

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2010



INFORME NACIONAL Agosto 2011



Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2010

Elaboración:

Franklin Solano Castro
Leonardo Soto Rojas

Colaboradores:

Madelyn Jiménez Rivera
Alejandro Mayorga Cervantes

Revisión:

Eloísa Ulibarri Pernús
Carmen González Altamirano

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)
Unidad de Investigación (UNIN)
Agosto, 2011

Portada:

Luis Gutiérrez / Parábolas O.L. S.A.

The logo for SIVDU (Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano) features the letters 'SIVDU' in a bold, blue, sans-serif font. The letters are slightly shadowed, giving them a three-dimensional appearance as if they are floating above a surface.

Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano (SIVDU)

Tabla de contenidos

Presentación	4
Acrónimos	6
Capítulo 1: Entorno económico del sector vivienda costarricense durante el año 2010	7
1.1 Dinámica económica del sector construcción costarricense	7
1.2 Inversión en el sector vivienda	8
1.2.1 Colocación de crédito en el sector vivienda costarricense por parte del sector privado	9
1.2.2 Inversión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)....	12
1.3 Comportamiento de precios para la construcción de viviendas	15
1.4 Expectativas de las familias	16
Capítulo 2: Indicadores de vivienda 2010	18
2.1 Déficit Habitacional 2010.....	18
2.1.1 Faltante Natural o Déficit Cuantitativo.....	20
2.1.2 Déficit Cualitativo Tradicional.....	20
2.1.2 Déficit Cualitativo Real	22
2.2 Construcción de vivienda, 2010	24
2.2.1 Construcción de vivienda y tipo de solución	33
2.3 Distribución de los Bonos Familiares de Vivienda, 2010.....	37
2.3.1 Bonos Colectivos	46
2.4 Vivienda y desastres	48
Capítulo 3: Balance del primer año de la Administración Chinchilla: “Un nuevo gobierno, un nuevo énfasis”	52
3.1 Antecedentes	52
3.2 Ejes de acción, ordenando la casa	52
3.3 Ordenamiento Territorial y el INVU	55
3.4 Atención de grupos prioritarios.....	56
3.5 “Clase media” y nueva normativa.....	58
3.6 Balance preliminar.....	59
Capítulo 4: Crédito para vivienda: Una aproximación a la demanda	63
4.1 Identificación de la demanda.....	63
4.2 Acceso al crédito para vivienda.....	68
Principales hallazgos	73
Conclusiones	78
Bibliografía	80
Anexos	83

Presentación

La Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI, presenta el análisis de la situación del Sector Vivienda de Costa Rica, correspondiente al año 2010. Al igual que en años anteriores, el estudio abarca una serie de tópicos, por medio de los cuales se pueda conocer y entender la situación vivida a lo largo del año.

En este esfuerzo por conocer y explicar la situación del Sector, es necesario en algunos casos remontarse a años anteriores. De igual manera, algunos de los aspectos tratados requieren prolongarse hasta el año 2011. Sin embargo, la orientación del estudio se centra en el análisis del 2010.

El Informe inicia con una breve descripción del entorno económico y financiero alrededor del Sector Construcción y Vivienda, dándoles seguimiento a los indicadores más importantes que inciden en la dinámica del mismo y, a partir de los cuales, se puede entender su comportamiento y las situaciones experimentadas durante el periodo.

El segundo capítulo, ofrece un recorrido por los principales indicadores de la vivienda, como el Déficit Habitacional y sus componentes; la construcción de viviendas; la distribución de bono familiares de vivienda y el tema de los desastres y la vivienda.

El 2010 fue un año de cambio de gobierno, las nuevas autoridades del Sector expresan variaciones en el énfasis de su gestión, con respecto a la Administración anterior. El tema de vivienda para la “clase media” ocupa el discurso oficial.

Aunque el tiempo transcurrido es poco como para evaluar la gestión de este gobierno en materia de vivienda, se ha querido analizar algunas de las principales acciones llevadas a cabo hasta el momento. Por tal motivo, el capítulo tercero se refiere al primer año de labores de la Administración Chinchilla Miranda, en relación con su desempeño en materia de vivienda.

En el capítulo cuarto, se presenta un ejercicio orientado a determinar una aproximación de la demanda de vivienda actual del país, relacionando los rangos de ingresos de los hogares, la tenencia de la vivienda y las posibilidades de financiamiento de esos hogares.

Finalmente, las conclusiones, recogen una serie de hallazgos que se desprenden de los apartados anteriores.

Este documento tiene como finalidad convertirse en un aporte para el conocimiento de la realidad costarricense y una contribución para la búsqueda y elaboración de soluciones para los problemas nacionales.

Con mucha satisfacción ponemos en sus manos el Informe Nacional “Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2010”.

Acrónimos

ABC: Programa Ahorro, Bono, Crédito.
BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda.
BC: Bono Colectivo.
BCCR: Banco Central de Costa Rica.
BFV: Bono Familiar de Vivienda.
CCP: Centro Centroamericano de Población.
CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.
CNE: Comisión Nacional de Emergencias.
CNREE: Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial.
DC: Déficit Cualitativo.
DCR: Déficit Cualitativo Real.
DH: Déficit Habitacional.
DHR: Déficit Habitacional Real.
EHPM: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples.
ENAHO: Encuesta Nacional de Hogares.
FUPROVI: Fundación Promotora de Vivienda.
GAM: Gran Área Metropolitana.
ICC: Índice de Confianza del Consumidor.
IDH: Índice de Desarrollo Humano.
IDS: índice de Desarrollo Social.
IPC: Índice de Precios al Consumidor.
IMAE: Índice de Actividad Económica Mensual.
INEC: Nacional de Estadísticas y Censos.
INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
MBSF: Ministerio de Bienestar Social y Familia.
MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
MP: Ministerio de la Presidencia.
PLAN o MIDEPLAN: Ministerio de Planificación Y Política Económica.
PND: Plan Nacional de Desarrollo.
PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.
PRUGAM: Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica.
SIVDU: Sistema de Información en Viviendas y Desarrollo Urbano.
SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
TAPPAç: Tasa Activa Ponderada Promedio Anual para préstamos en colones.
TC: Tipo de cambio colones por dólar estadounidense.
UCR: Universidad de Costa Rica.
UNIN: Unidad de Investigación de FUPROVI.
USD: Dólares Estadounidenses.
VIO: Viviendas Individualmente Ocupadas.

Capítulo 1: Entorno económico del sector vivienda costarricense durante el año 2010

El propósito de este apartado es aportar una serie de elementos que interactúan en el contexto del sector de la construcción, específicamente de construcción de vivienda, para contribuir a la comprensión de los cambios y dinámica observada durante el año 2010.

La observación de los principales indicadores del sector, muestran para el 2010, una leve recuperación tras el paso de la crisis financiera internacional que se manifestó en mayor medida en el año 2009. Esta recuperación se refleja en el aumento en la cantidad de viviendas construidas, como de los metros cuadrados de construcción de viviendas. Para entender este resultado, es importante conocer la relación entre las principales variables nominales y reales¹ que llevaron al mismo.

En los siguientes apartados se expondrá cada una de estas variables y su comportamiento sobre el Sector Vivienda.

1.1 Dinámica económica del sector construcción costarricense

Como la dinámica del Sector Vivienda se encuentra inmersa dentro del sector constructivo del país, el Índice de Actividad Económica Mensual (IMAE²), permite dar una idea aproximada del comportamiento a lo largo del tiempo de la dinámica constructiva.

En el gráfico 1, se presenta la variación interanual³ del IMAE de construcción durante el periodo comprendido entre enero 2004 a diciembre 2010. Este indicador ha venido presentado una tendencia a la baja a partir enero del 2008, manteniendo una variación negativa desde febrero del 2009. A lo largo del año 2010 la variación ha sido negativa, pero con leve señales de disminución en el ritmo de decrecimiento.

Durante los últimos meses del 2010, el IMAE muestra leves señales de recuperación en la actividad constructiva del país. Sin embargo, ésta se encuentra

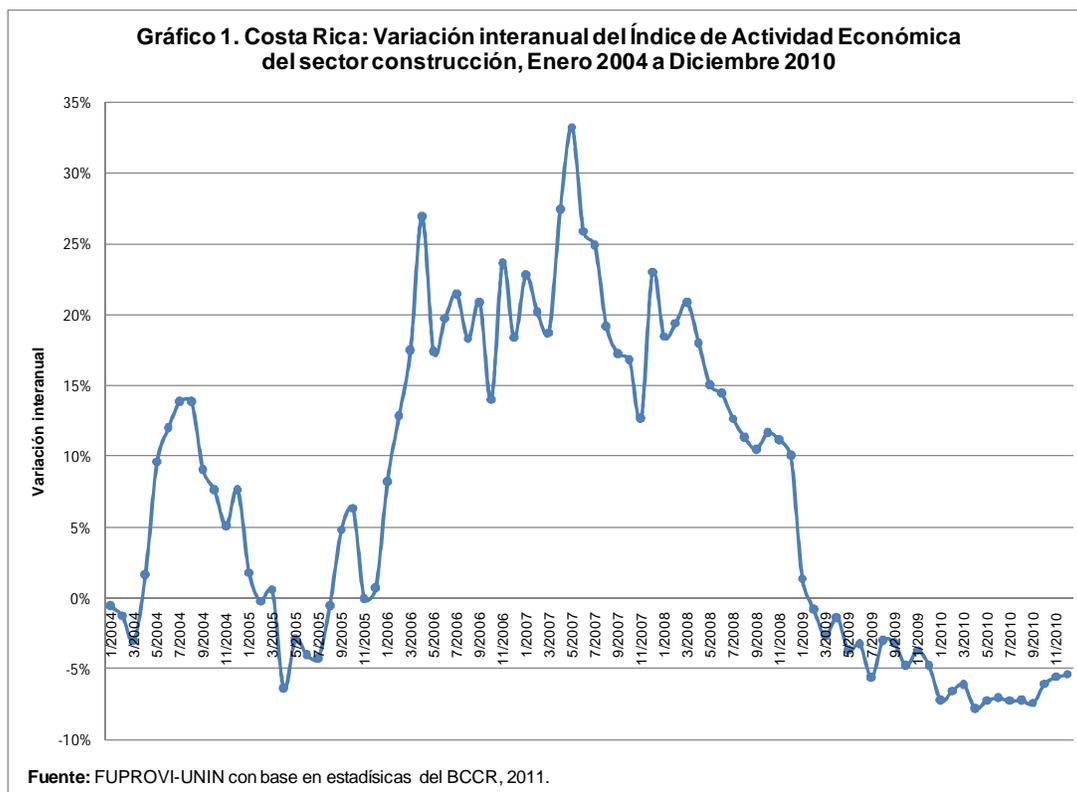
¹ Las variables nominales son las expresadas en unidades monetarias, las variables reales se expresan en unidades físicas.

² El IMAE es un índice de cuántum tipo Laspeyres y mide la evolución de la actividad económica, aproximando el comportamiento mensual del valor agregado de las diferentes industrias incluidas en el cálculo del Producto Interno Bruto (BCCR, 2011).

³ Tasa de crecimiento de una variable en un mes con respecto al mismo mes del año anterior.

considerablemente lejos de alcanzar un ritmo de crecimiento como el experimentado en el año 2008.

Este último resultado, se comparará más adelante con el crecimiento que experimentó el Sector Vivienda en el año 2010 y que contribuye a explicar la dinámica del Sector Construcción.



1.2 Inversión en el Sector Vivienda

Uno de los aspectos fundamentales para conocer y entender la dinámica del Sector Vivienda, es la inversión orientada al mismo. La cantidad, características y condiciones de los recursos movilizados al Sector, son parte esencial en los cambios acaecidos durante el año. En este apartado, se revisan brevemente los aportes del sector privado y del sector público como créditos para la vivienda.

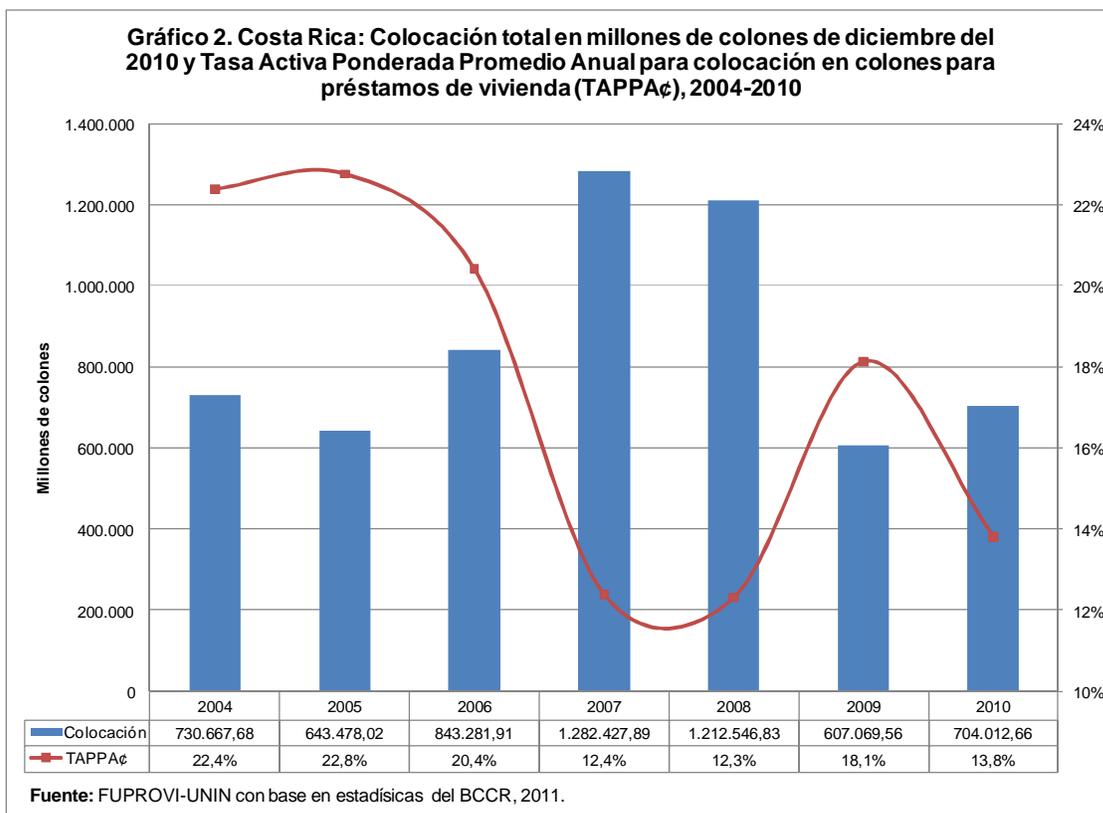
1.2.1 Colocación de crédito para vivienda por parte del sector privado⁴

En el año 2010, se nota una leve recuperación respecto al 2009 en la colocación de crédito dirigido al Sector Vivienda por parte del sector privado. Con respecto al monto total colocado, expresado en millones de colones del 2010, en el gráfico 2 se muestra que dicho monto para el año 2010 fue de poco más 704 mil millones de colones. Respecto al año 2009, el aumento en términos reales de la colocación de crédito orientado al sector vivienda fue de 16%, siendo esto una señal de recuperación en este sector constructivo, aunque bastante por debajo en comparación con años anteriores como el 2006, 2007 y 2008.

En el mencionado gráfico además, se aprecia la relación inversa que tiene la cantidad de colocación, respecto a la tasa de interés activa para préstamos de vivienda. El indicador que aproxima esta tasa es el denominado “Tasa Activa Ponderada Promedio Anual para préstamos en colones (TAPPA ϕ)⁵” y a diciembre del 2010 presentó una tasa de 13,8%, tasa considerablemente menor que la del año 2009, que fue de poco más del 18%. Hay que tomar en cuenta que esta tasa se encuentra ponderada, por el nivel de colocación de crédito que realizó cada institución.

⁴ El sector privado está compuesto tanto por bancos comerciales (privados y estatales) e instituciones no bancarias, como las mutuales, cooperativas y otros.

⁵ Para la construcción de este indicador se ponderó las tasas activas para préstamos de vivienda en colones por tipo de institución respecto al nivel de colocación de cada una de estas instituciones respecto al total de colocación en la economía en colones.



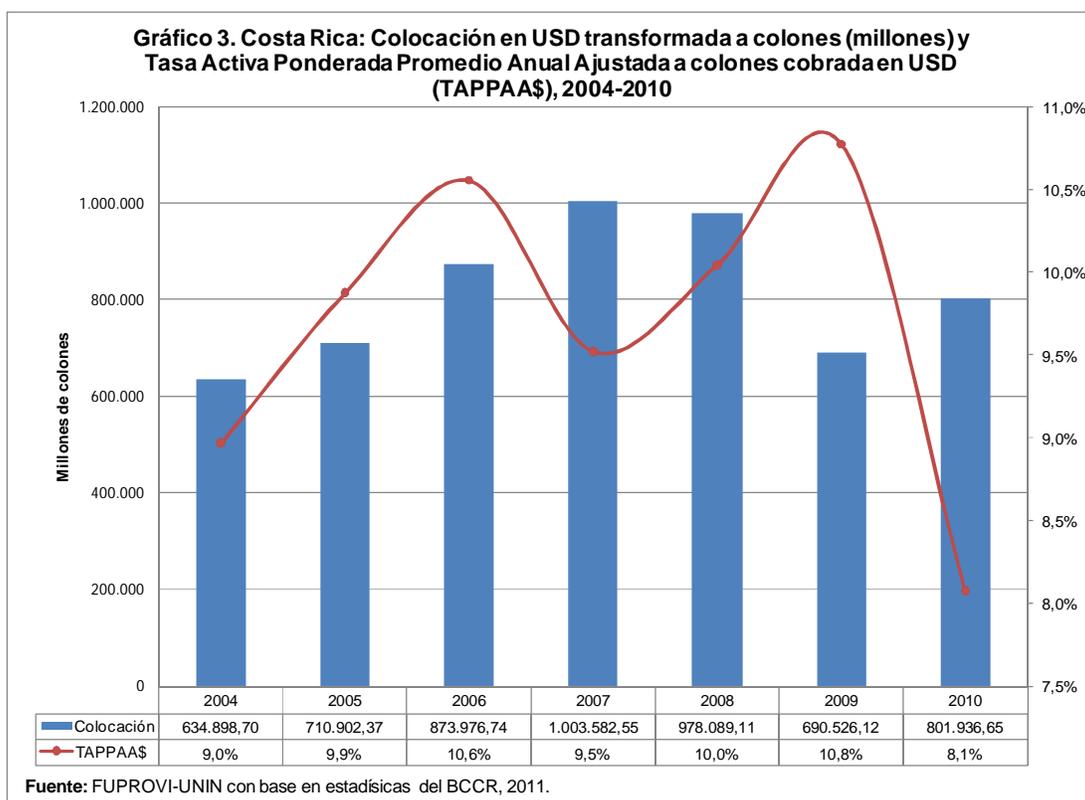
Respecto a la colocación de crédito dirigido al Sector Vivienda en dólares, en el gráfico 3, se muestra el comportamiento experimentado durante el periodo 2004 a 2010. Esta colocación se encuentra monetizada en colones con el propósito de realizar una comparación con la colocación en dicha moneda⁶.

Como se observa en el gráfico 3, al 2010 el valor de colocación para préstamos en dólares pasado a colones, fue de más de 801 mil millones de colones, monto mayor al presentado en año 2009, que fue de más de 690 mil millones de colones, un aumento del 16%. Resultado similar al experimentado en la colocación en colones.

El gráfico 3, muestra también el comportamiento del indicador de tasa de interés activa para préstamos de vivienda en dólares transformada a colones. A este indicador se le denominó “Tasa Activa Ponderada Promedio Anual Ajustada a colones cobrada en USD⁷” siendo al año 2010 de aproximadamente poco más del 8%, resultado considerablemente menor a la experimentado durante el año 2009.

⁶ Para la transformación a colones los montos de colocación en dólares se tomó un tipo de cambio de referencia fijo, con el propósito de aislar el efecto cambiario, en este caso se empleó el tipo de cambio medio $((TC\ Compra + TC\ Venta)/2)$ promedio de junio del año 2006 que fue 511,5 colones por USD luego se deflato la serie a precios de diciembre del año 2010.

⁷ Para la elaboración de este indicador se consideró una tasa activa ponderada en USD, la cual se construyó tomando las tasas activas cobradas por tipo de institución y ponderándolas respecto al



Un aspecto a resaltar del comportamiento de este indicador, es que en años anteriores al 2006, fecha en la que se implementaron bandas cambiarias, la tasa de interés ajustada muestra una tendencia creciente. Pero a partir de esa fecha, dicha tasa empieza a fluctuar y los niveles de colocación tienden a mostrar una mayor variabilidad producto de la dinamización cambiaria (gráfico 3). Esto hace que el crédito en dólares se abarate cuando se presenta una apreciación cambiaria y se encarezca cuando se presenta una depreciación⁸.

Comparando el comportamiento entre la colocación de créditos en colones y dólares de los gráficos 2 y 3, se observa que durante los años 2009 y 2010 se

valor de la colocación que cada una realizó respecto al total colocado para préstamos de vivienda en dólares en la economía.

Al obtener esta tasa se empleó la teoría de la paridad cubierta de tasas de interés, para este caso, la comparación se realiza a nivel interno de país, con el fin de observar la tasa equivalente cobrada en dólares pasada a colones. Para esto se empleó la fórmula:

$$r_t = r_t^* + \frac{E_{t+1} - E_t}{E_t}$$

Donde, r es la tasa de interés en colones, r^* en dólares, E el tipo de cambio y t el periodo de tiempo. Algunos autores adiciona un parámetro ϕ que recoge la prima por riesgo al asumir el crédito en dólares; para efectos de este trabajo no se tomó en consideración.

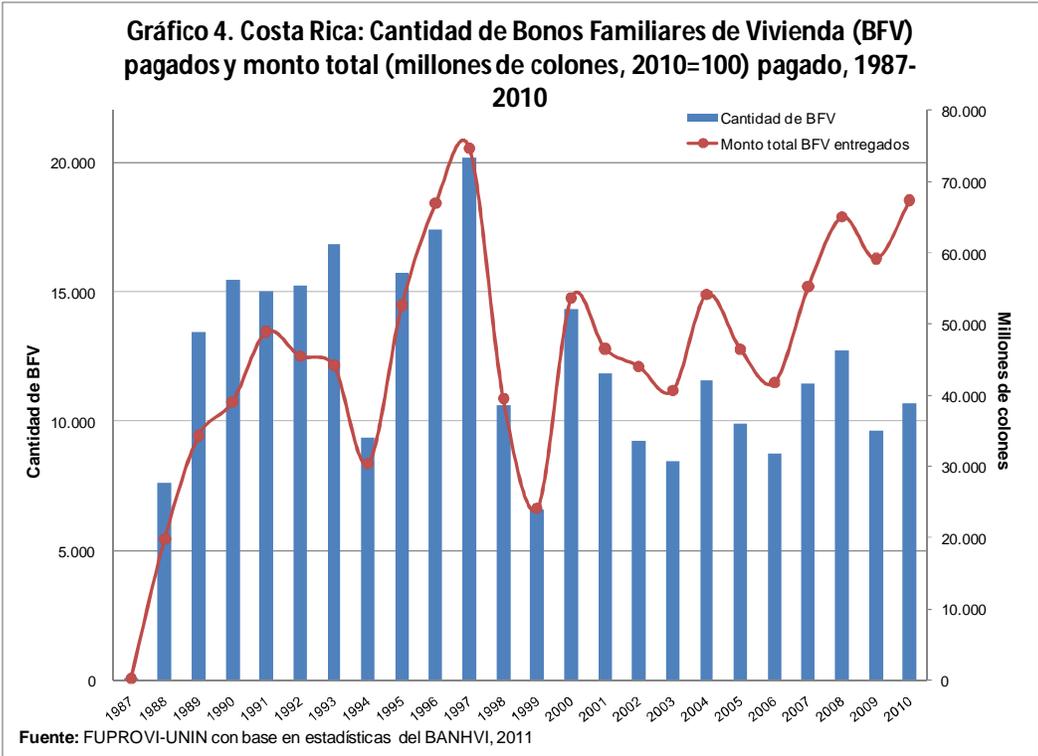
⁸ Cuando se presenta una apreciación cambiaria (disminución de tipo de cambio) y tomando como supuesto en que las familias perciben sus ingresos en moneda nacional, la cantidad de colones que se requerirán para pagar los intereses y amortización de un préstamo pactado en dólares disminuye, y viceversa.

colocaron montos mayores de crédito en dólares que en colones. Este comportamiento puede ser atribuido a una tendencia a apreciarse el tipo de cambio, siendo más atractivo el crédito en dólares que el de colones. Resultado similar se presenta en los años 2006 y 2007, en los que en promedio el indicador de tasa activa promedio tendió a disminuir.

En relación con las tasas, se observa en los gráficos 2 y 3 que la tasa en dólares, equivalente en colones, es menor que la cobrada para préstamos en colones. Pero se debe considerar el pago por riesgo que asumen los prestamistas (y también los prestatarios) al pactar créditos en una moneda distinta a la de curso nacional (colón). Por ejemplo, en el caso de que una familia perciba sus ingresos en colones y pague su deuda en dólares y ante un escenario de depreciación del tipo de cambio, el monto de pago del crédito aumenta, lo que podría llevar a la larga a una condición de impago.

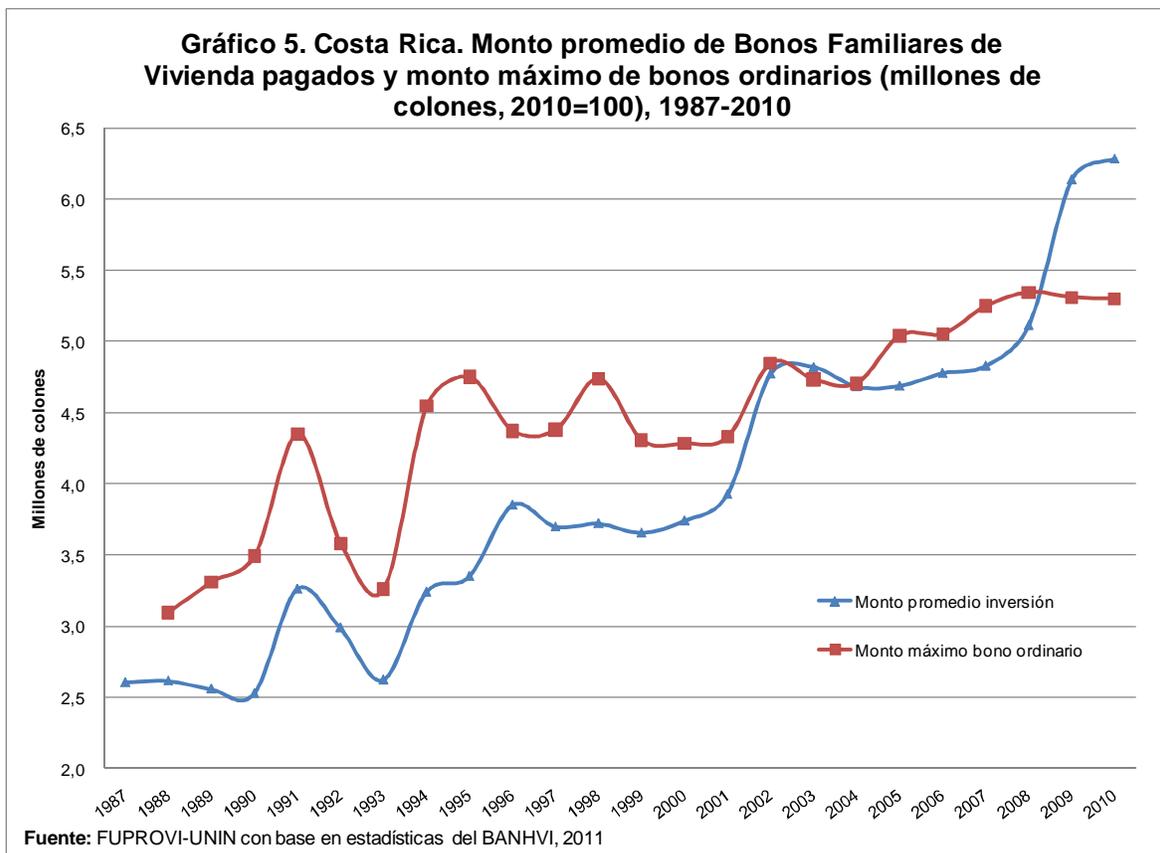
1.2.2 Inversión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)

Al finalizar diciembre del 2010, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) entregó 10.722 bonos de vivienda por un monto total de más de 67 mil millones de colones. Esta cantidad de BFV se encuentra muy cercano al promedio de entrega durante los últimos 10 años, el cual es de 10.792, lo que indica que durante el 2010 se mantuvo la tendencia (gráfico 4).



Otro aspecto importante de observar en el gráfico mencionado, es el hecho del aumento en el monto de inversión promedio de los bonos entregados. A partir del 2006, se observa una tendencia creciente en el monto de inversión promedio de los bonos entregados, con una leve caída en el 2009, pero que vuelve a incrementarse en el 2010.

