

# Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2020

Indicadores de Gestión en Tiempo de Pandemia

## Resumen Ejecutivo.

Balance y tendencias del sector vivienda y asentamientos humanos 2020.

Un balance fundamentado que recorre las principales tendencias del contexto nacional y del sector vivienda y asentamientos humanos del 2020. Año de contracción profunda de la producción, del empleo, de los ingresos de los hogares y de deterioro muy marcado del balance fiscal, sin intervenciones robustas del gasto público salvo para la atención directa a la pandemia, de gigantescas presiones para la convivencia de la mayor parte de la población en las viviendas y fuera de ellas. En fin, un año extraordinariamente nublado e incierto.



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA

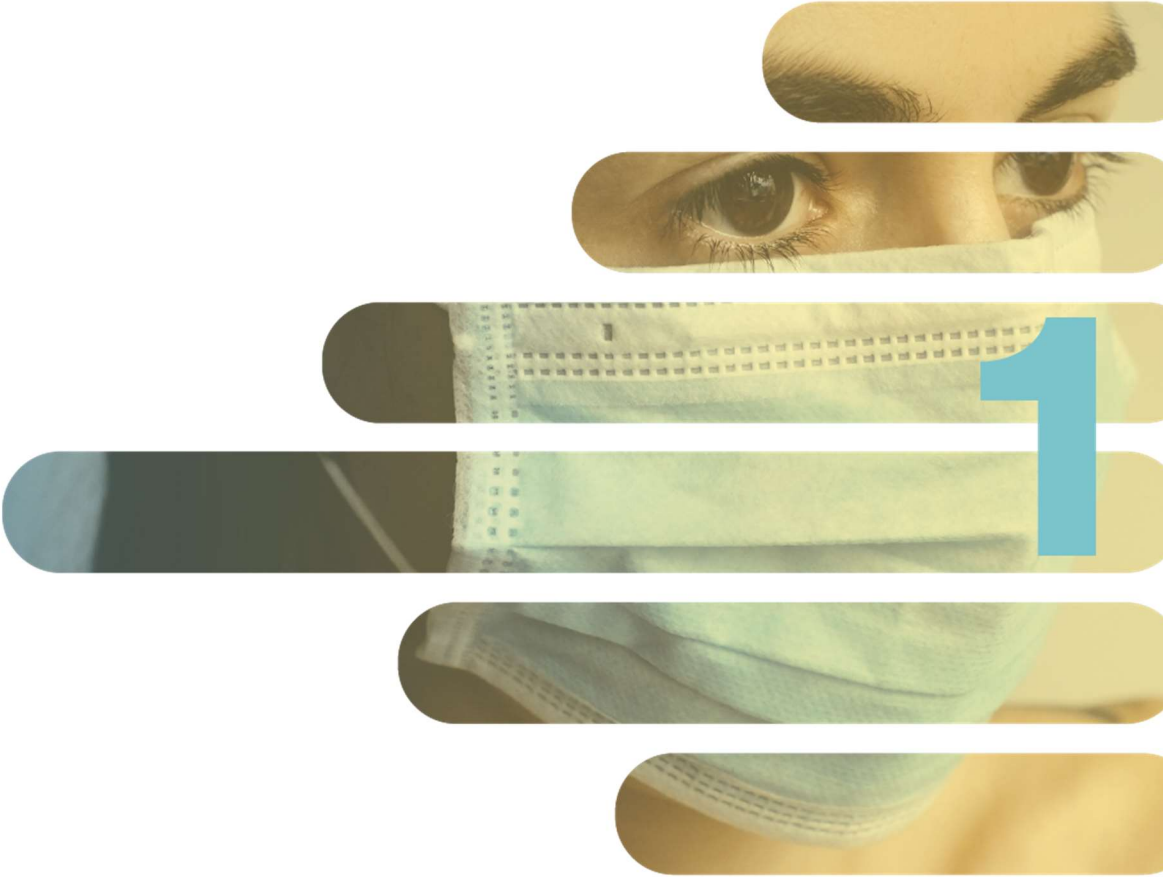
PPA

Programa de Posgrado en  
**Arquitectura**

Con el apoyo del Estado de la Nación

# ÍNDICE GENERAL

Capítulo 1. Contexto 2020. Contracción general y algunos contrapuntos.....	4
Capítulo 2. Balance y tendencias del sector: inercia y contracción .....	7
Capítulo 3. Pandemia y vivienda: la desigualdad golpea a los vulnerables.....	10
Capítulo 4. Construcción sostenible: oportunidad para la recuperación transformada para la economía y la sociedad .....	13





