



Fundación Promotora de Vivienda

# Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008



**INFORME NACIONAL**

**Julio 2009**



FUPROVI

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

**Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en  
Costa Rica en el 2008**

**Elaboración:**

Franklin Solano Castro  
Eddy Madrigal Méndez

**Revisión:**

Eloisa Ulibarri Pernús  
Carmen González Altamirano

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)  
Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano (SIVDU)  
Julio, 2009

**SIVDU**



FUPROVI

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>SIGLAS Y ACRÓNIMOS .....</b>	<b>4</b>
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS, TABLAS, MAPAS Y ANEXOS.....</b>	<b>5</b>
<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>I PARTE. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN COSTA RICA, 2008.....</b>	<b>8</b>
<b>1. PRINCIPALES INDICADORES 2008.....</b>	<b>8</b>
<b>2. DÉFICIT CUALITATIVO REAL (DCR).....</b>	<b>11</b>
a. Cálculo del Déficit Cualitativo Real .....	12
b. Analizando la Vivienda Individual Ocupada (VIO) .....	17
i. Vivienda y años de construcción.....	17
ii. Vivienda y tamaño de las edificaciones .....	19
iii. Vivienda y déficit por región .....	22
iv. Déficit Cualitativo Real de Vivienda e ingresos.....	24
<b>3. PRINCIPALES HALLAZGOS .....</b>	<b>26</b>
<b>II PARTE: ACCESO A LA VIVIENDA .....</b>	<b>27</b>
<b>1. ACCESO AL CRÉDITO DE VIVIENDA.....</b>	<b>28</b>
a. Incidencia del cambio de las tasas de interés en el acceso al crédito .....	30
b. Crédito para vivienda.....	34
<b>2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA .....</b>	<b>35</b>
a. Construcción de vivienda, algunos cantones.....	42
<b>3. FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA.....</b>	<b>48</b>
a. Bono Familiar de Vivienda, distribución geográfica .....	50
b. Bono Familiar de Vivienda, programas y propósitos .....	52
c. Erradicación de Tugurios y Precarios.....	54
<b>4. PRINCIPALES HALLAZGOS DURANTE EL 2008.....</b>	<b>56</b>
<b>III PARTE: APORTES PARA UNA POLÍTICA DE VIVIENDA.....</b>	<b>58</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>62</b>



FUPROVI

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

## **SIGLAS Y ACRÓNIMOS**

ABC	Ahorro, Bono y Crédito
BANHVI	Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
BFV	Bono Familiar de Vivienda
DC	Déficit Cualitativo
DCR	Déficit Cualitativo Real
DH	Déficit Habitacional
EHPM	Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples
FN	Faltante Natural
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
MIVAH	Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos
PIB	Producto Interno Bruto
RAMT	Reparaciones, Ampliación, Mejora y Terminación de Vivienda
SFNV	Sistema Financiero Nacional de la Vivienda
TBP	Tasa Básica Pasiva
VIO	Vivienda Individual Ocupada

## ÍNDICE DE GRÁFICOS, TABLAS, MAPAS Y ANEXOS

### GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b>	Costa Rica Déficit Habitacional en Absoluto y porcentaje 2000 - 2008	9
<b>Gráfico 2</b>	Costa Rica, Componentes del Déficit Cualitativo de vivienda. 2004 - 2008	10
<b>Gráfico 3</b>	Costa Rica. Déficit Habitacional y Déficit Cualitativo según componentes 2008	11
<b>Gráfico 4</b>	Costa Rica. Déficit Cualitativo. 2008	16
<b>Gráfico 5</b>	Costa Rica. Distribución porcentual del estado de la vivienda por antigüedad. 2008	18
<b>Gráfico 6</b>	Costa Rica. Déficit Cualitativo Real por antigüedad de la Vivienda absoluto y respecto a la VIO 2008	19
<b>Gráfico 7</b>	Costa Rica. Déficit Cualitativo Real por tamaño de la vivienda absoluto y respecto a la VIO 2008	20
<b>Gráfico 8</b>	Costa Rica. Distribución porcentual de la VIO y del Déficit Cualitativo Real por tamaño de la vivienda. 2008	21
<b>Gráfico 9</b>	Costa Rica. Déficit Cualitativo Real por Región, absoluto y respecto a la VIO 2008	22
<b>Gráfico 10</b>	Costa Rica. VIO y DCR, distribución porcentual por regiones, 2008	23
<b>Gráfico 11</b>	Costa Rica. Déficit Cualitativo Real por quintil de ingreso. (hogares con ingreso conocido) 2008	24
<b>Gráfico 12</b>	Costa Rica. Tasa Básica Pasiva, promedio diario por mes, 2007 - 2008.	28
<b>Gráfico 13</b>	Costa Rica. Tasa Básica Pasiva, promedio diario por año, 1982 - 2008	29
<b>Gráfico 14</b>	Costa Rica. Tasa de interés de vivienda según tipo de entidad financiera, promedio diario por mes, 2008	30
<b>Gráfico 15</b>	Costa Rica. Acceso al crédito según tasas de interés. 2008	31
<b>Gráfico 16</b>	Costa Rica. Cuota por crédito de vivienda según tasas de interés. 2008	32
<b>Gráfico 17</b>	Costa Rica. Incidencia del cambio en las tasas de interés en la relación cuota/ingreso	33
<b>Gráfico 18</b>	Costa Rica. Saldo de la cartera de crédito del Sistema Financiero al sector privado en absoluto (millones de colones corrientes) y como porcentaje del PIB. 2000-2008	34
<b>Gráfico 19</b>	Costa Rica. Saldo de la cartera de crédito del Sistema Financiero al sector privado y para vivienda. 2000-2008	35
<b>Gráfico 20</b>	Costa Rica. Total de metros cuadrados de construcción según tipo de edificación. 2000 - 2008	36
<b>Gráfico 21</b>	Costa Rica. Metros cuadrados de construcción residencial y en vivienda nueva. 2000 - 2008	37
<b>Gráfico 22</b>	Costa Rica. Total de viviendas construidas y Tasa Básica Pasiva 2000- 2008	38
<b>Gráfico 23</b>	Costa Rica. Tamaño promedio y variación porcentual de las viviendas construidas. 2000- 2008	39
<b>Gráfico 24</b>	Costa Rica. Distribución porcentual del total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva. 2008	40
<b>Gráfico 25</b>	Costa Rica. Bonos formalizados. 1987 - 2008	49
<b>Gráfico 26</b>	Costa Rica. Inversión promedio por Bono Familiar de Vivienda e inversión total (en millones de colones), en colones de 2008. 1987 - 2008	50

### TABLAS

<b>Tabla 1</b>	Costa Rica. Indicadores de vivienda 2000 - 2008	8
<b>Tabla 2</b>	Combinación del estado físico de los componentes de la vivienda	13
<b>Tabla 3</b>	Costa Rica. Estado físico de los componentes de la vivienda, en porcentaje. 2008	14
<b>Tabla 4</b>	Costa Rica. Estado físico de los componentes de la vivienda, en absoluto. 2008	15
<b>Tabla 5</b>	Comparación entre formas de cálculo del DC	15
<b>Tabla 6</b>	Costa Rica. Distribución del Estado Físico de la Vivienda según antigüedad, 2008	17
<b>Tabla 7</b>	Costa Rica, Porcentaje de viviendas con Hacinamiento según Estado de la vivienda por tamaño de la vivienda. 2008	21
<b>Tabla 8</b>	Costa Rica. Acceso al crédito, según tasa de interés y nivel del ingreso, 2008	31
<b>Tabla 9</b>	Costa Rica. Metros cuadrados de construcción, viviendas construidas y tamaño promedio, por provincia. 2007 - 2008	40



FUPROVI

## Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

<b>Tabla 10</b>	Costa Rica. Total de Bono Familiar de Vivienda e inversión por provincia. (en colones de 2008) 2007 - 2008	51
<b>Tabla 11</b>	Costa Rica. Distribución del Bono Familiar de Vivienda por propósito, casos e inversión (Colones de 2008) 2007 - 2008	53
<b>Tabla 12</b>	Costa Rica. Distribución del Bono Familiar de Vivienda por programa, casos e inversión (Colones de 2008) 2007 - 2008	54

### MAPAS

<b>Mapa 1</b>	Costa Rica. Variación porcentual del total de viviendas y metros cuadrados de construcción. 2008	41
<b>Mapa 2</b>	Costa Rica. Cantones con mayor y menor cantidad de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva. 2000 - 2008	42
<b>Mapa 3</b>	Costa Rica. Cantones con mayor aumento y disminución en el total de viviendas construidas. 2000 - 2008	45
<b>Mapa 4</b>	Costa Rica. Metros cuadrados de construcción y tamaño de las viviendas construidas, por cantón en cuartiles. 2008	46
<b>Mapa 5</b>	Costa Rica. Total de metros cuadrados de construcción y viviendas construidas, por cantón y región	47
<b>Mapa 6</b>	Costa Rica. Cantones con mayor y menor cantidad de Bonos formalizados 2008	52

### ANEXOS

<b>Anexo 1</b>	Costa Rica. Total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, por cantón	63
<b>Anexo 2</b>	Costa Rica. Total de viviendas construidas por cantón. 2000 - 2008	65
<b>Anexo 3</b>	Costa Rica. Tamaño promedio de las viviendas construidas, por cantón. 2000 - 2008	67
<b>Anexo 4</b>	Costa Rica. Bono Familiar de Vivienda, total formalizado por cantón. 2000 - 2008	69
<b>Anexo 5</b>	Costa Rica. Metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, total de viviendas construidas, tamaño promedio de las viviendas construidas y total de Bono Familiar de Vivienda. Por cantón. 2008	71

## PRESENTACIÓN

FUPROVI presenta, al igual que lo ha venido haciendo durante los últimos 7 años, este informe de “Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008”, con el propósito de contribuir a la discusión, al conocimiento y al mejoramiento del desarrollo humano del país, desde nuestro sector de intervención, con la esperanza de contribuir a la definición de los derroteros por los que ha de transitar la sociedad costarricense de cara a un futuro cada vez mejor.

En las siguientes páginas se presentan los resultados del estudio de los principales indicadores del Sector. En la Primera Parte, se brinda información analizada sobre algunos indicadores seleccionados alrededor de la situación de la vivienda para el año 2008, pero con una visión retrospectiva. En este apartado, se ahonda en un nuevo cálculo del Déficit Cualitativo de la Vivienda que refleja de manera más precisa la situación prevaleciente en cuanto a las condiciones del parque habitacional. Por eso, le hemos llamado Déficit Cualitativo Real de Vivienda. Con el nuevo cálculo, el resultado del Déficit Cualitativo abarca a la mitad de las viviendas existentes en el país actualmente.

Con el afán de profundizar sobre los aspectos que intervienen en las condiciones del Déficit Cualitativo, se han abarcado algunas variables que enriquecen el análisis como la antigüedad de la construcción, el tamaño de las viviendas, el ingreso de los hogares y la distribución regional.

La Segunda Parte de este informe, presenta un análisis sobre el acceso a la vivienda durante el 2008, a partir de la exploración de información referente a las condiciones y cambios en el Sector Financiero para la Vivienda, tanto público como privado.

El 2008 fue un año de cambios importantes, particularmente en el sector financiero, que afectó las tasas de interés y que revirtió las tendencias a la baja en el costo del crédito. Esto ha generado impactos importantes en cuanto a las posibilidades de acceso a la vivienda por utilización de créditos hipotecarios.

También se explora la dinámica de la construcción residencial, a partir de las estadísticas del INEC sobre el tema. Además, se analiza la distribución de los Bonos Familiares de Vivienda durante el año en cuestión.

Por último, se exponen algunos aspectos considerados como importantes a tener en cuenta para la redefinición de una política de vivienda y asentamientos humanos.

## I PARTE. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN COSTA RICA, 2008.

### 1. PRINCIPALES INDICADORES 2008

El 2008 es sin duda un año complicado para el análisis, ya que ha sido un periodo de contrastes. En general, se inicia el año con un comportamiento positivo de los principales indicadores socioeconómicos. No obstante, hacia la mitad, pero principalmente en los meses finales, se observa una caída en muchos de los indicadores utilizados para medir la evolución socioeconómica,

El Sector Vivienda no está exento de la situación arriba señalada, por lo que antes de considerar específicamente el comportamiento de las principales variables que describen la situación actual de la vivienda en Costa Rica, debe considerarse que el principal insumo, para describir esta situación se obtiene de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples del INEC. En este sentido, debe destacarse que dicha encuesta se realiza en el mes de julio de cada año, de forma tal, que detalla la situación a agosto de 2008. Este aspecto es importante de señalar, ya que los efectos de la crisis económica se empiezan a evidenciar principalmente a finales de ese año.

En la tabla 1 se muestran los principales indicadores de vivienda para los últimos ocho años.