Aunque oficialmente el monto de los bonos familiares de vivienda ordinarios, mantienen su valor real desde el 2008, en la práctica, el monto promedio de los bonos pagados ha experimentado, para los mismos años, un aumento que ha llevado a que este valor promedio esté por encima del valor oficial de los bonos ordinarios (gráfico 5)



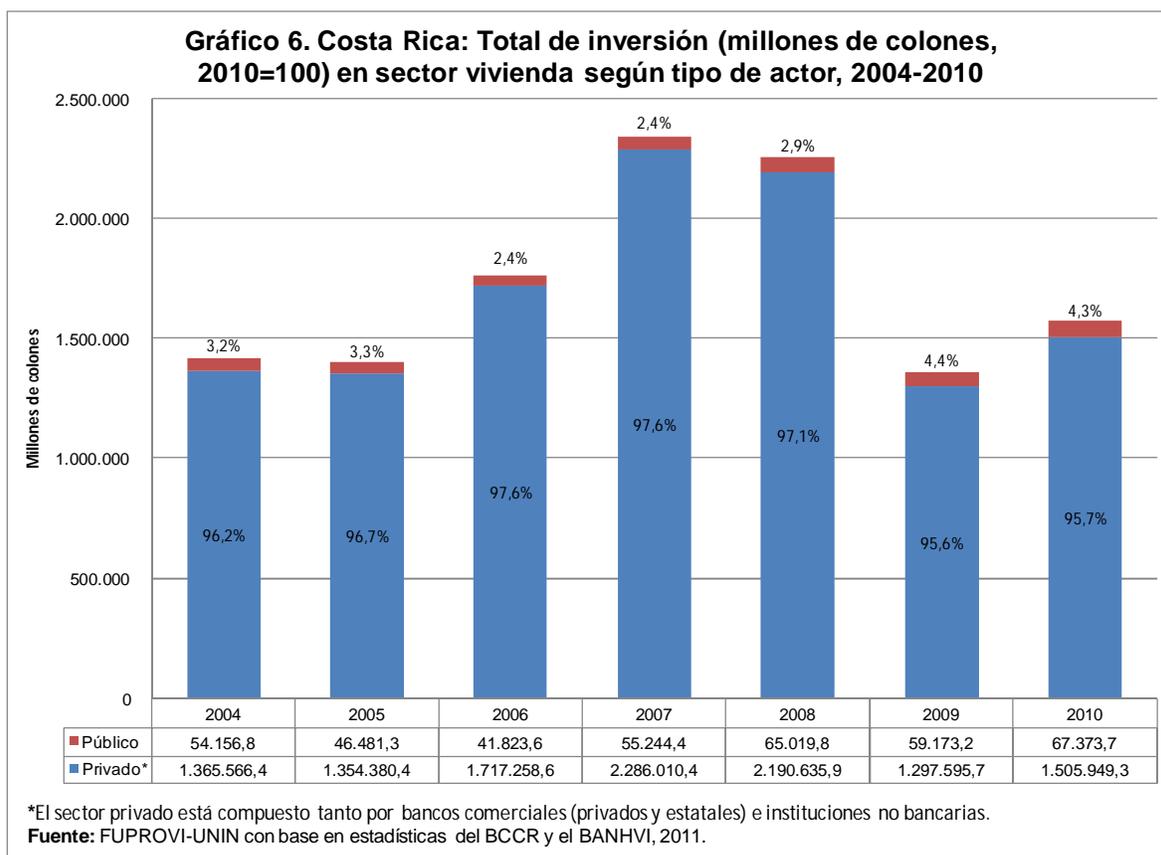
Más adelante, en el apartado 2.3, se analizarán otros aspectos referentes a la distribución geográfica y por estratos de los bonos de vivienda.

De forma general, en el gráfico 6 se presenta un resumen del total de inversión realizada en el Sector Vivienda costarricense entre el período 2004 a 2010. Claramente se nota el efecto que tuvo la crisis financiera internacional, que se manifestó en mayor medida en el año 2009, cuando se dio una disminución aproximadamente del 40% en términos reales de la cantidad de recursos destinados a la construcción de viviendas. Para el año 2010, se experimenta un

leve aumento en estos recursos, siendo aproximadamente 1,6 billones de colones, los cuales representaron un aumento del 16% de la cantidad de recursos destinados al Sector entre el 2009 y 2010.

Del monto anteriormente mencionado, el aporte del sector privado representa el 95,7% que significa 1,5 billones de colones, quedando de aporte del sector público más de 67 mil millones de colones, que son recursos provenientes del BANHVI.

La participación del BANHVI no solo es importante como inversión para las soluciones de vivienda, sino también a partir de su aporte a la dinámica del sector construcción. En momentos de reducción de la inversión en créditos por el sector financiero comercial, el BANHVI no solo mantiene, sino que aumenta la inversión para vivienda, contribuyendo a que el sector construcción no sufra un colapso mayor.

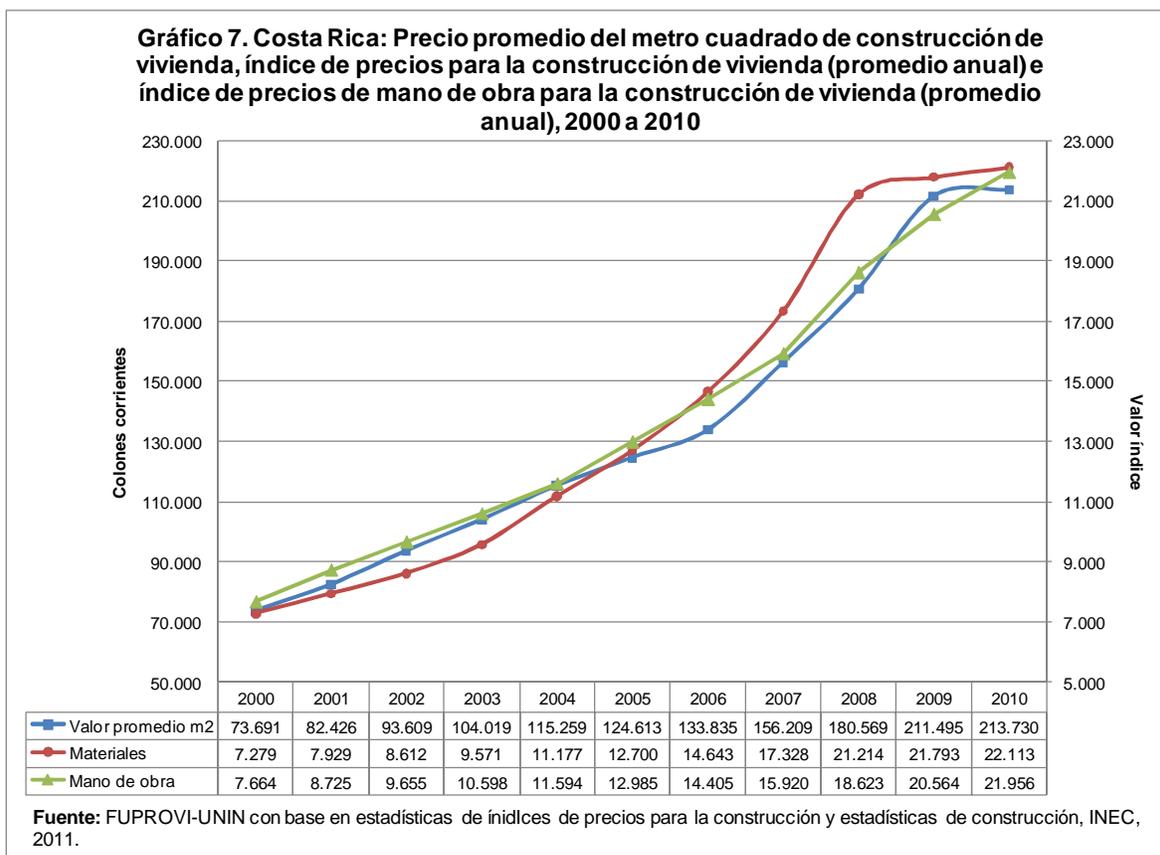


1.3 Comportamiento de precios para la construcción de viviendas

Tomando en cuenta como indicadores del costo de insumos para la construcción de viviendas, se consideraron los índices de precios de materiales para la construcción de vivienda y mano de obra para construcción de vivienda.

En el gráfico 7 se muestra el comportamiento histórico promedio anual de los mencionados indicadores, junto con el costo promedio por metro cuadrado de construcción nacional. Claramente, se muestra una relación positiva entre los indicadores y el costo del metro cuadrado.

Según el gráfico 7, desde el 2000 al 2010, el índice de precio de materiales de construcción ha aumentado año con año, pero es a partir del año 2009, que el ritmo de crecimiento de dicho índice disminuye. Este comportamiento es atribuible tanto a la baja en las demandas internas de materiales de construcción, como a la disminución en los precios internacionales de algunas materias primas empleadas en la construcción de viviendas.

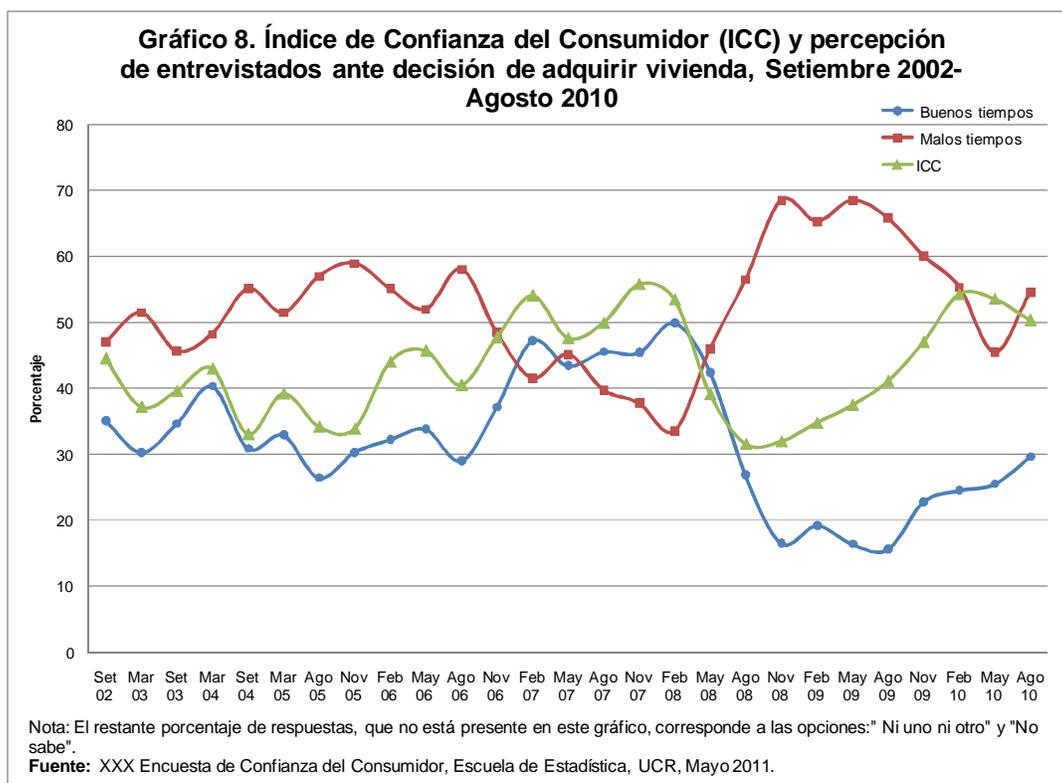


En el caso del índice de precios de mano de obra para vivienda, este muestra una tendencia constante al alza. Lo cual se debe a que semestralmente esta canasta de precios varía, de acuerdo a los aumentos salariales que establezca el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Los comportamientos anteriormente presentados, llevan a explicar en parte la dinámica del precio del metro cuadrado de construcción en el país, el que se desaceleró en el año 2009 y tendió a mantenerse en el 2010. El fenómeno aquí expuesto es atribuible al mantenimiento o un leve aumento en la actividad constructiva del sector vivienda. Más adelante se presentará esta dinámica.

1.4 Expectativas de las familias

Para tener un acercamiento a las expectativas de las familias con respecto a sus decisiones a invertir en vivienda, se utilizará los datos de la Encuesta de Confianza del Consumidor elaborada por la Escuela de Estadística, de la Universidad de Costa Rica. Con los resultados de esta encuesta, se calcula el Índice de Confianza del Consumidor (ICC), que recoge la percepción de los consumidores respecto a la esperanza o bienestar de la economía



El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) muestra una disminución a inicios del año 2008 (gráfico 8). A inicios del año 2009 se presenta un leve crecimiento en

la misma hasta alcanzar un valor de 54,2 a inicios del año 2010 pero a finales de este año, experimenta una tendencia a disminuir. Este indicador muestra que el año 2010 en comparación al 2009 se tiene mejores expectativas del bienestar económico del país, pero éstas han tendido a deteriorarse conforme fue avanzando el año 2010.

Durante el periodo en que se manifestó la crisis financiera internacional (finales 2008 y año 2009) el porcentaje de consumidores que consideraban que era un buen momento para comprar casa disminuyó considerablemente, alcanzando un mínimo de 16,6% en agosto del 2009 (línea azul en el gráfico), mientras que los consumidores que consideraban que estaban ante malos tiempos aumentó, alcanzando un valor máximo del 68,4% en mayo del 2009 (línea roja en el gráfico).

A lo largo del año 2010, se nota una disminución en el porcentaje de entrevistados que considera que son malos tiempos para la adquisición de vivienda. No obstante, el porcentaje de consumidores que considera que son buenos tiempos crece pero a un leve ritmo.

Estos resultados muestran, una recuperación en la evolución de la expectativa de adquisición de vivienda por parte de los consumidores a lo largo del año 2010, pero estas derivaciones aún no son similares a las experimentadas a inicios del año 2008, cuando se tenía una alta expectativa de adquisición de vivienda (gráfico 8).

Capítulo 2: Indicadores de vivienda 2010

2.1 Déficit Habitacional 2010

En los análisis sobre la situación de los indicadores de vivienda que se han venido presentando durante estos años, con base en los datos de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, se elabora una serie a partir del año 2000 y hasta el año del análisis, que permite observar la evolución de esos indicadores en el tiempo. No obstante, en este informe correspondiente al 2010, nos enfrentamos con una situación muy particular y que afecta las posibilidades de comparación de los datos correspondientes al 2010 con respecto a los años anteriores.

Para el 2010 el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) implementó un nuevo diseño de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), ahora llamada Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), la cual utiliza un nuevo marco muestral, Esto debido a que el anterior diseño ya no era adecuado para representar la realidad de algunos sectores. Por ejemplo, segmentos censales que para el año 2000 se consideraban rurales, en la actualidad presentan características más urbanas. Estos cambios en la metodología tienen como propósito depurar y mejorar el instrumento.

En relación con los datos emanados de la ENAH para el Sector Vivienda, algunas de las variaciones observadas con respecto al 2009, no es posible atribuirles fehacientemente a cambios ocurridos en la realidad nacional o producto de los cambios metodológicos. No obstante esta limitación, la observación de las variables no ofrece cambios importantes con respecto a la tendencia mantenida durante los últimos años.

Cuadro 1. Costa Rica: Indicadores de vivienda, 2000 - 2010

Indicador	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Total de hogares	928.835	974.408	1.011.816	1.051.606	1.095.346	1.132.019	1.167.850	1.198.120	1.241.561	1.279.290	1.289.716
VIO	915.974	967.060	999.587	1.040.612	1.082.662	1.114.210	1.155.926	1.182.108	1.223.129	1.256.701	1.266.418
Faltante natural	12.861	7.348	12.229	10.994	12.684	17.809	11.924	16.012	18.432	22.589	23.298
Déficit cualitativo (DC)	147.787	157.148	166.846	193.526	197.972	182.110	159.823	158.544	157.759	164.454	152.125
Viviendas regulares hacinada	22.831	21.136	21.799	16.584	21.147	16.762	20.865	19.880	20.389	18.560	19.184
Viviendas buenas hacinadas	10.845	11.917	11.512	11.010	11.128	8.079	10.162	7.817	9.639	8.404	11.685
Viviendas malas	114.111	124.095	133.535	165.932	165.697	157.269	128.796	130.847	127.731	137.490	121.256
Déficit habitacional (DH)	160.648	164.496	179.075	204.520	210.656	199.919	171.747	174.556	176.191	187.043	175.423
<i>Porcentaje DC/VIO</i>	<i>16,1</i>	<i>16,3</i>	<i>16,7</i>	<i>18,6</i>	<i>18,3</i>	<i>16,3</i>	<i>13,8</i>	<i>13,4</i>	<i>12,9</i>	<i>13,1</i>	<i>12,0</i>
<i>Porcentaje DH/VIO</i>	<i>17,5</i>	<i>17,0</i>	<i>17,9</i>	<i>19,7</i>	<i>19,5</i>	<i>17,9</i>	<i>14,9</i>	<i>14,8</i>	<i>14,4</i>	<i>14,9</i>	<i>13,9</i>
<i>Porcentaje DC/Hogares</i>	<i>15,9</i>	<i>16,1</i>	<i>16,5</i>	<i>18,4</i>	<i>18,1</i>	<i>16,1</i>	<i>13,7</i>	<i>13,2</i>	<i>12,7</i>	<i>12,9</i>	<i>11,8</i>
<i>Porcentaje DH/Hogares</i>	<i>17,3</i>	<i>17,7</i>	<i>19,3</i>	<i>19,4</i>	<i>19,2</i>	<i>17,7</i>	<i>14,7</i>	<i>14,6</i>	<i>14,2</i>	<i>14,6</i>	<i>13,6</i>
Déficit cualitativo real (DCR)	417.794	457.866	489.573	569.927	604.409	598.870	614.988	642.528	623.438	689.815	666.099
Viviendas Malas	95.032	101.108	111.330	129.879	126.658	124.762	128.796	130.847	127.731	137.490	121.256
Viviendas regulares	263.824	268.367	288.356	314.988	348.105	351.446	357.397	382.820	363.070	401.749	397.926
Viviendas Buenas regulares	49.613	79.002	80.886	117.162	122.763	118.017	122.457	124.387	125.916	144.347	138.560
Viviendas buenas hacinadas	9.325	9.389	9.001	7.898	6.883	4.645	6.338	4.474	6.721	6.229	8.357
Déficit habitacional real (DHR)	430.655	465.214	501.802	580.921	617.093	616.679	626.912	658.540	641.870	712.404	689.397
<i>Porcentaje DCR/VIO</i>	<i>45,6</i>	<i>47,3</i>	<i>49,0</i>	<i>54,8</i>	<i>55,8</i>	<i>53,7</i>	<i>53,2</i>	<i>54,4</i>	<i>51,0</i>	<i>54,9</i>	<i>52,6</i>
<i>Porcentaje DHR/VIO</i>	<i>47,0</i>	<i>48,1</i>	<i>50,2</i>	<i>55,8</i>	<i>57,0</i>	<i>55,3</i>	<i>54,2</i>	<i>55,7</i>	<i>52,5</i>	<i>56,7</i>	<i>54,4</i>
<i>Porcentaje DCR/Hogares</i>	<i>45,0</i>	<i>47,0</i>	<i>48,4</i>	<i>54,2</i>	<i>55,2</i>	<i>52,9</i>	<i>52,7</i>	<i>53,6</i>	<i>50,2</i>	<i>53,9</i>	<i>51,6</i>
<i>Porcentaje DHR/Hogares</i>	<i>46,4</i>	<i>47,7</i>	<i>49,6</i>	<i>55,2</i>	<i>56,3</i>	<i>54,5</i>	<i>53,7</i>	<i>55,0</i>	<i>51,7</i>	<i>55,7</i>	<i>53,5</i>

* Los resultados obtenidos para este año no son comparables a los de años anteriores, debido al cambio en la metodología de recolección de la información.

Fuente: FUPROVI-UNIN, basado en la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (2000-2009) y Encuesta Nacional de Hogares, 2010, INEC.

2.1.1 Faltante Natural o Déficit Cuantitativo

De acuerdo con los datos obtenidos de la ENHO 2010, el Faltante Natural o Déficit Cuantitativo afecta directamente a un poco más de 23 mil hogares que representan un 1,8% del total de hogares, lo que significa que de cada 1000 hogares, 18 forman parte del Faltante Natural (cuadro 1).

Es interesante conocer cómo se calcula este faltante. La metodología utilizada por el INEC lo que hace es asignar a cada vivienda ocupada un hogar, si existe más de un hogar en una vivienda, a estos hogares restantes se les toma en cuenta como hogar 2, 3, entre otros. Estos hogares restantes por vivienda son los que componen el Faltante Natural.

El Faltante Natural no debe confundirse con el hacinamiento. El hecho de que en una vivienda resida más de un hogar, no significa que haya hacinamiento. El hacinamiento, tradicionalmente se ha medido a partir de la cantidad de residentes en una vivienda y la cantidad de dormitorios (hacinamiento por dormitorios). En este momento, la clasificación del INEC establece que una vivienda tiene problemas de hacinamiento cuando existen más de tres personas por dormitorio. El que en una vivienda exista más de un hogar, no necesariamente conlleva a que exista hacinamiento.

El análisis de la situación del Faltante Natural puede complejizarse más, si se toma en cuenta no solo a las familias afectadas directamente, sino también aquellas involucradas indirectamente. Tal como se explicó líneas arriba, los hogares afectados por el Faltante Natural, son hogares que comparten vivienda con otros hogares, con los hogares, por decirlo así, que presentan mayores derechos sobre el inmueble. Por lo tanto, el Faltante Natural representa a todos los hogares que comparten vivienda. Pero en términos reales, los hogares que comparten vivienda, no necesariamente andan en busca de vivienda individual, algunos comparten por gusto, como estrategia económica, por comodidad, entre otros motivos.

2.1.2 Déficit Cualitativo Tradicional

El Déficit Cualitativo, calculado de la manera tradicional, de acuerdo con los datos de la Encuesta Nacional de Hogares del 2010, alcanza la cantidad de 152.125 unidades, alrededor de 8 mil unidades menos para este mismo dato en el 2009, pero como ya se ha señalado, no es posible determinar si la diferencia se debe a una disminución real de dicho déficit o si corresponde al cambio en el diseño de la encuesta. Sin embargo, se ofrece el dato comparativo, para recalcar el hecho de que luego del 2004, año en el que el DC alcanzó su punto más alto, con casi

200.000 unidades, representando poco más de un 18% del total de Viviendas Individuales Ocupadas, VIO, la tendencia ha sido hacia la disminución del déficit.

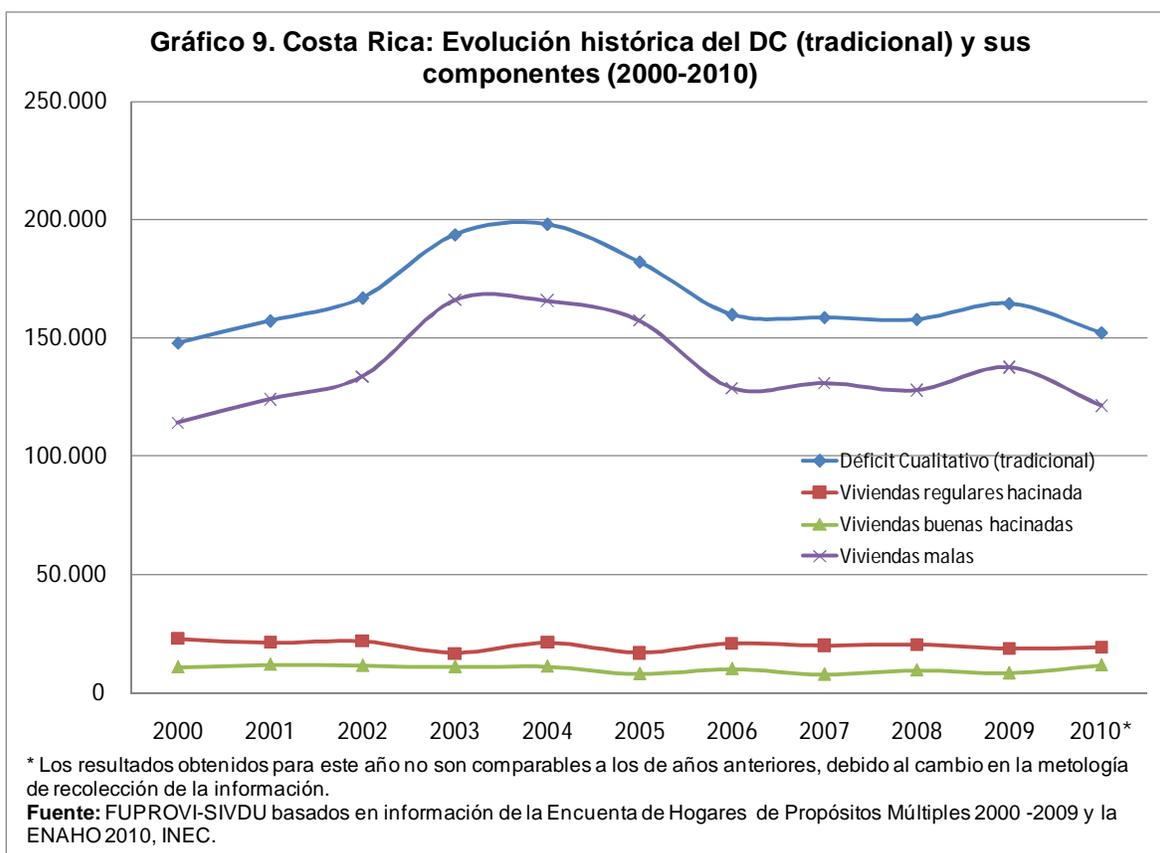
El DC afecta a un 12% de la VIO, lo que significa que por cada mil viviendas existen 120 de ellas con algún tipo de problema, ya sea porque presentan hacinamiento o por estar en mal estado. A pesar del problema de comparabilidad entre la encuesta del 2010 y las anteriores, cabe destacar que el Déficit Cualitativo del 2010 con respecto al dato del 2000, es apenas un poco superior, con una variación de solo un 2,9% en la década.

Esta baja variación que se observa luego de una década, es atribuible al hecho de cómo está construido el indicador. El DC es la sumatoria de las viviendas en mal estado, las viviendas regulares con hacinamiento y las viviendas buenas con hacinamiento. Debido a que la variación de estos indicadores ha sido poca durante el periodo, a excepción de las viviendas malas que sí han experimentado variaciones mayores y luego de haber crecido hasta el 2003, a partir de ese año más bien experimentan una tendencia hacia su disminución.

Esa disminución que ha venido experimentando el DC, se expresa a su vez, en una pequeña variación del DH, ya que éste está constituido en un 86,7% por el DC, de tal manera aunque el Faltante Natural, luego de una década prácticamente se duplica en términos absolutos y relativos, su peso al interior del DH no ejerce mayor cambio (gráfico 9).

En síntesis, de la lectura de estos indicadores, se observa que durante los últimos años de la década y con la nueva Encuesta de Hogares, la situación de la vivienda denota una mejoría. Sin embargo, la observación empírica no parece estar en consonancia con la situación de los indicadores utilizados. Es por eso, que se hacen esfuerzos por lograr profundizar más en la realidad, tener una lectura de los datos disponibles más explicativa.

Desde hace un par de años, FUPROVI creó un nuevo indicador por medio del cual es posible, utilizando los mismos datos del INEC, tener una mejor lectura de la situación de la vivienda a nivel nacional. Este nuevo indicador es el Déficit Cualitativo Real (DCR), el cual se analiza seguidamente.



2.1.1.3 Déficit Cualitativo Real⁹

Como se explicó en el apartado anterior, el Déficit Cualitativo calculado de la manera tradicional, solo contempla las viviendas malas y las viviendas con hacinamiento ya sean regulares o buenas. Sin embargo, este cálculo deja de lado la mayor parte de las viviendas que presentan problemas en algunos de sus componentes.

Una parte importante de la VIO está compuesta por viviendas en condición regular (casi 400.000 de acuerdo a la encuesta del 2010), debido a problemas físicos en el techo, suelo o paredes o una combinación del estado físico de estos componentes. Además, una cantidad importante de viviendas clasificadas como buenas, presentan problemas en uno de sus componentes. Por lo tanto, son viviendas que requieren de ser mejoradas o intervenidas. A éstas se les ha llamado “viviendas buenas regulares” las que en la encuesta del 2010 alcanzan la cifra de 138.560 unidades.

⁹ Para una explicación más detallada de la forma de cálculo de este indicador, consultar FUPROVI, “Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008”. Informe Nacional, San José, Julio 2009.

Las viviendas regulares (397.926) más las viviendas buenas regulares (138.560) más las viviendas buenas que presentan problemas de hacinamiento (8.357), más las viviendas malas (121.256) dan como resultado para el 2010, un DCR de 666.099 unidades. Esta forma más detallada, precisa y real de calcular el DC, permite establecer dos grandes contrastes con la forma tradicional de calcular dicho indicador. El primer aspecto a reseñar es que ya no se trata de un 12% de la VIO que se ve afectada, sino de un 52,6%. Es decir, poco más de la mitad del total de viviendas individuales ocupadas del país tiene problemas en su estado físico o estando en buen estado, tiene problemas de hacinamiento (cuadro 1).

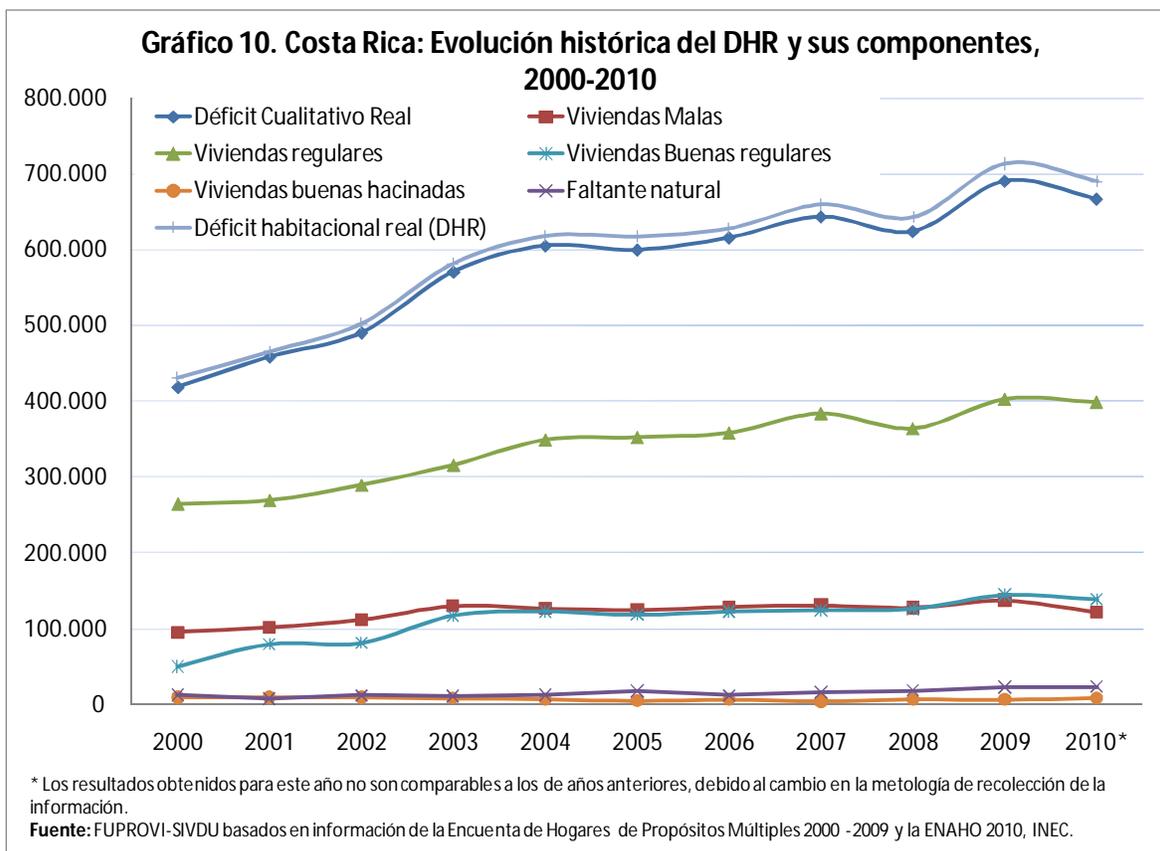
El segundo aspecto importante de señalar es que, a diferencia con el cálculo tradicional, el nuevo indicador permite observar cómo éste presenta una tendencia constante de crecimiento bien marcada, apreciándose una ligera reducción para el año 2010. Pero como ya se ha mencionado, no es posible poder determinar si se debe a cambios en la situación o al cambio metodológico en ENAHO.

