



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

El informe revela que Costa Rica requiere más de 150 000 viviendas nuevas para afrontar el déficit habitacional

La UCR participó en un estudio sobre la situación del sector vivienda en el país

El 90 % de las soluciones habitacionales están diseñadas para satisfacer solo el 30 % de los hogares costarricenses

27 AGO 2024

Ciencia y Tecnología



El informe “Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2023” revela que en el 2020 se construyeron alrededor de 8 mil viviendas financiadas de forma privada, es decir sin ayudas del estado, y que en el 2023 esa cifra alcanzó las 16 mil viviendas, lo que evidencia

el crecimiento de la construcción privada en el país, lo cual es coherente con la reducción en el otorgamiento de bonos de vivienda.

Foto: [Laura Rodríguez Rodríguez](#).

La situación del sector vivienda en el país revela **grandes contrastes entre el desarrollo del mercado y las verdaderas necesidades** de los hogares costarricenses. Un claro ejemplo de ello es que, al analizar los precios de la oferta actual, se observa que casi el **90% de las soluciones habitacionales están diseñadas para satisfacer solo el 30% de los hogares**, dejando a la mayoría sin opciones accesibles para adquirir vivienda.

Asimismo, se vislumbra que uno de los sectores que se ha visto más afectado con la situación de vivienda en el país **es el de los hogares de menos recursos**. Si se habla específicamente de la entrega de **bonos de vivienda se evidencia una disminución**. Mientras que en el 2021 se entregaron 11.428 bonos, para el 2022 se reportaron 8.369 y siguió en caída para el 2023 al alcanzar los 8.222 bonos entregados, una caída promedio del 36% en comparación al 2021. Esto se traduce en más de **7.000 familias que han perdido la posibilidad de una vivienda adecuada**.

Estos son algunos de los hallazgos que revela el informe **“Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2023”**, presentado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), en alianza con la Universidad de Costa Rica (UCR), el cual tiene como objetivo ofrecer una radiografía integral sobre la situación del país en temas de vivienda y asentamientos humanos.

“La vivienda es, sin duda, una de las mayores preocupaciones de los ciudadanos, en cualquiera de sus formas, ya sea propia, alquilada o de bono de interés social, por lo que este informe es relevante para que las autoridades relacionadas con este tema puedan crear políticas y tomar decisiones que sí garanticen la cobertura de esta necesidad primaria. Hay un faltante de más de 148 mil viviendas y es urgente atenderlo. También se debe volver la mirada a la Gran Área Metropolitana (GAM), en cuanto a bonos se refiere, pues estamos en una zona cada vez más poblada, pero con menos acceso a vivienda de calidad”, puntualizó el Ing. Olman Vargas Z., presidente de la Junta Directiva General del CFIA.

El informe contiene cinco capítulos que desarrollan, desde el contexto macroeconómico internacional y del país, la situación de vivienda y acceso a la misma; hasta el impacto del cambio climático y una valoración de los primeros dos años de la Administración Chaves Robles.

Reducción del gasto social afecta posibilidades de los grupos más vulnerabilizados

El informe es claro en evidenciar un déficit habitacional en el país que, si bien se mantiene estable, sigue habiendo un faltante de **148.553 viviendas para reemplazar las viviendas malas y las del déficit cuantitativo o faltante natural**. Estas últimas se refieren al balance entre la cantidad de hogares total del país en comparación con las viviendas independientes ocupadas, de acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Hogares 2023 (ENAH0).

En cuanto al parque de viviendas en el país, se registra un total de viviendas individuales ocupadas (VIO) para 2023 de 1.778.254 de unidades, de las cuales aproximadamente una

cuarta parte se ha construido con el financiamiento otorgado por el Estado, por medio de los 421.014 bonos familiares de vivienda.