Tabla 1  
Costa Rica. Indicadores de vivienda 2000 - 2008

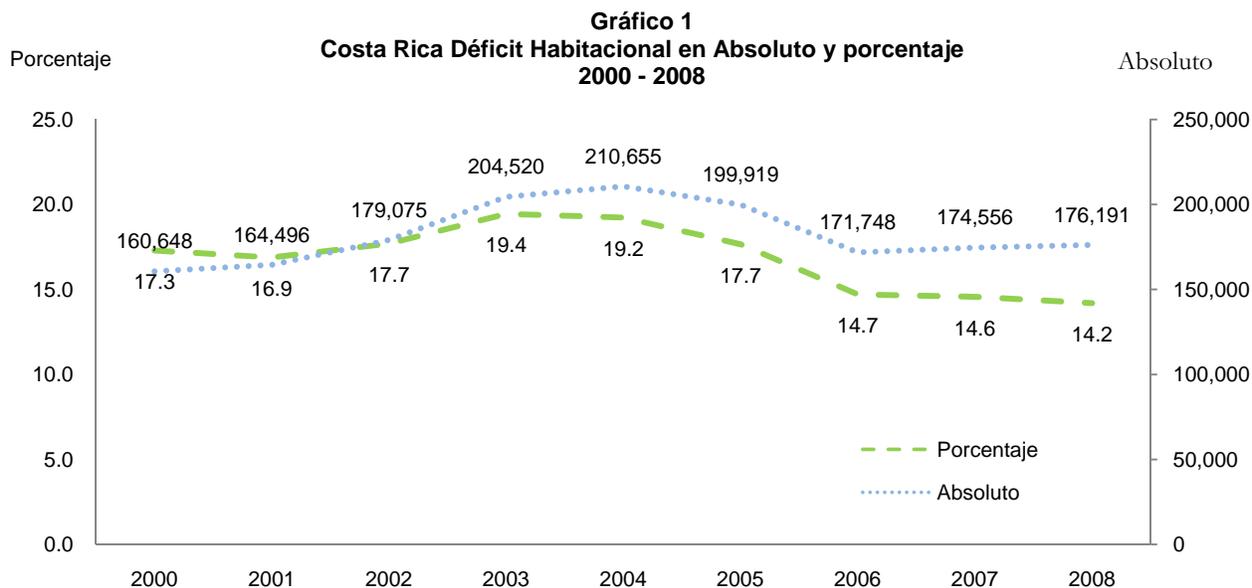
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total de hogares	928,835	974,408	1,011,816	1,051,606	1,095,345	1,132,019	1,167,851	1,198,120	1,241,561
VIO	915,974	967,060	999,587	1,040,612	1,082,662	1,114,210	1,155,926	1,182,108	1,223,129
<b>Faltante Natural</b>	<b>12,861</b>	<b>7,348</b>	<b>12,229</b>	<b>10,994</b>	<b>12,683</b>	<b>17,809</b>	<b>11,925</b>	<b>16,012</b>	<b>18,432</b>
<b>Déficit Cualitativo</b>	<b>147,787</b>	<b>157,148</b>	<b>166,846</b>	<b>193,526</b>	<b>197,972</b>	<b>182,110</b>	<b>159,823</b>	<b>158,544</b>	<b>157,759</b>
<b>Déficit Habitacional</b>	<b>160,648</b>	<b>164,496</b>	<b>179,075</b>	<b>204,520</b>	<b>210,655</b>	<b>199,919</b>	<b>171,748</b>	<b>174,556</b>	<b>176,191</b>

Fuente: FUPROVI-SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 2000-2008, INEC

El Déficit Habitacional<sup>1</sup> (DH) en el 2008 muestra un crecimiento leve (0.9%) respecto al año 2007. Sin embargo, este crecimiento es menor que el de los hogares (3.6%). En términos relativos, (respecto al total de hogares) el Déficit Habitacional del 2008 es menor que en el 2007, pasando de un 14.6% a 14.2%. Esta es la relación porcentual más baja en los últimos 9 años.

<sup>1</sup> Se obtiene de agregar el Faltante Natural (diferencia entre el total de hogares y el total de viviendas individuales) y el Déficit Cualitativo (viviendas en mal estado más las viviendas buenas y regulares con hacinamiento).

En el gráfico 1, se observa el comportamiento del Déficit Habitacional para el periodo antes mencionado. Es importante resaltar, que a pesar de que en términos porcentuales (con respecto a los hogares) el DH presenta a partir del 2003 una leve tendencia hacia la baja, mientras en términos absolutos crece desde el año 2000 hasta el 2004, luego durante 2 años presenta una baja (2005 y 2006), para continuar creciendo durante los últimos 3 años, evidenciando que en los últimos periodos, cada año una cantidad mayor de hogares experimentan problemas habitacionales.



Fuente: FUPROVI-SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 2000-2008, INEC

El crecimiento de Déficit Habitacional en términos absolutos, está explicado por el aumento en el Faltante Natural<sup>2</sup>, es decir, por el mayor ritmo de crecimiento que presentaron los hogares, respecto al crecimiento de la cantidad de Vivienda Individual Ocupada (VIO). En el 2008, los hogares se incrementaron en poco más de 43 mil, lo que representa un crecimiento de 3.6%, mientras la VIO se incrementó en alrededor de 41 mil unidades, lo que representa un crecimiento de 3.5%.

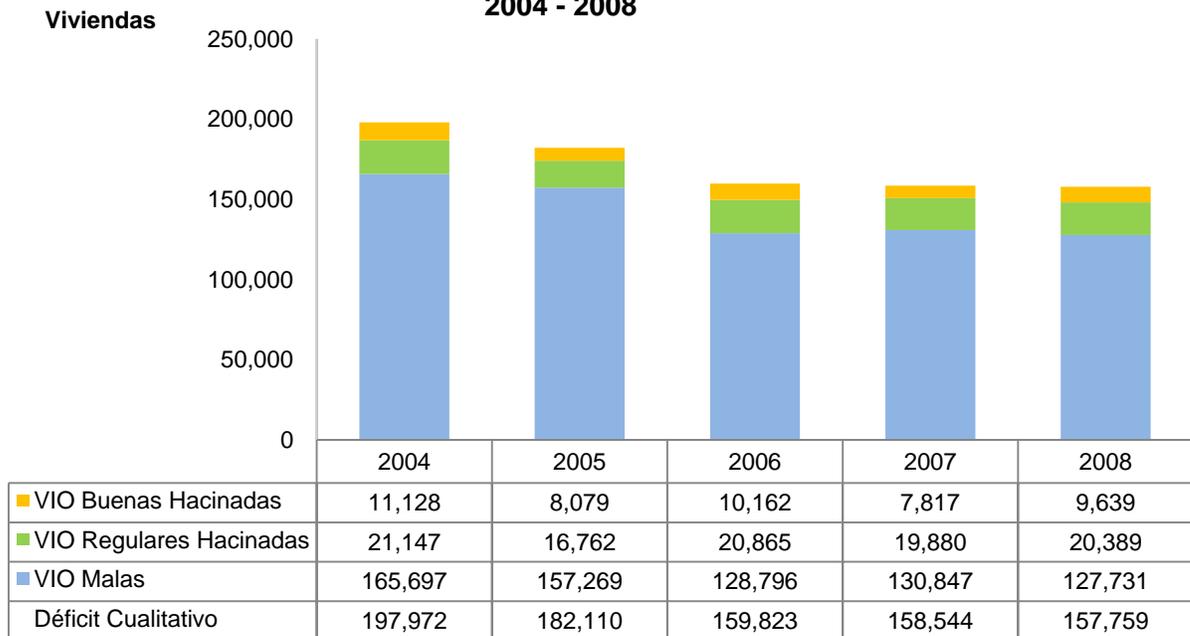
El otro componente del DH es el Déficit Cualitativo, éste compensó en parte el aumento del Déficit Habitacional, ya que en el 2008 respecto a 2007, disminuyó en un 0.5%. En el 2007 el Déficit Cualitativo representaba un 13.2% del total de Hogares, en el 2008 esta proporción pasó a 12.7%, manteniendo la tendencia a la disminución que ha experimentado continuamente desde el año 2005, tanto en términos absolutos como

<sup>2</sup> El Faltante Natural es el resultado de restar la cantidad de Viviendas Individuales Ocupadas al total de hogares. En teoría, es la cantidad de viviendas faltantes para que cada hogar ocupe una vivienda individual.

respecto al total de hogares. De hecho, en términos porcentuales, el 2008 presentó la proporción más baja desde el año 2000.

El Déficit Cualitativo está conformado por las viviendas en mal estado y las viviendas buenas y regulares con hacinamiento (más de 3 personas por dormitorio), en el gráfico 2 se muestra el Déficit Cualitativo de Vivienda según sus componentes.

**Gráfico 2**  
**Costa Rica. Déficit Cualitativo de vivienda y sus componentes.**  
**2004 - 2008**

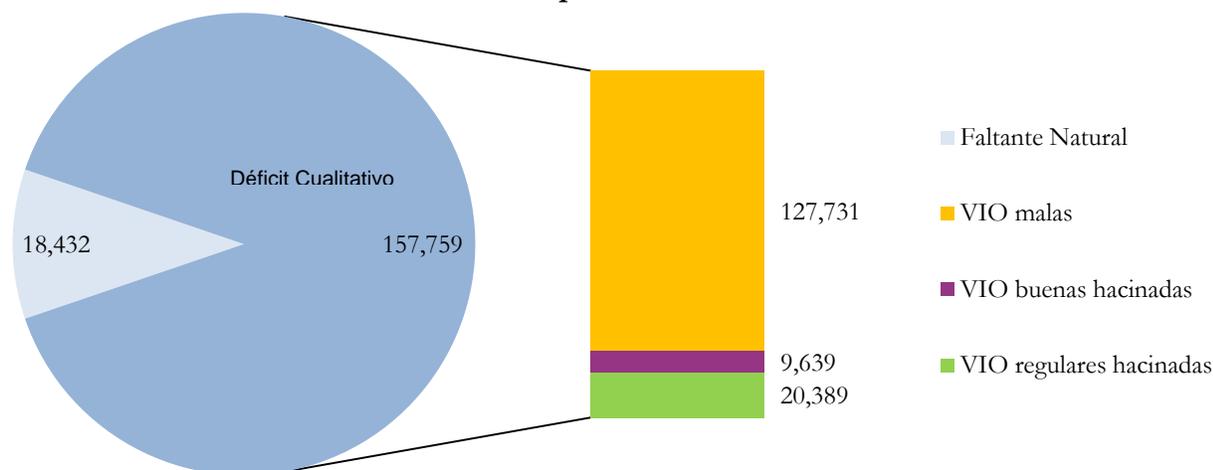


Fuente: FUPROVI-SIVDU con información de Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 2004 -2008, INEC

Como puede apreciarse, la disminución en el Déficit Cualitativo en el 2008 se debe a la menor cantidad de viviendas en mal estado. Respecto a 2007, se observa una reducción de poco más de 3.000 viviendas en dicho estado.

El déficit cualitativo está compuesto fundamentalmente por las viviendas malas, que para el 2008 representan un 81% de dicho déficit, las otras 30 mil viviendas (19%) del Déficit Cualitativo, son las viviendas buenas o regulares con hacinamiento (6.1% y 12.9% respectivamente) (gráfico 3).

**Gráfico 3**  
**Costa Rica. Déficit Habitacional y Déficit Cualitativo según componentes 2008**



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

## 2. DÉFICIT CUALITATIVO REAL (DCR)

En las páginas anteriores, se han expuesto los datos correspondientes a los indicadores de vivienda que tradicionalmente se han analizado en los balances anuales que realiza FUPROVI. No obstante, este año se ha querido ahondar en la discusión de las variables que se presentan en el informe. Para tal efecto en este apartado se profundiza en el abordaje del Déficit Cualitativo de la vivienda.

El interés por realizar este análisis más detallado se sustenta en dos razones; la primera de ellas es el peso que tiene el Déficit Cualitativo en el total del Déficit Habitacional. La segunda, está relacionada con el hecho de que las variables utilizadas actualmente para determinar el Déficit Cualitativo, no reflejan en su totalidad las viviendas que presentan un estado físico inadecuado en alguno de los tres componentes utilizados (paredes, techo y piso), para evaluar el estado general de la vivienda con condiciones inadecuadas o insuficientes, de acuerdo al estado físico de sus componentes, para una buena calidad habitacional<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> En este análisis se están dejando por fuera otra gama importante de atributos o condiciones para definir la calidad o estado habitacional general, por ejemplo acceso a servicios, condiciones de riesgo y, dentro de la misma vivienda, aspectos tales como sistema o instalaciones hidromecánica eléctricas.

### a. Cálculo del Déficit Cualitativo Real

El cálculo del Déficit Cualitativo de vivienda que tradicionalmente se ha utilizado, como ya se ha explicado, se realiza a partir de sumar las viviendas en mal estado, las viviendas buenas con hacinamiento, y las viviendas regulares con hacinamiento. En este punto es importante conocer, el significado de cada una de estas clasificaciones del estado físico de la vivienda.

En primer lugar, es importante señalar que los cálculos de los indicadores de vivienda se realizan a partir de la valiosa información que proporciona el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), por medio de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, conocida por sus siglas EHPM. De acuerdo a la metodología establecida en esta encuesta, sus resultados tienen validez a nivel nacional y regional. Por lo tanto, la información no es posible llevarla al ámbito cantonal y mucho menos distrital.

El instrumento para recolectar la información, consta de un módulo dedicado a las características de las viviendas y los servicios. Para determinar el estado físico de la vivienda, se recoge la información de tres de sus componentes: el techo, el piso y las paredes exteriores. A cada uno de estos componentes, se le define su estado físico, que puede ser: bueno, regular o malo. De tal manera que, para cada componente se puede tener una de tres condiciones. Por lo tanto, el estado físico de la vivienda es el resultado de la combinación del estado (bueno, regular o malo) de cada uno de los componentes (techo, piso y paredes exteriores).

Lo anterior significa, que se tienen 27 posibles combinaciones ( $3^3$ ). Por ejemplo, una vivienda puede tener las paredes buenas, el techo bueno y el piso bueno. Otra vivienda puede tener dos componentes buenos y uno malo, o uno bueno, uno regular y otro malo. En la tabla 2, se presentan todas las combinaciones.

Siguiendo con la metodología utilizada por el INEC, de acuerdo al estado físico (bueno, regular o malo) que presenta cada uno de estos componentes de la vivienda, se le asigna un valor, de tal manera que los que están “buenos” reciben un 3; los que están “regulares” reciben un 2 y los que están “malos” reciben un 1.

De esa forma, cada combinación recibe un puntaje total que puede ir desde 3 hasta 9 puntos. Con base en este puntaje, se establece cuál es el estado de la vivienda. Las viviendas que suman 8 o 9 puntos, son clasificadas como buenas; las que suman 6 o 7 puntos, son regulares y las que suman 3, 4 o 5 puntos, son clasificadas como malas.

Existen unas excepciones dentro de la clasificación, y es para algunos casos que por el puntaje la vivienda debería ser calificada como mala, pero debido a que las paredes están en condiciones regulares, la edificación se clasifica como regular (filas sombreadas de la tabla 2)

**Tabla 2**  
**Combinación del estado físico de los componentes de la vivienda**

Estado Físico de los componentes			Puntaje	Estado Físico de la Vivienda
Paredes	Techo	Piso		
Malo	Malo	Malo	3	Malo
Malo	Malo	Regular	4	Malo
Malo	Malo	Bueno	5	Malo
Malo	Regular	Malo	4	Malo
Malo	Regular	Regular	5	Malo
Malo	Regular	Bueno	6	Regular
Malo	Bueno	Malo	5	Malo
Malo	Bueno	Regular	6	Regular
Malo	Bueno	Bueno	7	Regular
Regular	Malo	Malo	4	Regular*
Regular	Malo	Regular	5	Regular*
Regular	Malo	Bueno	6	Regular
Regular	Regular	Malo	5	Regular*
Regular	Regular	Regular	6	Regular
Regular	Regular	Bueno	7	Regular
Regular	Bueno	Malo	6	Regular
Regular	Bueno	Regular	7	Regular
Regular	Bueno	Bueno	8	Bueno
Bueno	Malo	Malo	5	Malo
Bueno	Malo	Regular	6	Regular
Bueno	Malo	Bueno	7	Regular
Bueno	Regular	Malo	6	Regular
Bueno	Regular	Regular	7	Regular
Bueno	Regular	Bueno	8	Bueno
Bueno	Bueno	Malo	7	Regular
Bueno	Bueno	Regular	8	Bueno
Bueno	Bueno	Bueno	9	Bueno

\* Considerados como regular debido a la excepción mencionada

De las 27 posibles combinaciones (junto con las excepciones señaladas) se tiene que 4 de ellas (15%) clasifican como buena la vivienda; 7 (26%) la definen como mala y 16 de

ellas (59%), clasifican a la vivienda como regular. La cantidad de combinaciones que clasifican el estado de la vivienda como regular, es mucho mayor que las otras clasificaciones (mala o buena) sumadas.