# Capítulo 1. Contexto 2020. Contracción general y algunos contrapuntos

El contexto mundial 2019 - 2020: producción mundial cae -3,5% en promedio; el desempleo aumenta al 7,1%, el balance fiscal en promedio es de un -10,8% y el comercio se reduce en un 8,5%.

Un período de incertidumbre, en el ámbito internacional y nacional, marcado por la búsqueda e implementación de medidas sanitarias, con cierres de negocios, restricciones a la movilidad, que en algunos países ha llevado hasta aplicar toques de queda. La incertidumbre, incluso aún antes de los incrementos de casos, genera potentes reacciones de política sanitaria y contracciones profundas.


Algunos datos del entorno nacional:

- Caída del PIB, un -4,5% en general; -9,6% en construcción, pero el más alto en alojamiento y servicios de comida, con un -35%.
- Baja el empleo y crece el desempleo.
- Bajan los ingresos de los hogares, en todos los quintiles, entre el 12% y 15%.
- El 2020 registra bajas tasas de crecimiento del número de hogares y de los habitantes. Bajas muy significativas de matrimonios y de divorcios.
- Crece la pobreza medida por ingresos, llega a algo más del 26% de los hogares y al 30% de la población. La pobreza medida por método multidimensional se mantiene, responde más a variables estructurales.
- Se desequilibran aún más las finanzas públicas, aunque los gastos se controlan, la caída de los ingresos provoca un déficit sin precedentes. La deuda llega a crecer a un 67,6% del PIB.
- Como respuesta la tendencia hacia la baja de las tasas de interés es sistemática, llegando la TBP a 3,95%.

Los impactos económicos y sociales han sido múltiples, desiguales y acordes a las condiciones y decisiones de los países para enfrentar los desafíos previos y los nuevos retos que el COVID-19 trajo al mundo y a cada país.

Del contexto, los principales hallazgos son:

Las tasas de interés internacionales declinan y abren oportunidades al país para mejorar las condiciones financieras de la deuda pública, a su vez, lograr mejorar las condiciones del financiamiento interno. La política monetaria expansiva pone a disposición del sistema financiero una mayor cantidad de recursos a precios inferiores.

