

Diagnóstico y Propuestas

**Economía Nacional,
Situación Crediticia y el
Sector Construcción**

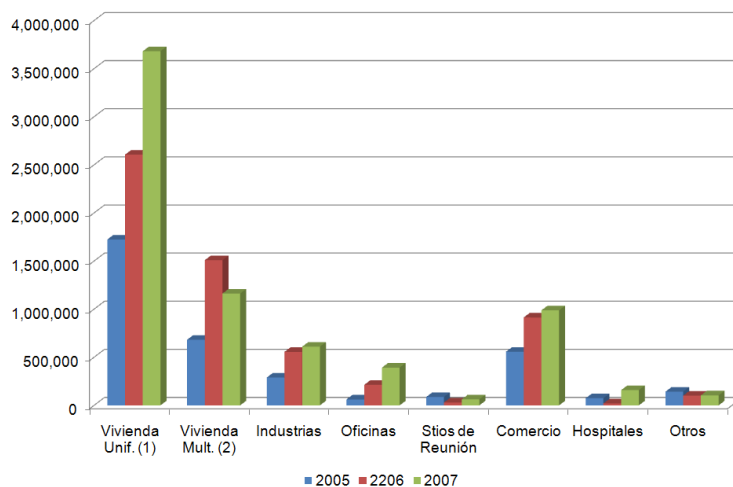
SECTOR CONSTRUCCIÓN

a. Antecedentes

La evolución de la industria de la construcción es reconocida como un indicador de crecimiento y dinamismo de la economía. La industria constructiva constituye un capital importante en el desarrollo de un país, y por tanto es conocida como uno de los principales motores de las otras actividades productivas y económicas, al ser, en buena parte, pieza fundamental de la inversión productiva de una nación.

Para el año 2007, según se desprende de los datos solicitados al Colegio de Ingenieros y de Arquitectos, se solicitaron permisos para la construcción de 7.160.549 m², de los cuales 4.843.772 representan vivienda, es decir el 67.65% de los permisos solicitados. La construcción de vivienda puede dividirse en vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar, representando el 76% y 24% del total de la vivienda construida, además del total de viviendas unifamiliares, el 20.02% representa vivienda de interés social, es decir, vivienda menor a 70 m².

El 14% de los metros cuadrados de construcción fueron solicitados para comercio, mientras que un 9% fue para industria y un 5% para oficinas, lo anterior puede observarse en el siguiente gráfico.



Fuente: Colegio de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA)

b. Problemas en las estadísticas.

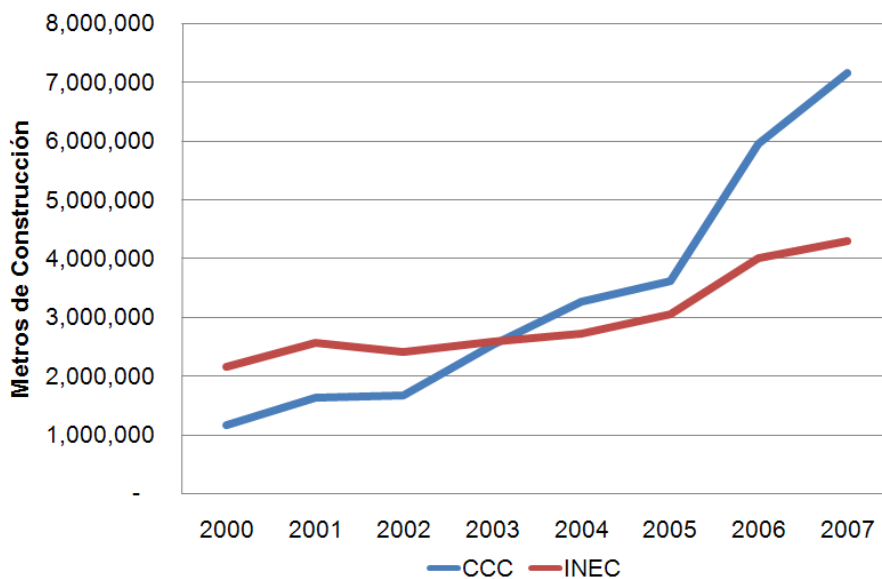
Al comparar los metros cuadrados de la construcción solicitados al Colegio de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) con los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), se observa como muchos de los permisos de construcción solicitados al CFIA no se llevan a cabo.