En la tabla 3, se presenta las 27 combinaciones del estado físico de las viviendas, de acuerdo a los tres componentes utilizados para el cálculo (piso, techo y paredes exteriores). En color verde se representan las combinaciones que califican a las viviendas como “buenas”; en color amarillo las viviendas calificadas como “regulares” y, por último, en color rojo se presentan las viviendas calificadas como “malas”. Los porcentajes que aparecen en las celdas, son los correspondientes a los datos de vivienda de la EHPM del 2008.

**Tabla 3**  
Costa Rica. Estado físico de los componentes de la vivienda, en porcentaje. 2008

	Paredes: Bueno			Paredes: Regular			Paredes: Malo		
	Piso Bueno	Piso Regular	Piso Malo	Piso Bueno	Piso Regular	Piso Malo	Piso Bueno	Piso Regular	Piso Malo
Techo Bueno	49.6	2.6	0.5	4.4	2.1	0.3	0.4	0.3	0.4
Techo Regular	3.3	1.5	0.2	3.7	15.9	1	0.3	1.2	0.8
Techo Malo	0.6	0.2	0.2	0.7	1.4	0.7	0.4	1.3	6.2

Viviendas Buenas



Viviendas Regulares



Viviendas Malas



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

A partir de la información hasta aquí presentada, es importante revisar los datos sobre el DC. En primer lugar, recordar que el Déficit Cualitativo que se ha utilizado tradicionalmente está dado por las viviendas malas, más las viviendas regulares y buenas con hacinamiento. ¿Pero qué pasa con todo el resto de las viviendas regulares?. Por definición, una vivienda regular es una vivienda que no está del todo bien. Es decir, que requiere de algún tipo de mejora, en al menos uno de los componentes evaluados. De tal manera que el DC, tal como se calcula actualmente, deja de lado una gran cantidad de viviendas que requieren ser mejoradas.

Para el 2008, del total de 363.070 viviendas clasificadas como regulares, solamente un 5.6% (20.389) se califican con problemas de hacinamiento, lo que significa que prácticamente el 95% de las viviendas regulares (342.681) no son tomadas en cuenta en el cálculo del DC tradicional. Además, entre las viviendas clasificadas como buenas, que representan un 60% del total de viviendas del país, un 17.2% (que representan un 10% de la VIO), son viviendas que presentan uno de sus componentes en estado regular, lo cual indica que requieren de alguna mejora. Dicho de otra manera, del total de viviendas buenas (732.024), 125.916 requieren de alguna mejora, en sus techos, pisos o paredes. A

esta cantidad hay que sumarle 6.721 viviendas buenas (en todos sus componentes) pero que presentan hacinamiento.

**Tabla 4**  
Costa Rica. Estado físico de los componentes de la vivienda, en absoluto. 2008

	Paredes: Bueno			Paredes: Regular			Paredes: Malo		
	Piso Bueno	Piso Regular	Piso Malo	Piso Bueno	Piso Regular	Piso Malo	Piso Bueno	Piso Regular	Piso Malo
Techo Bueno	606,108	31,534	5,804	54,026	25,704	3,712	4,421	3,140	4,321
Techo Regular	40,356	18,867	2,619	44,681	193,862	12,809	4,076	14,119	9,729
Techo Malo	7,310	2,642	2,359	8,494	16,730	8,199	4,937	16,072	76,194

Viviendas Buenas ■ Viviendas Regulares ■ Viviendas Malas ■

Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

De la información expuesta en la tabla 4<sup>4</sup>, se deduce por lo tanto, que en la manera tradicional en que se ha venido calculando el Déficit Cualitativo, se invisibiliza un porcentaje muy alto de viviendas que requieren ser mejoradas. Esta cantidad de viviendas invisibilizadas en el cálculo tradicional del DC, es mayor que las que si son “visibles”. De hecho, la cantidad de viviendas involucradas en el que se ha llamado Déficit Cualitativo Real, es 3.9 veces la cantidad del que se ha llamado Déficit Cualitativo tradicional (tabla 5).

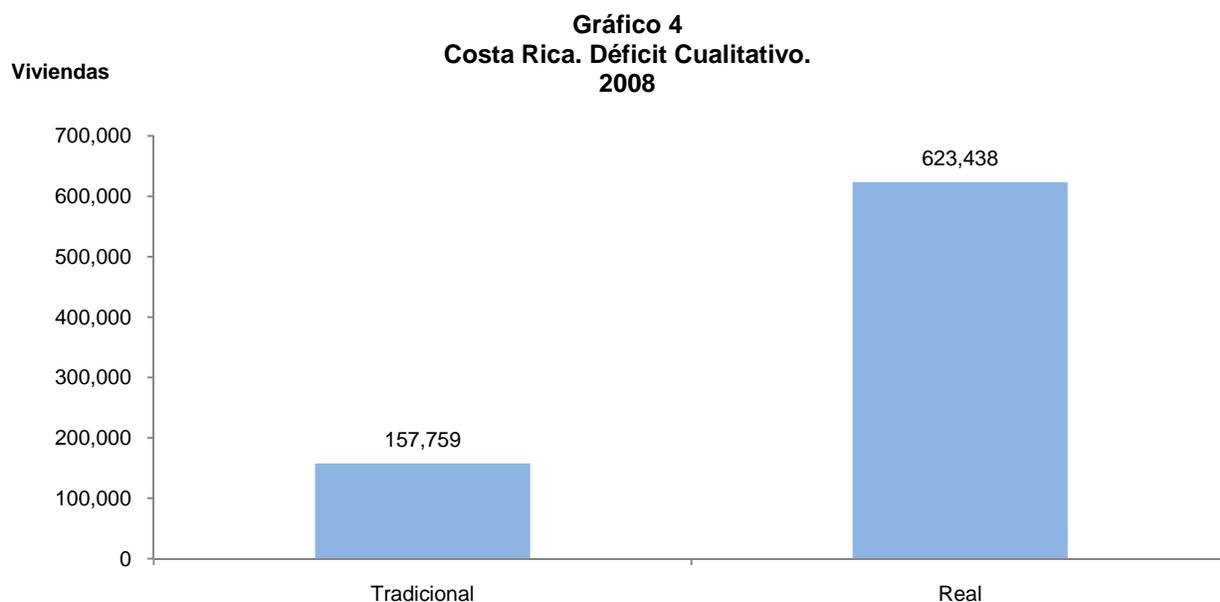
**Tabla 5**  
Comparación entre formas de cálculo del DC

	Déficit Cualitativo tradicional	Déficit Cualitativo real
Total	157.759	623,438
Como porcentaje de la VIO	12.9%	51.0%
El Déficit Cualitativo real es 3.9 veces el Déficit Cualitativo Tradicional		

<sup>4</sup> El total de viviendas distribuidas según su estado, que se muestra en la tabla 4, no es igual al total de viviendas del país, (el total de viviendas en la tabla es de 1.222.825, mientras la VIO es de 1.223.129), esto sucede debido a que al agregar variables al análisis (en este caso estado físico de las paredes, el piso y el techo) se encuentra con información ignorada. Esta consideración es importante ya que a lo largo del documento se introduce en el análisis variables, lo que ocasiona un aumento en la cantidad de datos ignorados.

En sentido estricto, se están utilizando los mismos datos, la misma información para calcular el Déficit Cualitativo Real. La diferencia estriba en un cambio conceptual, con respecto a la manera en que se concibe el Déficit Cualitativo. Se trata de hacer visible la gran cantidad, en términos absolutos y relativos, de viviendas que requieren de algún nivel de intervención.

El gráfico 4, permite observar la importante diferencia existente entre una y otra forma de determinar el Déficit Cualitativo de vivienda. A pesar de esa diferencia, las posibilidades de atención a esta situación, aunque difíciles, no son inalcanzables.



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

El análisis del cálculo del Déficit Cualitativo Real, permite además, observar otro aspecto de gran relevancia. Una cantidad importante de viviendas que son parte del DCR, las viviendas malas (127,731 unidades), realmente deberían de verse como situaciones a “erradicar”. Se trata de edificaciones que tienen en mal estado todos sus componentes o, al menos, dos de ellos. La definición de la EHPM de lo que es el estado “malo” de algunos de los componentes, es la siguiente: “**Malo: cuando los materiales presentan mucho deterioro o daño estructural que requiere de una sustitución parcial o total de las áreas afectadas (bases hundidas o podridas, grietas, huecos, etc.), lo cual constituye un peligro inminente para los habitantes de la vivienda.**” (INEC, 2008. La negrita es nuestra)

Con base en los criterios utilizados para determinar el estado físico de los componentes, también se determina el estado físico de la vivienda. Es claro que las edificaciones clasificadas como malas, de acuerdo a la definición anterior, no pueden ser tomadas como viviendas adecuadas. Bajo esas condiciones de “peligro inminente para los habitantes de la vivienda” se hace necesario y urgente intervenir (erradicar, reconstruir,

renovar) tales edificaciones, buscando la seguridad de las personas que habitan en ellas. Además, en términos de intervención el costo de “arreglar” una vivienda que tiene malo el piso, las paredes y el techo puede ser igual o mayor que la construcción de una vivienda nueva. Por todo ello, debería de pensarse en que es necesaria la reconstrucción total de estas viviendas. Lógicamente, que solo una inspección detallada para cada caso particular, podría definir mejor el tipo de intervención requerida.

Una política de vivienda que responda de manera más decidida con la realidad nacional de acuerdo al estado físico de las viviendas, deberá tener muy en cuenta las 127,731 viviendas en mal estado, ya que éstas en general requieren de ser reemplazadas.

## b. Analizando la Vivienda Individual Ocupada (VIO)

Para continuar con el análisis de los factores que inciden en las condiciones que presentan las Viviendas Individuales Ocupadas (VIO), se van a incorporar al análisis otros elementos, a partir de los cuales se pueda conocer mejor la situación del parque habitacional del país. Para tal propósito, se analizarán las viviendas individuales ocupadas (VIO) a partir de cuatro aspectos; la antigüedad, el tamaño, la distribución regional y el ingreso de los hogares, relacionando cada una de estas variables con el estado físico de las viviendas<sup>5</sup>.

### i. Vivienda y años de construcción

En la tabla 6, se presenta la información correspondiente a la antigüedad de la vivienda, relacionándola con el estado físico de la misma.

Del total de la VIO, las viviendas en buen estado son el porcentaje mayor, independientemente de los años de haber sido construidas las mismas. No obstante, entre más años tengan de construidas las viviendas, menor es el porcentaje de viviendas en buen estado y, por el contrario, mayor es el porcentaje de las viviendas en estado regular o malo.

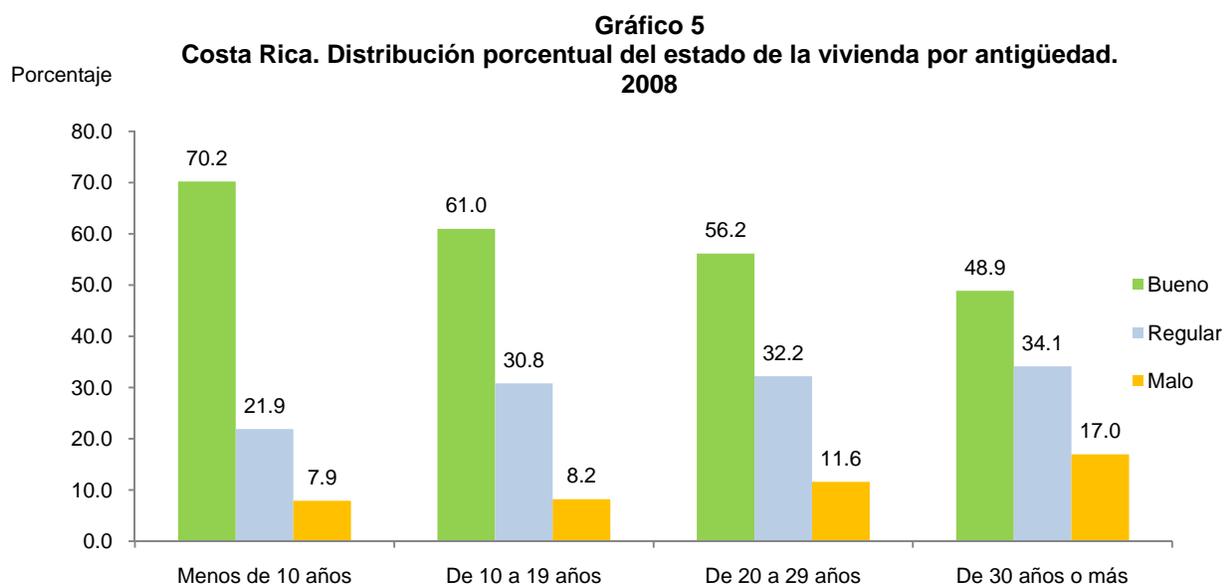
**Tabla 6**  
Costa Rica. Distribución del Estado Físico de la Vivienda según antigüedad, 2008

	Menos de 10 años	De 10 a 19 años	De 20 a 29 años	De 30 años o más	Ignorado	Total
Bueno	225,881	221,942	129,110	107,781	47,310	732,024
Malo	25,368	29,873	26,604	37,383	8,503	127,731
Regular	70,469	112,111	74,050	75,252	31,188	363,070
Ignorado	0	66	134	104		304
<b>Total</b>	<b>321,718</b>	<b>363,992</b>	<b>229,898</b>	<b>220,520</b>	<b>87,001</b>	<b>1,223,129</b>

Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

<sup>5</sup> La información analizada en este apartado ha sido tomada de la EHPM del INEC, para el año 2008.