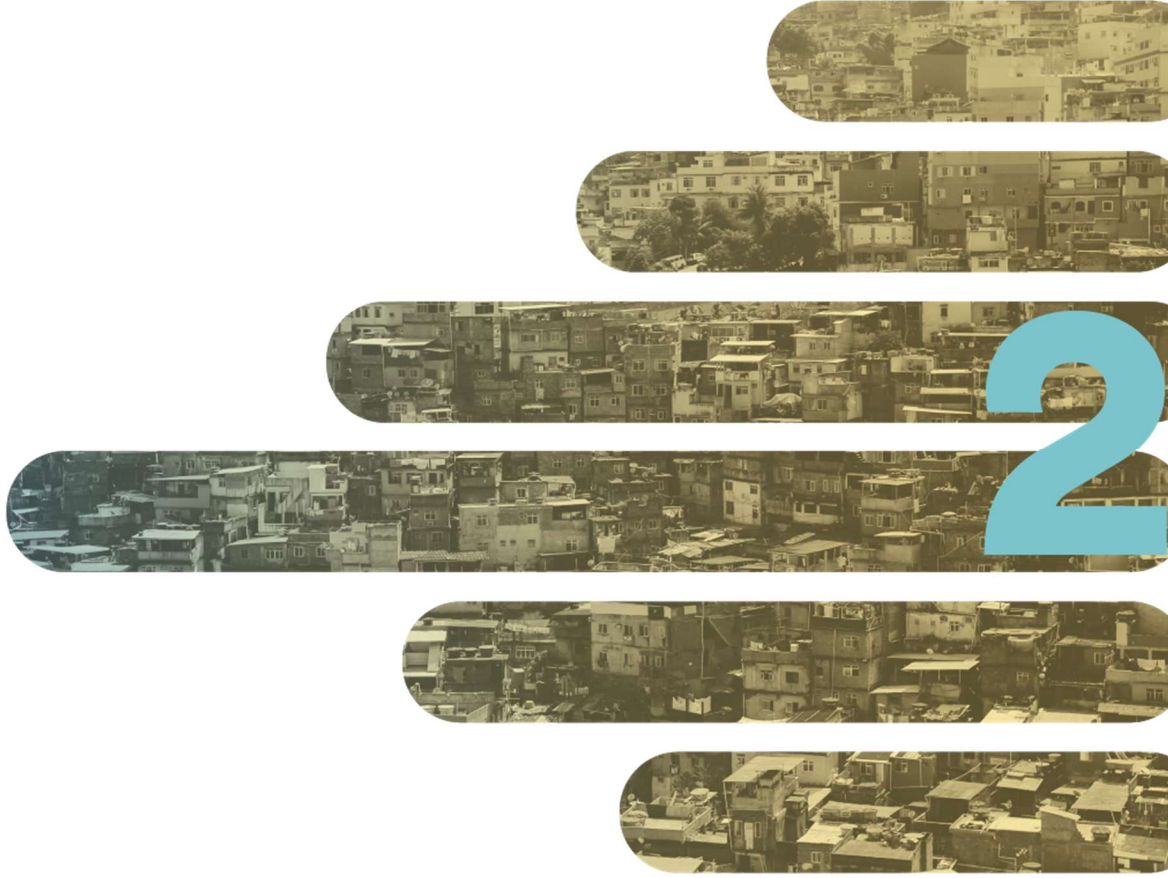


Pero la contracción de la actividad económica de los sectores que producen para el mercado interno y generan la mayor parte del empleo tiene un conjunto de efectos sociales muy profundos que afectan la ocupación, el propio empleo, especialmente el empleo informal y de las mujeres y jóvenes, el ingreso de los hogares, al punto de contraer los ingresos y la demanda.

En este marco, la mejora de la disponibilidad de crédito y de las condiciones de financiamiento tiene un aprovechamiento relativamente débil, no encuentran una demanda. Se crean ventajas pero con dificultades para ser utilizadas.

Por su parte, el desempeño del sector público, a partir de una merma de los ingresos y un alto endeudamiento enfrenta y enfrentará limitaciones y restricciones crecientes. Será el tiempo el que diga cuánto mejora la recaudación y en cuánto puede ser superada la expectativa de solución de la crisis de la reforma del 2018.







## Capítulo 2. Balance y tendencias del sector: inercia y contracción

El comportamiento inercial de un puñado de tendencias se presenta durante el 2020, como el déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo que no se incrementa, en parte por la reducción del crecimiento de la población y del número de hogares. La morosidad no se dispara, en virtud de las protecciones de pago (seguros de desempleo asociados al crédito), arreglos y readecuación de deudas. Ahora bien, la mayor parte de las tendencias comienza a dar cuenta del choque con la pandemia del COVID-19 ya en el 2020.

Algunos datos y tendencias relevantes:

El déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo que no se incrementa:


- El déficit cuantitativo (o Faltante Natural), experimentó un pequeño aumento de casos, los cuales tienen un paralelismo con el menor aumento en la cantidad de hogares. Por lo tanto, en términos relativos se mantuvo igual.
- El déficit cualitativo disminuyó, eso por el aumento de casas en buen estado.
- La construcción de viviendas se redujo, en cantidad de unidades (-15,4%) y en los metros cuadrados (33-%), se construyeron unidades más pequeñas en promedio.
- Las viviendas de menos de 50 m<sup>2</sup> de construcción representan 50% del total de cantidad de construcciones residenciales. 72% de caída de construcción se da en este grupo de viviendas.
- La cantidad de construcciones tipo apartamentos y condominios ha venido disminuyendo en los últimos años, pero en el 2020 se detuvo y más bien experimentó un leve crecimiento.

La distribución de los bonos familiares de vivienda durante el 2020 no decayó, por el contrario, evidenció un discreto aumento. Esto responde en parte a la asignación presupuestaria del 2019, que se ejecuta durante el 2020.