En síntesis, la creación y utilización del DCR, permite establecer que los problemas de vivienda no disminuyen, por el contrario, crecen y además afectan a un enorme porcentaje de los hogares costarricenses.

El DCR crece en función de la tendencia de incremento de sus dos componentes más importantes, las viviendas regulares y las viviendas buenas regulares. El caso de las viviendas malas, a lo largo de la última década ha experimentado un comportamiento irregular, al igual que las viviendas buenas con hacinamiento. A partir de lo cual, la lectura de estos indicadores es clara en el sentido de que el país ha venido experimentando un deterioro de las viviendas existentes. Sin embargo, los datos correspondientes a la ENAHO del 2010 expresan un cambio en la tendencia de los años anteriores (gráfico 10).

Entre los años 2000 y el 2009, la cantidad de viviendas regulares aumentó, con una variación de un 52,3%, pero el incremento de las viviendas buenas regulares fue aun mucho mayor. Crecieron en un 190,9%. Para ese mismo periodo, el DCR y el DHR crecen a razón de casi 10 puntos porcentuales.

Como se observa en gráfico 10, con la excepción de las viviendas buenas con hacinamiento, los indicadores relacionados con el DHR, para el año 2010, expresan una mejoría comparados con los del 2009. Será necesario darle el correspondiente seguimiento para observar la evolución de los indicadores, para ver si es un cambio coyuntural, una nueva tendencia o resultado del cambio metodológico de la ENAHO.



2.2 Construcción de vivienda, 2010

Al igual que en los informes de los años anteriores, para el 2010 se utilizan las estadísticas de construcción del INEC, por cuanto permite contar con series de información y porque en teoría, esta base de datos debería de tener la información más fidedigna con respecto a la construcción en el país, ya que la misma es alimentada por las propias municipalidades, a partir de sus respectivos registros de permisos de la construcción, que es el último requisito a la hora de construir¹⁰.

En el año 2010 la construcción de viviendas reportó una ligera mejoría con respecto al año anterior, el 2009, pero aun por debajo a la cantidad construida durante el año 2008, tanto en el número de viviendas como en la cantidad de metros cuadrados de construcción.

¹⁰ En los Anexos 1 y 2 se presenta la información correspondiente a la cantidad de viviendas construidas y total de metros cuadrados de construcción, respectivamente, por año y por cantón.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Viviendas	18.514	23.556	17.919	21.176	22.508	22.071	23.158	28.189	26.711	16.937	18.153
Variación absoluta	-	5.042	-5.637	3.257	1.332	-437	1.087	5.031	-1.478	-9.774	1.216
Variación relativa	-	27,2	-23,9	18,2	6,3	-1,9	4,9	21,7	-5,2	-36,6	7,2
m² construcción	1,36	1,69	1,52	1,71	1,82	2,04	2,33	2,66	2,56	1,39	1,52
Variación absoluta	-	0,3	-0,2	0,2	0,1	0,2	0,3	0,3	-0,1	-1,2	0,1
Variación relativa	-	24,5	-10,5	12,4	6,5	12,1	14,5	13,9	-3,8	-45,5	8,9

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción, INEC, 2008-2010.

En el 2009 se construyeron casi 10.000 viviendas menos que en el año 2008, lo que representó una variación porcentual de un -37%. En el 2010 se construyeron 18.153 viviendas, 1.216 más que las del 2009, lo que representa un 7% de variación, entre uno y otro año. No obstante esa ligera mejoría, durante el 2008 se construyó 8.558 unidades más que en el 2010. Es decir, que la cantidad de viviendas construidas en el 2010, representan un 68% con respecto a la cantidad de unidades del 2008.

Una situación similar se da para la cantidad de metros cuadrados de construcción de vivienda para los años en cuestión, solo que con diferencias más marcadas. Por ejemplo, los metros cuadrados de construcción del 2010 equivalen solamente a un 59% del total de metros construidos durante el 2008.

Los cambios acaecidos en el sector construcción de viviendas, no afectaron por igual a todo el país. Algunos cantones sufrieron, otros mejoraron y en otros no parece haber mayores cambios. El análisis sobre la dinámica del Sector es algo complicado, debido a las diferencias de escala que se presenta entre los cantones. Así una pequeña diferencia en cantidad de viviendas, puede significar una enorme diferencia en términos porcentuales. Para tener una mejor idea sobre esta situación, se presenta una comparación entre algunos cantones (se han escogido cantones que presentan una variación positiva entre el año 2009 y el año 2010).

Cuadro 3. Costa Rica: Cantidad de viviendas, variación absoluta y relativa según muestra de cantones, 2009-2010

Cantón	Cantidad		Diferencia	Relación %
	2009	2010		
San José	390	589	199	51,0
Guatuso	61	229	168	275,4
Flores	83	124	41	49,4

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción, INEC, 2009-2010.

Los cantones de San José y Flores presentan una variación interanual positiva similar, con un crecimiento alrededor de un 50%, entre el 2009 y el 2010. No obstante, en números absolutos Flores creció en 41 viviendas mientras que San José lo hizo en 199, casi 5 veces más que Flores y, mientras que en San José durante el 2010 se construyeron 589 viviendas en Flores se construyeron 124.

Por su parte, Guatuso presenta un crecimiento de 168 viviendas en el 2010 con respecto al 2009, cantidad similar a la de San José. Sin embargo, en términos relativos, el primer cantón tuvo una variación de un 275%, mientras que el segundo solo de un 51%.

Así mismo, es difícil establecer tendencias de comportamientos a nivel cantonal, durante estos últimos años, ya que la dinámica entre ellos es compleja de explicar. No obstante, seguidamente se presentan algunos hallazgos sobre el comportamiento de la construcción de viviendas desde la perspectiva cantonal.

Con la ayuda del gráfico 11 y de los mapas 1 y 2 se puede visualizar más fácilmente los cambios y variaciones entre el 2008 y el 2009 y entre el 2009 y el 2010.

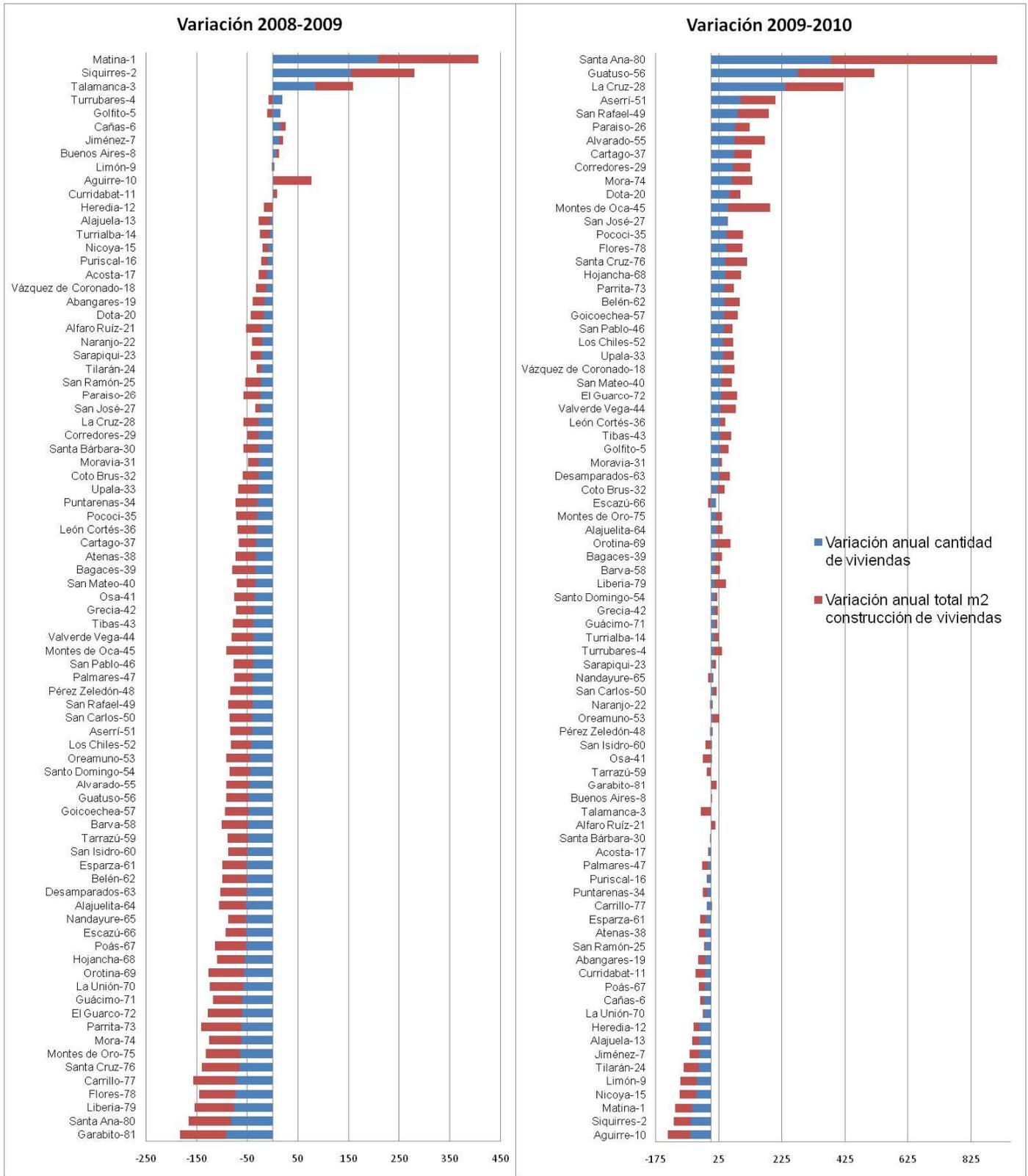
Cantones que años anteriores como el 2007 y 2008 ocupaban puestos prioritarios en cuanto a construcción de viviendas, experimentan entre ese último año y el 2009 variaciones negativas que los ubican entre los últimos lugares o, dicho de otra manera, como los de “mayor decrecimiento”. Entre éstos se pueden señalar Santa Cruz, Carrillo, Garabito, Parrita, Liberia y Flores entre otros, esto en términos relativos; en términos absolutos habría que agregar otros cantones como San Carlos, Pérez Zeledón y Pococí. Entre los 10 cantones con mayor decrecimiento, en términos relativos, entre esos años, cuatro de ellos pertenecen a la Gran Área Metropolitana (GAM): Santa Ana, Flores, Mora y El Guarco.

Por otra parte, los 10 cantones que presentan una mayor variación positiva, en términos relativos, entre los años 2008 y 2009, son cantones fuera de la GAM, ubicados en la zona Sur y Sur Este del país: Golfito, Buenos Aires, Talamanca, Matina, Siquirres, Limón y podría insertarse el cantón de Jiménez como parte de ese grupo. Terminan de completar este grupo Aguirre, Turrubares y Cañas.

Entre el año 2009 y 2010 las variaciones son otra vez contrastantes. Cantones que en el periodo anterior se ubicaban como los de mayor crecimiento, ahora pierden ese protagonismo, y pasan más bien al lado opuesto, con un decrecimiento, en términos relativos, que los ubica en los últimos lugares. Es el caso de los cantones de: Matina, Siquirres, Limón, Jiménez, Cañas. Por otra parte,

cantones que habían experimentado un fuerte decrecimiento, para el 2010 presentan alguna mejoría como: Mora, Flores, Santa Cruz, Parrita, El Guarco y, caso especial Santa Ana, que luego de tener el segundo lugar más importante en cuanto a variación negativa, en el 2010 se ubica en un indiscutible primer lugar con la mayor variación positiva.

Gráfico 11. Costa Rica: Variación relativa en la cantidad de construcciones de vivienda y total de metros cuadrados de construcción de vivienda según cantón, períodos 2008-2009 y 2009-2010



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas de construcción del INEC, 2008-2010.

Mapa 1. Costa Rica: Variación relativa de cantidad de viviendas construidas entre los diez cantones con mayor y menor variación, 2008-2009



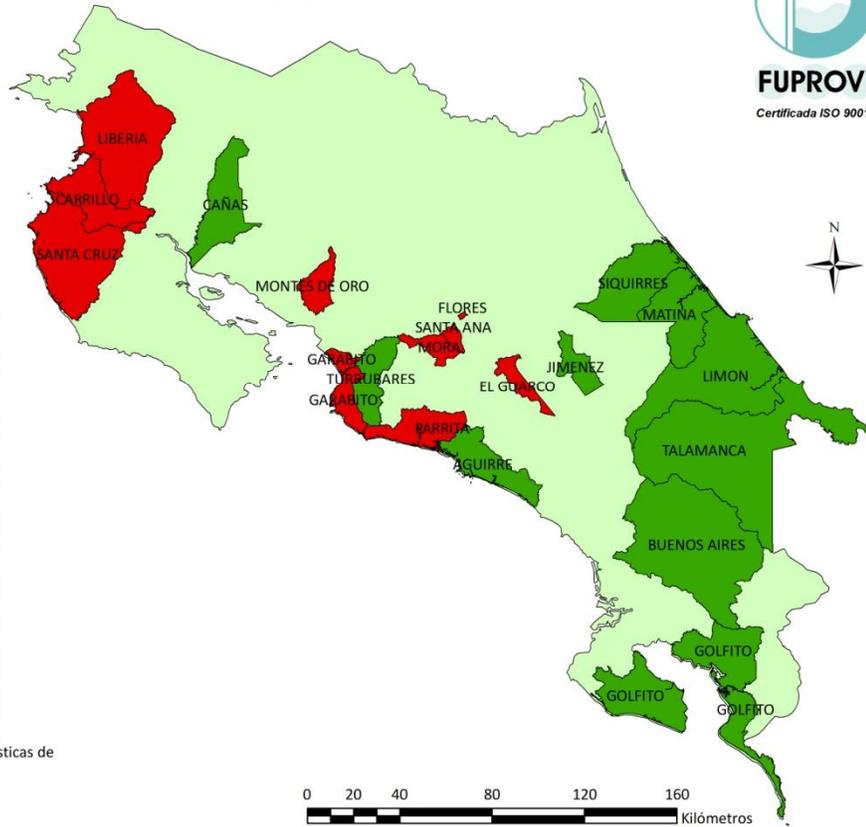
Simbología

- Cantones
■ Mayor
■ Menor

Cantón	Relativa	Puesto
Matina	208.8%	1
Siquirres	154.9%	2
Talamanca	84.4%	3
Turrubares	19.4%	4
Golfito	15.1%	5
Cañas	14.8%	6
Jiménez	12.9%	7
Buenos Aires	8.1%	8
Limón	3.2%	9
Aguirre	2.8%	10
El Guarco	-60.6%	72
Parrita	-61.4%	73
Mora	-61.6%	74
Montes de Oro	-64.5%	75
Santa Cruz	-65.1%	76
Carrillo	-72.1%	77
Flores	-73.1%	78
Liberia	-75.8%	79
Santa Ana	-81.8%	80
Garabito	-91.5%	81

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas de Construcción del INEC, 2008-2009.

Elaborado por:
Paul Vega Salas para FUPROVI, 2011.



Mapa 2. Costa Rica: Variación relativa de cantidad de viviendas construidas entre los diez cantones con mayor y menor variación, 2009-2010



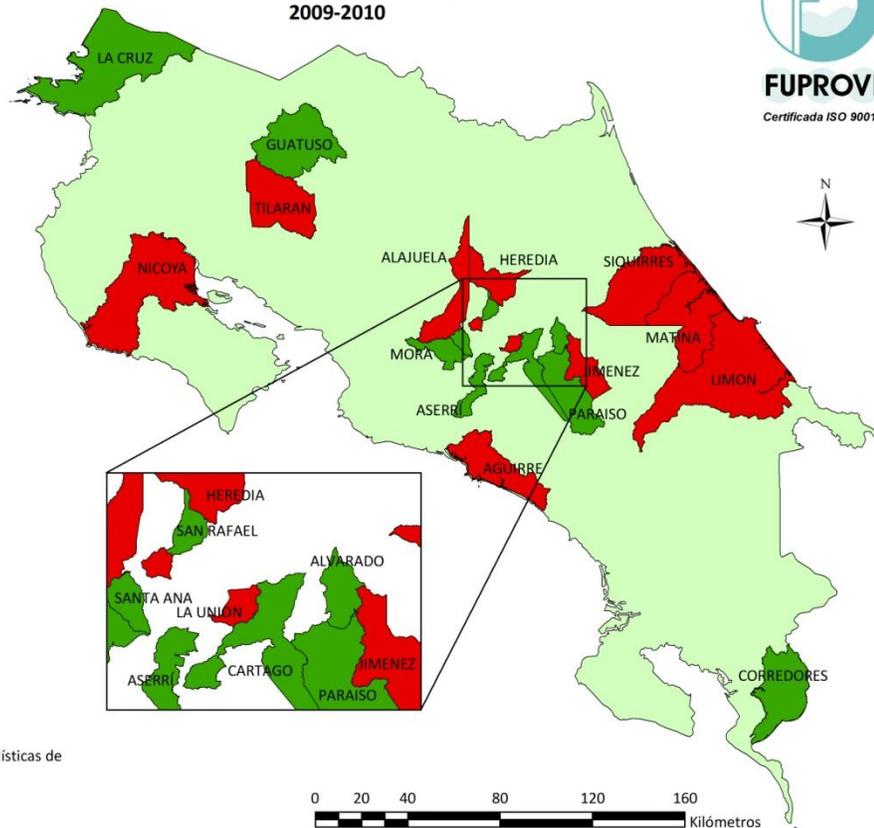
Simbología

- Cantones
■ Mayor
■ Menor

Cantón	Relativa	Puesto
Santa Ana	379.7%	1
Guatuso	275.4%	2
La Cruz	235.6%	3
Aserri	93.5%	4
San Rafael	85.7%	5
Paraiso	76.1%	6
Alvarado	74.2%	7
Cartago	72.2%	8
Corredores	69.9%	9
Mora	65.7%	10
La Unión	-21.0%	72
Heredia	-35.7%	73
Alajuela	-36.7%	74
Jiménez	-36.8%	75
Tilarán	-39.2%	76
Limón	-45.1%	77
Nicoya	-46.3%	78
Matina	-58.7%	79
Siquirres	-63.2%	80
Aguirre	-64.6%	81

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas de Construcción del INEC, 2009-2010.

Elaborado por:
Paul Vega Salas para FUPROVI, 2011.



Observando los mapas 1 y 2, es claro determinar que para el 2010, en términos regionales, la zona del Caribe experimenta el mayor decrecimiento en la variación relativa en la construcción de viviendas; durante el 2009 había ubicado a 4 de sus cantones entre los primeros 10 con mayor crecimiento. Para el 2010, no solo pierde esas posiciones, sino que tres de estos cuatro cantones pasan a ocupar un lugar entre los 10 menos favorecidos en el crecimiento de cantidad de viviendas construidas, tanto en términos relativos como absolutos (cuadro 4).

La Región Central del país experimenta una situación totalmente contraria a la de la Región Caribe. Para el 2009, ninguno de los cantones de la GAM se logra ubicar entre los 10 con mayor variación positiva - en términos relativos - sin embargo, para el 2010, 7 de los 10 cantones con mayor crecimiento en cuanto a la construcción de vivienda forman parte de la GAM¹¹.

Siguiendo con las estadísticas de construcción de vivienda para el 2010, de los 10 cantones que reportan mayor cantidad de viviendas construidas, 4 de ellos pertenecen a la GAM, y corresponden a las cuatro ciudades más importantes de este territorio: San José, Alajuela, Cartago y Heredia. Además, 4 cantones de esos diez que se ubican fuera de la Región Central, corresponden a centros urbanos y ciudades más importantes de sus respectivas regiones, tal es el caso de: Puntarenas, San Carlos, Pococí y Pérez Zeledón.

Una situación similar se presenta con los datos sobre construcción en metros cuadrados. Lo cual parece lógico, si se toma en cuenta que las ciudades mencionadas son las más pobladas del país, así que es de esperar que donde existe más población exista mayor construcción de viviendas (anexo 1).

Dos aspectos que resultan muy interesantes de destacar en relación a la construcción de vivienda a escala cantonal, tienen que ver con el tamaño promedio de las construcciones. En primer lugar un aspecto que resalta en ese sentido, es que 7 de los 10 cantones con mayor promedio de metros cuadrados por construcción –durante el 2010- pertenecen a la GAM, los otros tres, son cantones que ya en años anteriores han sido señalados por su dinamismo en la construcción, especialmente de viviendas para extranjeros, o como segunda viviendas para descanso y recreación. Se trata de los cantones de: Santa Cruz, Aguirre (Quépos) y Garabito (Jacó, Herradura) (cuadro 5).

¹¹ En el Anexo 3 se presenta la información correspondiente para el total de cantones del país.

Cuadro 4. Costa Rica: Variación absoluta, relativa y jerarquía para la cantidad de viviendas construidas y total de metros cuadrados de construcción de vivienda por cantón, períodos 2008-2009 y 2009-2010

Variación 2008-2009											
Viviendas						m ²					
Cantón	Absoluta	Puesto	Cantón	Relativa	Puesto	Cantón	Absoluta	Puesto	Cantón	Relativa	Puesto
Siquirres	223	1	Matina	208,8%	1	Aguirre	11.297	1	Matina	197,5%	1
Matina	167	2	Siquirres	154,9%	2	Siquirres	9.337	2	Siquirres	125,8%	2
Talamanca	38	3	Talamanca	84,4%	3	Matina	7.195	3	Talamanca	74,7%	3
Golfito	25	4	Turrubares	19,4%	4	Talamanca	3.854	4	Aguirre	73,3%	4
Cañas	16	5	Golfito	15,1%	5	Curridabat	3.468	5	Cañas	11,6%	5
Buenos Aires	13	6	Cañas	14,8%	6	Cañas	721	6	Jiménez	7,8%	6
Jiménez	13	6	Jiménez	12,9%	7	Buenos Aires	431	7	Curridabat	7,1%	7
Turrubares	7	8	Buenos Aires	8,1%	8	Jiménez	373	8	Buenos Aires	5,3%	8
Heredia	7	8	Limón	3,2%	9	Limón	-161	9	Limón	-1,3%	9
Curridabat	6	10	Aguirre	2,8%	10	Turrubares	-214	10	Turrubares	-7,7%	10
Santa Ana	-287	72	El Guarco	-60,6%	72	Alajuela	-28.390	72	El Guarco	-66,7%	72
Pococi	-307	73	Parrita	-61,4%	73	Parrita	-33.667	73	Montes de Oro	-67,6%	73
Guácimo	-372	74	Mora	-61,6%	74	San Carlos	-36.312	74	Orotina	-70,8%	74
Carrillo	-401	75	Montes de Oro	-64,5%	75	Liberia	-45.420	75	Flores	-72,0%	75
San Carlos	-470	76	Santa Cruz	-65,1%	76	Pérez Zeledón	-49.316	76	Santa Cruz	-75,0%	76
Liberia	-471	77	Carrillo	-72,1%	77	Santa Ana	-53.135	77	Liberia	-78,6%	77
Santa Cruz	-574	78	Flores	-73,1%	78	Carrillo	-56.146	78	Parrita	-79,4%	78
La Unión	-613	79	Liberia	-75,8%	79	La Unión	-91.608	79	Santa Ana	-83,6%	79
Pérez Zeledón	-636	80	Santa Ana	-81,8%	80	Santa Cruz	-105.125	80	Carrillo	-84,1%	80
Garabito	-1.095	81	Garabito	-91,5%	81	Garabito	-174.297	81	Garabito	-91,3%	81

Variación 2009-2010											
Viviendas						m ²					
Cantón	Absoluta	Puesto	Cantón	Relativa	Puesto	Cantón	Absoluta	Puesto	Cantón	Relativa	Puesto
Pococi	349	1	Santa Ana	379,7%	1	Santa Ana	54.812	1	Santa Ana	527,7%	1
Cartago	278	2	Guatuso	275,4%	2	Santa Cruz	24.040	2	Guatuso	242,7%	2
Santa Ana	243	3	La Cruz	235,6%	3	Cartago	19.344	3	La Cruz	184,4%	3
San José	199	4	Aserri	93,5%	4	Montes de Oca	18.252	4	Montes de Oca	134,4%	4
Paraiso	191	5	San Rafael	85,7%	5	Pococi	17.738	5	Aserri	110,8%	5
Guatuso	168	6	Paraiso	76,1%	6	San Rafael	15.122	6	San Rafael	98,8%	6
Santa Cruz	142	7	Alvarado	74,2%	7	Guatuso	7.365	7	Alvarado	95,8%	7
La Cruz	139	8	Cartago	72,2%	8	Paraiso	7.304	8	Santa Cruz	68,6%	8
San Rafael	126	9	Corredores	69,9%	9	Aserri	7.171	9	Mora	66,4%	9
Aserri	101	10	Mora	65,7%	10	La Cruz	6.024	10	Cartago	57,9%	10
Puntarenas	-56	71	La Unión	-21,0%	72	Matina	-5.998	72	Osa	-26,4%	72
Limón	-73	73	Heredia	-35,7%	73	Tilarán	-6.167	73	Curridabat	-29,6%	73
Aguirre	-95	74	Alajuela	-36,7%	74	Limón	-6.292	74	Jiménez	-30,7%	74
La Unión	-95	74	Jiménez	-36,8%	75	Osa	-6.605	75	Talamanca	-31,6%	75
San Ramón	-107	76	Tilarán	-39,2%	76	Siquirres	-8.991	76	Tilarán	-46,9%	76
Matina	-145	77	Limón	-45,1%	77	Heredia	-11.436	77	Limón	-51,4%	77
Siquirres	-232	78	Nicoya	-46,3%	78	Curridabat	-15.518	78	Nicoya	-52,3%	78
Heredia	-269	79	Matina	-58,7%	79	Aguirre	-19.469	79	Siquirres	-53,6%	79
Nicoya	-286	80	Siquirres	-63,2%	80	Alajuela	-21.697	80	Matina	-55,3%	80
Alajuela	-391	81	Aguirre	-64,6%	81	Nicoya	-22.256	81	Aguirre	-72,9%	81

Cuadro 5. Costa Rica: Área promedio (metros cuadrados) en construcción de viviendas para los diez cantones con mayor cantidad, 2010

Cantón	m² promedio	Puesto
Santa Ana	212,4	1
Escazú	209,0	2
Garabito	185,1	3
Curridabat	169,8	4
Montes de Oca	158,4	5
Belén	157,2	6
Santo Domingo	153,4	7
Aguirre	139,3	8
Flores	133,6	9
Santa Cruz	131,3	10

Fuente: FUPROVI-UNIN con base estadísticas de construcción del INEC, 2011.

El otro aspecto a resaltar es que, de los 10 cantones con los mayores promedios de áreas de construcción, del 2010, 8 de ellos se ubican entre los 10 cantones con mejor Índice de Desarrollo Humano del país, calculado para el 2005 (PNUD, 2007). De manera inversa, de los 10 cantones con áreas promedio más pequeñas, para el año en cuestión, 7 de ellos se ubican entre los 10 cantones con menor IDH (anexo 4).

La situación señalada anteriormente puede parecer obvia, sin embargo, para tener mayor certeza sobre la relación existente entre las variables involucradas, éstas se sometieron a una prueba de correlación, dando como resultado un 87% con un nivel de confianza de un 99%. Lo que significa, que estas dos variables están sumamente relacionadas. Por lo tanto, existe una clara tendencia de que a mayor IDH que presentan los cantones, mayor es el área promedio de las viviendas construidas en esos cantones.

Siguiendo con el análisis de la construcción de vivienda, con un enfoque cantonal, se tiene que durante el 2010, de los 10 cantones con mayor crecimiento – absoluto- en la cantidad de construcción de viviendas, solo en 3 de ellos creció el promedio de metros cuadrados de construcción por unidad. Por lo tanto, es válido mencionar que en esos cantones creció la cantidad de viviendas, pero no creció el área de las viviendas, lo que se traduce que se están construyendo viviendas con áreas más pequeñas.

2.2.1 Construcción de vivienda y tipo de solución

Los datos sobre construcción que procesa el INEC permiten observar la clasificación de ésta por destino de la obra¹², para lo cual establece tres tipos: casas y viviendas; apartamentos y condominios; y apartahotel. El último tipo, apartahotel, tiene una bajísima participación estadística, solo un caso en el 2010. La clasificación de casas y viviendas, hace referencia a construcciones para uso residencial como soluciones individuales, puede ser un conjunto (un proyecto) de varias soluciones, pero la característica es que cada unidad es una solución individual.