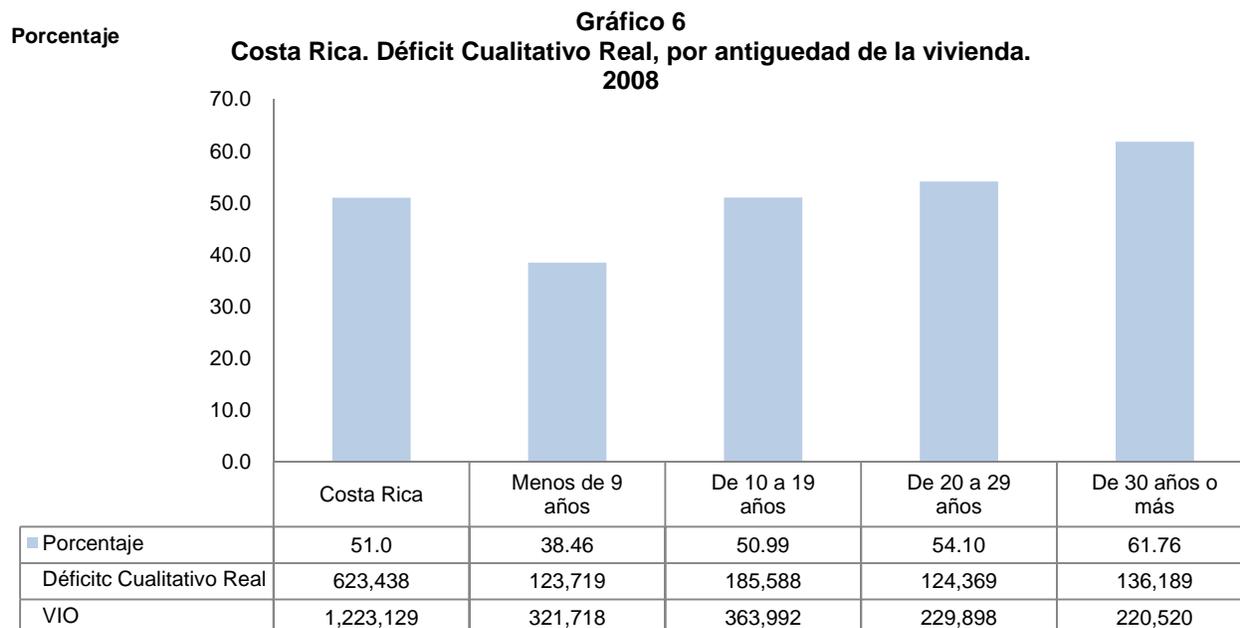
El gráfico 5 permite observar con mayor facilidad la situación descrita. Entre las viviendas de menos de 10 años y las que tienen más de 30 años, el porcentaje de viviendas buenas se reduce en poco más de 20 puntos porcentuales. Por el contrario, las viviendas en mal estado representan un 8% del total de viviendas de menos de 10 años, en tanto representan un 17% del total de viviendas de más de 30 años de construidas. Las viviendas regulares también experimentan un crecimiento en su participación porcentual en la medida en que se van “envejeciendo”.



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

Es claro y fácil observar como con los años transcurridos desde la construcción de la vivienda, ésta sufre un proceso de deterioro, lo que se evidencia en el aumento en la cantidad de viviendas malas y regulares en detrimento de las viviendas buenas. No es gratuito entonces, que en esa misma medida crezca el Déficit Cualitativo Real.

No es de extrañar, la relación existente entre el estado físico de la vivienda y el tiempo transcurrido desde su construcción, que se expresa en que, a mayor antigüedad, menor el porcentaje de viviendas buenas. Como resultado lógico de esta situación, el Déficit Cualitativo Real es mayor entre mayor cantidad de años tenga la vivienda de haber sido construida. Así como el estado de la vivienda disminuye en función de la cantidad de años de antigüedad, en esa medida el DCR crece al aumentar la antigüedad de la VIO. En el Gráfico 6 se observa con claridad esta situación.



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

A manera de conclusión con respecto a la antigüedad de la vivienda, es claro observar, como se podría suponer o esperar, que entre más años de construidas las viviendas, su estado físico tiende a deteriorarse, afectando fundamentalmente la cantidad de viviendas en buen estado, lo que significa que con el paso del tiempo va creciendo el Déficit Cualitativo Real. El hecho de que las viviendas se deterioren con el paso del tiempo no tiene nada de especial, lo que llama la atención es la cantidad de viviendas en esta situación, lo que parece responder a la ausencia de una práctica de prevención y mantenimiento de la vivienda, que puede ser el reflejo de una cultura en tal sentido o la carencia de recursos económicos para tal efecto. En todo caso, las dos posibilidades no son excluyentes entre sí y, evidencian la necesidad de una práctica sostenida de mantenimiento y de mejoramiento de las viviendas.

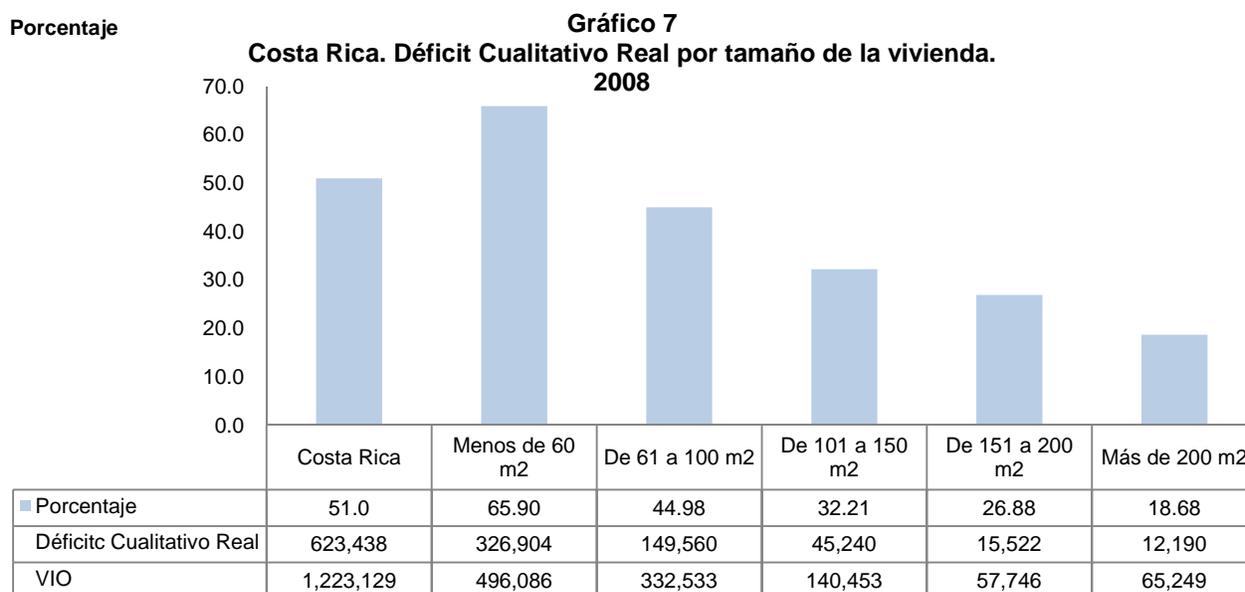
## *ii. Vivienda y tamaño de las edificaciones*

Analizar el estado físico de la VIO, a partir del tamaño de las edificaciones resulta muy interesante, ya que ofrece otra perspectiva de la situación de la vivienda.

En el Gráfico 7, se presenta la información correspondiente al DCR distribuido éste por el tamaño de las viviendas. La observación de los datos da cuenta de que en las viviendas más pequeñas, aquellas menores a los 60 m<sup>2</sup> de construcción, es donde el Déficit Cualitativo Real, tiene un mayor impacto. Prácticamente, dos terceras partes de estas viviendas tienen problemas que obligan a su mejoramiento, ampliación o reconstrucción total.

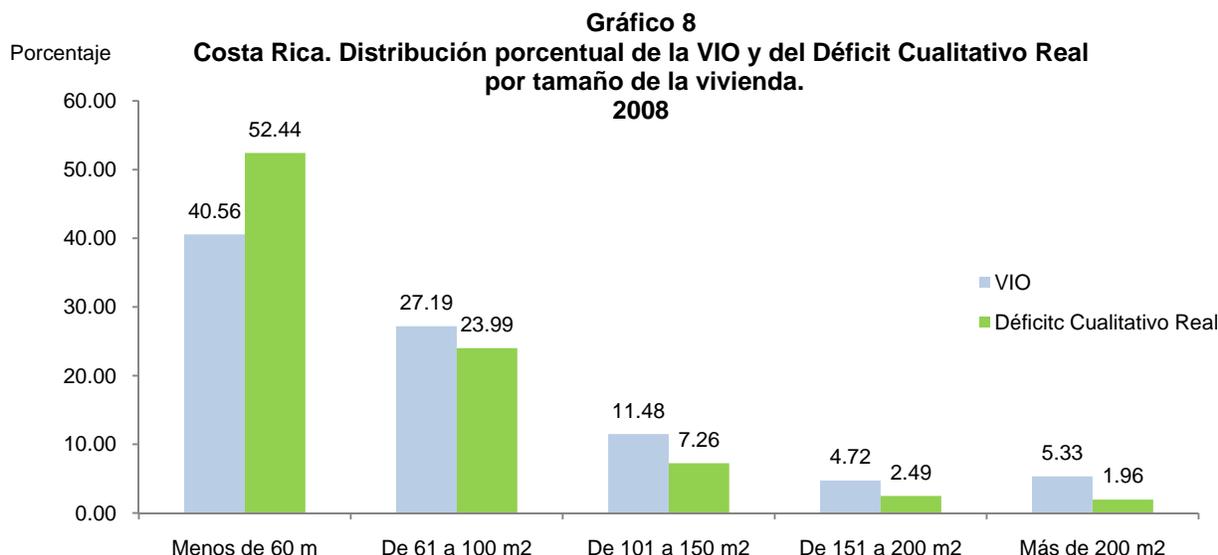
Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

El gráfico en cuestión, expresa una tendencia clara de que, a mayor tamaño de la vivienda, menor el porcentaje de Déficit Cualitativo Real. Así, mientras que del total de las viviendas más pequeñas (menores a 60 m<sup>2</sup>) un 65 por ciento tienen problemas, para el caso de las viviendas mayores a 200 m<sup>2</sup>, el Déficit Cualitativo Real afecta a poco menos del 20% de éstas.



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

Además del análisis anterior, también es importante la comparación de la distribución del la VIO y el DCR, de acuerdo al tamaño de las edificaciones. En ese sentido, algunos datos llaman la atención. Por ejemplo, el 76% del DCR se concentra en las viviendas de hasta 100 m<sup>2</sup>, mientras que en términos de la VIO, esas viviendas representan un 68%. Lo que significa que el DCR tiene un mayor peso en las viviendas de menores dimensiones. El gráfico 8 permite observar mejor esta idea.



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

En el grupo de las viviendas más pequeñas, la participación porcentual del DCR es mayor (52.4%) que ese grupo con respecto a la VIO (40%). Sin embargo, esa relación va variando en cuanto va aumentando el área de las viviendas. Al final, las viviendas de mayor tamaño, en términos porcentuales, tienen una menor participación en el DCR que en la VIO. Esta información refuerza la idea expuesta anteriormente, en términos de que las viviendas de menor tamaño cargan sobre sus “techos” un mayor porcentaje del DCR.

No sería extraño pensar que la relación de menor DCR a mayor tamaño de la vivienda esté determinada por la variable hacinamiento. No obstante, esta relación no es real, ya que el hacinamiento en las viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> afecta a solamente un 7.7% de éstas y como se aprecia en el gráfico 7, el DCR en estas viviendas es de más de un 65%. En el resto de las viviendas el porcentaje de las hacinadas es de un 1% o menos.

**Tabla 7**  
**Costa Rica, Porcentaje de viviendas con Hacinamiento según Estado de la vivienda por tamaño de la vivienda. 2008**

	Costa Rica	Menos de 60 m <sup>2</sup>	De 61 a 100 m <sup>2</sup>	De 101 a 150 m <sup>2</sup>	De 151 a 200 m <sup>2</sup>	Más de 200 m <sup>2</sup>
<b>Con Hacinamiento</b>	<b>4</b>	<b>7.7</b>	<b>1.1</b>	<b>0.8</b>	<b>0.6</b>	<b>0</b>
Bueno	0.8	1.4	0.3	0.3	0.1	0
Malo	1.5	3.1	0.4	0.2	0	0
Regular	1.7	3.2	0.4	0.3	0.4	0

Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

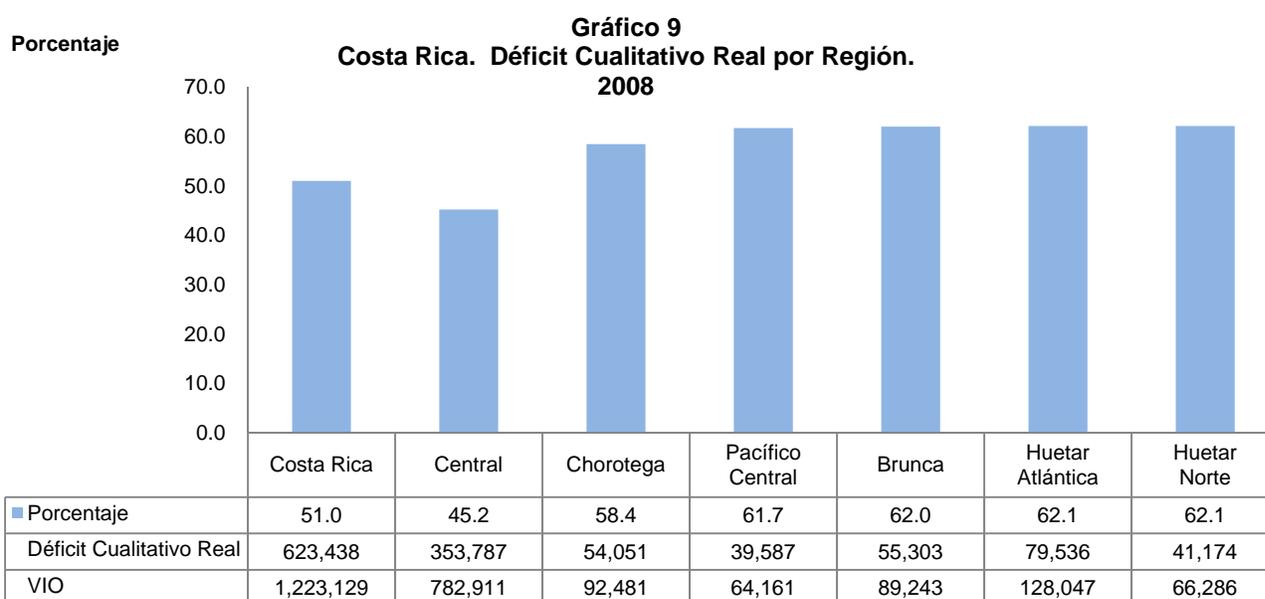
Por lo anterior, se deduce que el DCR no es el resultado del hacinamiento, sino principalmente del estado físico de las viviendas. En aquellas de menos de 60 metros cuadrados de construcción el alto DCR se debe fundamentalmente a que son

edificaciones en mal estado habitadas por hogares de bajos ingresos, como se verá más adelante.