Luego de la solicitud de construcción que se realiza en el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos, la persona o empresa que construye debe de seguir una serie de trámites adicionales, entre ellos la búsqueda de

financiamiento, lo que implica que el proyecto empezará realmente a construirse meses después, si logra reunir todos los requerimientos técnicos y financieros y caso contrario se queda en el papel, es decir, no se llega a materializar. A continuación se presenta el gráfico, con la comparación entre las solicitudes de construcción realizadas en el CFIA y lo que realmente se construye según las estadísticas del INEC, recogidas en las municipalidades del país.

Los datos entregados por el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos son entregados mes a mes mientras que los del INEC se entregan cada año.

Cámara Costarricense de la Construcción
Metros Cuadrados de Permisos de Construcción
2000 - 2007

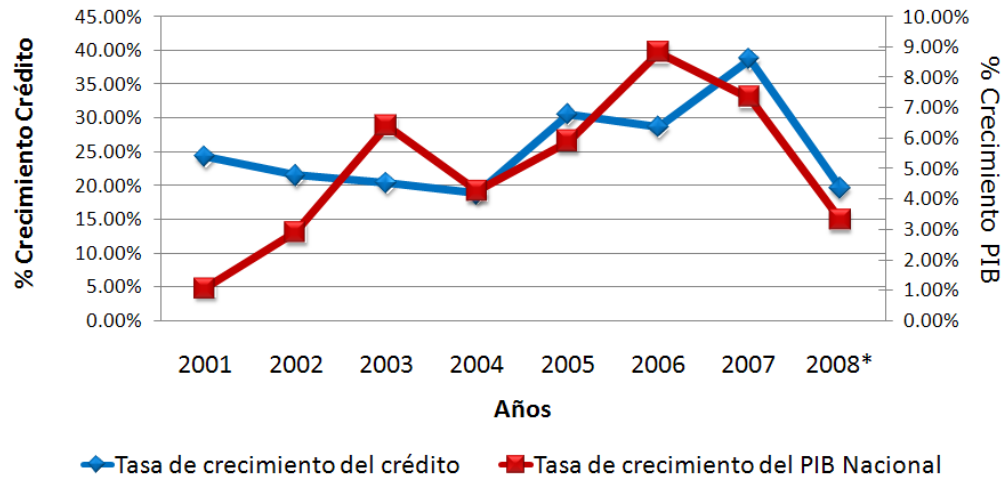


Fuente: Colegio de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) e Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

c. Crédito y Producción

El Crédito es una variable importante y su crecimiento afecta de manera directa la producción nacional.

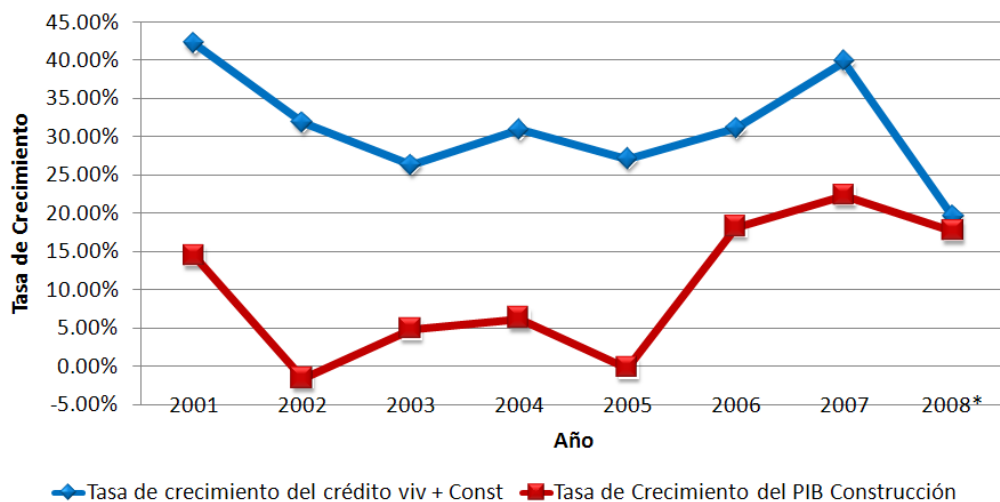
Cámara Costarricense de la Construcción
Tasa de Crecimiento PIB Nacional
Tasa de Crecimiento Crédito Total
2001-2008*