La clasificación “apartamentos y condominios” hace referencia a construcciones que pertenecen a un mismo edificio o propiedad compartida. La agregación de los datos no permite conocer cuales condominios son soluciones “horizontales” y cuáles “verticales”¹³. Sin embargo, posibilita un acercamiento a conocer tendencias en relación a una mayor densificación.

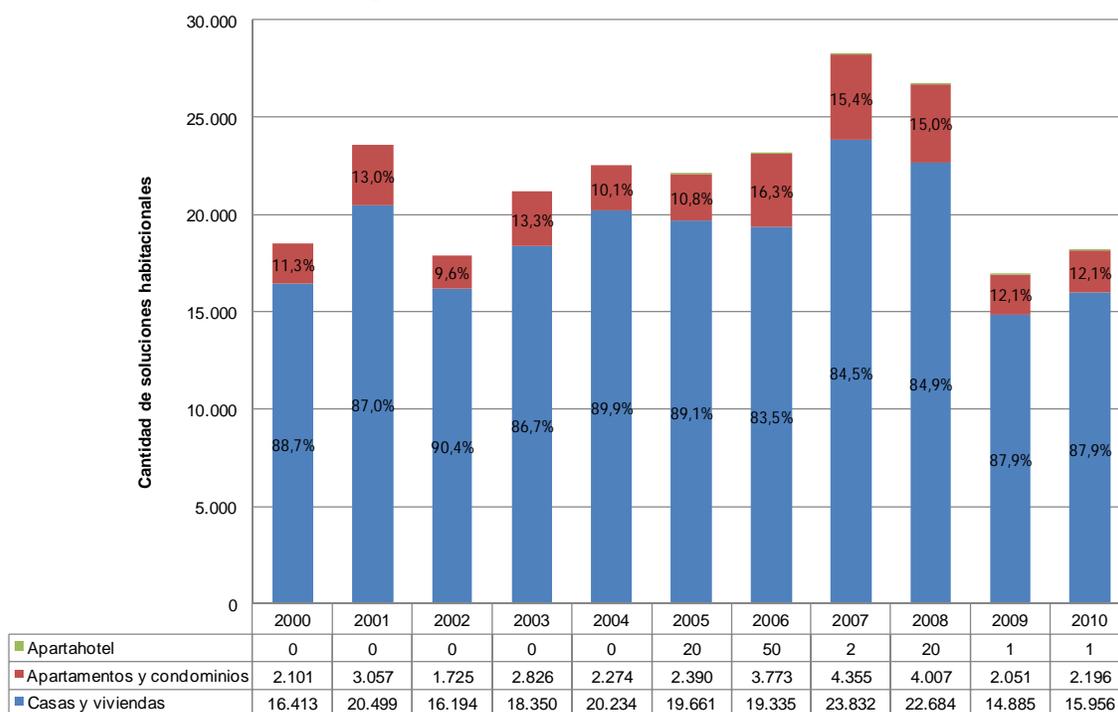
Como ya se ha mencionado y analizado en otros apartados, la construcción de viviendas experimentó una tendencia de crecimiento, con altibajos, durante los años 2002 al 2007. Luego de este año comienza una nueva fase, ahora de decrecimiento, que tiende a revertirse durante el 2010, sin llegar al ritmo de construcción del 2007 ó 2008. En general, la construcción para uso residencial mantiene ese patrón, con algunas pequeñas diferencias por tipo de construcción (gráfico 12).

Las construcciones residenciales tipo apartamentos y condominios tuvo su expresión más fuerte durante el 2007 con algo más de 4.300 construcciones, un 15,4% del total de la construcción residencial. No obstante, durante el 2006 los condominios y apartamentos alcanzaron su mayor participación porcentual, con un 16,3%. Sin embargo, la cantidad de viviendas construidas durante ese año fue un 82% con respecto al 2007. Eso explica porqué siendo la cantidad menor, el porcentaje de apartamentos y condominios es mayor para el 2006.

¹² La variable respectiva recibe el nombre de “destino de la obra”, en la base de datos de construcción del INEC.

¹³ En términos legales, los condominios son “propiedades horizontales”, sin embargo, lo que se pretende señalar en este texto es que existen soluciones habitacionales tipo horizontal y también verticales, amparadas por la figura de condominios.

Gráfico 12. Costa Rica: Cantidad de soluciones habitacionales según tipo de obra, 2000 a 2010



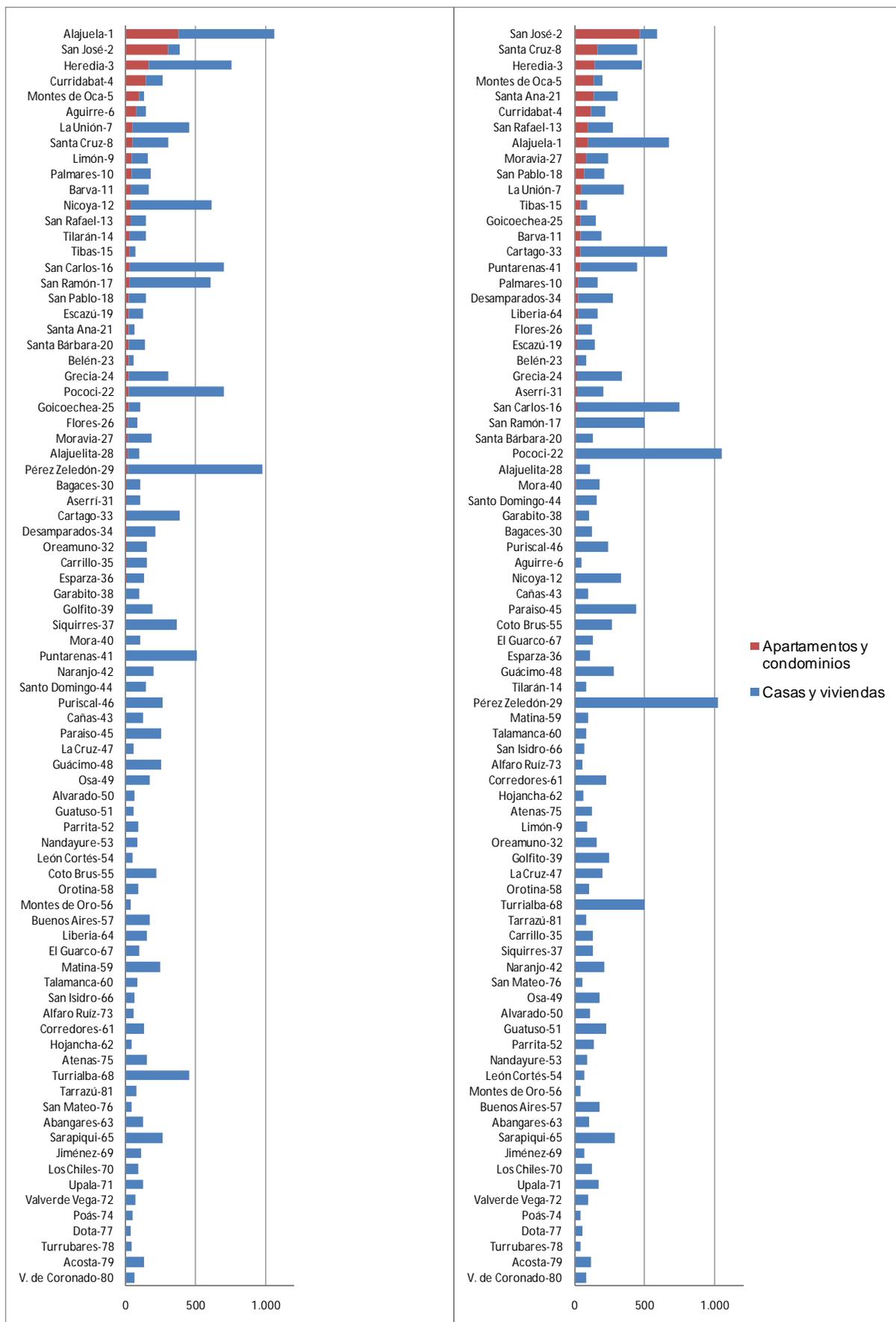
Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas de construcción del INEC, 2000 a 2010.

Para los años 2008, 2009 y 2010, el porcentaje de construcción de apartamentos y condominios bajó, principalmente en los dos últimos años, manteniéndose en un 12,1% para el total del país. Este porcentaje, como promedio general para todo el territorio nacional esconde la realidad de las grandes diferencias que se observan por zonas, utilizando para ello el dato a escala cantonal.

Con la ayuda del gráfico 13, se observa cuáles cantones tienen una mayor participación en término de construcciones de apartamentos y condominios, tanto para el 2009 como para el 2010.

El análisis por tipo de construcción de viviendas permite determinar, por ejemplo, que el cantón de San José durante el 2010 alcanzó un 79,5 % de construcciones tipo apartamentos o condominio. Esto no es casualidad, en los últimos años ha habido todo un esfuerzo, especialmente desde el gobierno local de este cantón, capital del país, orientado al repoblamiento de la ciudad, a la renovación urbana y a la densificación en cuanto al uso del suelo.

Gráfico 13. Costa Rica: Total de casas y viviendas; y apartamentos y condominios según cantón, 2009 a 2010



Cuadro 6. Costa Rica: Cantidad de viviendas por tipo de construcción para los diez cantones con mayor cantidad de apartamentos, 2009-2010

Costa Rica	2009			2010		
	Casas y viviendas	Apartamentos y condominios	Jerarquía apartamento	Casas y viviendas	Apartamentos y condominios	Jerarquía apartamento
Alajuela	682	384	1	576	99	8
San José	86	304	2	121	468	1
Heredia	585	168	3	338	146	3
Curridabat	118	147	4	96	121	6
Montes de Oca	33	98	5	61	140	4
Aguirre	71	76	6	45	7	35
La Unión	398	54	7	308	49	11
Santa Cruz	258	50	8	283	167	2
Limón	118	44	9	87	2	52
Palmares	138	43	10	139	24	17

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas de construcción del INEC, 2009 a 2010.

El paisaje urbano de algunas áreas de la ciudad capital y del área metropolitana viene experimentando una transformación, sectores como: la Sabana, Escazú, Santa Ana entre otros, evidencian un auge en la construcción residencial vertical, torres de apartamentos contrastan con la tradicional construcción horizontal. Es así como alrededor de: la Sabana, Barrio Don Bosco, el Paseo Colón, comienza a exhibir edificios altos, tipo torres, como soluciones habitacionales. Esta transformación del paisaje urbano se conjuga con la creación de paseos peatonales en el centro de la ciudad de San José.

El país está cambiando su expresión urbana, no solo es el cantón de San José, otros cantones experimentan porcentajes elevados en construcción de vivienda tipo apartamentos y condominios durante el 2010 como: Montes de Oca (69,7%), Curridabat (55,8%), Tibás (52,2%), Santa Ana (45,3%). Estos cantones tienen otros elementos en común; las construcciones de vivienda presentan las mayores áreas en metros cuadrados, así como el hecho de contar con un alto Índice de Desarrollo Humano¹⁴. Estos elementos permiten suponer que el tipo de solución habitacional que priva en estos cantones y en las zonas señaladas de San José, no está orientada a los sectores de ingresos bajos o medios.

En años anteriores, otros cantones experimentaron situaciones donde la construcción de apartamentos y condominios tuvieron mayor peso. Este el caso de Escazú y Garabito. En promedio durante el periodo del 2000 al 2008, en Escazú el 75,8% de la construcción residencial fue tipo apartamentos y condominios; en Garabito para el mismo periodo el promedio fue de 63,6%. Sin embargo, para el 2010 el primero cayó a un 14,7% y el segundo a un 8,7%. Lo que parece coincidir con el decrecimiento general que tuvo la construcción en esos municipios

¹⁴ En el Anexo 4 se presenta la información correspondiente para cada uno de los cantones.

especialmente en el tipo de residencias que se venían construyendo y que no recuperan el ritmo de esos años predecesores a la crisis.

2.3 Distribución de los Bonos Familiares de Vivienda, 2010

Durante el año 2010, se formalizó un total de 10.722 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI, 2011). Esta cantidad de bonos formalizados, es similar al promedio de bonos de los cinco años anteriores al año en cuestión, entre el 2005 y el 2009, se formalizaron 10.498 bonos en promedio por año.

El dato anterior es muy importante, porque permite apreciar cómo a lo largo de estos últimos años, la cantidad de bonos entregada por año gira alrededor de unos 10 mil, condición que se mantuvo en estos últimos años, a pesar del impacto de la crisis internacional que afectó duramente el sector construcción de viviendas nuevas. Se tal manera que, el impacto de los bonos de vivienda no solo debe verse en función de las familias directamente beneficiadas con una solución habitacional, sino en la cadena de impactos indirectos. Esto por cuanto la inversión en los BFV ha posibilitado que un conjunto de proveedores de bienes y servicios encontrasen en los proyectos de vivienda popular nichos de mercado para lograr mantenerse “a flote”.

De la misma manera en que ha venido sucediendo durante los últimos años, la distribución de los bonos durante el 2010, se concentra mayoritariamente en los estratos 1 y 2 del BANHVI. Entre ellos dos se reparten el 96,3% de los bonos; 73,5% para el primer estrato y 22,7% para el segundo. Esta es una tendencia que se ha consolidado a partir de 1995; a partir de ese año los dos primeros estratos, de manera conjunta, no han dejado de recibir, al menos, un 91% del total de bonos distribuidos (cuadro 7).

Lo anterior reafirma la razón de ser del BANHVI, ya que su finalidad se centra en apoyar a los hogares de menores ingresos para que puedan obtener su vivienda propia y adecuada.

Cuadro 7. Costa Rica: Cantidad de bonos pagados por estrato, distribución relativa y porcentaje de representación estrato 1 y 2, 1987-2010

Año	Estrato 1	%	Estrato 2	%	Estrato 3	%	Estrato 4	%	Total	Porcentaje de estrato 1 y 2
1987	25	27,5	34	37,4	22	24,2	10	11,0	91	64,8
1988	2.061	27,1	3.079	40,5	1.441	19,0	1.020	13,4	7.601	67,6
1989	4.038	30,1	4.433	33,0	2.593	19,3	2.357	17,6	13.421	63,1
1990	5.435	35,2	4.338	28,1	3.035	19,6	2.646	17,1	15.454	63,2
1991	6.835	45,5	4.498	30,0	2.194	14,6	1.481	9,9	15.008	75,5
1992	7.407	48,6	5.153	33,8	1.845	12,1	833	5,5	15.238	82,4
1993	7.447	44,2	6.564	39,0	2.148	12,8	686	4,1	16.845	83,2
1994	4.244	45,2	4.078	43,4	819	8,7	257	2,7	9.398	88,6
1995	9.157	58,3	5.780	36,8	661	4,2	110	0,7	15.708	95,1
1996	11.823	68,0	5.066	29,1	451	2,6	54	0,3	17.394	97,1
1997	15.160	75,1	4.541	22,5	435	2,2	55	0,3	20.191	97,6
1998	7.429	69,9	2.873	27,0	280	2,6	41	0,4	10.623	97,0
1999	4.228	64,1	1.970	29,8	330	5,0	73	1,1	6.601	93,9
2000	9.532	66,5	4.023	28,1	679	4,7	103	0,7	14.337	94,5
2001	7.481	63,1	3.401	28,7	861	7,3	114	1,0	11.857	91,8
2002	6.700	72,5	2.171	23,5	319	3,5	47	0,5	9.237	96,0
2003	5.488	65,0	2.556	30,3	343	4,1	62	0,7	8.449	95,2
2004	7.440	64,3	3.506	30,3	545	4,7	77	0,7	11.568	94,6
2005	7.045	71,0	2.469	24,9	356	3,6	47	0,5	9.917	95,9
2006	5.966	68,1	2.376	27,1	359	4,1	55	0,6	8.756	95,3
2007	7.610	66,5	3.234	28,3	514	4,5	84	0,7	11.442	94,8
2008	8.876	69,8	3.197	25,1	551	4,3	90	0,7	12.714	95,0
2009	7.201	74,7	2.133	22,1	276	2,9	32	0,3	9.642	96,8
2010	7.883	73,5	2.438	22,7	332	3,1	69	0,6	10.722	96,3

Fuente: Elaborado por el MIVAH con base en datos de FOSUVI, BANHVI, 2011.

A pesar de que los BFV “llegan” a todo el país, su distribución no es homogénea. Algunos sectores geográficos concentran una mayor proporción y otros, en cambio, reciben cantidades menores. Más adelante, se verá la distribución a escala cantonal, a continuación se verá la situación a escala regional.

La Región Central acapara un 34,7% del total de bonos otorgados durante el 2010. No obstante, esta región representa un 66% del total de la población del país. Lo que significa que en términos porcentuales, dicha región recibió alrededor de un 50% de los bonos que porcentualmente le corresponderían por tamaño de población. El caso contrario se da en las regiones Huetar Atlántica, Brunca y Huetar Norte, las cuales recibieron, en términos porcentuales, el doble de BFV de acuerdo a la proporción de población que representan (cuadro 8).

Sin embargo, al analizar con más detalle la situación habitacional y la distribución por regiones de los bonos familiares de vivienda para el 2010, se encuentra un conjunto de resultados de gran interés.

Cuadro 8. Costa Rica: Cantidad y porcentaje de Bonos Familias de Vivienda pagados, total de inversión (millones de colones), cantidad de personas y Déficit Habitacional tradicional (DH) y Déficit Habitacional Real según región, 2010

Región	BFV		Inversión		Población		BFV monto promedio	DH	DHR
	Cantidad	%	Monto	%	Monto	%			
Central	3.717	34,7	21.587	32,0	3.014.866	66,1	5,81	86.039	397.669
Chorotega	1.082	10,1	6.651	9,9	280.488	6,1	6,15	15.460	54.598
Pacífico Central	563	5,2	4.262	6,3	230.787	5,1	7,57	12.992	41.976
Brunca	1.708	15,9	9.849	14,6	293.216	6,4	5,77	15.186	52.308
Huetar Atlántica	2.266	21,1	15.999	23,7	444.884	9,7	7,06	30.071	93.354
Huetar Norte	1.388	12,9	9.038	13,4	299.297	6,6	6,51	12.958	43.056
Costa Rica	10.724	100	67.384	100	4.563.538	100	6,28	172.706	682.961

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BANHVI, 2010.

Tal como se observa en el cuadro 8, en números absolutos, la Región Central concentra el Déficit Habitacional, tanto si se toma el Déficit Habitacional tradicional (49,8%) o el Déficit Habitacional Real (58,2%). Sin embargo, a la hora de analizar el Déficit Habitacional Real al interior de cada región, se observa que es la Región Huetar Atlántica la que presenta el mayor déficit, con un 72%, seguida de la Región Brunca, con un 64,3%, siendo la Región Central la que tiene el menor Déficit Habitacional Real, con un 47%.

De acuerdo con los datos anteriores, parecería que la asignación de bonos de vivienda responde a una situación lógica de distribución de acuerdo a las necesidades propias de cada región.

Para complejizar la situación de la distribución de los BFV, obsérvense los datos correspondientes al Faltante Natural de Vivienda, el cual teóricamente, expresa la cantidad de hogares que carecen de una vivienda individual para residir¹⁵.

La Región Central, es la que tiene el Faltante Natural más alto y representa un 2,2% de los hogares, pero a la vez, representa el 82,3% de todo el Faltante Natural. Siendo la concentración de dicho déficit mayor aun que la concentración del total de la población del país en dicha región (cuadro 9).

Por lo tanto, si la mayor parte de los BFV se destinan a soluciones de vivienda nueva, la lógica dicta que donde existe mayor necesidad de vivienda nueva o Faltante Natural, es hacia donde deberían dirigirse mayoritariamente los bonos de vivienda. En términos absolutos, la Región Central recibe la mayor cantidad de bonos, pero no así en términos porcentuales como ya se comentó anteriormente.

¹⁵ Se trata de hogares que comparten una vivienda. No confundir con la propiedad de vivienda o vivienda propia. El Faltante Natural, es la cantidad de viviendas que hacen falta para igualar la cantidad de hogares.

Cuadro 9. Costa Rica: Cantidad de hogares, Faltante Natural, relación porcentual y porcentaje de Faltante Natural, según región, 2010

Región	Hogares	Faltante Natural	Relación Faltante Natural-Hogares	% Faltante Natural
Central	846.750	18.765	2,2	82,3
Chorotega	85.734	1.092	1,3	4,8
Pacífico Central	67.872	454	0,7	2,0
Brunca	81.309	411	0,5	1,8
Huetar Atlántica	129.876	1.284	1,0	5,6
Huetar Norte	69.455	794	1,1	3,5
Total	1.280.996	22.800	1,8	100

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en la ENAHO del INEC, 2010.

Otro dato interesante es que la Región Central tiene un 34,7% de los bonos otorgados, los que representan un 32% de la inversión, 2.7 puntos porcentuales menos en inversión que en cantidad de bonos. Del otro lado, la Región Huetar Atlántica tiene 2.6 puntos porcentuales más en inversión que en cantidad de bonos. Los datos del cuadro 8 presentan la anterior información. Además, se muestra la información correspondiente al monto promedio de inversión por bono para cada una de las regiones.

Resulta importante de destacar el hecho de que los BFV entregados en la Región Central, presentan un monto promedio de inversión más bajo que los entregados en otras regiones del país. Particularmente la Región Huetar Atlántica y la Región Pacífico Central. En el caso de ésta última, los bonos, en promedio, son 2 millones de colones más altos que los de la Región Central.

Lo anterior es especialmente interesante de destacar, debido a que uno de los elementos explicativos de por qué se otorgan más bonos en la zona rural que en zonas urbanas es la disponibilidad o accesibilidad a terrenos de bajo costo, lo que hace pensar que las soluciones habitacionales deberían ser de menor costo en las zonas rurales. Pero también es necesario tener presente, que las condiciones de pobreza y pobreza extrema son más marcadas en las zonas rurales y como se verá más adelante, existe una tendencia a otorgar mayor cantidad de bonos en cantones de menor IDH.

Por lo anterior, lo que puede estar sucediendo es que en las zonas rurales, de menor IDH, se distribuyan bonos bajo la modalidad de Extrema Necesidad, Artículo 59 de la Ley del SFNV, lo que puede ser una explicación parcial de la situación analizada. Parcial, por cuanto para el 2010 los bonos entregados bajo dicha modalidad fueron 2.114 (BANHVI, 2011), cantidad insuficiente para explicar

la diferencia entre la cantidad de bonos entregados en zona rural y zona urbana (cuadro 10).

Cuadro 10. Costa Rica: Cantidad de BFV pagados, inversión realizada e inversión promedio según zona (en millones de colones), 2010

Zona	Casos	%	Inversión	%	Inversión promedio
Mixta	4.232	39,5	27.275,2	40,5	6,4
Rural	5.270	49,2	32.943,4	48,9	6,3
Urbana	1.220	11,4	7.155,1	10,6	5,9
Total	10.722	100	67.373,7	100	6,3

Fuente: FUPROVI-UNIN con base estadísticas del BANHVI, 2010.

Continuando con el análisis de la distribución geográfica de los BFV y con base en la información del gráfico 14, se tiene que de los diez cantones que recibieron más BFV durante el 2010, 9 de ellos se ubican fuera de la GAM (mapa 4) y concentran el 42% del total de bonos formalizados el año anterior. En contraste, de los 10 cantones que recibieron menos bonos durante el 2010, 8 de ellos pertenecen a la GAM. El mapa 5 permite observar la distribución de los bonos en estos cantones, de donde resulta claro que la Zona del Caribe y parte de la Zona Sur, han sido las más favorecidas, en contraste con la Zona Central.

La situación anteriormente descrita no es particular para el 2010, al calcular el promedio de los bonos recibidos por cantón para los 5 años anteriores, del 2005 al 2009, el resultado es muy similar, tanto para los 10 cantones que recibieron más bonos, como para los 10 que menos recibieron (mapa 3), con algunas pocas variaciones, se trata de los mismos cantones¹⁶ (gráfico 14).

Otro aspecto que complementa la visión sobre la distribución geográfica de los BFV, es el dato sobre la entrega de bonos por zona rural o urbana. Con base en la memoria institucional del BANHVI correspondiente al 2010, y tal como se mencionó en la distribución regional de los bonos, las zonas urbanas cuentan con un porcentaje de poco más del 10% de participación de los BFV, tanto en cantidad como en inversión. Además, se confirma el hecho de que el monto promedio de los bonos entregados en zonas rurales es más alto, que en las zonas urbanas.

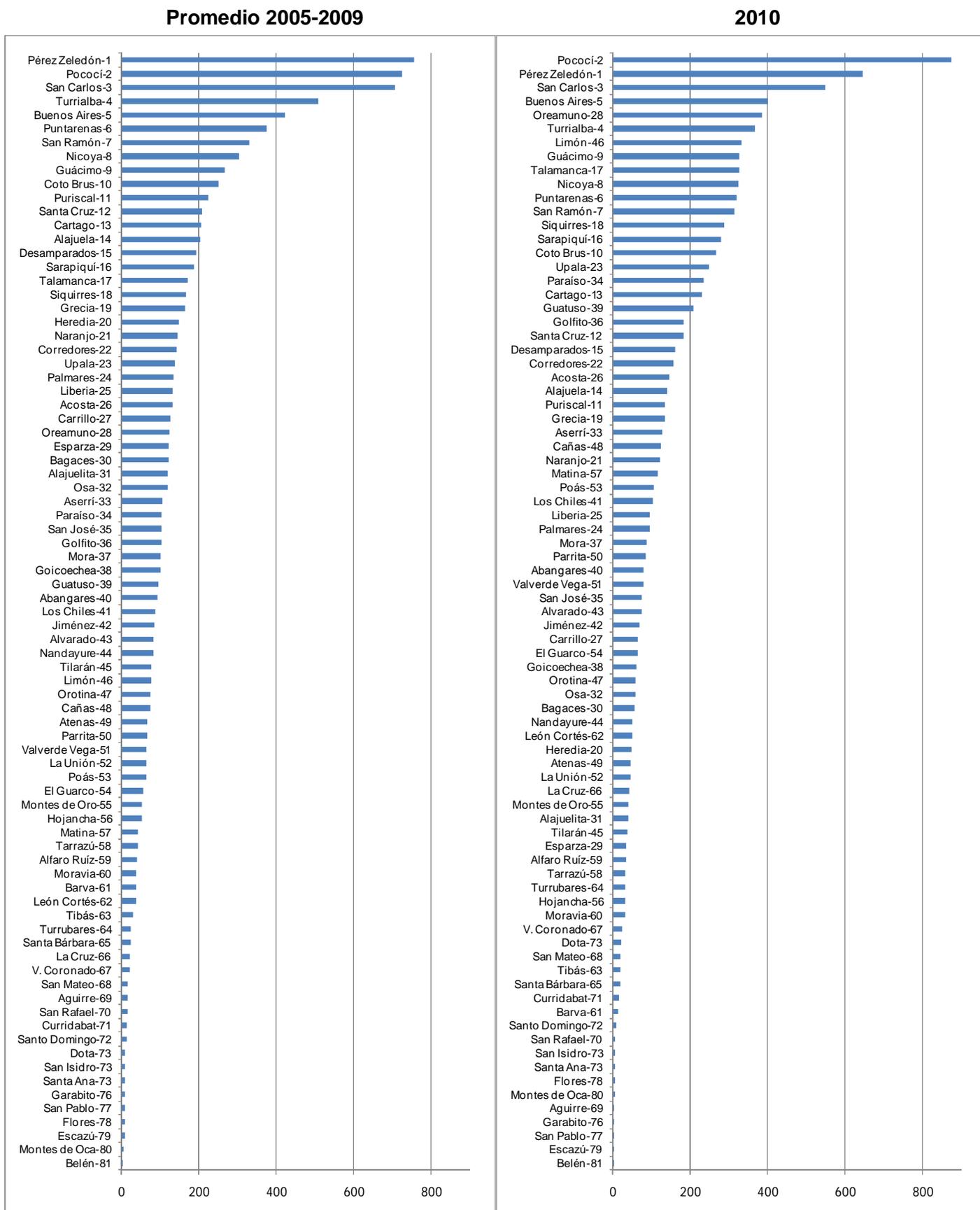
También es importante aclarar que el BANHVI, dentro de la información que presenta de la distribución geográfica de los BFV, introduce una categoría que

¹⁶ En el Anexo 4 se presenta la distribución de los BFV por cantón y por años.

denomina “mixta”, entre urbano y rural, la cual acapara alrededor del 40 % de los bonos y del monto de inversión total.

De los 10 cantones que recibieron menor cantidad de bonos durante el 2010, con la excepción de Aguirre (puesto 33) y San Rafael (puesto 19), los otros cantones se ubican entre los 15 primeros lugares en el IDH cantonal (PNUD, 2007). Además, 7 de esos 10 cantones son los que presentan áreas promedio de construcción de viviendas más grandes. De lo cual se deduce, como tendencia, que los cantones con mejor IDH y con áreas promedio de construcción de viviendas más grandes, reciben una menor cantidad de BFV.

Gráfico 14. Costa Rica: Cantidad de Bonos Familiares de Vivienda pagados anualmente según cantón, promedio 2005-2009 y 2010



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BANHVI, 2005-2010.