Es importante tener presente este factor para el diseño de una política de vivienda, que tome en cuenta las características del Déficit Habitacional, en todas sus dimensiones. En términos de una política de mejoramiento de vivienda regular, por ejemplo, los costos serán diferentes de acuerdo al tamaño de las viviendas; no es lo mismo reparar o cambiar un techo de 100, 200 o 50 m<sup>2</sup>, o las paredes o el piso. En buena teoría, casas más pequeñas deberían significar costos menores. Además, como se ha visto, el Déficit Cualitativo Real se concentra en las casas más pequeñas. Por lo tanto, pareciera lógico invertir en mejorar las casas más pequeñas, ya que afectaría una proporción más grande del problema y a un costo menor, por solución.

### iii. Vivienda y déficit por región

Es un punto común señalar, que las condiciones de desarrollo del país no son equitativas en términos geográficos. En general, la Región Central cuenta con las mejores condiciones socioeconómicas, mientras que las zonas más alejadas con respecto a la zona central expresan menores condiciones de desarrollo humano. La situación vinculada a la vivienda no es diferente. A pesar de que en la Región Central se concentran problemas de hacinamiento, asentamientos en precario y tugurios, ésta es la que internamente presenta el menor porcentaje de Déficit Cualitativo Real, como se observa en el gráfico 9.

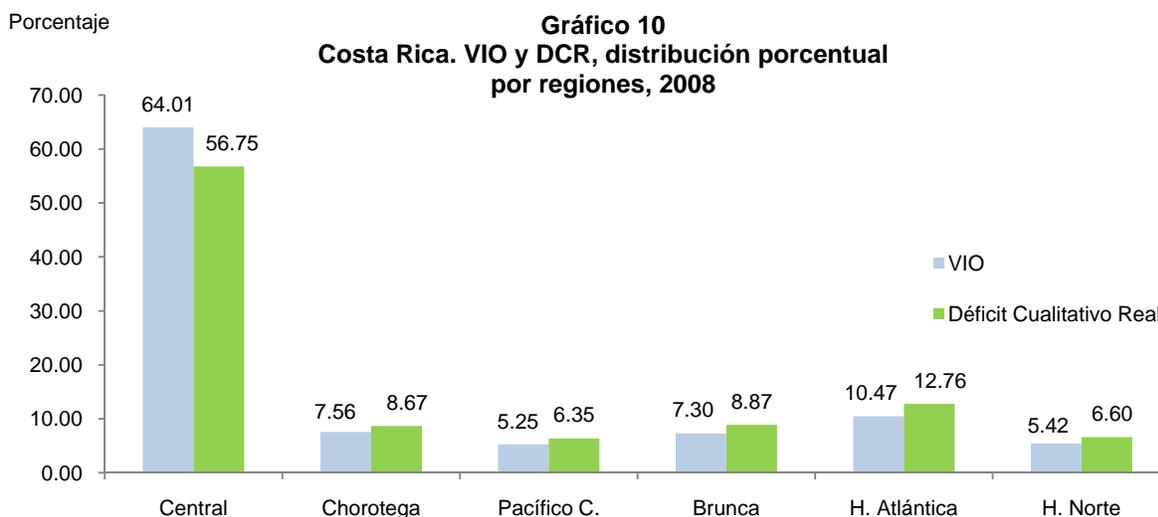


Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

En la Región Central, el Déficit Cualitativo Real afecta a un 45% de la VIO. Este porcentaje es menor al 51% que se calcula para el país en general. En el resto de las regiones, el DCR se ubica alrededor del 60%. Llama la atención el hecho de que, fuera de la Región Central, el DCR presenta porcentajes muy similares, con una leve diferencia la Región Chorotega, pero que sigue estando más cercana al resto de las regiones, que a la Región Central.

Por otro lado, a pesar de que la Región Central es la que presenta internamente el porcentaje más bajo del DCR, al observar la distribución del Déficit Cualitativo Real por región se encuentra que concentra el 57%, esto como resultado de la mayor concentración de población y de VIO que ostenta esta región. Sin embargo, la concentración del Déficit es menor que la concentración de la VIO, que es de un 64%. De hecho, solo esta región tiene esa situación, ya que para el resto de las regiones, la proporción de DCR que alberga es mayor que el porcentaje de la VIO que representan del total nacional.

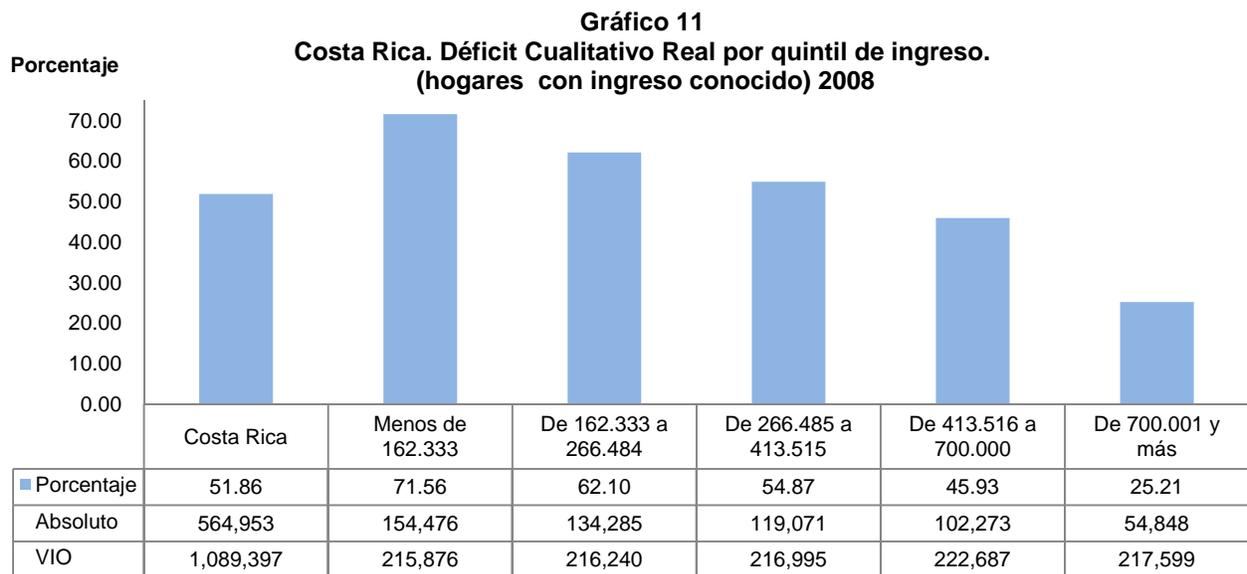
En el gráfico 10 se hace evidente no solo la relaciones expresadas en el párrafo anterior, sino la desproporcionada distribución de la VIO, que responde a la distribución de la población nacional. El peso de la Región Central es mayor que la sumatoria del total de las regiones del país. Sin duda, que éste es otro elemento importante a tener en cuenta cuando se trata de definir una política de vivienda y asentamientos humanos.



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

iv. *Déficit Cualitativo Real de Vivienda e ingresos*

Como es lógico suponer, al analizar la situación del DCR, se observa que los hogares de menores ingresos son los que se ven más afectados por las viviendas en condiciones no óptimas (gráfico 11). Con base en los datos de ingresos de los hogares, de la EHPM del 2008, y distribuyendo éstos en quintiles, se tiene como resultado que para el quintil de menores ingresos, poco más del 70% de éstos habitan en viviendas que forman parte del Déficit Cualitativo Real. Para decirlo de otra manera, de cada 100 hogares con ingresos mensuales iguales o menores a 162,333 colones (julio 2008), 71 de ellos habitan en una vivienda que no ofrece las condiciones adecuadas, porque alguno o varios de sus componentes están deteriorados o con hacinamiento.



Fuente: FUPROVI - SIVDU con información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008, INEC

Otro elemento a considerar, es que existe una marcada tendencia a que las viviendas deficitarias disminuyen en la medida que aumenta el quintil de ingresos de los hogares. Al observar la distribución del DCR por quintil de ingreso, se encuentra que el 27% de las viviendas deficitarias se ubican en el quintil más pobre, mientras el quintil de mayor ingreso aporta solamente el 10% de las viviendas deficitarias.

La situación descrita, que se puede sintetizar como que los hogares de menores ingresos tienen mayor porcentaje de viviendas en condiciones deficitarias, posiblemente se deba a que los hogares con menores ingresos no tienen las condiciones para lograr invertir en sus viviendas, lo que significa que paulatinamente las edificaciones se van deteriorando. De ahí la importancia de evitar el deterioro del parque habitacional, ya que a las familias, de manera individual, como a la sociedad, de manera colectiva, va a resultarle cada vez



**FUPROVI**

#### Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

más onerosa la inversión para el mejoramiento habitacional. Es más fácil y económico reparar viviendas regulares, y llevarlas a un buen estado, que recuperar viviendas catalogadas como malas.

### 3. PRINCIPALES HALLAZGOS

En este apartado se resumen y destacan los principales resultados expuestos en los diferentes temas abordados anteriormente.

- La forma tradicional en que se ha venido calculando el Déficit Cualitativo de Vivienda, no expresa en toda su dimensión el problema del estado deficiente del parque habitacional. Se omite, se “invisibiliza” dentro del Déficit, una cantidad mayor a la que se presenta (447,247).
- Un cálculo más acorde con la situación existente alrededor del estado físico de las viviendas, refleja que la cantidad de viviendas deficientes es más de tres veces la cantidad estimada anteriormente. Por ello, la importancia de trabajar con un nuevo indicador que se ha denominado el Déficit Cualitativo Real de Vivienda.
- Como parte de la revisión del cálculo de la vivienda deficiente, es importante tomar en cuenta la vivienda a sustituir o reconstruir, ya que una parte del Déficit Habitacional, lo constituyen viviendas en un estado físico que obliga a su reposición.
- Un aspecto a tomar en cuenta en el análisis del Déficit Cualitativo Real, es que éste aumenta en relación con los años de antigüedad de las edificaciones; a mayor antigüedad, mayor DCR.
- El área de las viviendas, es otra variable que está relacionada con el estado físico de las edificaciones. Existe un mayor DCR entre las viviendas de menor tamaño y viceversa.
- La concentración de población y, por lo tanto de la VIO, en la Región Central del país, se expresa también en una concentración alrededor del 56%, del DCR en ésta región. Sin embargo, a lo interno, es la región con el porcentaje de DCR más bajo (45%).
- Los hogares con los ingresos más bajos, habitan las viviendas donde se concentra el DCR. Expresado de una manera resumida, a menores ingresos, mayor el DCR.
- Por lo tanto, el Déficit Cualitativo Real afecta fundamentalmente a las viviendas más antiguas, más pequeñas, a aquellos hogares de menores ingresos y se concentra en la Región Central.

## **II PARTE: ACCESO A LA VIVIENDA**

Al analizar el comportamiento del acceso a la vivienda por medio de crédito, debe tenerse en cuenta que el 2008 mostró características muy particulares, ya que al igual que la mayoría de las variables macroeconómicas, y que la economía en general, la manera en que da inicio es muy diferente al modo en que terminó.

La diferencia se enmarca no solo en lo relacionado al comportamiento o movimientos de las variables macroeconómicas que tienen influencia en el acceso a la vivienda, sino en un cambio importante en el modo en que perciben el acceso al crédito los individuos que participan en el mercado de vivienda.

El año en cuestión inicia reflejando condiciones muy positivas; las tasas de interés para créditos de viviendas relativamente bajas, y con expectativas a continuar bajando, además, una percepción muy positiva sobre el comportamiento futuro de la economía, entre otras. No obstante, al finalizar el año, el país termina inmerso en una crisis internacional, donde los indicadores económicos están en franco deterioro, se percibe incertidumbre sobre el comportamiento de la producción, expectativa de aumento en el desempleo y de las tasas de interés, en general una perspectiva negativa.

En las siguientes líneas, se procura mostrar el panorama general sobre el comportamiento del acceso a la vivienda durante el año 2008. Se analiza inicialmente el acceso a crédito de vivienda, a partir del comportamiento histórico reciente de las tasas de interés (probablemente uno de los principales indicadores del acceso a la vivienda), con el propósito de contar con mayores elementos analíticos del contexto actual de este indicador.

Como parte de este análisis, se muestra también la incidencia del cambio en las tasas de interés sobre el acceso al crédito, así como el efecto de dicho cambio en los hogares que lograron formalizar su crédito.

Posteriormente, se aborda el comportamiento de la construcción en lo que va de la década, haciendo énfasis en el comportamiento del año 2008, ya que en última instancia es el reflejo material del acceso de la población a la vivienda.

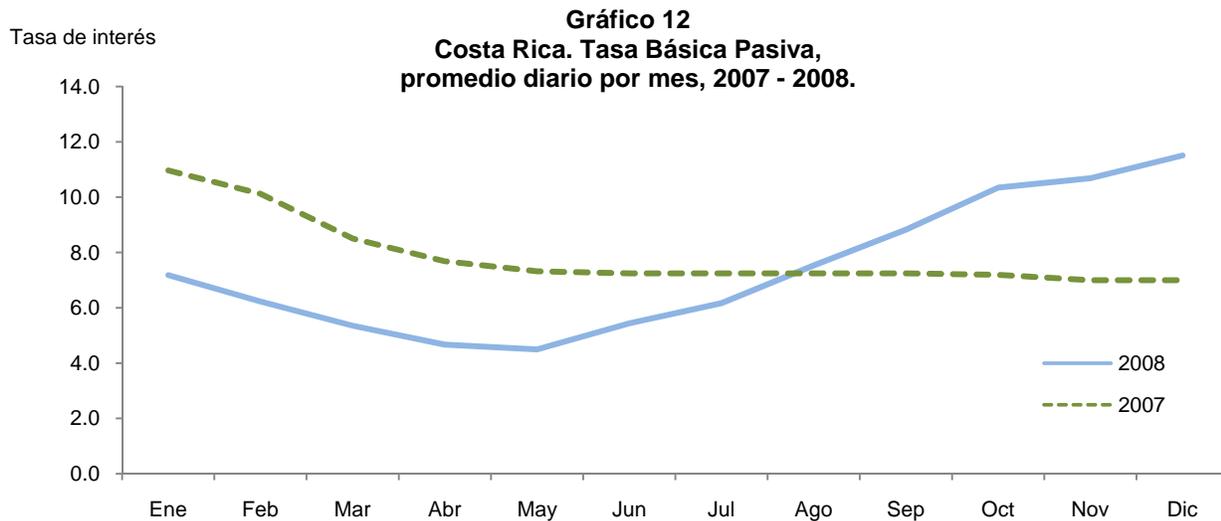
Por último, se hace un recuento de la participación del Estado en el acceso a la vivienda, específicamente mediante la entrega del Bono Familiar de Vivienda. Se muestra el comportamiento del subsidio desde su inicio en 1987 y enfatizando su distribución durante el 2008.