2008* Datos preliminares según BCCR
Fuente: Banco Central de Costa Rica

Al igual que como ocurre con la producción nacional, la disponibilidad de crédito afecta el crecimiento en el sector construcción y al sub-sector vivienda, según se observa en el siguiente gráfico.

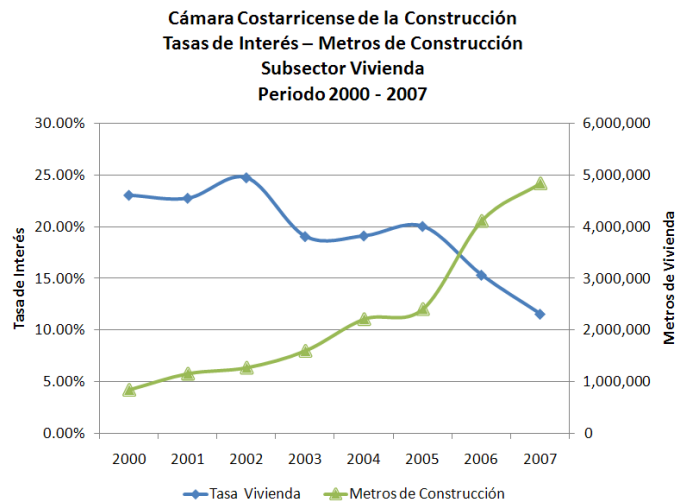
Cámara Costarricense de la Construcción
Tasa de crecimiento PIB Construcción y Vivienda
Tasa de Crecimiento PIB Construcción
2001-2008*

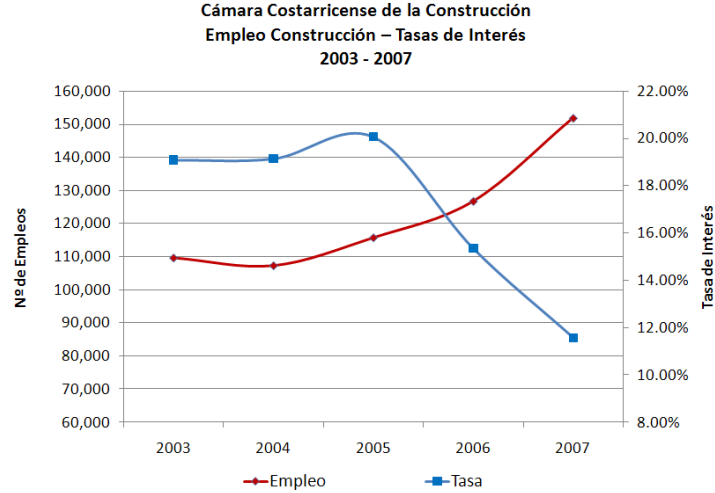


d. Impacto del alza en las tasas de interés sobre el sector

Un incremento en la tasas de interés para la construcción implica una disminución en la demanda, generando una contracción en la inversión, lo que afecta de manera directa el crecimiento de la economía, con mayor influencia en los sectores más sensibles, tal y como lo es la Construcción.

La evidencia muestra que conforme la tasa de interés aumenta, la cantidad de metros cuadrados de la construcción disminuyen, y por tanto el empleo que se genera, lo cual podrá observarse en los siguientes gráficos.





Fuente: BCCR.

FACTORES QUE ESTAN AFECTANDO DIRECTAMENTE AL SECTOR, LAS AMENAZAS.

a. Suficiencia Patrimonial del Sistema Bancario.

La suficiencia patrimonial se encuentra cerca del límite inferior establecido en el 10%, lo cual se ha producido por un alto crecimiento en las carteras de los bancos en los últimos años; el traslado de cargos de la Tributación Directa relacionado con el pago de impuesto sobre la renta con efecto retroactivo; así como, por la volatilidad del tipo de cambio del colón respecto al dólar en los últimos meses.

b. Volatilidad del Tipo de Cambio, Riesgo y efectos en el SBN.