Mapa 3. Costa Rica: Cantidad de Bonos Familiares de Vivienda pagados (diez cantones con mayor y menor cantidad), 2005-2009



Simbología

Cantones

■ Mayor

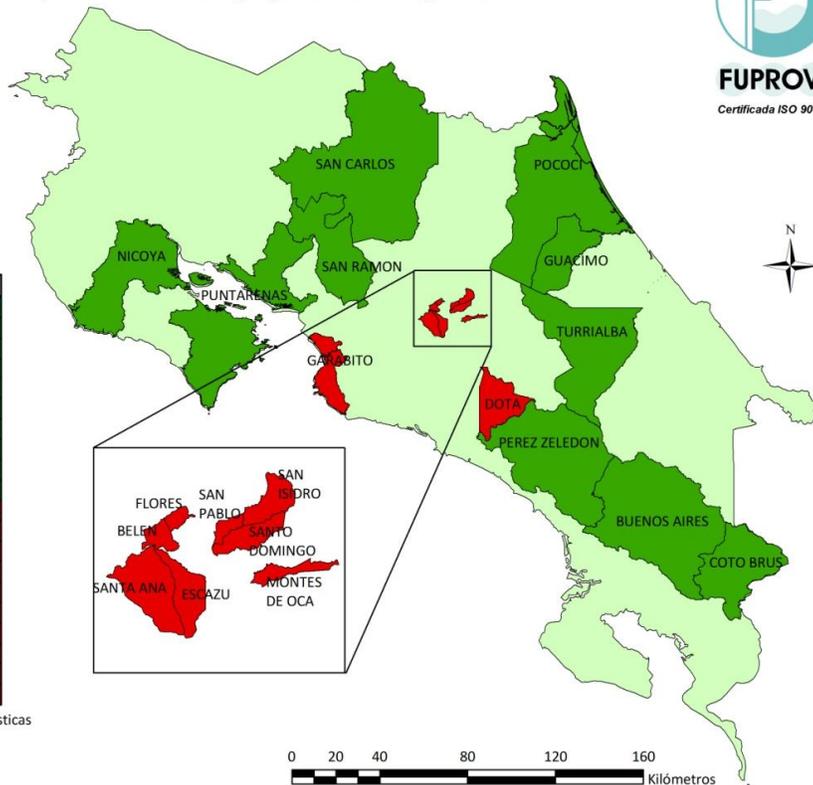
■ Menor

Cantón	Cantidad	Puesto
Pérez Zeledón	756	1
Pococi	724	2
San Carlos	706	3
Turrialba	509	4
Buenos Aires	421	5
Puntarenas	374	6
San Ramón	329	7
Nicoya	302	8
Guácimo	267	9
Coto Brus	250	10
Santo Domingo	14	72
Santa Ana	10	73
San Isidro	10	73
Dota	10	73
Garabito	8	76
San Pablo	8	77
Flores	7	78
Escazú	7	79
Montes de Oca	5	80
Belén	3	81

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BANHVI, 2005-2009.

Elaborado por:

Paul Vega Salas para FUPROVI, 2011.



Mapa 4. Costa Rica: Cantidad de Bonos Familiares de Vivienda pagados (diez cantones con mayor y menor cantidad), 2009



Simbología

Cantones

■ Mayor

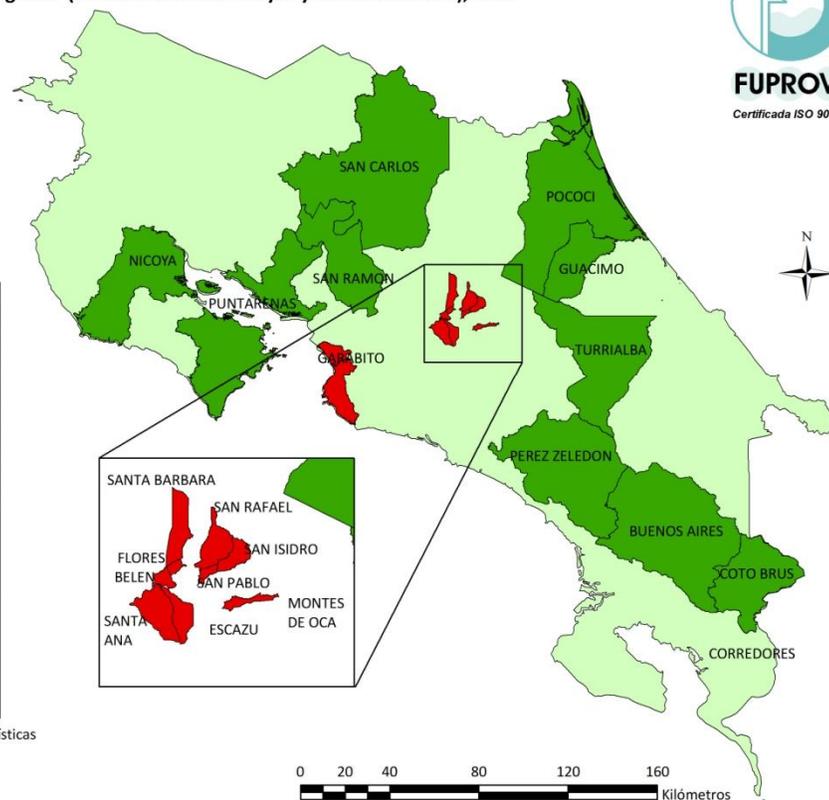
■ Menor

Cantón	Cantidad	Puesto
Pococi	733	1
Pérez Zeledón	688	2
Buenos Aires	666	3
San Carlos	503	4
Puntarenas	436	5
Turrialba	405	6
San Ramón	354	7
Nicoya	338	8
Guácimo	306	9
Coto Brus	267	10
San Rafael	11	72
Santa Bárbara	10	73
Montes de Oca	9	74
San Isidro	8	75
Escazú	6	76
Santa Ana	5	77
Garabito	5	77
San Pablo	5	77
Flores	2	80
Belén	1	81

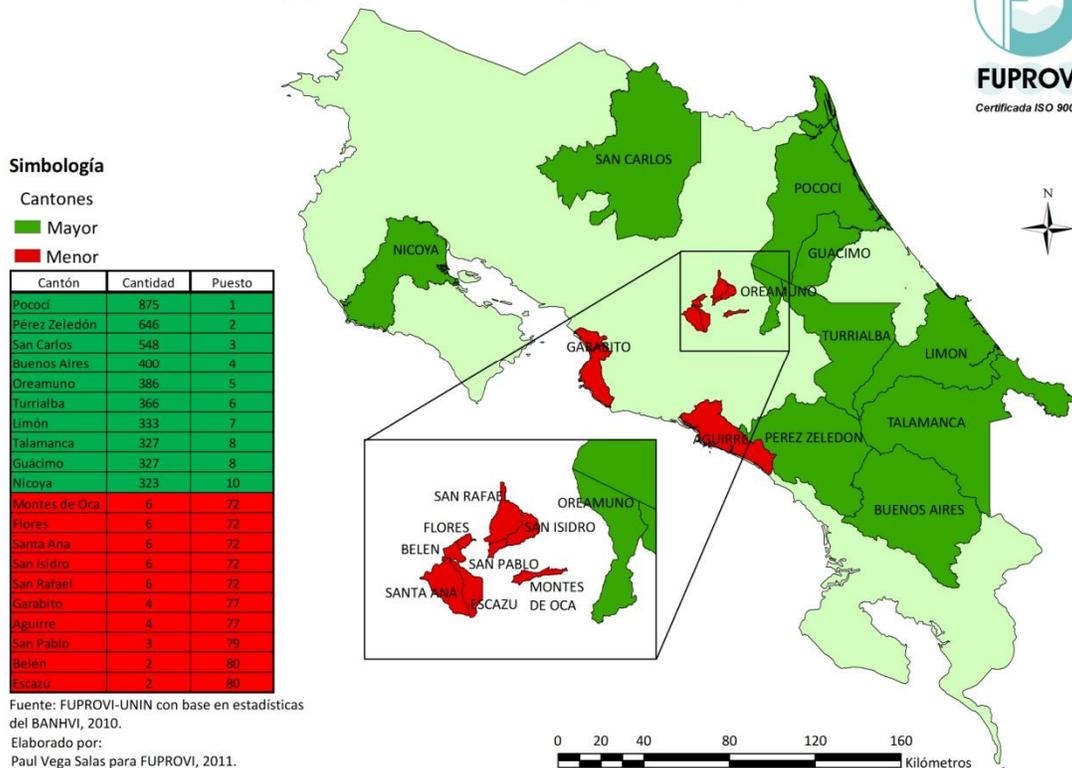
Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BANHVI, 2009.

Elaborado por:

Paul Vega Salas para FUPROVI, 2011.



Mapa 5. Costa Rica: Cantidad de Bonos Familiares de Vivienda pagados (diez cantones con mayor y menor cantidad), 2010



Lo anterior, no es nuevo, lo que hace es ratificar los resultados expuestos en un estudio a escala cantonal realizado por FUPROVI durante el 2007 y presentado en el 2008¹⁷. En ese mismo estudio se mencionaba, ligado con la distribución geográfica de los bonos, que los cantones en zonas rurales se veían favorecidos por la disponibilidad, accesibilidad y costo de los terrenos, lo que permitía condiciones más propicias para que las familias tuvieran acceso a BFV. En la memoria institucional del 2010, el BANHVI reconoce esta situación al mencionar la “... concentración en cuanto a la ubicación geográfica de las soluciones habitacionales en zonas rurales o mixtas, debido principalmente al alto costo de los terrenos en zonas urbanas” (BANHVI, 2011).

En resumen, en relación a la distribución geográfica de los BFV a escala cantonal, se tiene lo siguiente, como tendencia; cantones con mayor IDH, reciben menos bonos y viceversa, cantones que reciben más bonos, se ubican en zona media y baja del “ranking” cantonal del IDH; cantones que reciben mayor cantidad de bonos se ubican fuera de la Región Central.

A partir de los elementos expuestos en el párrafo anterior pareciera existir una intencionalidad implícita en la distribución de los BFV de acuerdo a las condiciones

¹⁷ FUPROVI. “Estado del desarrollo habitacional y urbano cantonal de Costa Rica: Un análisis nacional con perspectiva cantonal”. 2008.

reales de cada cantón. No obstante, la distribución de los bonos obedece en la práctica a un principio conocido: “primero en tiempo, primero en derecho” o lo que es lo mismo, los bonos se van asignando de acuerdo a la presentación de las solicitudes. Al no existir criterios explícitos con respecto a la distribución geográfica de los bonos, en última instancia queda en manos de los desarrolladores y de las entidades financieras donde se distribuyen éstos, ya que son estos actores los que llevan a cabo el proceso constructivo y de postulación y formalización y lo hacen donde es más viable.

Los BFV deberían además de resolver el problema habitacional de los sectores de menores ingresos y mejorar su calidad de vida, ser parte de un proceso planificado y de gestión de ordenamiento territorial, ofreciendo una incidencia en términos positivos, más allá de las familias beneficiarias con el subsidio, sino también el contexto, barrial, distrital, cantonal y regional.

La administración actual ha propuesto como uno de sus ejes estratégicos focalizar las políticas sociales, entre éstas la de vivienda, en cantones y barriadas debidamente identificados donde se priorizará la atención de los sectores en condiciones de mayor vulnerabilidad social¹⁸. De hecho, algunos de los cantones propuestos como prioritarios son de los que han venido recibiendo mayor cantidad de BFV, es el caso de Talamanca, Siquirres, Pococí, Buenos Aires, Coto Brus, Upala y Sarapiquí. Este podría ser un esfuerzo conducente a llevar a cabo una distribución de los BFV con un criterio técnico e integral que se exprese en una mayor incidencia en territorios de bajo desarrollo social.

2.3.1 Los Bonos Colectivos

A partir del año 2007 se implementa el instrumento del Bono Colectivo (BC), como una alternativa para mejorar las condiciones materiales de asentamientos humanos con deficiencias en su infraestructura y servicios. El programa de BC inicia en el 2007 con una partida del Gobierno Central por tres mil millones de colones, a los cuales se le suman recursos en el 2008 hasta alcanzar un monto de 23 mil millones de colones. Esos recursos no se lograron ejecutar en el 2008, motivo por el cual parte de los mismos se trasladaron al 2009. Sin embargo, en este año tampoco se logró la ejecución total de los recursos asignados.

Además, a partir del año 2008 se creó una ley transitoria, por un periodo de 10 años, por medio de la cual se establece un impuesto a las viviendas con un valor mayor a los 100 millones de colones, con el cual financiar la erradicación de tugurios y precarios y, dentro de esta línea de acción, financiar el programa de BC.

¹⁸ Más adelante se presenta un balance sobre el sector vivienda durante el primer año de gobierno de la Administración Chinchilla.

El planteamiento ha sido una buena propuesta, una manera de lograr mejorar las condiciones del hábitat popular en barriadas caracterizadas por la deficiente dotación de infraestructura y servicios. Pero las condiciones de estas barriadas, donde no se respetan, en algunos casos, los requisitos para construir las aceras, las vías de comunicación, sistemas de acueductos, zonas de protección y áreas recreativas, hacen que los procesos para la aprobación y ejecución de las obras se hagan más lentos de lo esperado.

En el momento actual, el Programa de BC ha tenido que enfrentar dos situaciones particularmente difíciles; por un lado, los obstáculos para el trámite y ejecución de las obras, que ha incidido en atrasos en la entrega de las obras. Por otra parte, las expectativas con respecto a los recursos que iba a generar el llamado “impuesto a las casas de lujo”, que no se han cumplido.

Durante las discusiones para aprobar el “impuesto solidario” o “impuesto a las casas de lujo”, se habló de que se generarían ingresos por montos de hasta 20 mil millones de colones anuales, luego se habló de 15 mil millones. Las expectativas siguieron disminuyendo a 12 mil millones, hasta que finalmente se hablaba de 10 mil millones de colones anuales. Ese último monto es el que ha prevalecido como expectativa de recaudación. No obstante, en la práctica los montos recaudados son muy inferiores a la cantidad esperada.

Cuadro 11. Costa Rica: Monto total recaudado por Impuesto Solidario (en millones de colones), 2009 y 2010

Año	Monto
2009	3.307
2010	2.250

Fuente: Ministerio de Hacienda, 2011

La información obtenida del Ministerio de Hacienda para los años 2009 y 2010 comprueban la baja recaudación del “impuesto solidario”. Las autoridades de Hacienda señalan que uno de los aspectos que ha incidido en una alta evasión del impuesto fue que en la ley original las multas impuestas eran desproporcionadas, demasiado elevadas y que eso las hacía prácticamente incobrables. Por este motivo, se modificó la ley para establecer montos más acordes con la realidad del tributo, a partir de lo cual Hacienda espera mejorar la recaudación del mismo.

En términos de ejecución, con base en información del BANHVI, durante el 2010 se aprobaron 4 proyectos de BC, los cuales benefician a una cantidad de 5.585 familias, con un monto de inversión de 9.124, 19 millones de colones.

Cuadro 12. Costa Rica: Cantidad de familias beneficiarias, monto de inversión (monto en millones de colones) y avance de obras según proyectos bajo modalidad Bono Colectivo, 2010.

Proyectos aprobados	Familias	Inversión	Avance de obra
Los Lirios	205	1.196,04	37
Los Guido, Sector 6	230	1.839,46	75
Los Guido, Sector 7	750	1.928,66	80
Llanos de Santa Lucía	4.400	4.160,03	55
Total	5.585	9.124,19	

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Memoria 2010, BANHVI.

Es necesario mejorar la recaudación de impuesto solidario para dotar de recursos nuevos y sanos los proyectos de BC, para mejorar las condiciones de vida de las familias que viven en asentamientos humanos que presentan deficiencias en su infraestructura y servicios.

Además, por medio del BC se puede contribuir al ordenamiento territorial y al mejoramiento de equipamiento y al fortalecimiento de ciudades inclusivas, ciudades para vivir y no solo para sobrevivir.

2.4 Vivienda y desastres

Al analizar la situación de la vivienda en el país, uno de los temas importantes a tratar es lo relacionado con las condiciones de vulnerabilidad de las construcciones y de los asentamientos humanos en general. Cambios en el entorno junto con condiciones climatológicas, tectónicas y vulcanológicas dinámicas y cambiantes, producen escenarios de riesgo que impactan sobre la sociedad no solo en el aspecto económico sino además en la calidad de vida de las familias y comunidades.

Ejemplos de lo anterior abundan en la vida cotidiana, como resultado de eventos de carácter natural, así como consecuencia de eventos de origen humano, como: emergencias industriales, amenazas químicas, contaminación ambiental, incendios y otros eventos que se traducen en daños y pérdidas, materiales, emocionales, afectivas y culturales, para mencionar algunas.

Año con año se observan las noticias de inundaciones en zonas bajas, especialmente costeras y en las llanuras del norte; en las zonas altas y de valles,

como la Región Central, el desbordamiento de ríos, quebradas, acequias, caños y alcantarillas están a la orden del día, también los deslizamientos, hundimientos y terraplenes. Casi todos estos eventos están ligados a condiciones hidrometeorológicas, las cuales no se pueden controlar, aunque si predecir y se podría también mitigar, reducir sus posibles impactos.

Los registros sobre impactos de los eventos mencionados no son siempre lo más rigurosos o acertados, sin embargo, para mostrar una idea de la magnitud de éstos, se presentan datos tomados de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE). De acuerdo con los datos de la CNE, como resultado del impacto del huracán Thomas, en noviembre del 2010, se vieron afectadas 2.034 viviendas, con diferentes daños y la pérdida de vida para más de 20 personas, al presentarse un deslizamiento en la zona conocida como Calle Lajas en Escazú. Los daños y pérdidas materiales ocasionadas en todo el territorio nacional alcanzan un monto en colones de más de 32 mil millones. Pero ese no fue el único evento de ese año, en el mes de octubre la tormenta tropical Nicole impactó el país generando emergencias en una gran cantidad de zonas del territorio nacional, la CNE contabiliza poco más de 150 casas afectadas en esa oportunidad.

Además de estos eventos, importantes por su magnitud, existe una gran cantidad de “pequeños” desastres que afectan a cientos y miles de familias, como consecuencia del desbordamiento de algunos cuerpos de agua y el rebalse de caños y alcantarillas, los cuales no siempre son contabilizados, pero que afectan las viviendas, especialmente de familias de bajos ingresos, que son las que viven en mayores condiciones de riesgo, en zonas no aptas.

Unido a los aspectos señalados anteriormente, sería importante cuantificar con detalle los daños y pérdidas, materiales y de otro tipo, producto de emergencias de origen humano, especialmente incendios residenciales.

La prevención de riesgos es un proceso muy complicado en el país. Circunscribiéndose solo al sector residencial, los niveles de complejidad son sumamente difíciles. Diferentes estudios a lo largo de varios años señalan algunas zonas como especialmente vulnerables, donde se está frente a la posibilidad de eventos de gran magnitud y con un alto precio en pérdidas materiales y humanas. Algunos ejemplos de esta situación es el “Bajo Los Anonos” en Escazú. Allí más de 1.000 familias se ubican en zona vulnerable a la crecida del río, así como a riesgo de deslizamiento de los terrenos. Durante el año 2010 se inició la reubicación de algunos pobladores, los que estaban en una situación más crítica de riesgo. Sin embargo, el problema es siempre el mismo, ¿dónde reubicar a estas personas y con qué recursos?

Al igual que los pobladores del Bajo de los Anonos, otros cientos de familias viven en condiciones de riesgo de deslizamientos en varios puntos de las faldas de las montañas hacia el sur del Valle Central. La CNE mantiene vigilancia sobre 8 cerros: El Chitaría y Tapezco en Santa Ana, Ortiga en Potrerillos de Acosta, Pocacua en Mora, Tablazo en Desamparados, La Cascabel en Alajuelita, Burío en Aserrí y Agres (Calle Lajas) en Escazú (Ross, 07/06/2011). Aunque se cuenta con los estudios técnicos, las recomendaciones de la CNE, de universidades, municipios y en algunos casos con órdenes del Ministerio de Salud para su desalojo, la situación sigue igual, lo que podría representar una bomba de tiempo.

Las familias no abandonan esos lugares, simplemente porque no tienen otro lugar donde ir. No existen zonas o alternativas de reubicación para las familias en condiciones de riesgo. La situación tiende a ser más compleja aun, porque parte de las familias que viven en las zonas de riesgo por deslizamientos, no necesariamente son familias sujetas a recibir un subsidio de vivienda como los del SFNV (bonos), porque ya tienen una propiedad, o porque sus ingresos son mayores a la población meta del BANHVI y, en ciertos casos, de existir posibilidades de reubicación, algunas familias no ven como una solución apta la vivienda típica construida con bono familiar de vivienda.

Otras familias si pueden aceptar una solución como las que usualmente se entregan con el aporte de los bonos de vivienda, pero no existe una política o un programa de reubicación en ese sentido. En la Región Central la amenaza está dada por las condiciones antes descritas, pero existen otras condiciones en el país que afectan a comunidades ya consolidadas y no necesariamente en condiciones de precarios o tugurios. La comunidad de Sixaola, en Talamanca; Ciudad Cortés en el Pacífico Sur; Parrita en el Pacífico Central, parte de Puntarenas, son zonas las cuales diferentes estudios señalan con un alto potencial de verse seriamente afectadas, al punto de sucumbir ante inundaciones tanto de ríos o del mar.

El terremoto de Cinchona, ocurrido el 8 de enero del 2009, ha hecho más que evidente varios aspectos que como país y dentro de una cultura de prevención de desastres se deben tener muy claros: estamos ubicados en un territorio que presenta fuertes movimientos sísmicos, la calidad de la construcción debe estar en función de esa condición, la sociedad no tiene capacidad de respuesta para la reconstrucción posterior al desastre. Una situación similar quedó de manifiesto en la emergencia ocurrida en Calle Lajas de Escazú. Allí el desastre se dio a consecuencia de un deslizamiento y una cabeza de agua, con un trágico resultado de pérdidas humanas y materiales.

En el caso de Cinchona, al país le llevó dos años poder dar solución de vivienda a un grupo de alrededor de 90 familias en La Nueva Cinchona. Este es un proyecto de reubicación del antiguo caserío. En esta solución se proyectó el desarrollo futuro de la comunidad, dejando áreas para infraestructura y servicios (escuelas, centro de salud, parques infantiles, zonas verdes y comerciales, policía, y disponibilidad de terrenos para actividades productivas). El concepto fue ambicioso y bien pensado. Sin embargo, la ejecución, el costo y los resultados han recibido fuertes cuestionamientos, pasando de los aspectos técnicos a la arena política, convirtiendo el proceso en una lucha de poder entre el Ejecutivo, la CNE, la municipalidad de Alajuela y diputados de la oposición.

En el caso de Calle Lajas, en Escazú, más de medio año después de la tragedia ocurrida en noviembre del 2010, no existe una solución para las familias afectadas y las que están en riesgo. En junio del 2011 el Ministerio de Salud, previendo las consecuencias de la estación lluviosa, giró orden de desalojo para las familias que aun residen en la zona. Esta es una situación similar a la de cientos de familias en la zona de Los Anonos, en el mismo cantón; y muchas más en el resto del país.

Los desastres, producto de eventos de origen natural o humano, afectan a la sociedad e impactan negativamente el desarrollo del país. En situaciones como las de Cinchona o Calle Lajas, se pierden vidas humanas y con ellas, historias, relaciones sociales se rompen, las familias pierden sus lugares de arraigo, la colectividad queda marcada con cicatrices de dolor, los pobladores pierden sueños y se derrumban proyectos de vida. En la parte material, se pierde la inversión de las familias; sus viviendas, insumos para la actividad productiva, fuentes de empleo, etc. Pero también se pierde infraestructura e inversión pública. Los recursos para la recuperación del sitio o para la reubicación, limitan las posibilidades de atención a otros grupos y otras zonas del país. De tal manera que no se afecta solamente a las familias que sufren directamente el desastre, sino también a toda la sociedad.

El escenario de riesgo que presenta el país, no es una situación del 2010 o del actual gobierno, es una situación estructural que el país debe enfrentar de manera decidida, porque, parafraseando el título de la novela de García Márquez, se está frente a la "Crónica de una muerte anunciada". Las acciones en vivienda y asentamientos humanos deben tomar en cuenta esta condición del país, para superar la situación existente en lugar de profundizar el riesgo innegable en que gran parte de las familias costarricenses viven cotidianamente.

Capítulo 3: Balance del primer año de la Administración Chinchilla: “Un nuevo gobierno, un nuevo énfasis”

3.1 Antecedentes

En mayo del 2010 inicia un nuevo periodo de gobierno bajo el liderazgo de la Sra. Presidente Laura Chinchilla, quien designa como nueva responsable del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), a la Ing. Irene Campos Gómez.

El nuevo gobierno asume la administración del país en un contexto difícil, marcado por los efectos de la crisis económica de los años anteriores que repercuten con fuerza en ese momento, siendo el sector de vivienda y construcción uno de los más afectados y con mayor sensibilidad a la situación prevaleciente.

Dentro de ese contexto en el que asume el nuevo gobierno, cabe señalar algunos antecedentes generales en relación al Sector Vivienda y Construcción. Entre las situaciones más destacadas se pueden mencionar las siguientes: las críticas al gobierno anterior ante el no cumplimiento de las metas propuestas particularmente en cuanto a la erradicación de precarios y tugurios, el cual había sido tema central en la Administración 2006 - 2010.

Otra situación difícil que tiene que enfrentar la actual Administración a la hora de asumir el gobierno fue la contracción en el sector construcción, que para el 2009 había presentado una caída de un 36% en los metros cuadrados de construcción de vivienda.

Además de las situaciones señaladas en los párrafos precedentes, le corresponde al nuevo gobierno enfrentar un ambiente político institucional negativo producto de la mala imagen como resultado de cambios, problemas y escándalos en las principales jerarquías del sector tales como el MIVAH, el BANHVI y el INVU.

3.2 Ejes de acción: ordenando la casa

La Administración Chinchilla a unos pocos días de su gestión, crea 3 Consejos Presidenciales con el propósito de coordinar esfuerzos, optimizar recursos y mejorar la eficiencia y eficacia de la administración. Uno de estos Consejos es el de Bienestar Social y Familia, del cual el MIVAH pasa a formar parte.

Luego de esta medida del Gobierno Central, ya propiamente desde el propio Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, se han venido definiendo algunos ejes de trabajo tanto desde el ámbito político-institucional, el ordenamiento territorial, atención a clase media y atención a grupos prioritarios.

En lo político, lo más relevante ha sido el interés por darle al MIVAH el papel de ente rector en la materia, lo que se plasma en el Decreto Ejecutivo N° 36122-MP-MBSF, del 30/07/2010. En el art. 9° de dicho decreto se autoriza el traslado del Programa 633-000 Desarrollo Social y Lucha contra la Pobreza del Ministerio de Salud al MIVAH. Este programa había pasado a la rectoría de Salud durante la Administración Arias (Decreto Ejecutivo 34741-MP-PLAN). En el primer decreto mencionado líneas arriba, se crea el Programa de Comunidades Solidarias, Seguras y Saludables, por medio del cual se pretende una atención integral e interinstitucional a un conjunto de comunidades seleccionadas y de los cantones con más bajo Índice de Desarrollo Social. En el art. 5° del decreto en cuestión se señala al MIVAH como el responsable de atender todo lo relacionado con vivienda en los lugares priorizados.

En este decreto se enmarcan dos de los principales ejes de trabajo del MIVAH en esta Administración; por un lado, asumir rectoría en el sector y, por otro, delinear lo referente a la atención a grupos prioritarios.

Como parte de las acciones tendientes a fortalecer al MIVAH como rector del sector, uno de los compromisos asumidos por la Ministra Campos, ha sido la elaboración de una Política Nacional de Vivienda con una proyección hasta el año 2030, la que ha sido sometida a un proceso de consulta abierta y en foros con especialistas. Actualmente está en la etapa final de edición. (En el recuadro se presenta un resumen de los aspectos principales de la propuesta de la Política Nacional de Vivienda)

RESUMEN PROPUESTA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA¹

Objetivo general:

Establecer las **estrategias** para la consolidación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, mediante políticas de corto, mediano y largo plazo, diseñadas con una **visión** de **desarrollo integral** y de **ordenamiento territorial**.

Para alcanzar el propósito de esta política, se establecieron cuatro ejes de trabajo:

Eje político – administrativo:

- Fortalecer al MIVAH como ente rector sectorial en materia de vivienda, asentamientos humanos y ordenamiento territorial.
- Mejorar procesos de gestión y tramitología
- Promover articulación del MIVAH con gobiernos locales
- Fortalecimiento del INVU como responsable del ordenamiento territorial y ejecución de proyectos para clase media.
-

Eje Socio – Cultural:

- Trabajar con una perspectiva de hábitat inclusivo y de desarrollo integral
- Asegurar asentamientos humanos que consideren las necesidades prioritarias de los diferentes grupos sociales como espacios, etnia, cultura, género, accesibilidad
- Manual de diseño accesible en coordinación con el CNREE y el CFIA
-

Eje Físico – Ambiental se trata de desarrollar asentamientos humanos que contemplen lo siguiente:

- Alto grado de equidad
- Habitabilidad
- Polifuncionalidad
- Sostenibilidad
- Accesibilidad
- Equipamiento de servicios urbanos básicos
- Ordenamiento territorial
- Mejoramiento de viviendas en malas condiciones
- Actualizar y mejorar directriz 27
-

Eje Económico – Financiero:

- Mejorar obtención de recursos para atención de estratos prioritarios del país.
- Aumentar eficacia y eficiencia en el manejo de los recursos regulares.
- Implementación de instrumentos financieros para atender necesidades de vivienda de diferentes estratos socioeconómicos, entre los cuales se destacan
 - o Fondos de inversión inmobiliarios
 - o Leasing inmobiliario
 - o Titularización de carteras hipotecarias
 - o Fideicomisos
 - o Instrumentos financieros extraordinarios (subsidios a las tasas de interés, garantía de créditos en caso de emergencias)
 - o Reforma a la ley del Impuesto Solidario.
 - o Complementar con crédito el BFV y evaluar capacidad de contribución de las familias.
 - o Revisar y optimizar programa ABC o Bono Crédito.
 - o Impulsar crédito para reparación de viviendas
-

1 MIVAH. Política y Plan Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos. Presentación de la Ministra Irene Campos. Octubre 2010

3.3 Ordenamiento Territorial y el INVU

En lo relacionado con el ordenamiento territorial, la Ministra del MIVAH ha sido insistente en que una adecuada política de vivienda y asentamientos humanos, debe ir acompañada de un proceso de ordenamiento territorial, para una adecuada planificación y administración del suelo, labor que se le ha encomendado al INVU, una institución que en los últimos años se ha visto en una situación crítica, en términos presupuestarios, administrativos y políticos. De hecho uno de los temas más álgidos con los que tuvo que lidiar el gobierno anterior fue con los problemas suscitados por la modificación al anillo de contención del Área Metropolitana de San José y la recepción del informe final de PRUGAM¹⁹, ambos de responsabilidad del INVU.