## 1. ACCESO AL CRÉDITO DE VIVIENDA

El acceso al crédito de vivienda depende fundamentalmente de dos aspectos, por una parte, el costo del crédito, que directamente se refleja en el comportamiento de las tasas de interés y por otra parte, la capacidad de pago de los individuos, que esencialmente se percibe mediante el aumento de los salarios en términos reales (descontando la inflación).

La Tasa Básica Pasiva, (TBP) es uno de los indicadores más importantes para comprender el acceso al crédito, ya que es utilizada para determinar las tasas activas que los intermediarios financieros aplican en los créditos para vivienda. Su comportamiento durante el 2008, es un claro ejemplo de lo planteado líneas arriba en cuanto a la diferencia de las expectativas al inicio del año, en relación a la forma en que el mismo concluye.

La Tasa Básica Pasiva termina el 2008 prácticamente en el mismo nivel en que comenzó en 2007. Sin embargo, las expectativas son radicalmente diferentes. En el gráfico 12, se muestra el comportamiento de la Tasa Básica Pasiva (promedio mensual de la cotización diaria) durante el 2007 y el 2008.



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información del Banco Central de Costa Rica

El comportamiento de las tasas de interés genera diferentes comportamientos. En los inicios de 2007, con una TBP de 11%, considerada baja, se incrementa la demanda por créditos. No obstante, al concluir el 2008, con una tasa de interés prácticamente en el mismo nivel, se considera alta. Esto aunado a una expectativa de crecimiento en dicha tasa, provoca una reducción de la demanda de créditos.

Como puede apreciarse en el gráfico 12, durante el 2008 la tasa de interés inicia relativamente baja, la expectativa a la baja ocurre hasta mediados del mes de abril y

finales de mayo, (donde se reporta la Tasa Básica Pasiva más baja desde 1982), que fue de 4.25%, que se mantiene desde el 17 de abril hasta el 21 de mayo de 2008.

A partir de finales de mayo de 2008, la TBP se incrementa a un ritmo tal, que en 7 meses recupera la disminución que tomó 17 meses.

Cabe mencionar, que la TBP al final del 2008 (aproximadamente de 11.5%), es relativamente baja si se considera desde una perspectiva histórica. En el gráfico 13 se muestra para el periodo 1982-2008 el comportamiento de la TBP<sup>6</sup>.



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información del Banco Central de Costa Rica

El comportamiento de la Tasa Básica Pasiva, tiene relevancia en el análisis del acceso a la vivienda, ya que es utilizada como parámetro para establecer la tasa de interés para los créditos hipotecarios en el Sistema Financiero Nacional.

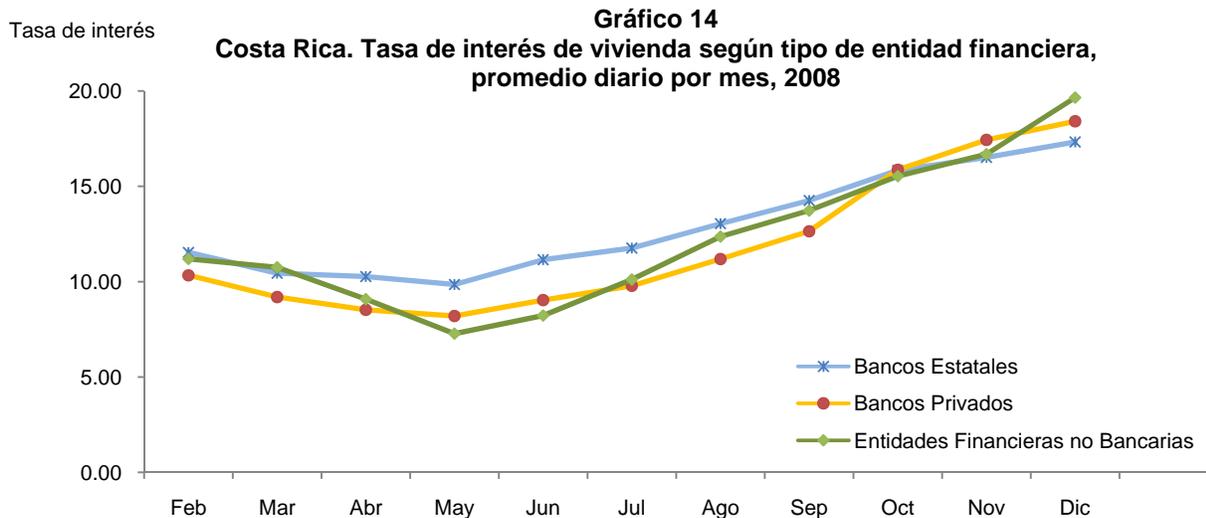
En el gráfico 14, se muestra el comportamiento promedio de las tasas de interés para vivienda, de las entidades financieras durante el año 2008.

Al terminar el 2008, las tasas de interés son entre 5 y 7 puntos porcentuales mayores que al inicio del año; la tasa de interés de los bancos estatales es alrededor de dos puntos menos que los bancos privados y que las entidades financieras no bancarias, esto debido al acatamiento de la solicitud hecha por el Presidente de la República en el Plan Escudo.

Las tasas de interés que cobran los intermediarios financieros alcanzaron su punto más bajo en mayo de 2008. En el caso de las Entidades Financieras no Bancarias, la tasa

<sup>6</sup> Se promedió para cada año el valor diario de la Tasa Básica Pasiva, según el Banco Central de Costa Rica

descendió hasta llegar a 7.27%, en tanto el nivel más bajo que mostraron los Bancos Estatales fue de 9.85, también en mayo de 2008.



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información del Banco Central de Costa Rica

#### a. Incidencia del cambio de las tasas de interés en el acceso al crédito

El cambio en la tasa de interés que los intermediarios financieros cobran por los préstamos para vivienda, tiene una incidencia directa en el acceso de los hogares para la adquisición de una vivienda, ya que su aumento o disminución provoca un efecto directo en la cantidad de dinero al que las familias podrían acceder para la compra de una vivienda.

En la tabla 8, se muestra la incidencia del cambio en la tasa de interés en el acceso a dinero para la compra de una vivienda, según el comportamiento de las tasas en el 2008.

Para simplificar el análisis, se considera un crédito hipotecario a 20 años plazo, y una relación cuota/ingreso de 30%<sup>7</sup>; se calculó el acceso a crédito para diferentes niveles de ingreso<sup>8</sup>, según las tasas de interés observadas durante el 2008, específicamente la de mayo y la de diciembre<sup>9</sup> de 2008.

<sup>7</sup> Es decir que la familia puede acceder a un crédito hasta donde la cuota represente como máximo el 30% de su ingreso.

<sup>8</sup> Se utilizó el salario mínimo de un trabajador no calificado que según decreto # 34114 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (Gaceta 232 del 3 de diciembre de 2007), es de 164.007.

<sup>9</sup> En mayo de 2008 se presentó el nivel más bajo en las tasas de interés, no sólo de ese año sino de los últimos 10 años para los que se obtuvo información, el promedio diario de la tasa de interés para vivienda de ese mes fue de 9.85 para los Banco Estales, 8.20 en los Bancos Privados y 7.27 en las Entidades Financieras no Bancarias.

**Tabla 8**  
**Costa Rica. Acceso al crédito,**  
**según tasa de interés y nivel del ingreso, 2008**

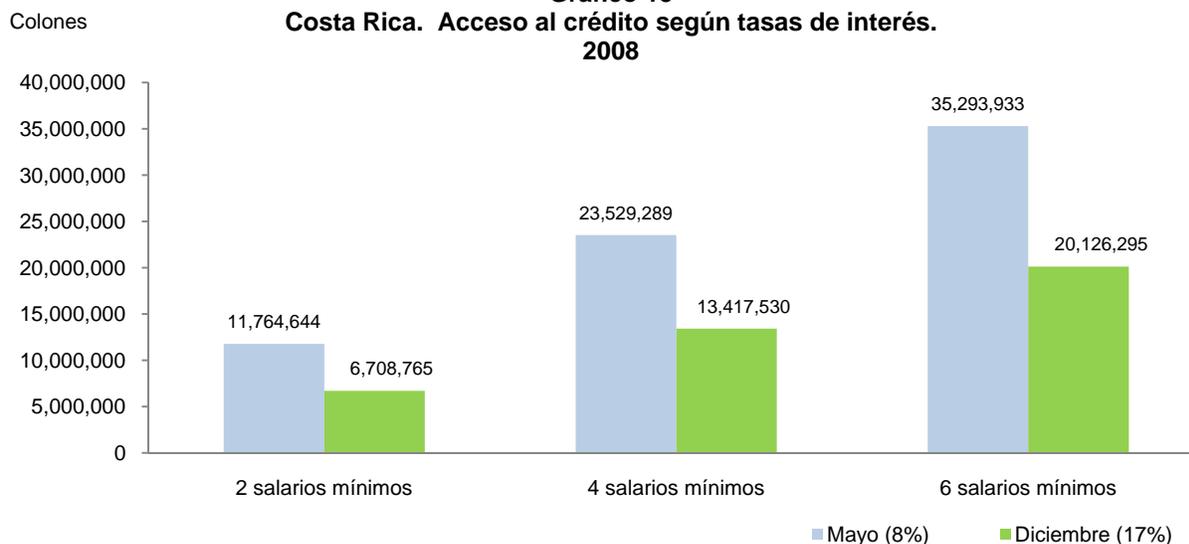
	Ingreso Familiar	Monto de crédito según tasa de interés	
		8%	17%
2 Salarios Mínimos	328,014	11,764,644	6,708,765
4 Salarios Mínimos	656,028	23,529,289	13,417,530
6 Salarios Mínimos	984,042	35,293,933	20,126,295

Fuente: FUPROVI-SIVDU con información Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

En mayo de 2008, una familia con un ingreso mensual de  $\text{¢}656.028$  tenía la posibilidad de acceder a un crédito de poco más de 23.5 millones de colones. Es decir, el acceso al crédito de vivienda era de 35.9 veces su ingreso. Sin embargo, debido al alza en la tasa de interés, al final de 2008, con el mismo ingreso, el crédito al que podría acceder es de poco más de 13.4 millones, lo que equivale a solamente 20.5 veces el ingreso de la familia.

En el gráfico 15 se ilustra la información de la tabla 8 y descrita en el párrafo anterior.

**Gráfico 15**  
**Costa Rica. Acceso al crédito según tasas de interés.**  
**2008**

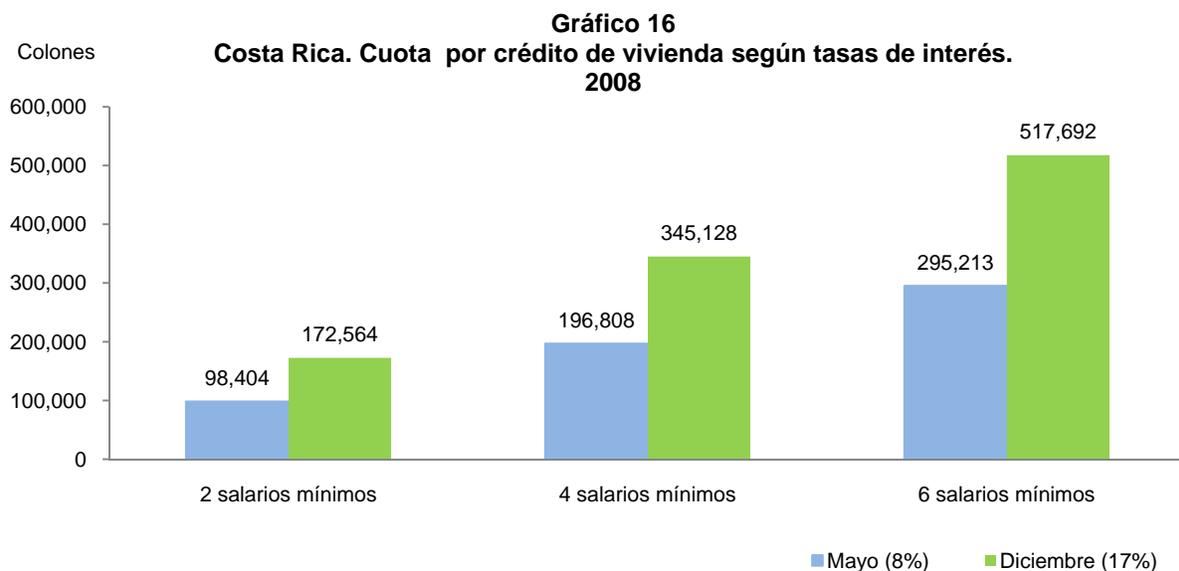


Fuente: FUPROVI-SIVDU con información Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

El aumento en la tasa de interés (entre mayo y diciembre de 2008) generó una disminución en el acceso a dinero para compra de vivienda de alrededor de 43%. En otras palabras, el aumento en el costo del crédito provoca que una familia con determinado ingreso, tenga acceso en diciembre a un 43% menos de dinero, del que tenía acceso en mayo del mismo año.

El aumento en las tasas de interés, ocasiona dificultades para los individuos que lograron obtener un crédito de vivienda. En el gráfico 16, se ilustra la incidencia en el presupuesto familiar, dado el cambio en las tasas de interés.

Una familia que en mayo de 2008 obtuvo un crédito de vivienda por 35.2 millones de colones (es el caso del hogar con un ingreso de 6 salarios mínimos), con una tasa de interés de 8%, tal como estuvo en mayo de 2008, debe pagar una cuota de poco más de 295 mil colones.



Fuente: FUPROVI-SIVDU con información Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

Debido al aumento en la tasa de interés, al llegar a diciembre (con una tasa de 17%) la cuota a pagar por el crédito adquirido 7 meses atrás es un 75% mayor (¢517.692).