El análisis del informe va más allá de estos datos, y pormenoriza la situación real de las viviendas a través de lo que han denominado *Déficit Cualitativo Alternativo*, que incorpora además de las viviendas malas, las viviendas regulares (que por definición son aquellas que tienen daños en paredes, techo o estructura) y las viviendas hacinadas, para con ello mostrar que **la necesidad real de vivienda digna en Costa Rica es de 759.055 viviendas, es decir, un 42.7% del total de viviendas actuales.**

La Región Central concentra el 62% de la población y de la vivienda, y también concentra el 65% de los asentamientos informales, es decir, 314 precarios que representan más de 120 mil personas viviendo en estos asentamientos. Aun así, esta región es la que recibe, proporcionalmente, la menor cantidad de bonos. En la última década, solo ha recibido el 20% del total de bonos familiares de vivienda distribuidos en todo el país.

Estos hogares con menores posibilidades son quienes también sufren más del impacto de cambio climático, ya que por la ubicación de sus casas y por bajos ingresos tienen menos oportunidades para adaptar sus viviendas a condiciones propias del clima como son las inundaciones.

Este estudio hace un llamado a la ejecución de acciones prontas ante los retos que el sector vivienda y construcción enfrentan con el **cambio climático**, como la mitigación del impacto al ambiente y el desarrollo urbano con una visión de gestión del riesgo.

Acceso a la vivienda

El crédito para vivienda en el sector financiero cayó un 1,3% en 2023, aunque se espera una recuperación, tomando en cuenta que los precios de los insumos de construcción residencial tendieron a la baja. Ejemplo de ello en la construcción de vivienda de “clase media”, que registró una reducción de precios del 4,12 interanual en el I semestre de 2024 en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Aún con este panorama, el informe analizó la oferta que tiene el mercado de vivienda en contraste con los hogares agrupados por deciles según ENAHO 2023, y llegó a la conclusión que **casi el 90% de las soluciones habitacionales que ofrece el mercado están pensadas para solo el 30% de los hogares, es decir, un 70% de los hogares del país no tiene oportunidad de acceder a casa propia.**

Solo para dar un ejemplo, de los 203 proyectos de vivienda analizados por el estudio, un **54% se ubican en los rangos de precio entre los \$100.000 y \$200.000, y sólo un 3% de los proyectos ofrecen soluciones de menos de \$75.000.** El apartamento con menor precio se ofrece en Alajuela en \$71.000, con un tamaño de 52 m².

Esta edición del informe *“Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2023”*, también se dedicó uno de sus capítulos a analizar la administración Chaves Robles donde destacan acciones como el mejoramiento de barrios a través de la iniciativa Mi Barrio, así como el proyecto de Eco Barrios que promueven la inclusión social a través de la consolidación de espacios públicos.

Se evidenció poco avance en estrategias y acciones para la gestión de proyectos en terrenos del Estado propiedad del INVU, IMAS y el BANHVI, así mismo para la atención de asentamientos precarios. En el 2023 se identificaron 576 asentamientos informales en el país.

El informe hace referencia a las trabas que ha tenido el proyecto de “Ciudad Gobierno” que impulsa el Gobierno, como un punto no favorable, pero también destaca la gestión que se ha realizado en el tema de los planes reguladores, que al momento se han aprobado 8 (Siquirres, La Unión, Limón, San José, Barva, San Pablo, Paraíso y Cartago).

El informe fue elaborado por un equipo interdisciplinario de especialistas en arquitectura, urbanismo, salud, economía, geografía y sociología, del cual la UCR formó parte gracias al aporte del Programa de Posgrado en Arquitectura. Para tener acceso al informe completo puede [acceder a https://drive.google.com/file/d/1qp7d2mW3mu0qY9C6dYYVenjzwlv6Bobj/view](https://drive.google.com/file/d/1qp7d2mW3mu0qY9C6dYYVenjzwlv6Bobj/view)

[Tatiana Carmona Rizo](#)

Periodista, Oficina de Comunicación Institucional

tatiana.carmonarizo@ucr.ac.cr

Fundación Gestionando Hábitat

Etiquetas: [arquitectura](#), [vivienda](#), [grupos](#), [poblacion](#), [socioeconomico](#).