Desde el 2010 la distribución de los BFV favorece más la asignación a familias con jefatura femenina que a las familias con jefatura masculina, durante el 2020 se revierte esta tendencia. Esto se explica en parte porque en el 2020 aumentó la colocación de bonos acompañados de crédito, los que normalmente se asignan a familias biparentales, que se clasifican con jefatura masculina, y se ubican en estratos más altos de la población objetivo del BANHVI. En esto influyó la colocación de bonos en los estratos de 4 a 6, luego del cambio en el cálculo de la curva del bono para estos grupos, denominados “ingresos medios”.

En estratos más bajos prevalece la entrega de bonos a familias con jefatura femenina, 70% en el estrato 1 y 51% en estrato 1.5.





Los bonos para el programa Erradicación de tugurios en precario, tienen cada vez menor participación; en el 2020 solamente 5 bonos y en el histórico, representan un 2,4%.

Los bonos para Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación, no llegaron a 1000 durante el 2020; el déficit cualitativo es de 41% de la Vivienda Individual Ocupada, 650 mil viviendas.

El monto de los bonos para Extrema Necesidad y Emergencias, casi triplican el monto bonos regulares.

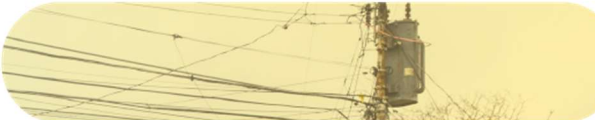
Los datos de la SUGEF (2021) señalan que el crédito para construcción, compra y reparación de inmuebles venía en crecimiento desde el 2017, en el 2020 prácticamente se estancó.

Los datos del BCCR (2021) evidencian que el crédito para construcción de vivienda mantuvo la tendencia de crecimiento de años anteriores y volvió a crecer en el 2020.

Por otra parte, el presupuesto del FOSUVI del 2020 para los bonos de vivienda experimentó una disminución de un 12% respecto a los ingresos del 2019, y para el 2021 la disminución ha sido de un 10% de acuerdo al 2020; en relación al 2019 esa reducción es de un 21%.







3





## Capítulo 3. Pandemia y vivienda: la desigualdad golpea a los vulnerables

La reciente crisis sanitaria ha tenido diversos impactos en la sociedad global y nacional, los cuales han sido negativos para la mayor parte de la población. Este fenómeno ha puesto en evidencia diversas situaciones de vulnerabilidad y debilidades estructurales. La pandemia expone y exagera inequidades estructurales de la sociedad costarricense, de acuerdo con la ENAHO 2020.

El 8.5% de las viviendas están en mal estado, prácticamente inhabitables, 440.000 personas viven en estas condiciones. Otras 1.749.738 personas habitan en viviendas regulares (32.9%). 2.265.200 personas habitan en viviendas de 60 metros cuadrado o menos.

Miles de hogares en estas condiciones han tenido que afrontar el confinamiento por la pandemia. Para muchas de ellas sus condiciones ya eran difíciles, con la pandemia empeoraron. Se debe sumar a esto el cierre de espacios públicos, para terminar de dibujar un escenario de vulnerabilidades estructurales, agravadas por la coyuntura.


Entre el 2019 y el 2020 aumentó la cantidad de personas que utilizan la vivienda como lugar de trabajo, pasando de un 5,5% de la población ocupada a un 14,2%. Casi 80.000 personas viven y trabajan en viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup>.

El mayor aumento del trabajo desde la casa se da principalmente en viviendas de más de 60 m<sup>2</sup> y hasta 150 m<sup>2</sup>. Y el teletrabajo desde casa se incrementa más entre los trabajadores del sector público; en el caso del gobierno central, pasan de un 1,5% a un 19,6%, entre el 2019 y el 2020.

La distribución de contagio del COVID-19, tiene expresiones diferentes desde un punto de vista territorial, sin que, al parecer, exista explicación suficiente sobre patrones de distribución. Sin embargo, es posible identificar algunas tendencias, gracias a las fuentes de información oficial y otros esfuerzos. Se presentan algunas de ellas, con corte a mayo 2021.