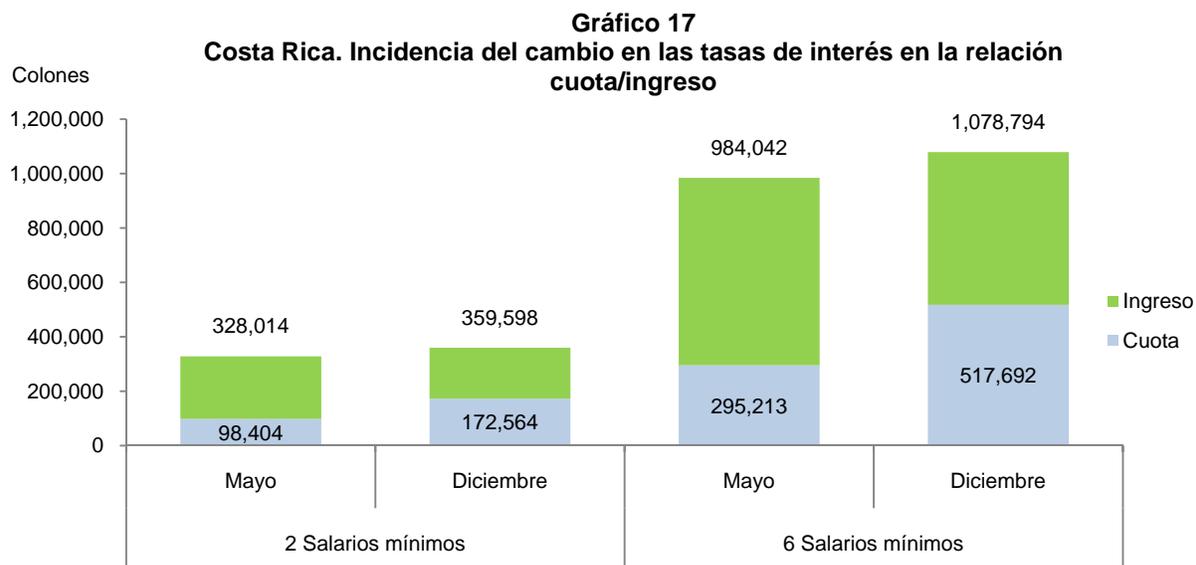
El aumento en el costo del crédito adquirido, puede mostrarse como la proporción que representa la cuota del crédito con relación al ingreso del hogar. En general, cuando se formaliza un crédito de vivienda, se establece una relación cuota/ingreso que no debe superar el 30%. Es decir, la cuota que se pague por el crédito no debe superar el 30% del ingreso familiar bruto. A pesar de ello, con el aumento en la tasa de interés, esta relación se afectó de forma importante.

El aumento en la tasa de interés entre mayo y diciembre de 2008, ocasiona que la cuota pase de representar un 30%, a un 53% del ingreso del hogar que adquirió un crédito de vivienda, cuando la tasa de interés estaba en su nivel más bajo. Lo cual evidentemente tiene repercusiones importantes en la capacidad de las familias de hacer frente a sus obligaciones financieras, especialmente los hogares de menores ingresos que dedican parte importante de su ingreso al consumo de artículos de primera necesidad.

Debe considerarse, que dentro del periodo de análisis (mayo – diciembre de 2008) se aplicó el aumento salarial de medio año, esto evidentemente, afecta de manera positiva el ingreso de las familias, de manera que aligera la relación cuota ingreso planteada en el párrafo anterior.

A partir del 1° de julio de 2008, se aplicó un aumento salarial de 6.58%. Para efectos del análisis, se ha utilizado el salario de un obrero no calificado, a quienes además del aumento mencionado, se les incrementó en ¢5.000 el salario<sup>10</sup>; de esta forma percibieron un incremento salarial de 9.63%.

En el gráfico 17, se muestra la nueva relación cuota ingreso que se establece una vez aplicado el aumento de ley.



Fuente: FUPROVI-SIVDU con información Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

Aún con el aumento mencionado, debido al incremento en la tasa de interés, la cuota en diciembre de 2008 representa 18 puntos porcentuales más del ingreso familiar, que en mayo del mismo año. La cuota pasa a representar el 48% del ingreso familiar.

Es importante recordar que para el caso planteado (el salario de un obrero no calificado), se dio en el segundo semestre de 2008 un aumento extraordinario, que no se reflejó en el resto de categorías salariales. Por lo que se desprende, que la relación cuota ingreso de los demás trabajadores, se incrementó más que el caso que se está analizando.

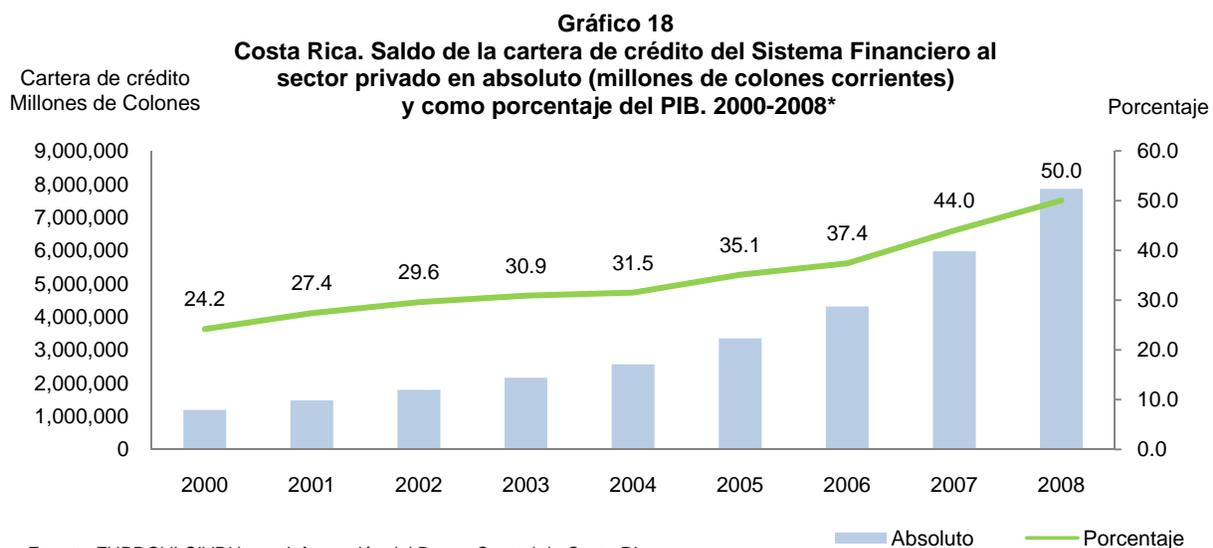
<sup>10</sup> El salario de un obrero no calificado en mayo de 2008 era de ¢164.007 y a partir de julio del mismo año pasó a ¢179.799.

## b. Crédito para vivienda

Durante los últimos años, el crédito se ha incrementado de manera importante, esto en concordancia con el comportamiento de la Tasa Básica Pasiva.

En el gráfico 18, se muestra el comportamiento del saldo de la cartera de crédito del Sistema Financiero al Sector Privado, tanto en términos absolutos, como en relación al Producto Interno Bruto.

El saldo de la Cartera de Crédito del Sistema Financiero al Sector Privado, creció en términos reales un 177% en lo que va del decenio.

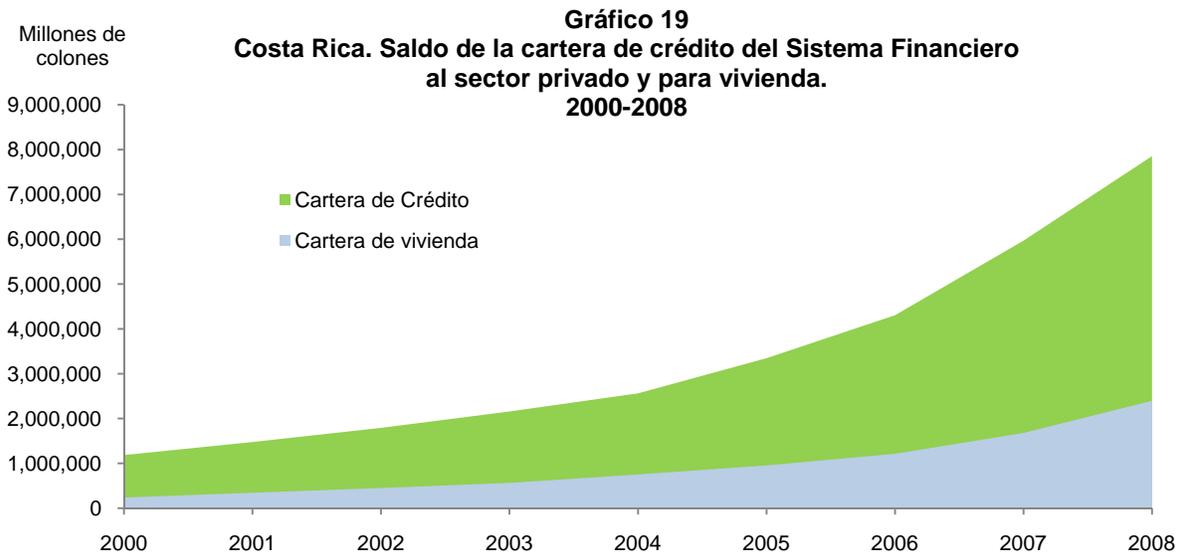


Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información del Banco Central de Costa Rica  
\*Cifra de 2008 es estimada

Para dimensionar el crecimiento del saldo de la Cartera de Crédito, se comparó respecto al Producto Interno Bruto. Al terminar el año 2000, dicha cartera representaba una cuarta parte de la producción nacional, esta proporción crece constantemente durante el periodo mostrado (gráfico 18), aumentando el ritmo de crecimiento durante los últimos dos años.

Al finalizar el 2008, el total de la cartera de crédito representa la mitad del Producto Interno Bruto.

Parte importante del aumento de la Cartera de Crédito, está explicado por el crédito para vivienda. En el gráfico 19, se destaca la participación de este Sector, respecto al crédito del Sector Privado.



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información del Banco Central de Costa Rica

En el 2000, el crédito para vivienda representaba un 20% del total de crédito al Sector Privado. La participación de esta actividad económica, mantiene una tendencia creciente durante el periodo mostrado, alcanzando un 30% al terminar el año 2008.

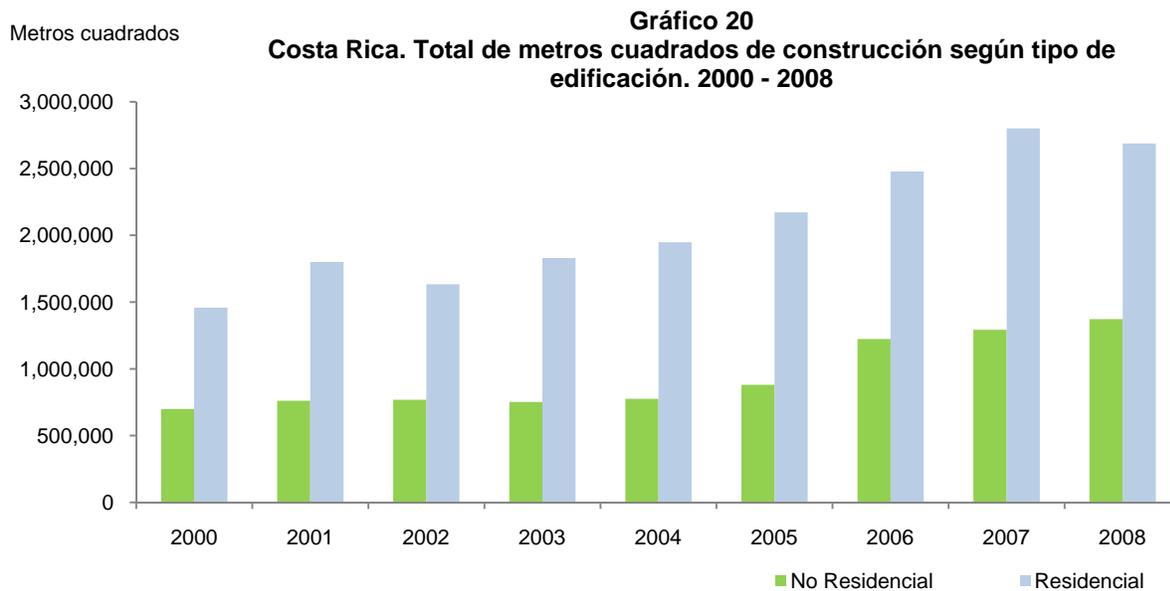
## 2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

En última instancia, el acceso de la población a la vivienda se materializa en la construcción de viviendas. Por ello, es relevante mostrar el comportamiento de la construcción en los últimos años, utilizando las Estadísticas de la Construcción que el Instituto Nacional de Estadística y Censos elabora a partir de los registros administrativos de las municipalidades.

El total de metros cuadrados de construcción ha crecido de manera constante durante los últimos años. Cada año, la cantidad de metros cuadrados de construcción es mayor que la cantidad construida el año anterior. Como tendencia, sin embargo, se tiene la excepción del año 2002, donde la cantidad de metros cuadrados de construcción fue 6.2% menos que la del 2001, y el año 2008 donde se observa un leve decrecimiento (0.9% respecto a 2007).

El ritmo de crecimiento es tal, que la cantidad de metros cuadrados construidos en el 2008 es un 88% mayor que la observada en el 2000.

En el gráfico 20 se muestra el comportamiento de la construcción en el país para el periodo 2000 – 2008. Se considera los metros cuadrados de construcción según residencial y no residencial.



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información de Estadísticas de la Construcción, INEC

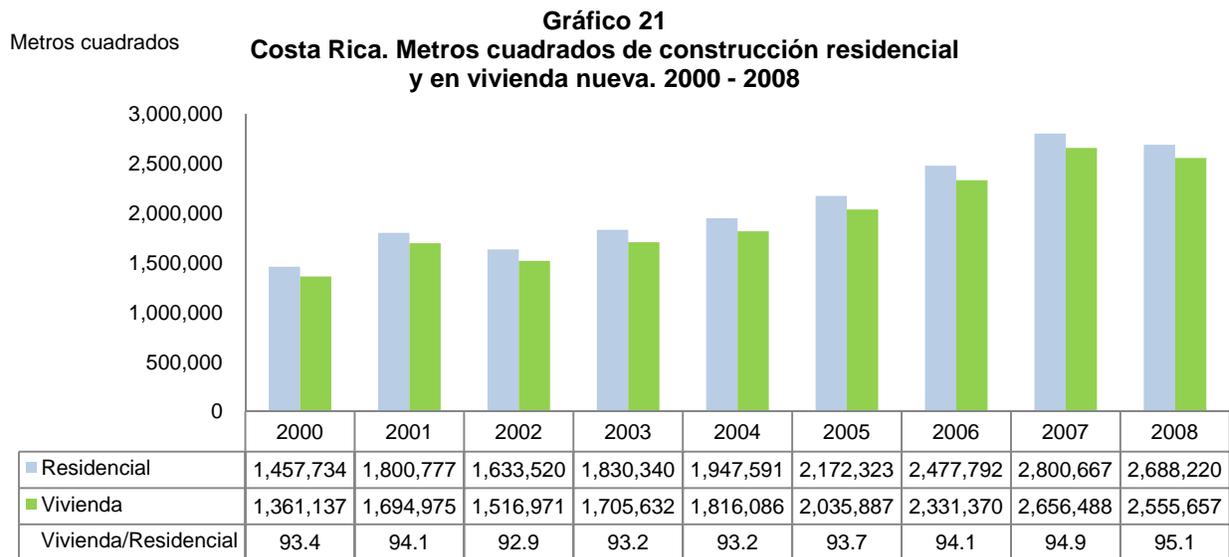
El total de metros cuadrados de construcción para edificaciones residenciales es mucho mayor que lo destinado a no residencial. En promedio, para el periodo mostrado, lo dedicado a residencial es 2.3 veces lo no residencial. Sin embargo, esta relación ha decaído en los últimos años; en el 2004 se presentó la relación más desigual donde lo residencial fue 2.5 veces lo construido en no residencial, esa relación baja hasta representar poco menos de 2 veces en el 2008.