El comportamiento del tipo de cambio esta teniendo efectos sumamente perjudiciales en la economía, pérdida de confianza en el BCCR y el gobierno, produce el traslado masivo de carteras pasivas del SBN y bursátil de colones a dólares y de las carteras activas de dólares a colones, presiona la liquidez en colones generando presión al alza sobre las tasas de interés y favorece la fuga de capitales. Pérdida de capacidad de pago para los deudores en moneda extranjera, aumento de la morosidad e incremento del riesgo en la recuperación de las carteras activas de los bancos.

c. Incrementos violentos en la TBP.

Del 21 de mayo 2008 a la fecha la tasa básica pasiva, TBP ha pasado del 4.25% al 7.50%, mostrando un incremento del 76.5% en menos de

90 días, para el 9 de enero del presente año, la tasa se encuentra en 11.75%. Afecta adversa y severamente a los deudores en colones deteriorando de forma importante su capacidad de pago y aumentando los riesgos de recuperación de las carteras en colones.

d. Efectos de la crisis económica en los Estados Unidos

Con efectos adversos sobre el volumen de crédito de origen internacional, así como disminución de la demanda de bienes y servicios como consecuencia del deterioro de la capacidad de compra en ese país. Importantes desarrollos se encuentran detenidos, unos por falta de recursos financieros y otros por la caída en la demanda.

e. Precios del petróleo, granos básicos y materiales de construcción.

Han tenido un crecimiento inusualmente grande en su precio internacional con efectos adversos sobre la inflación y la capacidad de compra de la ciudadanía. Favorecen un clima recesivo y deteriorando la el dinamismo de la economía y la percepción de la ciudadanía respecto de la economía.

f. Medios de Comunicación y Manejo de la Información.

La comunicación al público debe ser veraz y objetiva, no cargada de especulación y negativismo ya que eso solo contribuiría a acentuar la crisis y a acelerar los procesos de deterioro. Deben anunciarse de forma optimista los planes de acción orientados a reducir los efectos de la crisis internacional y evitar los cambios abruptos en variables como la tasa de interés y los tipos de cambio. El Gobierno de la República hasta diciembre el 2007 empezó a presentar soluciones a los problemas de la crisis, anterior a ellos y durante varios meses, el mensaje que se enviaba era sobre la existencia de una crisis que afectaría a todos los costarricenses.

IMPACTOS SENTIDOS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

a. Inventario de proyectos suspendidos

Según un estudio realizado por la Cámara Costarricense de la Construcción, para diciembre del 2007, 34 de los proyectos más importantes se han detenido, especialmente por problemas de financiamiento bancario. Los proyectos paralizados representaban aproximadamente 844.604 m² de construcción, \$802.373.800 y más de 28 mil empleos.

b. Impacto en el Empleo

Según evidencia empírica, en el sector se requieren 3 trabajadores por cada 100 m² de construcción, lo que implica que según los metros cuadrados totales construidos en el 2007, si se disminuye la construcción en solamente un 20%, se perderían más de 40.000 empleos directos, es decir, 40.000 familias podrían entrar en riesgo social.

PROPUESTAS PARA RESOLVER ESTOS PROBLEMAS.

a. Suficiencia patrimonial en los Bancos del Estado.

Considerar el aval del estado en los tres bancos estatales como un patrimonio virtual, de tal forma que pueda sumarse al patrimonio neto de previo a calcular la suficiencia patrimonial.

Así mismo, consideramos de gran trascendencia revisar los criterios técnicos de SUGEF para el cálculo de la razón de suficiencia patrimonial, en estricto apego a las normas de BASILEA.

b. Replanteamiento de políticas y directrices.

Revisión y replanteamiento de las políticas y directrices ante los bancos del estado, de acuerdo al análisis integral de las amenazas del entorno.

c. Fortalecimiento Bancos del Estado.

Evaluar la posibilidad de capitalizar los bancos del estado para mejorar su suficiencia patrimonial y devolverles su capacidad para continuar apoyando las actividades productivas del país.

d. Dirigir el crédito a actividades prioritarias.

