de gran altura, con seis obras con más de 25 niveles.



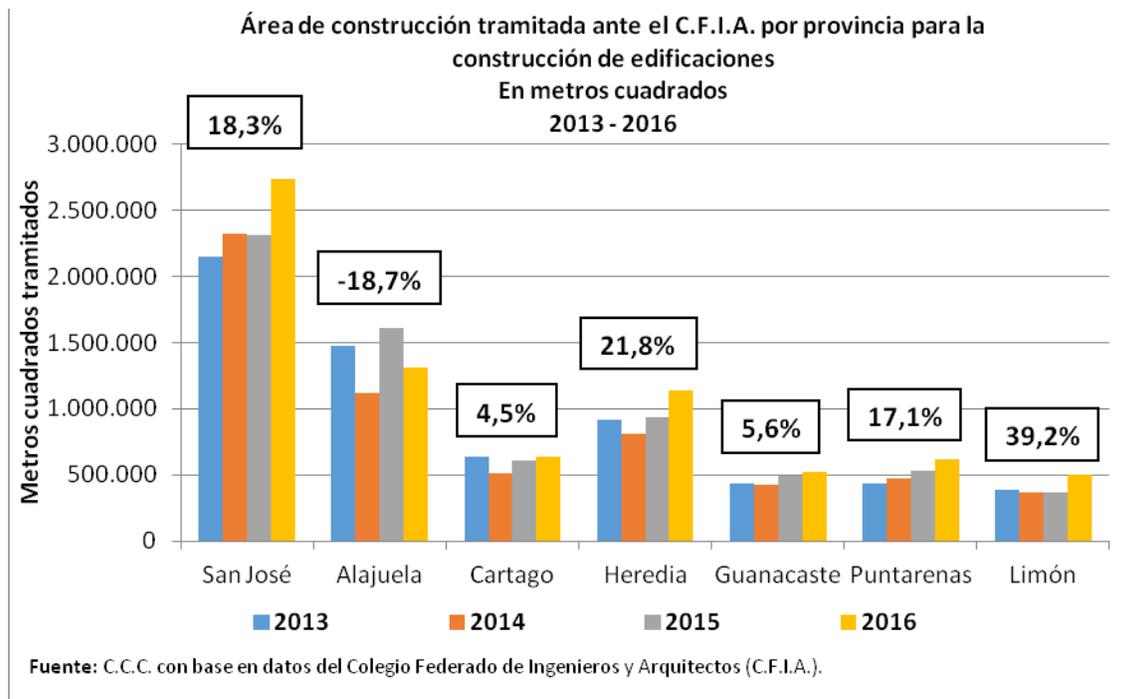
Metros cuadrados tramitados para la construcción de edificaciones

Si tomamos los metros cuadrados tramitados solamente para la construcción de edificaciones (no se incluye obra pública) nuevas, ampliaciones y remodelaciones, durante el año 2016 se tramitó cerca de **7.467.741 metros cuadrados**, lo que representa 611.813 metros cuadrados más que en el 2015. Esto se traduce en una tasa de crecimiento de **8,92%**.



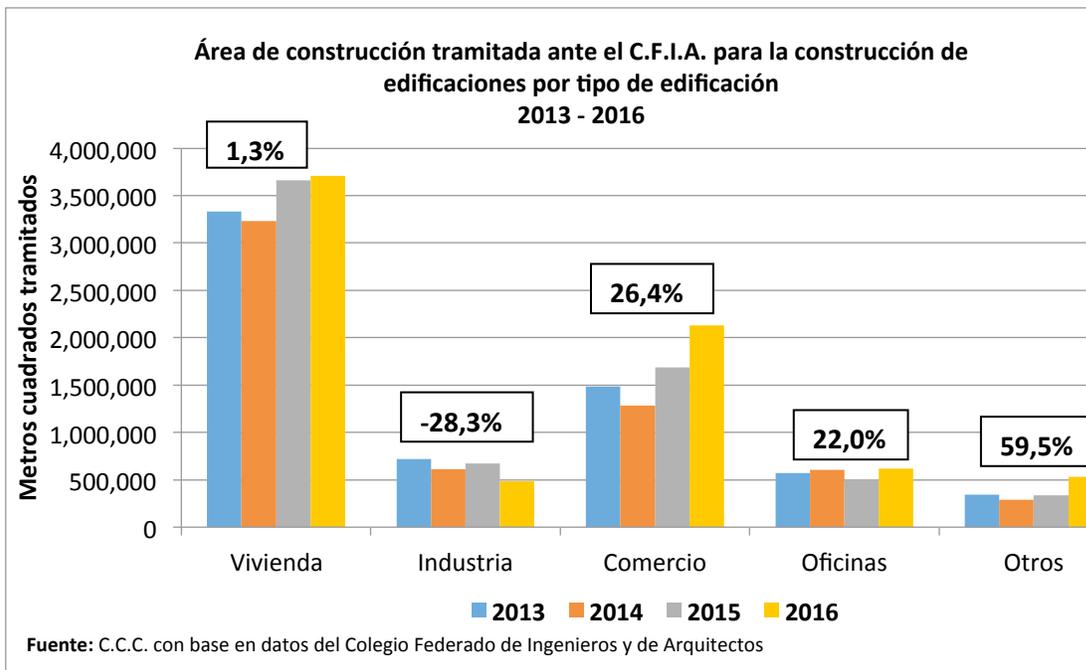
Durante el año 2016, se volvieron a alcanzar los siete millones de metros cuadrados tramitados, cifra que no se conseguía desde el año 2008, previo al golpe de la crisis económica al sector construcción. Esto implica que el sector tardó 8 años en recuperar el nivel de tramitación que se había alcanzado.