Los distritos con mayor cantidad de casos acumulados con contagios de COVID-19, pertenecen a la GAM y a Limón. En segundo lugar en importancia está otro grupo de distritos, con importante concentración de población en la GAM, y fuera de ésta, en ciudades secundarias del país como Ciudad Quesada, Liberia, San Isidro del General, Barranca y Guápiles.

Será necesario contar con mayor y mejor información para realizar pruebas estadísticas y epidemiológicas para establecer patrones y relaciones causa efecto con mayor rigurosidad, porque de momento variables como densidad, zona geográfica, índices de desarrollo



(distrital y cantonal) entre otras, no parecen evidenciar una asociación fuerte o determinante respecto al contagio del COVID-19.

Un estudio independiente (Barrios, 2021) identifica zonas al norte y hacia el Pacífico del país, como las de mayor tasa de contagio (R) del país, a Julio 2021.

No se cuenta con información referente a la situación respecto al COVID-19 en los asentamientos informales y cuarterías del país, a pesar de que estos asentamientos reúnen condiciones de vulnerabilidad estructurales y sociales propicias para una elevada tasa de contagio.

Se trata de asentamientos caracterizados por la ausencia o deficiente cobertura de servicios públicos, viviendas en mal estado, pequeñas, inadecuadas, hacinadas, carentes de espacios públicos (zonas verdes, parques, campos de juego, etc.), ausencia o deficientes vías de tránsito internas. Y muchas otras condiciones.

Además, en los asentamientos informales mucha de la población trabajadora lo hace en el sector informal o en actividades que no pueden ejecutarse desde la vivienda, como la construcción, el servicio doméstico, ventas, etc. Se trata de una población en condiciones de riesgo estructural y coyuntural sumamente graves.

La situación actual debe llevar a repensar y planificar la ciudad y los asentamientos humanos pos pandemia. Es necesario repensar temas centrales como densidad, espacios públicos, ciudades policéntricas, movilidad automotor y no automotor. Así como diferentes opciones de acceso a la vivienda.





## **Capítulo 4. Construcción sostenible: oportunidad para la recuperación transformada para la economía y la sociedad**

Desarrollar soluciones residenciales más amigables con el ambiente es una necesidad y un reto, en el país se vienen generando algunas iniciativas. Se comparte el análisis de tres experiencias que se han generado en el país, con base en un estudio de la CEPAL.

Las experiencias analizadas están relacionadas con la utilización de madera certificada, bloques de concreto con un porcentaje de plásticos de desechos y bloques elaborados totalmente con plásticos de desechos.

El análisis comparativo de las experiencias centra el principal obstáculo de estas iniciativas en el factor económico, encontrándose con resultados positivos, en general, en la parte ambiental y social.


A pesar de que se evidencia un aumento en los costos iniciales de construcción con materiales alternativos, en comparación con el modelo típico, también es considerable la diferencia en tanto a su impacto ambiental e impacto en la eficiencia energética, especialmente en los casos de madera y plástico reciclado, lo que a mediano y largo plazo podría generar un retorno de la inversión.

La carencia total o falta de desarrollo de una industria local de producción de materiales alternativos para la construcción repercute en los precios de la construcción en el tanto que requiere movilizar los materiales largas distancias y pasar trámites complejos, además, retrasa la ejecución de la obra.

La falta de apoyo e incentivos para la construcción sostenible, por parte del Estado, influye en un menor interés del sector privado en la utilización de materiales alternativos. No obstante, las experiencias registradas se interpretan como exitosas por concretar procesos de certificación ambiental.

Los sistemas estudiados presentan facilidades y un costo accesible para la adaptabilidad o remodelación de estructuras existentes, lo que las hace funcionales para atender el déficit cualitativo de vivienda.

Los sistemas constructivos con madera y plástico reciclado tienen amplio potencial para generar empleo y disminución de impacto ambiental por la baja producción de dióxido de



carbono, siempre y cuando se pueda incentivar la industrialización de los materiales certificados a nivel local.

Es indispensable y urgente la modificación de la Directriz 27 que rige las normas de la vivienda de interés social y la creación de una política de construcción sostenible que promueva la aplicación de diseños y materiales que generen beneficios ambientales, sociales y económicos en el mediano y largo plazo.