Dada la escasez de crédito, establecer directrices para que el poco crédito disponible se destine a las actividades productivas prioritarias. Siendo la vivienda una necesidad prioritaria de los ciudadanos, aunado al hecho de que representa casi el 70% de la actividad del sector, lo que junto con el hecho de que la construcción tiene efectos multiplicadores de gran impacto en la economía y favorece a un enorme grupo de trabajadores de ingreso bajo y medio, la construcción resulta sin lugar a dudas una actividad prioritaria en la colocación de créditos.

e. Reducción de factores de costo a insumos para la construcción.

Exonerar al sector construcción de la eventual aplicación del Impuesto al Valor Agregado y eliminar los aranceles para los

materiales fundamentales (cemento, acero y madera), que impiden la libre competencia.

f. Recuperación de la confianza en la economía.

Cambios en tasas de interés y tipo de cambio deben ser pequeños, comprensibles y justificados.

Las noticias deben tener carácter veraz, objetivo y deben comunicar de forma optimista los planes para afrontar la crisis.

Apelamos a la prudencia y gradualidad en la ejecución de las medidas.

g. Evitar la dolarización masiva de carteras.

Buscar la predictibilidad en el tipo de cambio, siendo una de las medidas el establecer lineamientos para evitar la dolarización especulativa de las carteras de fondos de inversión y de fondos de pensiones, lo cual genera gran presión sobre el tipo de cambio y la liquidez del sistema, además de favorecer la salida de capitales.

h. Evitar fuga de capitales.

La dolarización de los últimos meses, acompañada de la escasa oferta de títulos valores locales en moneda extranjera, están provocado la salida de ahorro nacional hacia el exterior, lo cual resulta paradójico con la escasez de crédito que muestra la economía nacional.

Deben establecerse los mecanismos que permitan que ese ahorro nacional permanezca en el país y surta su efecto multiplicador en la economía.

i. Creación de Figuras Financieras Inmobiliarias que puedan acceder los Inversionistas Institucionales

Es importante que el sector cuente con mecanismos de liquidez alternativos, que tengan como materia prima hipotecas con características susceptibles de ser incorporadas en fideicomisos hipotecarios, en donde los grandes compradores puedan encontrar oportunidades de inversión seguras y con suficiente volumen, dada la escasez de papel en el mercado a tasas razonables.

Algunas de ellas podrían ser:

- Crear una empresa subsidiaria del BANHVI, aprovechando sus facultades legales, para originar carteras de hipotecas que le permita generar instrumentos financieros que se puedan descontar en los mercados nacionales o internacionales (China, Centroamérica, FIIC).

- Evaluar las legislaciones fiscales panameñas y colombianas que con gran éxito lograron incentivar la construcción de vivienda para los segmentos medio y bajo.

j. Apertura de nuevos mercados internacionales

Con el objetivo de continuar con el desarrollo de la construcción en el país, que en los últimos años ha servido como motor del desarrollo de la economía nacional, apoyar al sector de la construcción en la búsqueda y apertura de nuevos mercados para los productos inmobiliarios.

SOLUCIONES QUE HA EMPEZADO A IMPLEMENTAR EL GOBIERNO

- El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) dispondrá este año de un presupuesto de 60.000 millones de colones (Más de \$107 millones) para la aprobación de 10.000 millones de Bono Familiares de Vivienda. A esta cantidad se podrá agregar casi \$18 millones del impuesto solidario a las casa de lujo, aprobado el año anterior en la Asamblea Legislativa.
- El directorio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) aprobó el 18 de diciembre, un crédito de \$500 millones para Costa Rica. El empréstito será otorgado al Banco Central para que lo utilice como fuente de liquidez para los bancos comerciales. La capitalización de los bancos se considera un paso importante para aumentar el crédito, pero conservando su solidez patrimonial. Debido a un programa de facilidades aprobado por el ente emisor, la banca comercial podrá acceder a estos recursos y compensar las contracciones de liquidez por la falta de financiamiento exterior.
- Además, el país está negociando otro empréstito con el Banco Mundial por una suma similar para obras públicas. En ambos casos los créditos se pagarán después de cinco años de gracia.