Si observamos el comportamiento por provincia de los metros cuadrados tramitados, podemos ver que todas las provincias mostraron tasas crecientes con respecto al 2015, con la excepción de la provincia de **Alajuela**, siendo la única en mostrar un decrecimiento para el 2016, con un decrecimiento de **-18,70%**. Comparando contra el 2015, la provincia de **Limón** fue la que evidenció un mayor crecimiento con **39,22%**, le sigue la provincia de **Heredia** con un crecimiento de **21,75%**, luego se encuentran **San José** y **Puntarenas** con **18,26%** y **17,08%** cada una. Por último, con un ritmo menor de crecimiento están **Guanacaste** y **Cartago** con **5,61%** y **4,47%** respectivamente.



En cuanto a su participación en los metros cuadrados tramitados totales, **San José** es la provincia en la que se tramitó la mayor cantidad de área para construcción durante el **2016**, seguida de **Alajuela** y **Heredia**. Respectivamente, cada una representó un **36,70%**, un **17,55%** y un **15,18%** del total. Los últimos puestos corresponden a **Cartago**, **Puntarenas**, **Guanacaste** y **Limón**, con un **8,52%**, un **8,27%**, un **7,02%** y un **6,77%** del total tramitado.

En cuanto a los resultados por tipo de edificación, durante el 2016, el crecimiento fue liderado por el tipo de edificación **otros** con un crecimiento de **59,52%** con respecto al 2015, le sigue el sector **comercial** con un crecimiento de **26,39%**, las **oficinas** con un impulso **21,96%** y el sector **vivienda** con un leve crecimiento de **1,26%**. Por último, el único sector en mostrar decrecimiento fue el **industrial**, decreciendo **-28,29%** con respecto al 2015.



Analizando los datos por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados en el año corresponden al **sector vivienda**, que representó el **49,66%** del total tramitado. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al **sector comercial**, que representó el **28,50%** del total tramitado. El tercer lugar está constituido por el **sector oficinas**, que acaparó el **8,24%** del total tramitado.

En lo que respecta a **otros** (*sitios de reunión pública + salud + edificios educacionales*), representó un **7,12%** del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde al **sector industrial**, éste acaparó el **6,47%** del total tramitado.

Proyecciones

Tomando en cuenta la evolución histórica de los metros cuadrados tramitados, así como la evolución del PIB nacional, las tasas de interés activas, los índices de precios de la construcción, el tipo de cambio y las expectativas de los participantes del sector, en la Cámara Costarricense de la Construcción estimamos un **crecimiento en los metros cuadrados tramitados para la construcción de edificaciones para el año 2017 de 7,5%** con respecto al 2016, superando por primera vez los 8 millones de metros cuadrados tramitados.

Factores condicionantes del sector

Estas proyecciones se van a llegar a cumplir, siempre que se den las condiciones necesarias en el sector. Como se mencionó anteriormente, la vivienda representa el 60% de la tramitación total, e históricamente ha representado entre el 50% y 70%. Por eso es importante darle especial atención a aquellos factores que puedan impactar la construcción de vivienda, ya que de ella depende en gran parte la evolución del sector, y las posibilidades de una mayor calidad de vida para la población.

Existen algunos temas de particular interés dentro del sector que podrían provocar cambios no esperados en la evolución de los indicadores mostrados anteriormente. Dentro de esos riesgos están:

- Cambios en las normativas SUGEF: La implementación de los acuerdos de la SUGEF aprobados en junio del 2016, provocaran un efecto negativo en el acceso a vivienda de la población costarricense, además de aumentos en las tasas de interés y en las cuotas de los créditos hipotecarios. Esto podría desincentivar el sector construcción y ahondar el déficit habitacional que posee nuestro país.
- Matriz de Vulnerabilidad de SENARA: La Matriz de Vulnerabilidad de Senara es una gran limitante para los permisos de uso de suelo en nuestro país. Ésta matriz limita el desarrollo del país poniendo restricciones de cobertura y densidad a los terrenos, generando inseguridad jurídica y contradicción con planes reguladores, sin proteger verdaderamente los mantos acuíferos.
- Norma Técnica AR-NT-SUCOM: Los aprobación por parte de ARESEP de la Norma Técnica de Suministro y Comercialización de Energía Eléctrica, la norma SUCOM afecta el servicio de distribución eléctrica en cualquier tipo de condominio (industrial, comercial y vivienda), el costo de instalación y mantenimiento del servicio pasa a manos de la administración del condominio.
- Acuerdos CETAC (uso del espacio aéreo): El Consejo Técnico de Aviación Civil (CETAC) publicó en el 2016 un nuevo acuerdo sobre el uso del espacio aéreo en los alrededores del aeropuerto Tobías Bolaños. Este acuerdo restringe la construcción de edificios en altura en los cantones de San José, Heredia, Escazú y Tibás las cuales han mostrado una gran evolución en la construcción de edificaciones verticales.
- Impuesto al valor agregado: Actualmente se discute convertir el Impuesto General sobre las Ventas actual, en un Impuesto al Valor Agregado. Este proyecto, supone que todos los servicios pasen de pagar 0% de impuestos a 15%. Esta medida dejaría a 5 deciles de la población sin acceso a vivienda.
- Tramitomanía:
 - El proceso de simplificación de trámites debe continuar con la ayuda de todas las instituciones para poder digitalizar y simplificar los trámites previos y municipales, incorporándolos en el sistema APC del CFIA.
 - Es necesario modificar el reglamento de SETENA, definiendo los umbrales necesarios según tipos de proyecto, con el fin de enfocarse en lo realmente importante y proteger mejor el ambiente, y al mismo tiempo mejorar los tiempos de respuesta de la institución.
 - Accesos restringidos: Es necesario generar un reglamento que defina reglas y tiempos claros para su resolución, ya que los permisos de acceso a carretera nacional generan en la actualidad atrasos muy importantes en el desarrollo de obras.

Condiciones necesarias para el desarrollo del sector

Además de estos riesgos, existen algunas condiciones necesarias para impulsar el crecimiento del sector construcción, de forma que pueda explotar al máximo su capacidad productiva.

- Agilidad en procesos de Contratación administrativa:

- Para promover el desarrollo del sector y de la infraestructura nacional, es necesario agilizar los procesos de contratación administrativa, de forma que aseguren un proceso transparente, rápido y eficiente en el desarrollo de obra pública. Se debe asegurar la competencia leal entre las empresas e instituciones, mejorar los plazos y eliminar los requisitos excesivos o técnicamente poco justificados.
- **Desarrollo de infraestructura nacional:**
- Costa Rica ocupa el puesto **105** de 140 a nivel mundial en infraestructura en transportes según el Informe de Competitividad Global 2016 (Banco Mundial). Es necesario que se desarrolle la obra pública, para ir eliminando los 40 años de rezago que tenemos en esta materia, para promover el desarrollo del sector construcción y de la economía nacional.
- **Impulso de las Alianzas Público Privadas:** Dado el nivel de endeudamiento en el que está el país y la falta de eficiencia en los procesos de construcción de obra pública, una de las nuevas maneras para lograr avances en el desarrollo de la infraestructura, es el uso de las figuras de financiamiento conocidas como Alianzas público-privadas (APPS), reglamentadas inicialmente, por medio del Decreto N°39965-H-MP *Reglamento para los contratos de colaboración público privada*. Este tipo de asociaciones podrán acelerar los procesos de gestión, asegurando la calidad en la construcción y a su vez, garantizando el mantenimiento de las obras construidas.
- **Facilidades de acceso al crédito:** Actualmente existen 4 deciles de la población que no tienen posibilidades de acceso a una vivienda de clase media según la oferta de crédito existente a nivel nacional. Se deben buscar soluciones para facilitar el acceso al crédito hipotecario de la población de clase media, ya que actualmente existen pocas opciones en el mercado que faciliten a los usuarios de ese nivel socioeconómico el acceso al crédito.

Conclusiones

La unión del sector público y privado en el desarrollo de la construcción, podría generar gran cantidad de encadenamientos en la economía, menores niveles de desempleo y mayor bienestar para toda la población. La construcción es la industria del bienestar humano debido a que si existe construcción, significa que se están generando empleos directos e indirectos, desarrollo en las comunidades y mejoras en la calidad de vida de los habitantes.

Contacto de prensa:

Karen Castro, Comunicación CFIA, 2103-2239, 8316-9517, kcastrocfia.cr
Teresita Cedeño, Comunicación CFIA, 2103-2309, 8705-6532 tcedeno@cfia.cr
Jason Alvarado, Comunicación CCC, 8820-7048 jalvarado@zonadeprensa.co.cr
Adriana Hernández, Comunicación CCC, 7075-3130 ahernandez@zonadeprensa.co.cr