Esta administración se ha propuesto devolverle al INVU un papel protagónico en el ordenamiento territorial, la planificación urbana y como alternativa de solución al problema de vivienda de sectores de ingresos medios. Se le encomendó a la Dirección de Urbanismo de la institución la revisión, modificación y presentación de un nuevo PRUGAM, propuesta que originalmente se estableció tenerla lista para finales del 2011.

Alrededor del PRUGAM, existen contradicciones metodológicas y conceptuales entre los funcionarios encargados de la revisión de la propuesta y entre los técnicos que tuvieron a su cargo la elaboración de la misma. El caso más claro y conocido es la discusión alrededor del concepto de “anillo de contención” y el uso del Índice de Fragilidad Ambiental. Tanto uno como el otro, son recursos metodológicos para la protección de zonas de interés, pero responden a diferentes conceptos. Se requiere de un trabajo delicado, riguroso y responsable para adecuar los puntos de discordia. Se espera que para finales del 2011 se cuente con una propuesta definitiva.

Como otro de los ejes de trabajo que se quiere fortalecer en el INVU es lo referente a la atención de necesidades de vivienda de clase media. Como parte de ese esfuerzo, en los primeros meses del 2011 la institución anunció que contaba con financiamiento para familias de este sector de la población. Este anuncio originó una masiva movilización de personas ante las ventanillas de la institución, generando una gran demanda. Al final, prevaleció un ambiente de desilusión con el anuncio hecho. Se trataba solo de mil millones de colones los cuales alcanzan

¹⁹ El PRUGAM, es el nombre que recibe una propuesta para la “Planificación Regional y Urbana del Valle Central de Costa Rica”, zona donde se ubica la Gran Área Metropolitana de San José, conocida como GAM.

para una cantidad reducida de viviendas para clase media²⁰. La institución prometió ofrecer más recursos en los meses siguientes.

3.4 Atención de grupos prioritarios

La prioridad del Ministerio de Vivienda en cuanto a soluciones de vivienda no parece tener su énfasis en los sectores de menores ingresos o que habitan en asentamientos en precario y tugurios. Varias son las razones que dan sustento a la anterior afirmación.

Por un lado, es necesario tener presente que el actual gobierno ha centrado la atención de la población de menores ingresos en un conjunto de cantones y comunidades, identificados como prioritarios. Un ejemplo que evidencia esta situación fue lo que sucedió con los 3 mil millones de colones que ALCATEL dio al Estado por indemnización²¹, y que se iban a destinar a erradicación de precarios y tugurios. En el presupuesto extraordinario presentado por el Ejecutivo ante la Asamblea Legislativa, en junio del 2010, se desvían 1600 millones de colones para gastos del INVU y 500 millones de colones para la Red de Cuido, programa prioritario del gobierno, tal como se plasma en el Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014. Posteriormente la Sra. Ministra se comprometió a reponer esos recursos durante el 2011.

La atención de los grupos en condiciones de mayor vulnerabilidad social se hará mediante un proceso de priorización de varios cantones con un bajo IDS, así como algunas comunidades seleccionadas por sus condiciones de vulnerabilidad social.

“Se ha proyectado atender 20.000 hogares en condición de pobreza extrema, vulnerabilidad y riesgo social, con un plan de atención integral, dirigido a contribuir a la satisfacción de necesidades básicas relacionadas con alimentación, salud, educación, formación humana, apoyo para el empleo y producción, vivienda y servicios de cuidado y desarrollo infantil, así como para la atención de personas adultas mayores y personas con discapacidad dependientes, con énfasis en las comunidades con bajo desarrollo social.” (PND 2011 – 2014, pag. 54)

²⁰ Si se toma un precio promedio de 40 millones de colones por casa, con ese dinero alcanzaría para 25 viviendas.

²¹ Se hace referencia a la indemnización que tuvo que pagar al Estado costarricense la empresa de telecomunicaciones ALCATEL como resultado de un litigio legal, por el pago de comisiones a funcionarios públicos para que le favorecieran en la selección de oferta de servicios para una institución nacional.

La Ministra Campos ha sido clara en que no se debe pensar que se trata de soluciones de vivienda, tal como lo expresó en una entrevista; “mejorar la situación de 20 mil familias no implica que se trate de 20 mil viviendas”. Así la intervención en algunos de estos asentamientos será mediante el Bono Colectivo para mejora de infraestructura y servicios. (Ross, 14/02/2011).

De acuerdo con los planteamientos del gobierno actual, los cantones seleccionados son: Talamanca, Coto Brus, Los Chiles, Golfito, Upala, Buenos Aires, Limón, Corredores, Osa, Matina, Siquirres, La Cruz, Pococí, Sarapiquí y Parrita. En cuanto a las comunidades seleccionadas, en el cuadro 13 se exponen las mismas:

Cuadro 13. Costa Rica: Asentamientos a beneficiarse con Bono Colectivo, 2011

Barrio, Comunidad o Distrito	Ubicación
Rincón Grande	Pavas, San José
La Carpio	Uruca, San José
Catedral	San José
Hospital	San José
Carmen	San José
Merced	San José
Veinticinco de Julio	Hatillo, San José
Lomas de Cocorí	San Isidro del General
La Uruca (sector este) y León XIII	La Uruca y Tibás
San Juan de Dios	Desamparados
Los Pinos, Tejarcillos, Juan Rafael Mora y Juan Pablo Segundo	Alajuelita
Los Sitios	La Trinidad, Moravia
Los Cuadros	Purrál, Goicoechea
Tirrases	Curridabat
San Pedro	Montes de Oca
Guararí	San Francisco, Heredia
El Erizo	Desamparados, Alajuela
San Rafael y Buena Vista	Guatuso
Llanos de Santa Lucía	Paraíso
Manuel de Jesús Jiménez	Cartago
Chirripó	Turrialba
Barrio San Martín	Nicoya
Veintisiete de Abril	Santa Cruz
Quepos	Aguirre, Puntarenas
Juanito Mora	Barranca, Puntarenas

Fuente: FUPROVI-UNIN con base Presidencia de la República de Costa Rica. (n.d.). Programa Comunidades Solidarias, Seguras y Saludables. Obtenido 08 de julio de 2011, de <http://www.casapres.go.cr/>

De lo anterior se desprende que para los sectores de menores ingresos, la alternativa de atención se circunscribe en lo fundamental a los cantones y comunidades señaladas como prioritarias, con un enfoque integral que, sin embargo, no significa, necesariamente, soluciones de vivienda.

3.5 “Clase media” y nueva normativa

Uno de los temas que se destaca alrededor de la problemática de vivienda en el periodo abordado, es lo relacionado con la “clase media”. Este es uno de esos conceptos en que la gran mayoría parece estar de acuerdo, pero en la práctica no hay una definición ni una coincidencia sobre el mismo. Dependiendo quién o cuál sector este utilizando el término, éste puede representar u omitir a importantes grupos de población. Posiblemente el término “clase media” sea muy “elástico” con el cual la gente no se pelea, por su misma indefinición. Aun así, parece ser punta de lanza de las actuales autoridades del MIVAH.

Contrario a lo que ha sucedido con los asentamientos en precario y tugurios, la atención a sectores de ingresos medios denota una acción más decidida. Así se desprende del discurso oficial y fundamentalmente de la cantidad de proyectos de ley presentados, aprobados y en trámite, para ampliar opciones de acceso a subsidios para vivienda y nuevos recursos, orientados a familias con ingresos mayores a 4 salarios mínimos, tope histórico del BANHVI, para fijar la población meta que puede ser beneficiada con los bonos familiares de vivienda.

Algunos de los proyectos de mayor trascendencia y más comentados son los siguientes. Aprobación de la Ley N° 8924, en diciembre del 2010 y publicada en la Gaceta del 7/03/2011, iniciativa del Movimiento Libertario, y mediante la cual se eleva de 4 a 6 el monto de salarios mínimos de los posibles beneficiarios del bono familiar de vivienda, además se crea la figura del “bono diferido”.

Con esta modificación al SFNV se pretende que familias con ingresos hasta de $\text{¢}1.151.772$ puedan ser beneficiadas con bonos de vivienda ya sea ordinarios o con el bono diferido, que es una modalidad que le permite a las familias obtener un crédito mayor de acuerdo a sus ingresos, donde el bono diferido se utilizará para cubrir la diferencia entre las posibilidades de pago de las familias y la cuota a pagar por el crédito. Al poder cubrir una mayor cuota de pago, las familias tendrán acceso a un mayor crédito, lo que supone una mejor calidad de solución habitacional²².

Otros proyectos de sumo interés que han estado en discusión en la Asamblea Legislativa son: el Expediente 17809, que busca una “reforma a la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, para eximir del encaje legal las emisiones de bonos que se utilicen para financiar créditos de vivienda de largo plazo”, con el propósito de mantener bajas y estables las tasas de interés para los créditos de vivienda. También está en discusión el Expediente 17524 para la aprobación de la “Ley de creación de bono familiar de vivienda integral que autoriza el subsidio del

²² Actualmente se está a la espera del reglamento a dicha ley por parte del BANHVI, para que entre en vigencia.

bono familiar de vivienda en edificaciones con vivienda en primera y segunda planta sin sometimiento al régimen de condominio y en derechos no localizados”, el cual ya fue aprobado en segundo debate el 02 de junio de 2011.

Tanto los proyectos como las modificaciones de ley aprobadas, son importantes. Sin embargo, sus impactos son relativos. Más adelante en el capítulo 4, se abordará con mayor detenimiento el tema de los ingresos de los hogares y el acceso a crédito para vivienda. Por el momento se presentan algunos aspectos a tomar en cuenta para el balance de la gestión que hasta el momento lleva la presente administración.

De acuerdo con los datos de la ENAHO de 2010 (INEC), la cantidad de hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos y que no cuentan con vivienda propia, es de 274.007. Esta era, hasta la entrada en vigencia de la Ley N° 8924 (Bono Diferido) la población meta del BANHVI, con la entrada en vigencia de la ley citada, que amplía el tope a las familias hasta con 6 salarios mínimos y sin vivienda propia, representa una cantidad adicional de 47.953 hogares, lo cual significa que la población meta del BANHVI rondará los 322 mil hogares.

Al ampliarse la población a ser atendida por los Bonos Familiares de Vivienda, habrá que esperarse para saber si las nuevas condiciones cambiarán la tendencia experimentada por años, de que la distribución de bonos se concentra alrededor de un 97%, en los dos primeros estratos de ingresos. A partir de esto, surge preguntarse si esta distribución de los bonos debe variar, ya que precisamente es en estos dos primeros estratos de ingresos donde se aglutinan los mayores problemas de vivienda.

El proyecto de Ley N° 17524 conocido como bono para vivienda en primera y segunda planta, es una iniciativa interesante para optimizar el uso del suelo. No obstante, su puesta en ejecución deberá sortear aspectos legales, técnicos y culturales. Para optar por este tipo de bonos, las familias deben cumplir con todos los requisitos que se solicitan para los bonos ordinarios tradicionales, además de contar con el beneplácito del o la propietaria de la propiedad de la primera planta, sobre la cual se construirá la segunda vivienda. También es necesario tomar en consideración que la primera planta y/o el terreno permitan la edificación de la segunda planta.

Casos de edificación de una segunda planta sobre una primera planta ya existente no son del todo nuevos, ha sido una estrategia que algunas familias han utilizado para enfrentar el crecimiento y creación de nuevos hogares, pero usualmente se tramita como una ampliación o remodelación de la vivienda original. Será interesante observar y mejorar la evolución de esta iniciativa.

3.6 Balance preliminar

Llevar a cabo un balance de este primer año de la Administración Chinchilla, en lo referente al Sector Vivienda, pasa obligadamente por resaltar la capacidad que ha tenido para posicionar el tema de la necesidad de vivienda para la llamada “clase

media”. Diputados, bancos, entidades financieras, prensa y autoridades del Sector, tienen como tema central el antes señalado. Eso ha permitido que en el seno del poder legislativo se aprueben varios proyectos de ley y otros estén en discusión alrededor del tema.

Otros temas en los cuales las autoridades del Sector han puesto énfasis, es en devolver al MIVAH la rectoría del Sector y el impulso a la elaboración y discusión de una Política Nacional de Vivienda, una tarea necesaria y urgente. La definición de la Política Nacional de Vivienda tiene varios logros a su haber. El hecho de que se llevara a cabo como un proceso participativo, invitando a diferentes actores sociales a pronunciarse y brindar sus aportes, marca un estilo de trabajo diferente y necesario. Además los resultados preliminares de la Política marca ejes de estratégicos en los que en general hay consenso.

Dentro de los ejes de trabajo propuestos en la Política Nacional de Vivienda, ya en el primer semestre del 2011, comienza a observarse el abordaje de algunos de los temas planteados. Por ejemplo, en el Eje político – administrativo, se ha venido trabajando en el fortalecimiento del MIVAH como ente rector; se intenta fortalecer al INVU como la institución dirigida a la atención residencial de los sectores medios y responsable de los procesos de ordenamiento territorial.

Con muy buen criterio se ha propuesto el ordenamiento territorial como un elemento central y optimizador para el manejo y uso del suelo, para lo cual se ha intentado dinamizar al INVU. Sin embargo, esto no parece estar tan claro en el entorno. La institución no parece tomar la fuerza y el liderazgo necesarios, atrapada en los problemas administrativos y presupuestarios.

En lo correspondiente al eje económico – financiero, se han implementado algunas medidas, como por ejemplo, modificaciones al SFNV, como bono diferido, bono integral de vivienda, entre otros. Las alternativas que permitan dotar de mayores recursos al sector vivienda no se observan con tanta claridad como otros temas.

A pesar de que aun no se ha “publicado” oficialmente la Política Nacional de Vivienda, algunos de sus postulados parecen que desde ya se han venido implementando, el reto, más allá de la emisión de la política, estará en la capacidad para impulsarla como un proceso articulado y sistemático y no como un conjunto de acciones sin mayor coordinación ni optimización de recursos y resultados.

El que podría llamarse como el caballo de batalla del MIVAH, el crear mayores oportunidades de acceso a vivienda para la “clase media”. Presenta un conjunto de implicaciones que interesa resaltar.

Un primer aspecto sobre el que se quiere reiterar, es en la falta de una definición y precisión de ese grupo de población o familias al que se hace referencia al hablar de “clase media”, ya que este es el sector sobre el que gira el discurso de las actuales autoridades del MIVAH.

Otro aspecto a resaltar, está relacionado con la demanda de vivienda, la realidad es que las familias de más de 4 salarios mínimos (y aún para los estratos 3 y 4) y hasta unos 10 salarios mínimos, no han encontrado alternativas en el mercado para obtener una casa acorde con sus posibilidades. De ahí la importancia de darle importancia a la producción de viviendas para las familias ubicadas en estos rangos de ingresos.

Sin embargo, parte de la estrategia impulsada por el gobierno actual, busca brindarle oportunidades a la “clase media” a partir de la utilización de los bonos familiares de vivienda para lo cual se propone un conjunto de modificaciones. Ante lo que cabe preguntarse si los BFV pueden ser el vehículo por medio del cual estas familias accedan a una solución de vivienda. Ya que los trámites de obtención de los bonos, el monto a recibir y el asumir un conjunto de limitaciones sobre la propiedad, pueden convertirse en limitaciones para estas familias.

Los recursos de los bonos tradicionalmente han sido destinados a los estratos de ingresos 1 y 2, ¿va a cambiar esta distribución de la inversión en BFV; se va a contar con nuevos recursos o se van a redistribuir los existentes? Estas son preguntas que no tienen una clara respuesta aun.

La distribución de los bonos de vivienda ¿se hará dándole énfasis a las comunidades y cantones priorizados? De ser así, ¿dónde quedan entonces las familias que se ubican en los estratos 5 y 6? porque en general ellas no habitan en las zonas priorizadas.

Para terminar, y de manera resumida, entre los principales planteamientos llevados a cabo durante el primer año de la Administración Chinchilla en el sector vivienda, pueden señalarse los siguientes:

- Retomar la rectoría del sector.
- Esfuerzos por rescatar al INVU y dinamizarlo.
- Discusión y aprobación de proyectos de ley (bono integral, bono diferido, reducción de encaje legal).
- Rescatar el PRUGAM.
- Traer el tema de la “clase media” al primer plano de discusión en cuanto a las acciones del sector vivienda.
- Discusión y elaboración de una Política Nacional de Vivienda y, como parte de ésta, la elaboración de una Política Nacional de atención de precarios y tugurios.

Entre los aspectos pendientes u omisiones de este primer año, cabe citar los siguientes:

- No se observa una respuesta real a los problemas de vivienda para los sectores de menores ingresos.

- La atención de precarios y tugurios se diluye en un conjunto de “acciones integradas” en comunidades y lugares prioritarios, pero sin metas explícitas en materia de vivienda.
- Los recursos e iniciativas para bonos colectivos, no se materializan, ni se conocen propuestas concretas.
- Se amplía la población meta a ser atendida por bonos de vivienda, pero no existen propuestas de mayores recursos.

Capítulo 4: Crédito para vivienda: Una aproximación a la demanda

4.1 Identificación de la demanda

Durante la Administración Chinchilla una de las prioridades enunciadas por la rectoría del sector vivienda ha sido el de brindar mayor acceso a vivienda a las familias de “clase media”. No obstante, no se cuenta con una definición clara y explícita y precisa de cuáles familias componen la llamada “clase media”.

Ante esta indefinición de la situación de la clasificación de las familias, en términos operativos y para poder ofrecer un análisis sobre las posibilidades y necesidades de acceso a vivienda para las familias de acuerdo a sus ingresos, se ha elaborado el cuadro 14, por medio del cual se observa la relación entre ingresos, cantidad de hogares y situación de la vivienda.

Para tal efecto los hogares se han agrupado de acuerdo a sus ingresos a partir de los estratos establecidos por el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, que toma el salario mínimo de un obrero no calificado de la construcción, para establecer los estratos en los cuales se agrupan los hogares.

Una vez clasificados los hogares de acuerdo a sus ingresos, se procede a dividirlos en dos grandes categorías, aquellos hogares que cuentan con vivienda propia y los que no cuentan con vivienda propia. En el entendido que para comprender las necesidades de vivienda nueva, se deben tomar los hogares que carecen de vivienda propia.²³

Además de los criterios anteriores, se toma la clasificación por estado físico de la vivienda ofrecida por el INEC para los hogares que cuentan con vivienda propia, agrupando las viviendas en malas, regulares y buenas.

²³ En sentido estricto, no todos los hogares que carecen de vivienda propia, forman parte de la demanda o necesidad por contar con una vivienda propia, es el caso de aquellas personas que alquilan como una opción, estudiantes o amigos que comparten vivienda, familias ampliadas que viven en una sola vivienda como una opción de gusto, entre otros.

Cuadro 14. Costa Rica: Cantidad de hogares con ingreso conocido por estado físico de la vivienda según tenencia de la vivienda y rango de ingreso (salario mínimo). 2010

Condición de tenencia	Estrato*	Rango de ingreso	Estado físico de la vivienda			
			Malo	Regular	Bueno	Total
Propia	1	Hasta 187.043	24.129	61.810	59.335	145.274
	2	Más de 187.043 a 374.086	22.265	77.037	104.677	203.979
	3	Más de 374.086 a 561.129	11.792	48.484	86.261	146.537
	4	Más de 561.129 a 748.172	5.974	26.426	62.736	95.136
	5	Más de 748.172 a 935.215	2.652	17.023	52.725	72.400
	6	Más de 935.215 a 1.122.258	1.723	9.795	42.414	53.932
	7	Más de 1.122.258 a 1.309.301	707	7.131	31.106	38.944
	8	Más de 1.309.301 a 1.496.344	301	3.989	20.841	25.131
	9	Más de 1.496.344 a 1.683.387	119	2.818	23.310	26.247
	10	Más de 1.683.387 a 1.870.430	280	1.770	15.204	17.254
	11	Más de 1.870.430 a 2.057.473	0	486	11.216	11.702
	12	Más de 2.057.473 a 2.244.516	78	1.522	11.643	13.243
	+12	Más de 2.244.516	506	4.568	56.925	61.999
	-	Total	70.526	262.859	578.393	911.778
No propia	1	Hasta 187.043	17.290	25.836	18.452	61.578
	2	Más de 187.043 a 374.086	15.667	39.991	39.690	95.348
	3	Más de 374.086 a 561.129	8.414	30.615	30.822	69.851
	4	Más de 561.129 a 748.172	4.386	17.665	25.179	47.230
	5	Más de 748.172 a 935.215	1.796	8.924	17.272	27.992
	6	Más de 935.215 a 1.122.258	2.200	5.617	12.144	19.961
	7	Más de 1.122.258 a 1.309.301	320	4.391	6.188	10.899
	8	Más de 1.309.301 a 1.496.344	940	2.400	6.409	9.749
	9	Más de 1.496.344 a 1.683.387	0	1.122	5.269	6.391
	10	Más de 1.683.387 a 1.870.430	18	842	3.164	4.024
	11	Más de 1.870.430 a 2.057.473	0	473	1.776	2.249
	12	Más de 2.057.473 a 2.244.516	0	824	1.129	1.953
	+12	Más de 2.244.516	657	649	10.667	11.973
	-	Total	51.688	139.349	178.161	369.198
Total	1	Hasta 187.043	41.419	87.646	77.787	206.852
	2	Más de 187.043 a 374.086	37.932	117.028	144.367	299.327
	3	Más de 374.086 a 561.129	20.206	79.099	117.083	216.388
	4	Más de 561.129 a 748.172	10.360	44.091	87.915	142.366
	5	Más de 748.172 a 935.215	4.448	25.947	69.997	100.392
	6	Más de 935.215 a 1.122.258	3.923	15.412	54.558	73.893
	7	Más de 1.122.258 a 1.309.301	1.027	11.522	37.294	49.843
	8	Más de 1.309.301 a 1.496.344	1.241	6.389	27.250	34.880
	9	Más de 1.496.344 a 1.683.387	119	3.940	28.579	32.638
	10	Más de 1.683.387 a 1.870.430	298	2.612	18.368	21.278
	11	Más de 1.870.430 a 2.057.473	0	959	12.992	13.951
	12	Más de 2.057.473 a 2.244.516	78	2.346	12.772	15.196
	+12	Más de 2.244.516	1.163	5.217	67.592	73.972
	-	Total	122.214	402.208	756.554	1.280.976

* Los estratos se construyeron tomando como base el salario mínimo para un trabajador no especializado de la industria de la construcción al segundo semestre del año 2010 (¢187.043°).

Ignorados: 8.740

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en la ENAHO del INEC, 2010 y estadísticas del BANHVI, 2010.

Una vez agrupados los hogares por rangos de ingresos y por el estado físico de la vivienda, queda aún pendiente determinar los diferentes estratos en los que se agrupará la población, para ello se establecen tres grandes grupos o estratos, un primer grupo con los hogares con ingresos hasta de 4 salarios mínimos²⁴ (hasta ¢748.172 mensuales), un segundo estrato lo conforman los hogares que reciben ingresos de más de 4 salarios mínimos y hasta 10 salarios mínimos (de ¢748.17 hasta ¢1.870.430 mensuales) y el tercer grupo está formado por aquellos hogares con ingresos superiores a los 10 salarios mínimos (más de ¢1.870.430 mensuales).

Cualquier intento de agrupación de los hogares siempre va a presentar problemas de diversa índole, para el caso del ejercicio propuesto la clasificación se da estrictamente por ingresos reportados por los hogares.

Igualmente establecer los límites, superior e inferior, va a generar polémica. Sin embargo, en términos operativos se estimó conveniente establecer los rangos aquí expuestos y, con base en ellos realizar algunos análisis. A partir de la información del cuadro 15, se tiene lo siguiente.

- 274.007 hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos, no cuentan con vivienda propia. Representan el 21,39% del total de hogares, pero significan el 74,2% del total de hogares que no cuentan con vivienda propia.
- 79.016 hogares con ingresos de más de 4 salarios mínimos y hasta 10 salarios mínimos, no cuentan con vivienda propia. Representan un 6,6% del total de hogares y significan un 21,4% del total de hogares que no cuentan con vivienda propia.
- 16.175 hogares con ingresos de más de 10 salarios mínimos, no cuentan con vivienda propia. Representan un 1,3% del total de hogares y significan un 4,4% del total de hogares que carecen de vivienda propia.

A la cantidad de hogares que no cuentan con vivienda propia, es necesario adicionar los hogares que ocupan viviendas propias en mal estado, en el entendido de que este tipo de edificaciones requieren ser construidas nuevamente. Por lo tanto, se requiere de un nuevo cálculo, a saber:

- 274.007 hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos, que no cuentan con vivienda propia más 64.160 hogares con vivienda propia pero en mal estado; subtotal 338.167 hogares.

²⁴ Hasta finales del año 2010 el BANHVI tenía como población meta de los Bonos Familiares de Vivienda a las familias con ingresos hasta de 4 salarios mínimos, en diciembre del 2010 una nueva ley amplió el tope hasta 6 salarios mínimos. Por ese motivo se establece este primer estrato.

- 79.016 hogares con ingresos de más de 4 salarios mínimos y hasta 10 salarios mínimos, que no cuentan con vivienda propia, más 5.782 hogares que cuentan con vivienda propia, pero en mal estado; subtotal 84.798 hogares.
- 16.175 hogares con ingresos de más de 10 salarios mínimos que no cuentan con vivienda propia, más 584 hogares que cuentan con vivienda propia en mal estado, subtotal 16.759.

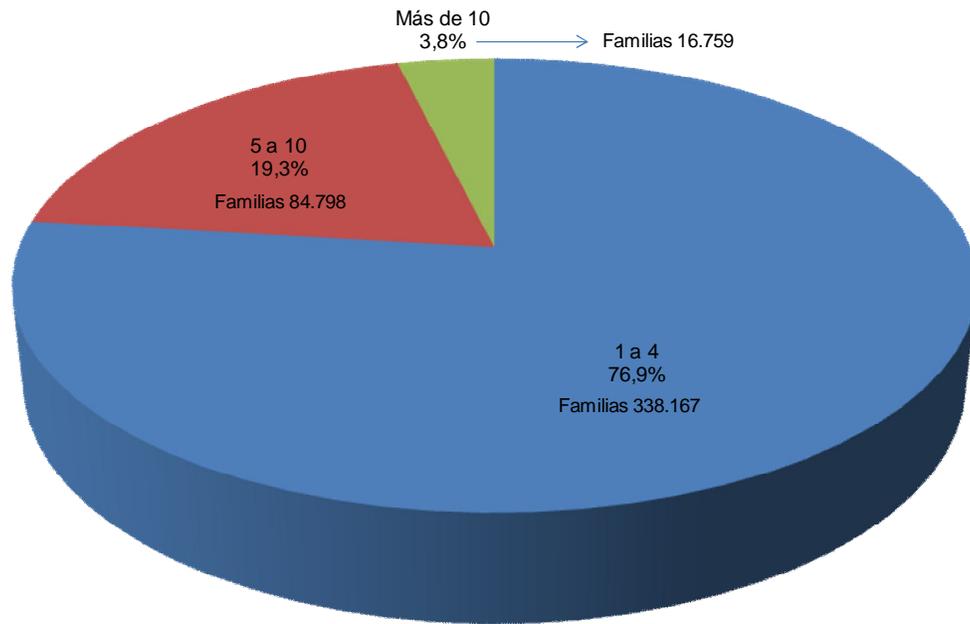
A partir de los anteriores cálculos, se tiene que 338.167 hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos (datos del 2010) que representan un 26,4% del total de hogares del país, no cuentan con vivienda propia o teniendo vivienda propia requieren que esta sea reconstruida.

Los hogares con ingresos (datos del 2010) entre 5 y 10 salarios mínimos mensuales que no cuentan con vivienda propia o que tienen vivienda propia pero en mal estado, suman 84.798, que representan un 6,6% del total de hogares del país.

16.759 son los hogares que reportan más de 10 salarios mínimos mensuales y que no cuentan con vivienda propia o teniendo vivienda propia, está en mal estado. Éstos representan un 1,3% del total de hogares del país.

Con esta información, es posible tener un acercamiento a la cantidad de hogares que requieren de una solución habitacional, agrupados de acuerdo a sus ingresos mensuales (gráfico 15).

Gráfico 15. Costa Rica: Distribución relativa de aproximación a la demanda de vivienda nueva según rango de estratos salariales, 2010



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en la ENAHO 2010 del INEC y datos del BANHVI, 2011.

Los cálculos presentados anteriormente, permiten una aproximación a la demanda de vivienda a partir de dos variables, la tenencia y el estado físico de la vivienda, lo siguiente es determinar cuáles son las opciones de crédito para vivienda de los hogares de acuerdo con sus ingresos.

4.2 Acceso al crédito para vivienda

Los cálculos siguientes se sustentan en las condiciones existentes durante el II semestre del 2010, las cuales como tendencia se mantienen, con los ajustes del caso, para el 2011. Además, debido a que las variaciones en la tasa activa para créditos y los plazos para pagar tienen implicaciones en los montos de los créditos, se ha trabajado con diferentes escenarios (cuadro 15). Para efectos del análisis, se presenta a continuación la selección de un escenario con una tasa activa de un 12% de interés anual y un plazo de 25 años para créditos de vivienda. Los resultados de este escenario son los siguientes:

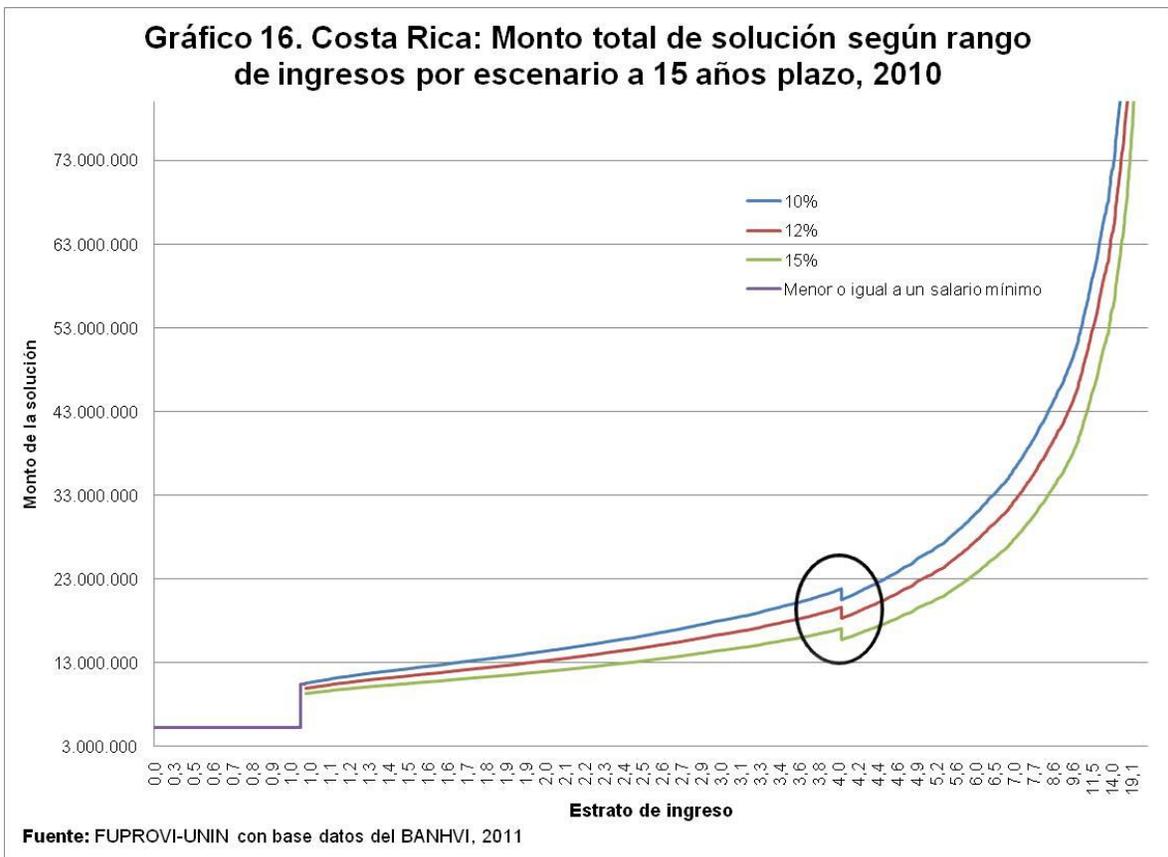
- Los hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos tenían opción de un monto de solución (entre bono y crédito) de hasta 22,4 millones de colones.
- Los hogares con ingresos de más de 4 salarios mínimos y hasta 10 salarios mínimos, tenían opción de montos de crédito desde 22,4 millones de colones hasta poco más de 52 millones de colones.

Para ilustrar los cálculos arriba comentados, los gráficos 16 y 17 muestran el total de monto de solución, que podrían adquirir las familias según el estrato de ingreso en que se ubiquen. El gráfico 16 está construido, tomando como referencia un plazo de operación de 15 años y los tres escenarios de tasas activas para préstamos en colones mencionado anteriormente. Después del cuarto estrato de ingreso (748.172 colones mensuales), se da un quiebre en las curvas de montos de solución. Esto se debe a las familias que ganen por encima de este estrato deberán adquirir únicamente crédito en el Sistema Financiero Nacional (SFN) para poder obtener una solución habitacional. Esta situación en la actualidad viene a ser modificada con la implementación del “Bono Diferido” el cual pretende extenderse hasta el sexto estrato de ingreso.

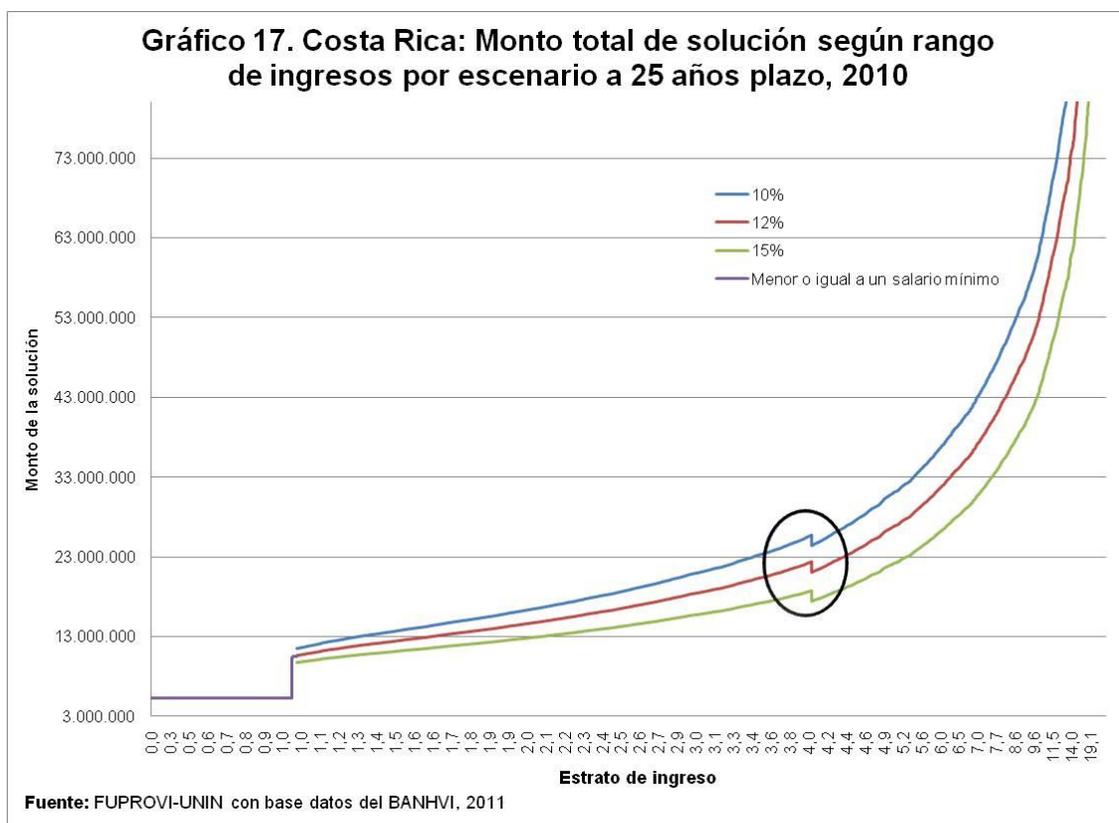
Cuadro 15. Rango de montos (millones de colones) de solución habitacional por escenario (tasas activas) y plazo de operación según rango de ingresos, por estrato salarial, 2010

Estrato	Rango de ingresos	Rango de montos totales de solución habitacional (millones de colones)					
		15 años plazo			25 años plazo		
		15%	12%	10%	15%	12%	10%
1	Hasta 187.043	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
2	Más de 187.043 hasta 374.086	De 9,2 a 11,8	De 9,9 a 13,1	De 10,4 a 14,2	De 9,7 a 12,7	De 10,6 a 14,5	De 11,4 a 16,2
3	Más de 374.086 hasta 561.129	Más de 11,8 a 14,5	Más de 13,1 a 16,4	Más de 14,2 a 18	Más de 12,7 a 15,7	Más de 14,5 a 18,5	Más de 16,2 a 21
4	Más de 561.129 hasta 748.172	Más de 14,5 a 17,1	Más de 16,4 a 19,7	Más de 18 a 21,8	Más de 15,7 a 18,7	Más de 18,5 a 22,4	Más de 21 a 25,8
5	Más de 748.172 hasta 935.215	Más de 17,1 a 19,7	Más de 19,7 a 22,9	Más de 21,8 a 25,6	Más de 18,7 a 21,8	Más de 22,4 a 26,4	Más de 25,8 a 30,5
6	Más de 935.215 hasta 1.122.258	Más de 19,7 a 23,6	Más de 22,9 a 27,5	Más de 25,6 a 30,7	Más de 21,8 a 26,1	Más de 26,4 a 31,7	Más de 30,5 a 36,7
7	Más de 1.122.258 hasta 1.309.301	Más de 23,6 a 27,6	Más de 27,5 a 32,1	Más de 30,7 a 35,8	Más de 26,1 a 30,5	Más de 31,7 a 37	Más de 36,7 a 42,8
8	Más de 1.309.301 hasta 1.496.344	Más de 27,6 a 31,5	Más de 32,1 a 36,6	Más de 35,8 a 40,9	Más de 30,5 a 34,8	Más de 37 a 42,2	Más de 42,8 a 48,8
9	Más de 1.496.344 hasta 1.683.387	Más de 31,5 a 35,4	Más de 36,6 a 41,3	Más de 40,9 a 46,1	Más de 34,8 a 39,2	Más de 42,2 a 47,5	Más de 48,8 a 55
10	Más de 1.683.387 hasta 1.870.430	Más de 35,4 a 39,4	Más de 41,3 a 45,8	Más de 46,1 a 51,2	Más de 39,2 a 43,5	Más de 47,5 a 52,8	Más de 55 a 61,1
11	Más de 1.870.430 hasta 2.057.473	Más de 39,4 a 43,3	Más de 45,8 a 50,4	Más de 51,2 a 56,3	Más de 43,5 a 47,9	Más de 52,8 a 58,1	Más de 61,1 a 67,2
12	Más de 2.057.473 hasta 2.244.516	Más de 43,3 a 47,2	Más de 50,4 a 55	Más de 56,3 a 61,4	Más de 47,9 a 52,2	Más de 58,1 a 63,3	Más de 67,2 a 73,3
+12	Más de 2.244.516	Más de 47,2	Más de 55	Más de 61,4	Más de 52,2	Más de 63,3	Más de 73,3

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BANHVI y ENAHO del INEC, 2010.



El gráfico 17 toma en cuenta un plazo de operación de 25 años, empleando las mismas tasas activas para préstamos de vivienda, dándose el mismo quiebre en el estrato cuarto, pero con la diferencia de que al ser el plazo de operación más extenso, el monto de la solución tiende a ser mayor, con la implicación de que el ingreso de las familias debe ser sacrificado por más tiempo.



Para ambos gráficos (16 y 17) el monto de solución comprendido en el estrato 1 corresponde al monto máximo de BFV bajo la modalidad de bono ordinario. Dicho monto es de 5,3 millones de colones.

Como se observa, los hogares cuentan con condiciones de crédito favorables, tanto en tasa de interés a pagar como en los plazos para honrar los créditos. El problema de acceso a vivienda, en los últimos años, no ha radicado en las oportunidades de acceso al crédito, sino, en dos aspectos, cada uno de los cuales tiene una enorme cantidad de causas a su vez.

En primer lugar debe señalarse el problema de falta de oferta de viviendas, cuyos precios se ajusten o adecuen a las posibilidades de endeudamiento de los hogares. La vivienda es una mercancía y como tal su precio se define en el mercado. Y, en ese mercado no se ofrecen, salvo contadas excepciones, productos (viviendas) que se correspondan con las posibilidades de endeudamiento de la mayoría de los hogares.

El otro aspecto importante de señalar, son las condiciones de crédito. A pesar, como ya se expuso, de plazos y tasas de interés favorables, existe un obstáculo fuerte para la obtención de créditos para vivienda. Ese obstáculo está referido a la “prima” o el porcentaje del monto de solución de vivienda que los entes financieros

no cubren. En general, las entidades financieras cubren entre el 80% y el 85% del monto de avalúo de la vivienda²⁵, el restante 20% o 15% respectivamente lo debe cubrir el prestatario, más otros gastos de formalización. En una solución habitacional con un precio 50 millones de colones, el endeudado debe cubrir alrededor de 12 millones de colones.

En conclusión, durante el 2010 y, como tendencia del 2011, la situación de los hogares se puede resumir de la siguiente manera:

- La gran mayoría (75%) de los hogares que carecen de vivienda propia, perciben ingresos de hasta 4 salarios mínimos.
- Existen opciones de crédito para vivienda en diferentes rangos de ingresos.
- El problema principal es la escasa oferta de vivienda que se ajuste a la verdadera capacidad adquisitiva de las familias costarricenses.
- La “prima” se convierte en un obstáculo que limita el acceso al crédito por parte de los hogares.

²⁵ Algunos bancos ofrecen préstamos del 100% del monto de la vivienda, sin embargo, aplican otra serie de requisitos que hacen difícil de obtener dicho beneficio.

Principales hallazgos

Capítulo 1.

En comparación con el año 2009, para el año 2010 el sector construcción costarricense presentó una leve recuperación en su dinámica económica, representada por el IMAE de construcción. Dicha recuperación aún se encuentra lejos del nivel de actividad experimentado durante el año 2008.

Se muestra una recuperación en la colocación de recursos destinados a la adquisición de vivienda, tanto en colones como en dólares estadounidenses. En el caso de colocación en colones el aumento respecto al 2009 fue de 16%, ascendiendo a un monto de 704 mil millones de colones.

En el caso de la colocación total de préstamos en dólares transformada a colones, el monto total colocado fue de aproximadamente 801 mil millones de colones, presentando una variación respecto al 2009 del 16%. Resultado similar al caso de la colocación en colones.

Además, tanto en colones como en dólares, las tasas de interés activas ponderadas tendieron a la baja, lo que es otro factor que puede explicar el mejoramiento en los montos colocados. En el caso de la Tasa Activa Ponderada Promedio Anual para préstamos en colones, esta fue de 13,8% para el año 2010 y la Tasa Activa Ponderada Promedio Anual Ajustada a colones cobrada en USD fue de 8,1% en el 2010. Para este último indicador, es importante considerar la prima por riesgo cambiario que se asume con créditos denominados en moneda distinta a la de curso nacional.

En el 2010, el BANHVI transfirió más de 67 mil millones de colones representado en 10.722 BFV. Esta cantidad significó un aumento del 11% en la cantidad de BFV respecto al 2009 y un aumento del 20% en el monto total invertido. Además, el monto promedio de BFV entregados históricamente muestra una tendencia al alza.

El monto total de recursos destinados a la financiación y subsidio de viviendas fue alrededor de 1.573 mil millones de colones para el año 2010, monto que representa un aumento del aproximado del 16% con respecto al 2009.

Los precios de los insumos para la construcción de vivienda presentan una tendencia histórica al alza, con la llegada de la crisis financiera internacional, que influyó en mayor medida en el año 2009, el indicador variación interanual de precio de los materiales construcción se estancó, pero al año del 2010 éste vuelve a crecer levemente. Esto se debe a un aumento en el dinamismo de las demanda de

los materiales empleados en la construcción de vivienda. En el caso del indicador de mano de obra su tendencia de crecimiento es regular debido a que los precios se fijan por ley semestralmente. Además, el costo del metro cuadrado de construcción del país, mostró un estancamiento en el año 2009 y una leve recuperación para el 2010.

Se presenta una recuperación en las expectativas de los consumidores-familias a lo largo del 2010, pero el nivel de confianza de las mismas aún se encuentra muy lejos del que tenían a inicios del año 2008

Capítulo 2

Los cambios metodológicos entre la Encuesta Nacional de Hogares del 2010 con relación a la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples utilizada en los años predecesores limita el análisis sobre los indicadores de vivienda ya que la explicación de los cambios observados para el 2010 no pueden ser atribuidos con certeza como resultado del cambio metodológico de la encuesta o realmente consecuencia de cambios en el país o una combinación de ambos.

A pesar de lo anterior, los resultados de la ENHO 2010, mantienen la tendencia hacia la baja en el Déficit Cualitativo de Vivienda, medido de la manera tradicional. Una situación similar se presenta con el Déficit Cualitativo Real.

No obstante, a pesar de que la ENHO 2010 da un resultado más bajo para ese año, lo importante a tener presente es que tanto el Déficit Cualitativo Real como el Déficit Habitacional Real, afectan a más del 50% de las Viviendas Individuales Ocupadas.

La construcción de vivienda durante el 2010 mostró una recuperación del 7% con respecto al 2009, sin embargo, esta no es suficiente para alcanzar la cantidad y el ritmo de crecimiento que experimentaba el sector en los años anteriores a la crisis.

Los cambios experimentados en la construcción de vivienda en los años 2009 y 2010 no afectaron por igual a todos los cantones. Algunos de ellos experimentaron fuertes variaciones, como los que conforman la Región Huetar Atlántica, algunos de estos cantones en el 2009 estuvieron entre los de mayor variación positiva y al año siguiente pasaron a la mayor variación negativa. La situación inversa ocurrió con algunos de los cantones de la Región Central.

El 2010 experimenta un aumento importante en la construcción residencial tipo apartamentos y condominios para la Región Central del país. El caso más claro de ello es la ciudad capital, donde el 80% de la construcción residencial del 2010 se

dio en apartamentos y condominios. El proceso de repoblamiento y de renovación urbana impulsado por el gobierno local, parece estar rindiendo sus frutos en este cantón, en el que se fortalece una mayor densidad en el uso del suelo. Situación que se refleja en los datos y se observa en el paisaje, especialmente en los alrededores del sector de la Sabana.

La tendencia a las soluciones residenciales en vertical, tipo torres, no es exclusiva del cantón de San José, la misma se experimenta en otros cantones como Montes de Oca, Tibás, Curridabat y Santa Ana.

La distribución de los bonos familiares de vivienda mantiene la tendencia presentada a lo largo de estos años; se entregaron 10.722 bonos; la mayor cantidad de ellos se distribuyó en zonas rurales y en cantones de con un bajo Índice de Desarrollo Humano

En cuanto al Bono Colectivo, se ha seguido adelante con las obras de mejoramiento barrial en 3 grandes asentamientos del país dos de ellos en la Región Central y uno en el Caribe. No obstante, la disponibilidad de recursos para este tipo de bono es indefinida. De la cantidad de recursos que se esperaba obtener del impuesto solidario a las casas de lujo, se ha propuesto entregar un porcentaje al financiamiento de los bonos colectivos, sin embargo, la recaudación de dicho impuesto gira alrededor de una tercera parte de las expectativas originales.

Capítulo 3.

El inicio del actual gobierno, en materia de vivienda, se caracteriza por un cambio en el énfasis de los sectores sobre los cuales se orienta la gestión gubernamental. En este Gobierno, el discurso gira en torno a brindar mejores y mayores condiciones de acceso a la vivienda para la llamada “clase media”, sin tener una definición clara de quiénes o cuántos conforman este sector de la población.

Para cumplir con el discurso planteado, se ha impulsado un conjunto de modificaciones a la Ley del Sistema Financiero Nacional de Vivienda, principalmente relacionadas con los Bonos Familiares de Vivienda, entre ellas la ampliación de la población meta del BANHVI al pasar de 4 a 6 salarios mínimos, como tope máximo de ingresos que puede recibir una familia para ser beneficiaria de un Bono de Vivienda. Otra de las modificaciones es la creación de la figura de Bono Diferido como instrumento para que las familias puedan optar por créditos mayores. También se presentó un proyecto de ley (aprobado a mediados del 2011) para otorgar bonos para financiar construcción de viviendas en primera y segunda planta (bono integral).

Las reformas realizadas buscan una mayor cobertura de la población meta del BANHVI, así como optimizar el uso del suelo, densificando y ampliando oportunidades a familias que no tienen un terreno.

La atención a las familias de más bajos ingresos se propone realizarla por medio de un trabajo integral, ejecutado por el recientemente creado Consejo de Bienestar Social y Familia, del cual el MIVAH pasó a formar parte. Como estrategia de trabajo de ese sector, se identificó un conjunto de cantones de bajo Índice de Desarrollo Social además de un grupo de comunidades priorizadas.

Otro de los ejes de trabajo impulsados por el actual gobierno, es el ordenamiento territorial, para lo cual se quiere fortalecer al INVU para cumplir con este propósito y también para atender las necesidades de vivienda de la “clase media”.

Este primer año ha sido un momento importante para delinear los caminos a seguir por las autoridades de vivienda y proponer los cambios que le permitan cumplir con sus objetivos. Será necesario esperar la evolución y los cambios para poder evaluar los resultados de la gestión actual.

Lo que sí ha dejado evidente la actual Ministra de Vivienda es su disposición al diálogo, a la participación de diferentes actores sociales, a la búsqueda de puntos de encuentro, a buscar soluciones de manera conjunta y no a imponer decisiones. La propuesta de una Política Nacional de Vivienda es reflejo de los ejes de trabajo esbozados por las autoridades del sector así como del estilo para llevar adelante la gestión del Ministerio.

Capítulo 4

Al calcular las necesidades de vivienda propia para los hogares por grupos de ingresos, los resultados han sido más que claros. La mayor cantidad de hogares que carecen de vivienda propia, se concentra en los hogares de hasta cuatro salarios mínimos; alrededor de un 75%. A su vez representan más de una cuarta parte del total de hogares del país.

Los hogares a los que se les ha clasificado como de ingresos medios, es decir entre 5 y 10 salarios mínimos, representan un 21% de los hogares que carecen de vivienda propia y son un 6,6% del total de hogares del país.

Durante el año 2010, las condiciones para acceder a créditos para vivienda han sido favorables al contar con tasas de interés relativamente bajas, alrededor de un 13% en promedio. A pesar de las buenas condiciones para acceder a los créditos

de vivienda, dos parecen ser los mayores obstáculos que enfrentan miles de familias para lograr obtener su vivienda. En primer lugar, no existe oferta en el mercado de viviendas de un precio accesible con los montos de crédito al que pueden optar las familias.

El otro gran obstáculo es la llamada “prima”, que junto con los gastos de formalización y otros, significan montos no disponibles por los interesados y que les impide acceder a los créditos.

Conclusiones

A continuación se presentan las principales conclusiones que se extraen de los hallazgos del estudio realizado.

Al finalizar el 2010 se evidencia un aumento en la colocación de crédito dirigido al sector vivienda, pasando de 1.297.595,68 en el 2009 a 1.505.949,31 (en millones de colones del 2010). Esta situación se da acompañada de una baja en el promedio de las tasas de interés activas durante el año.

De acuerdo con los datos de la Encuesta de Hogares del 2010 del INEC, los indicadores de vivienda referentes al Déficit Cualitativo evidencian una disminución de los mismos con respecto al año 2009. Tanto el cálculo tradicional como el cálculo del Déficit Cualitativo Real. Por su parte el Faltante Natural expresa un leve aumento entre estos años.

La construcción de vivienda durante el 2010 denota un crecimiento de un 7%, con respecto a la cantidad de viviendas construidas durante el 2009. Sin embargo, no se alcanza la cantidad de viviendas construidas en los años 2007 y 2008.

Algunos cantones de la GAM como San José, Montes de Oca, Curridabat, Tibás y Santa Ana, evidencian un crecimiento en el porcentaje de construcción de viviendas tipo apartamentos y condominios durante el 2010.

La cantidad de Bonos Familiares de Vivienda entregados durante el 2010, (10.722 bonos) mantiene la tendencia que en promedio se han venido entregado en los últimos años; entre el 2005 y el 2009 el promedio de bonos entregados por año fue de 10.498. Donde se observa un cambio importante es en el monto promedio de los bonos entregados, siendo para el 2010 de 6,3 millones de colones.

Las autoridades del Sector Vivienda, del actual gobierno han expresado un énfasis por brindar soluciones de vivienda para la llamada “clase media”. Acorde con esta preocupación del gobierno y compartida por diputados de diferentes partidos políticos, se impulsan desde la Asamblea Legislativa modificaciones a la ley del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, en general orientadas a ampliar la población a ser atendida por el BANHVI.

Sin embargo, no se observan propuestas orientadas a dotar de mayores recursos al BANHVI para atender este aumento en su población meta.

Una aproximación a la demanda de vivienda y a las opciones de financiamiento a los hogares para obtener vivienda propia, permite concluir que las limitaciones

para el acceso a la vivienda para hogares ubicados en un rango de ingresos entre 4 y 10 salarios mínimos, son fundamentalmente el resultado de la ausencia de oferta de vivienda acorde a las posibilidades de financiamiento de este tipo de hogares.

Bibliografía

Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI. (2011). *Memoria Institucional 2010*. San José, Costa Rica.

Costa Rica. Asamblea Legislativa. (2011). *Adición a la Ley N° 7558, Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, para Eximir del Encaje Mínimo Legal los Depósitos y las Captaciones que se Utilicen para Financiar Créditos de Vivienda de Largo Plazo: Expediente N° 17809*. San José, Costa Rica: Departamento de Comisiones, Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos.

Costa Rica. Asamblea Legislativa. (2011). *Creación de un Bono para Segunda Vivienda Familiar que Autoriza el Subsidio del Bono Familiar en Primera y Segunda Edificación, Expediente N.º 17524*. San José, Costa Rica: Departamento de Comisiones Legislativas, Comisión Permanente Especial de Redacción.

Costa Rica. Asamblea Legislativa. (2011). *Modificación de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, N°. 7052, y sus Reformas, Ley 8924*. San José, Costa Rica: Departamento de Comisiones Legislativas, Comisión Permanente Especial de Redacción.

Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI, (2009). *Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008*. San José, Costa Rica: Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano, SIVDU.

Gobierno de Costa Rica. (2010). *Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014: María Teresa Obregón Zamora*. San José, Costa Rica: Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica.

Madrugal Pana, Johnny. (2011). *XXX Encuesta de Confianza del Consumidor, Mayo 2011*. San José, Costa Rica: Escuela de Estadística, Universidad de Costa Rica.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, MIVAH, República de Costa Rica. (2010). *Propuesta de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2010-2030*. San José, Costa Rica: Presentación de la Ministra Irene Campos. Octubre 2010.

Presidencia de la República de Costa Rica. (2008). *Reforma Reglamento Orgánico del Poder Ejecutivo, N° 34741-MP-PLAN*. San José, Costa Rica: La Gaceta N° 126 del 1° de julio del 2008.

Presidencia de la República de Costa Rica. (2010). *Decreto Ejecutivo N° 36122-MP-MBSF del 30/07/2010*. San José, Costa Rica: La Gaceta N° 164, 24 de agosto 2010.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD – Universidad de Costa Rica, UCR. (2007). *Atlas de Desarrollo Humano Cantonal de Costa Rica 2007*. San José, Costa Rica: PNUD-UCR-Escuela de Estadística.

Ross A., Amy. (2011, Febrero 14). Vivienda solo tiene recursos para atender 14 de 357 precarios. *La Nación*. p. 4A.

Fuentes electrónicas

Banco Central de Costa Rica, BCCR. (2008). Indicadores Económicos. Obtenidos desde Setiembre 2008 a Julio 2011, de http://www.bccr.fi.cr/flat/bccr_flat.htm

Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI. (2011). Estadísticas de Bonos Familiares de Vivienda pagados. Obtenidos desde Setiembre 2008 a Julio 2011, <http://www.banhvi.fi.cr/estadisticas.htm>

Centro Centroamericano de Población, CCP. (2011). Consulta de censos y grandes bases de datos estadísticas. Obtenidos desde Setiembre 2008 a Julio 2011, <http://censos.ccp.ucr.ac.cr/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2008). Sistema de consultas: Encuestas de Hogares de Propósitos Múltiples 2000 a 2009, <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>

Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2011). Índices de Precios de la Construcción e Índice de Precios al Consumidor. <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>

Presidencia de la República de Costa Rica. (n.d.). Programa Comunidades Solidarias, Seguras y Saludables. Obtenido 08 de julio de 2011, de <http://www.casapres.go.cr/>

Ross A., Amy. (2011, Junio 07). 100 familias corren alto riesgo por derrumbes en ocho cerros. *La Nación: El país*. Recuperado junio 08, 2011 de <http://www.nacion.com/2011-06-08/EIPais/NotasSecundarias/EIPais2803853.aspx>

Bases de datos

Banco Central de Costa Rica, BCCR. (2011). Estadísticas de colocación de crédito por parte del sector privado costarricense, 2003 a 2010.

Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI. (2011). Estadísticas de Bonos Familiares de Vivienda pagados según cantón 2010.

Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2000 a 2011). Estadísticas de construcción 2000 a 2010.

Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2010). Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2009.

Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2011). Encuesta Nacional de Hogares 2010.

Anexos

Anexo 1. Costa Rica. Total de viviendas construidas según cantón 2000-2010											
Cantón	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
San José	462	679	375	528	360	566	323	581	515	390	589
Escazú	713	1.066	483	882	886	623	456	324	257	123	143
Desamparados	488	938	611	737	671	551	422	479	443	216	272
Puriscal	249	235	178	204	342	368	286	355	299	270	241
Tarrazú	98	59	48	75	99	77	86	156	158	81	83
Aserri	223	218	203	204	259	218	136	211	181	108	209
Mora	123	213	132	195	216	268	255	263	281	108	179
Goicoechea	376	437	291	407	305	278	170	176	203	107	151
Santa Ana	336	386	341	401	287	343	488	458	351	64	307
Alajuelita	151	196	224	218	395	379	275	203	201	97	112
Vázquez de Coronado	297	256	286	254	215	157	229	69	73	64	88
Acosta	167	197	65	127	148	135	148	131	145	130	121
Tibas	130	122	118	134	104	116	97	161	112	70	90
Moravia	261	498	601	711	375	288	313	377	262	189	238
Montes de Oca	197	400	273	192	128	149	152	147	210	131	201
Turrubares	21	58	47	39	44	59	41	48	36	43	47
Dota	31	25	24	21	56	66	53	47	46	38	60
Curridabat	359	430	310	295	300	249	376	301	259	265	217
Pérez Zeledón	818	978	597	470	853	1.241	1.245	1.562	1.611	975	1.022
León Cortés	51	48	48	50	86	59	83	67	81	55	71
Alajuela	905	1.205	946	1.002	1.030	776	721	1.068	1.119	1.066	675
San Ramón	622	424	319	423	646	457	558	739	784	607	500
Grecia	393	504	341	437	453	362	338	481	488	306	342
San Mateo	19	25	21	16	36	44	42	38	64	42	56
Atenas	165	212	173	122	198	216	187	219	226	153	128
Naranjo	410	282	145	318	392	213	249	294	250	201	214
Palmares	297	357	200	328	273	263	218	289	296	181	163
Poás	167	116	89	119	16	118	114	114	112	53	43
Orotina	101	132	84	67	185	202	151	215	206	90	103
San Carlos	771	988	720	751	1.000	1.037	901	1.360	1.173	703	752
Alfaro Ruíz	66	72	38	77	80	49	50	70	77	62	62
Valverde Vega	86	133	60	80	113	99	68	151	117	73	96
Upala	123	198	147	221	141	128	147	199	171	123	171
Los Chiles	132	72	35	99	54	73	87	143	157	92	128
Guatuso	72	118	38	34	39	51	80	93	115	61	229
Cartago	593	761	765	952	789	698	720	784	568	385	663
Paraiso	276	238	276	283	224	216	217	294	327	251	442
La Unión	309	621	397	252	428	386	609	855	1.065	452	357
Jiménez	48	112	58	55	62	59	66	147	101	114	72
Turrialba	277	297	349	424	538	421	482	560	486	457	502
Alvarado	51	62	28	52	90	76	107	145	121	66	115
Oreamuno	189	200	203	231	225	191	257	261	276	153	162
El Guarco	177	264	176	143	213	185	272	290	259	102	135
Heredia	520	898	723	683	792	978	746	832	746	753	484
Barva	344	329	334	455	345	253	278	203	328	169	191
Santo Domingo	280	232	146	264	367	197	191	207	261	144	162
Santa Bárbara	207	170	179	170	235	232	234	218	188	136	135
San Rafael	318	280	319	297	295	306	372	279	243	147	273
San Isidro	114	144	159	137	154	153	134	136	134	68	70
Belén	214	145	234	218	115	144	148	77	118	58	83
Flores	116	102	252	193	159	150	175	218	309	83	124
San Pablo	150	222	223	205	221	266	273	348	239	149	210
Sarapiquí	115	116	72	101	75	175	166	254	336	264	284
Liberia	448	404	206	520	564	370	451	873	621	150	169
Nicoya	341	483	220	264	394	373	542	674	674	618	332
Santa Cruz	353	264	334	641	504	834	1.132	1.162	882	308	450
Bagaces	128	117	77	84	249	171	80	110	164	109	124
Carrillo	220	279	212	174	544	543	910	1.180	556	155	134
Cañas	164	210	111	107	56	71	104	217	108	124	98
Abangares	55	172	71	57	98	171	115	119	150	127	104
Tilarán	125	213	100	150	158	129	182	215	183	143	87
Nandayure	56	152	27	70	110	81	83	162	175	84	90
La Cruz	84	94	38	38	38	46	49	75	81	59	198
Hojancha	30	51	11	21	35	51	79	75	100	45	65
Puntarenas	309	379	237	585	410	471	674	855	725	507	451
Esparza	142	271	255	234	236	140	203	215	264	130	110
Buenos Aires	123	93	141	85	120	269	203	171	161	174	177
Montes de Oro	86	177	184	81	108	67	76	141	107	38	44
Osa	25	43	229	29	287	235	188	262	276	177	182
Aguirre	132	187	162	182	162	208	202	199	143	147	52
Gófito	139	147	87	230	170	129	193	202	166	191	244
Coto Brus	114	139	137	110	169	209	184	335	307	221	268
Parrita	45	85	39	48	47	124	144	275	246	95	137
Corredores	132	112	208	150	157	158	151	180	183	133	226
Garabito	257	323	162	696	313	495	1.045	1.138	1.197	102	104
Limón	131	709	156	237	157	133	109	137	157	162	89
Pococi	403	386	516	609	768	727	629	1.001	1.008	701	1.050
Siquirres	89	171	178	134	208	128	165	128	144	367	135
Talamanca	94	144	139	105	76	124	85	78	45	83	83
Matina	27	127	84	77	97	35	43	54	80	247	102
Guácimo	84	154	94	105	161	215	145	259	624	252	281
Costa Rica	18.514	23.556	17.919	21.176	22.508	22.071	23.158	28.189	26.711	16.937	18.153

Fuente: FUPROVI-UNIN con base estadísticas de construcción del INEC, 2011.

Anexo 2. Costa Rica. Total de metros cuadrados de construcción en vivienda nuevas según cantón											
2000-2010											
Cantón	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
San José	42.200	57.564	37.709	51.642	32.865	73.234	34.011	66.666	74.678	67.014	68.225
Escazú	80.943	106.906	87.600	103.002	97.432	184.475	114.365	78.110	55.356	32.964	29.890
Desamparados	31.026	55.004	39.562	52.643	47.941	41.372	30.589	39.399	36.978	17.721	23.704
Puriscal	13.954	12.629	12.009	12.432	18.953	20.484	17.616	22.811	19.702	17.103	16.901
Tarrazú	5.254	2.895	2.808	4.575	6.053	5.084	6.100	10.907	9.416	5.609	4.837
Aserrí	13.494	12.361	11.863	13.528	15.809	14.457	9.202	13.689	11.361	6.471	13.642
Mora	10.453	17.222	14.140	19.282	19.816	29.191	29.480	24.740	23.158	8.334	13.869
Goicoechea	30.319	33.965	27.403	29.688	23.528	21.223	13.996	17.060	19.125	10.083	14.637
Santa Ana	54.241	60.588	64.600	69.971	56.034	60.035	109.591	104.742	63.521	10.386	65.198
Alajuelita	7.718	9.482	13.357	13.167	23.268	27.191	24.943	16.957	13.962	6.365	7.741
Vázquez de Coronado	23.684	22.782	26.601	22.096	20.754	18.362	25.487	8.150	9.853	7.839	10.753
Acosta	8.320	9.784	3.895	6.560	7.161	6.497	7.089	6.170	7.719	6.346	6.212
Tibas	11.677	10.036	9.892	11.140	8.798	11.574	10.176	16.631	10.646	6.328	8.582
Moravia	23.389	38.057	47.936	60.940	35.375	27.511	32.254	38.182	26.875	21.416	23.386
Montes de Oca	19.872	42.723	32.253	25.436	16.080	20.308	20.497	21.291	29.275	13.581	31.833
Turubares	1.075	2.982	2.819	2.501	2.503	3.396	2.381	3.221	2.790	2.576	3.221
Dota	2.075	1.395	1.584	1.411	3.589	4.106	3.710	3.983	3.677	2.711	3.665
Curridabat	53.050	61.379	56.137	53.299	58.542	47.019	65.485	58.704	48.886	52.354	36.836
Pérez Zeledón	43.286	51.584	37.989	30.737	55.679	76.910	84.383	113.785	112.972	63.656	63.459
León Cortés	2.912	2.486	2.568	2.784	4.349	4.092	4.745	3.840	4.722	2.952	3.437
Alajuela	74.796	101.257	81.915	89.994	88.220	70.813	82.016	110.295	127.143	98.753	77.056
San Ramón	35.539	26.119	19.877	26.849	40.883	31.949	37.497	51.963	58.110	40.155	38.433
Grecia	27.997	34.158	28.837	32.763	30.149	28.854	31.708	45.734	44.106	28.714	31.604
San Mateo	1.018	1.474	1.589	1.014	2.670	2.577	3.008	2.871	4.303	2.727	3.657
Atenas	11.067	14.625	13.801	10.398	14.642	19.512	22.031	23.721	27.585	16.237	12.764
Naranjo	20.768	14.948	10.522	17.433	23.831	15.746	18.354	20.800	19.519	15.469	15.372
Palmares	17.162	19.589	14.765	24.489	17.018	18.910	16.606	21.824	24.209	15.209	12.652
Poás	9.234	6.995	5.049	6.434	904	8.897	9.759	8.884	9.186	3.588	2.929
Orotina	6.159	8.071	6.190	5.058	12.296	16.075	12.115	15.013	17.561	5.129	7.530
San Carlos	46.056	58.031	45.943	46.618	62.224	60.900	58.770	93.104	81.375	45.063	49.700
Alfaro Ruíz	3.897	4.554	2.458	4.712	4.583	3.485	3.127	4.740	5.123	3.431	3.919
Valverde Vega	5.723	7.287	4.350	5.206	7.744	6.037	6.772	10.723	8.745	4.906	7.268
Upala	6.232	9.222	7.425	11.185	7.168	7.241	6.913	11.570	10.016	6.035	8.124
Los Chiles	6.088	3.000	1.786	5.259	2.490	3.670	4.146	7.170	7.255	4.301	5.671
Guatuso	3.245	5.104	2.003	1.799	1.801	2.361	3.695	4.775	5.412	3.034	10.399
Cartago	42.938	53.360	59.119	67.766	64.974	60.906	55.616	64.504	50.580	33.431	52.775
Paraiso	14.972	14.222	17.391	17.179	14.017	13.312	14.212	20.982	24.037	15.790	23.094
La Unión	31.847	62.797	48.601	28.468	51.093	44.939	76.502	98.582	138.970	47.362	44.710
Jiménez	2.339	5.110	3.178	2.861	3.158	2.660	3.107	6.629	4.793	5.166	3.578
Turrialba	15.695	15.788	20.119	22.932	29.811	23.863	26.116	28.541	30.050	24.407	27.811
Alvarado	2.782	3.541	1.537	2.883	4.678	3.708	5.583	7.354	6.353	3.407	6.672
Oreamuno	11.976	12.806	14.645	13.439	13.709	14.355	18.032	17.482	20.444	10.746	12.925
El Guarco	11.351	15.680	10.673	9.554	13.460	13.734	19.583	22.874	23.048	7.667	11.630
Heredia	47.165	76.805	69.641	64.234	73.784	94.299	81.190	84.203	72.427	59.963	48.527
Barva	21.431	25.557	31.580	37.941	33.461	23.909	34.363	20.827	33.948	16.485	19.078
Santo Domingo	31.232	24.175	16.890	30.399	35.946	27.493	26.916	27.071	38.396	23.048	24.844
Santa Bárbara	16.149	12.658	14.316	13.797	18.013	20.933	20.059	20.675	17.150	12.055	11.827
San Rafael	28.043	23.728	31.504	30.107	33.215	31.574	43.589	34.355	29.332	15.312	30.434
San Isidro	10.566	14.878	18.169	17.497	22.525	21.081	20.308	16.466	17.391	10.802	8.946
Belén	24.133	20.668	37.203	30.175	17.474	22.972	26.103	15.376	17.268	8.850	13.047
Flores	9.710	9.594	21.431	20.635	17.758	21.337	24.638	27.629	39.168	10.973	16.561
San Pablo	13.434	23.281	26.582	24.696	28.190	28.745	33.968	45.930	29.264	17.869	22.970
Sarapiquí	6.497	5.790	3.913	5.538	3.910	9.883	9.784	13.698	17.377	13.593	14.827
Liberia	23.151	22.580	15.567	30.246	39.983	28.785	50.725	82.715	57.798	12.378	16.827
Nicoya	19.397	25.684	15.761	18.971	25.714	30.005	46.429	53.761	48.177	42.550	20.294
Santa Cruz	24.216	22.276	27.174	39.854	45.330	83.867	158.772	157.948	140.182	35.057	59.097
Bagaces	6.065	6.016	4.678	4.190	25.415	8.175	4.337	6.733	10.674	5.780	7.021
Carrillo	15.026	17.683	17.148	15.731	41.643	63.006	115.048	149.657	66.733	10.587	10.883
Cañas	8.265	10.350	5.710	5.526	3.042	4.323	5.766	11.320	6.204	6.925	6.005
Abangares	2.507	7.200	8.201	3.938	5.327	8.515	6.361	7.176	9.441	7.180	5.564
Tilarán	9.195	12.503	6.505	10.810	10.806	10.519	16.253	18.786	14.499	13.159	6.992
Nandayure	3.950	7.162	1.982	6.264	8.735	7.556	7.976	10.632	10.832	6.997	6.363
La Cruz	4.032	4.051	2.663	3.186	2.369	2.490	4.078	7.440	4.682	3.267	9.291
Hojancha	1.727	3.213	848	1.700	3.005	5.173	5.567	5.865	6.525	2.967	4.502
Puntarenas	16.015	18.396	14.307	39.239	28.075	33.661	46.508	55.967	57.538	32.562	28.020
Esparza	8.018	15.967	14.089	12.827	13.042	9.979	13.687	13.751	18.293	9.499	7.772
Buenos Aires	5.859	4.279	6.978	3.929	5.973	12.516	9.796	9.110	8.126	8.557	8.679
Montes de Oro	4.243	8.143	9.311	4.660	5.033	3.918	4.317	7.062	6.945	2.249	2.667
Osa	1.956	5.633	12.406	3.004	21.040	22.704	20.046	32.514	41.488	25.032	18.427
Aguirre	9.287	14.569	13.765	14.799	16.834	19.280	25.976	18.687	15.417	26.714	7.245
Golfo	8.723	8.450	4.704	12.826	11.793	10.000	13.565	14.175	12.542	11.178	14.440
Coto Brus	6.149	7.363	8.428	6.380	9.559	9.839	11.010	17.551	15.863	10.930	13.259
Parrita	3.229	4.844	3.996	4.195	4.635	12.932	17.269	35.949	42.392	8.725	11.173
Corredores	6.668	5.730	9.990	7.514	8.815	8.183	8.566	11.409	10.384	8.027	12.384
Garabito	24.754	29.881	18.087	65.166	46.720	88.982	165.423	155.615	190.929	16.632	19.255
Limón	10.002	32.902	11.005	16.128	12.865	11.926	9.658	12.462	12.410	12.249	5.957
Pococi	24.212	21.967	29.603	32.156	39.498	38.639	34.229	54.560	57.567	34.037	51.775
Siquirres	4.929	9.184	10.292	8.611	11.436	7.116	11.225	6.759	7.425	16.762	7.771
Talamanca	7.748	8.685	8.690	7.363	5.838	7.791	6.759	8.196	5.156	9.010	6.162
Matina	1.518	5.977	4.693	3.924	4.580	1.791	2.650	2.752	3.643	10.838	4.840
Guácimo	4.113	7.591	4.663	6.349	8.653	10.965	7.088	12.533	29.476	12.499	13.667
Total	1.361.137	1.694.975	1.516.971	1.705.632	1.816.086	2.035.887	2.331.370	2.656.488	2.555.657	1.393.833	1.517.694

Fuente: FUPROVI-UNIN con base estadísticas de construcción del INEC, 2011.

Anexo 3. Costa Rica: Variación anual, absoluta y relativa, de la cantidad de viviendas construidas según cantón, 2009 a 2010

Cantón	Variación anual vivienda					
	2009			2010		
	Cantidad	%	Puesto	Cantidad	%	Puesto
San José	-905	-24,3	27	199,0	51,0	13
Escazú	-380	-52,1	66	20,0	16,3	34
Desamparados	-659	-51,2	63	56,0	25,9	31
Puriscal	-569	-9,7	16	-29,0	-10,7	62
Tarrazú	-239	-48,7	59	2,0	2,5	54
Aserrí	-289	-40,3	51	101,0	93,5	4
Mora	-389	-61,6	74	71,0	65,7	10
Goicoechea	-310	-47,3	57	44,0	41,1	20
Santa Ana	-415	-81,8	80	243,0	379,7	1
Alajuelita	-298	-51,7	64	15,0	15,5	36
Vázquez de Coronado	-137	-12,3	18	24,0	37,5	24
Acosta	-275	-10,3	17	-9,0	-6,9	60
Tibas	-182	-37,5	43	20,0	28,6	29
Moravia	-451	-27,9	31	49,0	25,9	31
Montes de Oca	-341	-37,6	45	70,0	53,4	12
Turrubares	-79	19,4	4	4,0	9,3	45
Dota	-84	-17,4	20	22,0	57,9	11
Curridabat	-524	2,3	11	-48,0	-18,1	69
Pérez Zeledón	-2.586	-39,5	48	47,0	4,8	51
León Cortés	-136	-32,1	36	16,0	29,1	28
Alajuela	-2.185	-4,7	13	-391,0	-36,7	74
San Ramón	-1.391	-22,6	25	-107,0	-17,6	67
Grecia	-794	-37,3	42	36,0	11,8	42
San Mateo	-106	-34,4	40	14,0	33,3	25
Atenas	-379	-32,3	38	-25,0	-16,3	66
Naranjo	-451	-19,6	22	13,0	6,5	49
Palmares	-477	-38,9	47	-18,0	-9,9	61
Poás	-165	-52,7	67	-10,0	-18,9	70
Orotina	-296	-56,3	69	13,0	14,4	37
San Carlos	-1.876	-40,1	50	49,0	7,0	48
Alfaro Ruíz	-139	-19,5	21	0,0	0,0	57
Valverde Vega	-190	-37,6	44	23,0	31,5	27
Upala	-294	-28,1	33	48,0	39,0	23
Los Chiles	-249	-41,4	52	36,0	39,1	22
Guatuso	-176	-47,0	56	168,0	275,4	2
Cartago	-953	-32,2	37	278,0	72,2	8
Paraiso	-578	-23,2	26	191,0	76,1	6
La Unión	-1.517	-57,6	70	-95,0	-21,0	72
Jiménez	-215	12,9	7	-42,0	-36,8	75
Turrialba	-943	-6,0	14	45,0	9,8	44
Alvarado	-187	-45,5	55	49,0	74,2	7
Oreamuno	-429	-44,6	53	9,0	5,9	50
El Guarco	-361	-60,6	72	33,0	32,4	26
Heredia	-1.499	0,9	12	-269,0	-35,7	73
Barva	-497	-48,5	58	22,0	13,0	39
Santo Domingo	-405	-44,8	54	18,0	12,5	41
Santa Bárbara	-324	-27,7	30	-1,0	-0,7	59
San Rafael	-390	-39,5	49	126,0	85,7	5
San Isidro	-202	-49,3	60	2,0	2,9	52
Belén	-176	-50,8	62	25,0	43,1	19
Flores	-392	-73,1	78	41,0	49,4	15
San Pablo	-388	-37,7	46	61,0	40,9	21
Sarapiquí	-600	-21,4	23	20,0	7,6	46
Liberia	-771	-75,8	79	19,0	12,7	40
Nicoya	-1.292	-8,3	15	-286,0	-46,3	78
Santa Cruz	-1.190	-65,1	76	142,0	46,1	16
Bagaces	-273	-33,5	39	15,0	13,8	38
Carrillo	-711	-72,1	77	-21,0	-13,5	64
Cañas	-232	14,8	6	-26,0	-21,0	71
Abangares	-277	-15,3	19	-23,0	-18,1	68
Tilarán	-326	-21,9	24	-56,0	-39,2	76
Nandayure	-259	-52,0	65	6,0	7,1	47
La Cruz	-140	-27,2	28	139,0	235,6	3
Hojancha	-145	-55,0	68	20,0	44,4	17
Puntarenas	-1.232	-30,1	34	-56,0	-11,0	63
Esparza	-394	-50,8	61	-20,0	-15,4	65
Buenos Aires	-335	8,1	8	3,0	1,7	56
Montes de Oro	-145	-64,5	75	6,0	15,8	35
Osa	-453	-35,9	41	5,0	2,8	53
Aguirre	-290	2,8	10	-95,0	-64,6	81
Golfoito	-357	15,1	5	53,0	27,7	30
Coto Brus	-528	-28,0	32	47,0	21,3	33
Parrita	-341	-61,4	73	42,0	44,2	18
Corredores	-316	-27,3	29	93,0	69,9	9
Garabito	-1.299	-91,5	81	2,0	2,0	55
Limón	-319	3,2	9	-73,0	-45,1	77
Pococi	-1.709	-30,5	35	349,0	49,8	14
Siquirres	-511	154,9	2	-232,0	-63,2	80
Talamanca	-128	84,4	3	0,0	0,0	57
Matina	-327	208,8	1	-145,0	-58,7	79
Guácimo	-876	-59,6	71	29,0	11,5	43
Costa Rica	-43.648	-36,6	-	1216,0	7,2	-

Fuente: FUPROVI-UNIN con base estadísticas de construcción del INEC, 2011.

Anexo 4. Costa Rica: Total de metros cuadrados de construcción de viviendas, total de viviendas nuevas construidas, BFV pagados, relación BFV/Vivienda, valor del metro cuadrado de construcción, IDH (2005) y crecimiento poblacional (2001-2010) según cantón, 2010

Cantón	Metros cuadrados		Viviendas		Tamaño promedio		BFV		BFV/Viviendas		Valor m ²		IDH, 2005		Crecimiento poblacional	
	M ²	Puesto	Cantidad	Puesto	M ²	Puesto	Cantidad	Puesto	%	Puesto	Colones	Puesto	Valor	Puesto	Cantidad	Puesto
San José	68.225	2	589	6	115,8	14	2	80	0,3	81	227.650	15	0,809	17	27.274	5
Escazú	29.890	16	143	43	209,0	2	6	72	4,2	72	209.877	31	0,919	1	6.404	24
Desamparados	23.704	20	272	20	87,1	28	2	80	0,7	80	207.250	33	0,751	37	81.923	1
Puriscal	16.901	28	241	23	70,1	44	6	72	2,5	76	197.444	44	0,740	44	943	59
Tarrazú	4.837	72	83	68	58,3	61	3	79	3,6	74	165.326	68	0,665	76	1.839	53
Aserri	13.642	37	209	30	65,3	52	4	77	1,9	78	193.843	46	0,709	59	4.094	36
Mora	13.869	35	179	35	77,5	36	6	72	3,4	75	210.003	30	0,786	23	4.341	33
Goicoechea	14.637	33	151	42	96,9	24	6	72	4,0	73	220.211	21	0,794	20	9.719	19
Santa Ana	65.198	3	307	16	212,4	1	22	65	7,2	66	245.983	10	0,897	2	7.515	21
Alajuelita	7.741	57	112	55	69,1	46	7	71	6,3	68	204.874	36	0,727	52	47.073	3
V.de Coronado	10.753	48	88	66	122,2	13	15	69	17,0	55	229.352	14	0,789	21	21.866	8
Acosta	6.212	65	121	53	51,3	70	6	72	5,0	70	150.797	75	0,678	72	163	65
Tibás	8.582	53	90	63	95,4	25	4	77	4,4	71	218.734	22	0,829	12	-11.477	81
Moravia	23.386	21	238	24	98,3	23	19	66	8,0	65	264.188	5	0,847	7	2.707	44
Montes de Oca	31.833	13	201	31	158,4	5	23	64	11,4	62	226.115	17	0,873	6	2.271	47
Turrubares	3.221	79	47	79	68,5	47	42	54	89,4	30	171.823	63	0,704	61	-330	71
Dota	3.665	75	60	76	61,1	58	18	67	30,0	49	176.789	61	0,712	58	-27	69
Curridabat	36.836	12	217	27	169,8	4	33	60	15,2	56	308.621	1	0,891	3	9.027	20
Pérez Zeledón	63.459	4	1.022	2	62,1	55	18	67	1,8	79	179.456	57	0,688	68	4.787	31
León Cortés	3.437	78	71	72	48,4	76	50	49	70,4	35	174.491	62	0,688	68	1.221	57
Alajuela	77.056	1	675	4	114,2	15	13	70	1,9	77	247.135	9	0,761	33	48.873	2
San Ramón	38.433	11	500	8	76,9	37	32	62	6,4	67	217.415	24	0,738	45	16.939	12
Grecia	31.604	14	342	14	92,4	26	35	58	10,2	63	216.059	27	0,748	38	13.716	13
San Mateo	3.657	76	56	77	65,3	51	33	60	58,9	39	184.988	54	0,736	46	294	63
Atenas	12.764	41	128	49	99,7	21	116	31	90,6	28	205.197	35	0,781	26	2.756	42
Naranjo	15.372	31	214	28	71,8	41	32	62	15,0	57	193.468	48	0,746	40	6.175	26
Palmares	12.652	42	163	39	77,6	35	40	55	24,5	53	204.261	37	0,760	35	6.780	22
Poás	2.929	80	43	81	68,1	48	63	43	146,5	17	208.092	32	0,726	53	5.333	28
Orotina	7.530	58	103	59	73,1	40	105	32	101,9	24	182.871	55	0,771	29	2.419	46
San Carlos	49.700	8	752	3	66,1	50	45	52	6,0	69	193.782	47	0,744	42	17.863	10
Alfaro Ruiz	3.919	74	62	75	63,2	53	79	38	127,4	20	189.975	50	0,770	30	3.357	37
Valverde Vega	7.268	59	96	62	75,7	38	84	37	87,5	31	197.928	43	0,736	46	1.450	56
Upala	8.124	54	171	37	47,5	77	45	52	26,3	51	139.836	79	0,675	73	-1.994	76
Los Chiles	5.671	69	128	49	44,3	81	124	29	96,9	26	147.713	76	0,642	79	374	62
Guatuso	10.399	49	229	25	45,4	80	59	46	25,8	52	159.760	71	0,691	65	2.753	43
Cartago	52.775	6	663	5	79,6	34	333	7	50,2	43	206.834	34	0,813	14	17.647	11
Paraíso	23.094	22	442	12	52,2	68	36	57	8,1	64	168.938	64	0,767	31	13.664	14
La Unión	44.710	10	357	13	125,2	12	50	49	14,0	58	240.802	12	0,773	28	20.641	9
Jiménez	3.578	77	72	71	49,7	71	74	40	102,8	23	138.172	80	0,728	51	-569	73
Turrialba	27.811	18	502	7	55,4	65	68	42	13,5	59	162.663	70	0,696	64	265	64
Alvarado	6.672	63	115	54	58,0	62	103	33	89,6	29	177.152	60	0,806	18	981	58
Oreamuno	12.925	40	162	40	79,8	33	79	38	48,8	44	201.941	39	0,811	16	4.144	34
El Guarco	11.630	45	135	45	86,1	29	209	19	154,8	15	216.805	25	0,789	21	3.003	40
Heredia	48.527	9	484	9	100,3	19	62	45	12,8	60	225.220	18	0,812	15	23.122	7
Barva	19.078	26	191	33	99,9	20	88	36	46,1	45	220.994	20	0,786	23	5.191	29
Santo Domingo	24.844	19	162	40	153,4	7	182	20	112,3	22	244.808	11	0,875	5	1.601	55
Santa Bárbara	11.827	44	135	45	87,6	27	74	40	54,8	41	200.476	41	0,774	27	4.121	35
San Rafael	30.434	15	273	19	111,5	16	235	17	86,1	32	211.295	29	0,797	19	4.543	32
San Isidro	8.946	51	70	73	127,8	11	128	28	182,9	14	247.878	8	0,827	13	4.890	30
Belén	13.047	39	83	68	157,2	6	58	47	69,9	37	264.671	4	0,885	4	2.787	41
Flores	16.561	30	124	51	133,6	9	39	56	31,5	48	226.452	16	0,837	11	1.958	50
San Pablo	22.970	23	210	29	109,4	17	57	48	27,1	50	235.578	13	0,842	10	2.114	48
Sarapiquí	14.827	32	284	17	52,2	69	35	58	12,3	61	155.527	73	0,669	74	25.670	6
Liberia	16.827	29	169	38	99,6	22	386	5	228,4	13	253.915	7	0,756	36	5.537	27
Nicoya	20.294	24	332	15	61,1	57	63	43	19,0	54	196.763	45	0,747	39	-1.892	75
Santa Cruz	59.097	5	450	11	131,3	10	145	24	32,2	47	275.793	2	0,846	8	1.873	52
Bagaces	7.021	61	124	51	56,6	64	95	34	76,6	33	180.720	56	0,716	56	2.420	45
Carrillo	10.883	47	134	48	81,2	31	94	35	70,1	36	221.417	19	0,785	25	1.916	51
Cañas	6.005	67	98	61	61,3	56	248	16	253,1	10	189.298	51	0,745	41	5	68
Abangares	5.564	70	104	57	53,5	67	155	23	149,0	16	179.342	58	0,715	57	99	66
Tilarán	6.992	62	87	67	80,4	32	122	30	140,2	19	211.698	28	0,765	32	-1.501	74
Nandayure	6.363	64	90	63	70,7	42	49	51	54,4	42	168.933	65	0,724	54	-356	72
La Cruz	9.291	50	198	32	46,9	79	134	27	67,7	38	146.042	77	0,679	71	378	61
Hojancha	4.502	73	65	74	69,3	45	288	13	443,1	3	202.170	38	0,723	55	-108	70
Puntarenas	28.020	17	451	10	62,1	54	327	8	72,5	34	200.143	42	0,735	48	503	60
Esparza	7.772	55	110	56	70,7	43	280	14	254,5	9	190.027	49	0,741	43	3.168	38
Buenos Aires	8.679	52	177	36	49,0	74	162	22	91,5	27	152.616	74	0,659	77	1.963	49
Montes de Oro	2.667	81	44	80	60,6	59	141	25	320,5	6	201.439	40	0,730	49	1.608	54
Osa	18.427	27	182	34	101,2	18	229	18	125,8	21	265.494	3	0,708	60	-4.998	78
Aguirre	7.245	60	52	78	139,3	8	181	21	348,1	5	258.490	6	0,761	33	3.114	39
Golfo	14.440	34	244	22	59,2	60	135	26	55,3	40	186.504	53	0,697	63	-4.458	77
Coto Brus	13.259	38	268	21	49,5	72	267	15	99,6	25	155.672	72	0,657	78	-5.410	80
Parrita	11.173	46	137	44	81,6	30	327	8	238,7	11	216.480	26	0,689	67	79	67
Corredores	12.384	43	226	26	54,8	66	323	10	142,9	18	168.093	66	0,680	70	-5.181	79
Garabito	19.255	25	104	57	185,1	3	313	12	301,0	7	218.374	23	0,845	9	10.163	18
Limón	5.957	68	89	65	66,9	49	318	11	357,3	4	188.782	52	0,730	49	11.460	16
Pococí	51.775	7	1.050	1	49,3	73	400	4	38,1	46	167.008	67	0,667	75	40.319	4
Siquirres	7.771	56	135	45	57,6	63	366	6	271,1	8	177.884	59	0,699	62	6.491	23
Talamanca	6.162	66	83	68	74,2	39	548	3	660,2	2	141.920	78	0,556	81	6.382	25
Matina	4.840	71	102	60	47,5	78	875	1	857,8	1	138.024	81	0,621	80	11.982	15
Guácimo	13.667	36	281	18	48,6	75	646	2	229,9	12	163.586	69	0,691	65	10.676	17
Costa Rica	1.517.694	-	18.153	-	83,6	-	10.724	-	59,1	-	213.730	-	0,752	-	580.426	-

Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de construcción del INEC, 2010, estadísticas del BANHVI, 2011 y CCP-UCR, 2001-2010.