Otro aspecto interesante que se desprende del gráfico 20, es que la disminución en la cantidad de metros construidos ocurre solamente en la construcción de edificaciones residenciales, así por ejemplo, los metros cuadrados de construcción residencial decreció un 4% (de 2.800.667 m<sup>2</sup> en el 2007 a 2.688.220 m<sup>2</sup> en el 2008), mientras el total de metros cuadrados de construcción no residencial creció en 6.2% (pasando de 1.292.419 m<sup>2</sup> en 2007 a 1.372.952 m<sup>2</sup> en 2008).

Del total de metros cuadrados de construcción residencial, más del 90% es utilizado en la construcción de viviendas<sup>11</sup>, en el gráfico 21 se muestra el total de metros cuadrados de

<sup>11</sup> Para el análisis de la construcción residencial se diferencia los metros destinado a la construcción de viviendas nuevas y el resto de construcción residencial. Los metros cuadrados de construcción en vivienda nueva se refiere exclusivamente a los utilizados en viviendas que no existían, quedando excluido lo utilizado en ampliaciones y cualquier otra construcción que no dé como resultado una vivienda nueva.

construcción residencial y la especificación de lo dedicado a la construcción de viviendas para el periodo 2000 – 2008.



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información de Estadísticas de la Construcción, INEC

Durante el periodo mostrado, los metros cuadrados para la construcción de viviendas presentan un ritmo de crecimiento levemente superior al total de metros cuadrados en edificaciones residenciales. Esto se evidencia en la participación de los metros cuadrados de construcción en vivienda dentro del total residencial, que pasa de ser un 93.4% en el 2000 a un 95.1% en el 2008.

A pesar del decrecimiento en la cantidad de metros cuadrados de construcción en viviendas nuevas, que se presentó durante el 2008, éste es el segundo año (del periodo analizado), en que más metros cuadrados se agregaron. El total de metros cuadrados en viviendas construidos en 2008, es un 87.8% mayor que lo construido en el año 2000.

El decrecimiento en la cantidad de metros cuadrados de construcción se refleja en el total de viviendas construidas. En el gráfico 22, se muestra la cantidad de viviendas que se agregaron durante los años 2000 – 2008. Además, se relaciona con el comportamiento de las tasas de interés (específicamente la Tasa Básica Pasiva, como referente de las mismas), evidenciando la relación que se presenta entre ambas variables.

Durante el periodo analizado, se observa una relación inversa entre el comportamiento de la TBP y la cantidad de viviendas construidas. Es decir, en los años en que la tasa de interés disminuye, la cantidad de viviendas construidas aumenta respecto al año anterior,

con excepción del año 2008, evidenciándose la estrecha relación entre las tasas de interés y el acceso de los individuos a la vivienda.



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información de Estadísticas de la Construcción, INEC

La excepción que se presenta en el 2008, con respecto a la relación inversa entre la TBP y la cantidad de viviendas construidas, se explica observando el comportamiento de las tasas de interés para vivienda a lo interno de dicho año. Durante el año 2008, existe una relación inversa (al igual que en todo el periodo mostrado en el gráfico 22) entre las tasas de interés y la cantidad de viviendas construidas, ya que (aunque el promedio mostrado en el gráfico 22 no lo muestre) las tasas de interés presentaron un crecimiento importante durante el 2008. Por ejemplo, la tasa de interés que cobraron los Bancos privados en diciembre de 2008 es alrededor de un 70% más alta que en enero del mismo año.

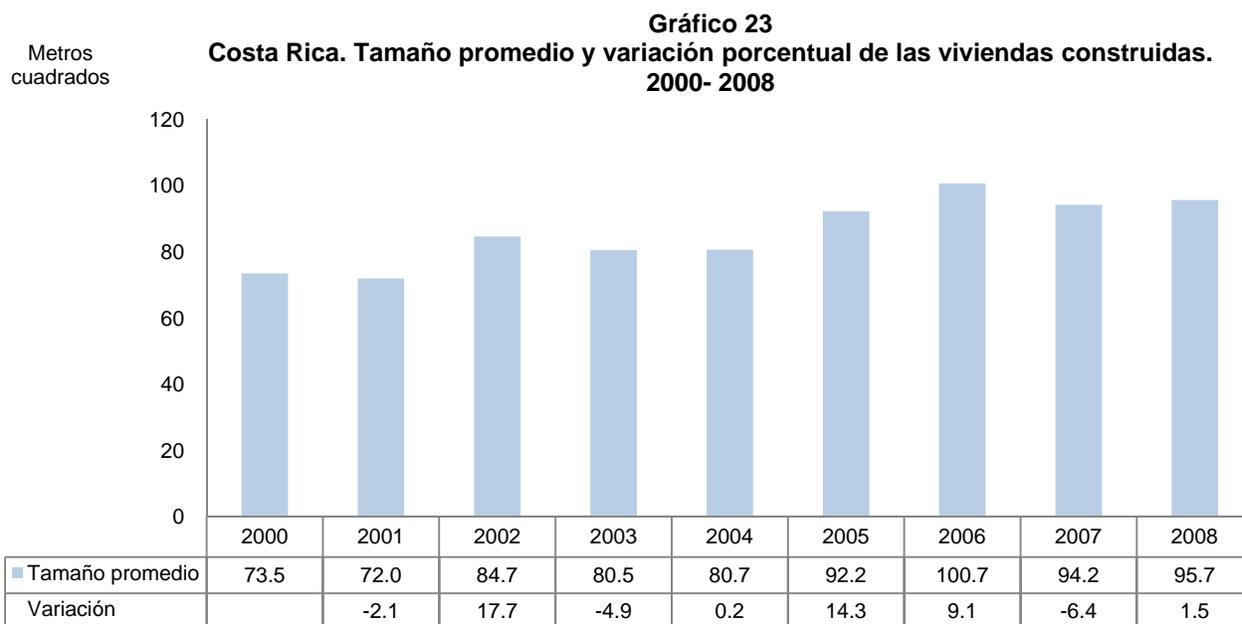
En el 2008 se observa una disminución en la cantidad de viviendas construidas del 5.24% respecto al 2007, pasando de 28.189 viviendas a 26.711. No obstante, a pesar de la disminución, la cantidad de viviendas construidas en 2008 es la segunda más alta en lo que va de la década.

Otro aspecto interesante sobre el acceso a la vivienda, está relacionado con el tamaño de las viviendas construidas. En el gráfico 23, se muestra el tamaño promedio de las viviendas construidas en el periodo 2000 – 2008, así como la tasa de crecimiento para el mismo periodo.

Las viviendas construidas durante el 2008, tienen un tamaño promedio superior al observado durante el 2007, pasando de 94.2 m<sup>2</sup> a 95.7 m<sup>2</sup> (lo que representa una

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

variación porcentual de 1.5%). A pesar del aumento mencionado, el tamaño promedio es inferior al observado en 2006 (alrededor de 5% menor).



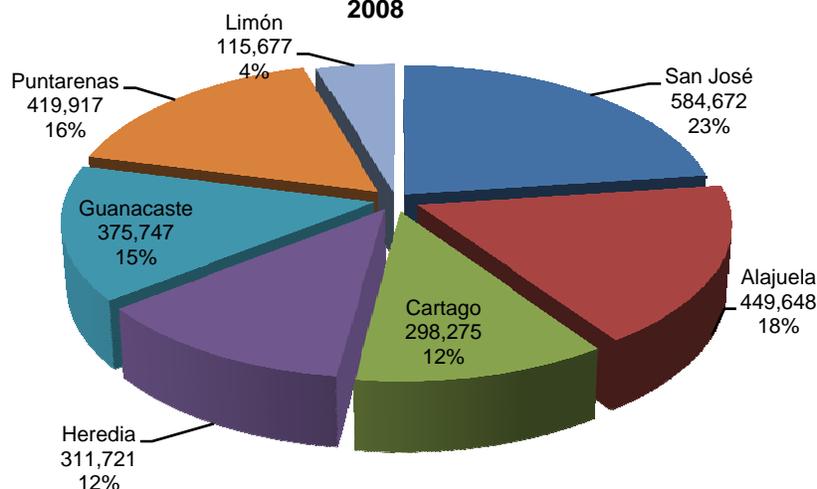
Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información de Estadísticas de la Construcción, INEC

El tamaño promedio de la construcción de viviendas observado en el 2008, es el segundo más alto del periodo en estudio, superado únicamente por el de 2006.

Considerando la construcción en términos de los metros cuadrados para viviendas nuevas por provincia, se observa en el gráfico 24 que San José es la provincia donde más se construyó, seguido por Alajuela.

La distribución porcentual no es diferente a la observada el año 2007, donde San José fue el que más aportó (25%) seguido por Guanacaste y Alajuela (19 y 16% respectivamente).

**Gráfico 24**  
**Costa Rica. Distribución porcentual del total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva. 2008**



Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información de Estadísticas de la Construcción, INEC

En general, Guanacaste es la provincia que más reciente el decrecimiento de la construcción, de forma tal, que se construyó un 24% menos viviendas en el 2008 respecto a 2007. Además, el total de metros cuadrados de construcción en dichas viviendas disminuyó en el mismo periodo un 27%, dando como resultado una disminución en el tamaño promedio de las viviendas construidas.

En la tabla 9, se compara por provincias, el total de viviendas construidas, los metros cuadrados de construcción y el tamaño promedio de dichas viviendas en 2008 y 2007.

**Tabla 9**  
**Costa Rica. Metros cuadrados de construcción, viviendas construidas y tamaño promedio, por provincia. 2007 - 2008**

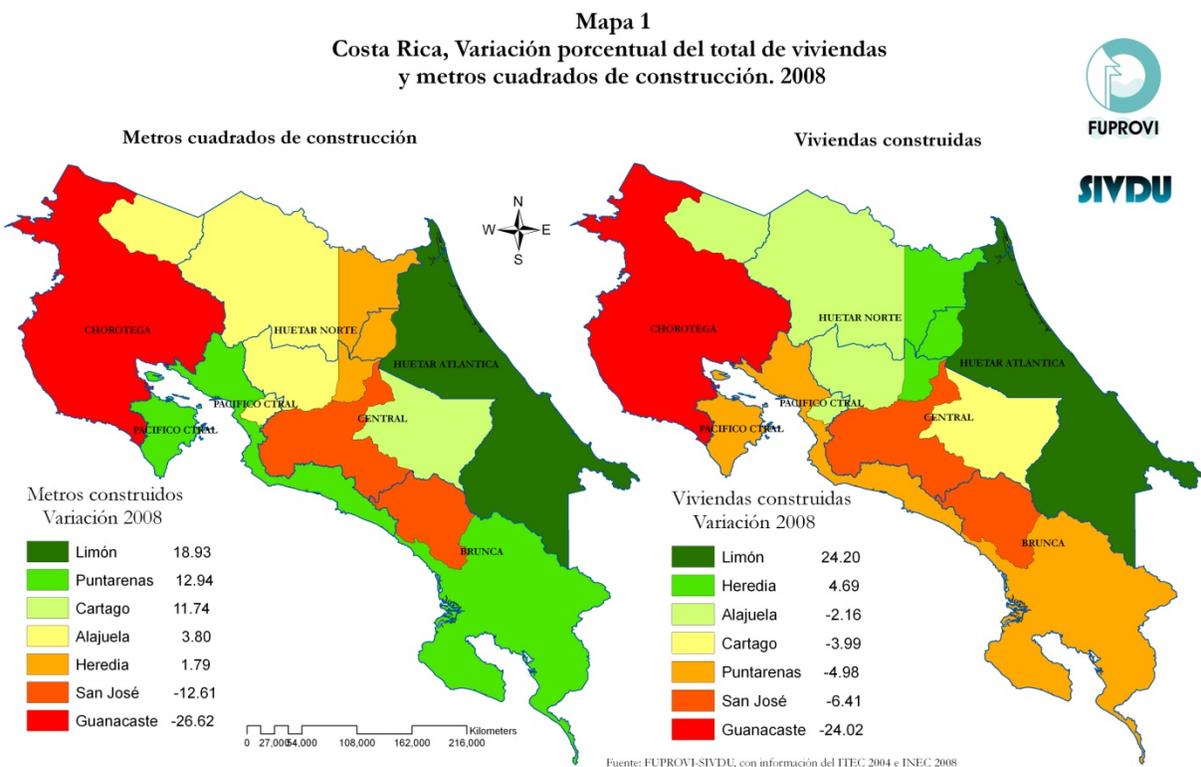
Provincia	Metros cuadrados de construcción		Viviendas construidas		Tamaño promedio	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
San José	669,038	584,672	6,116	5,724	109.4	102.1
Alajuela	433,187	449,648	5,473	5,355	79.1	84
Cartago	266,948	298,275	3,336	3,203	80	93.1
Heredia	306,230	311,721	2,772	2,902	110.5	107.4
Guanacaste	512,033	375,747	4,862	3,694	105.3	101.7
Puntarenas	371,790	419,917	3,973	3,775	93.6	111.2
Limón	97,262	115,677	1,657	2,058	58.7	56.2
<b>Total</b>	<b>2,656,488</b>	<b>2,555,657</b>	<b>28,189</b>	<b>26,711</b>	<b>94.2</b>	<b>95.7</b>

Fuente: FUPROVI-SIVDU, con información de Estadísticas de la Construcción, INEC

Una situación similar a la descrita para Guanacaste, pero en menor magnitud, se presentó en la provincia de San José, donde el tamaño promedio de las viviendas disminuyó en un 7% respecto al año 2007.

En Puntarenas y Cartago se presenta el mayor aumento en el tamaño promedio de las viviendas construidas en 2008 respecto a 2007 (19 y 16% respectivamente). Esta situación es el resultado de una disminución en la cantidad de viviendas que se construyeron en el periodo (-5 y -4% respectivamente) y al mismo tiempo, un aumento en los metros cuadrados de construcción de dichas viviendas (13 y 12% respectivamente).

En el mapa 1, se muestra el cambio en la cantidad de viviendas construidas y en los metros cuadrados de construcción para dichas viviendas en 2008 respecto a 2007.



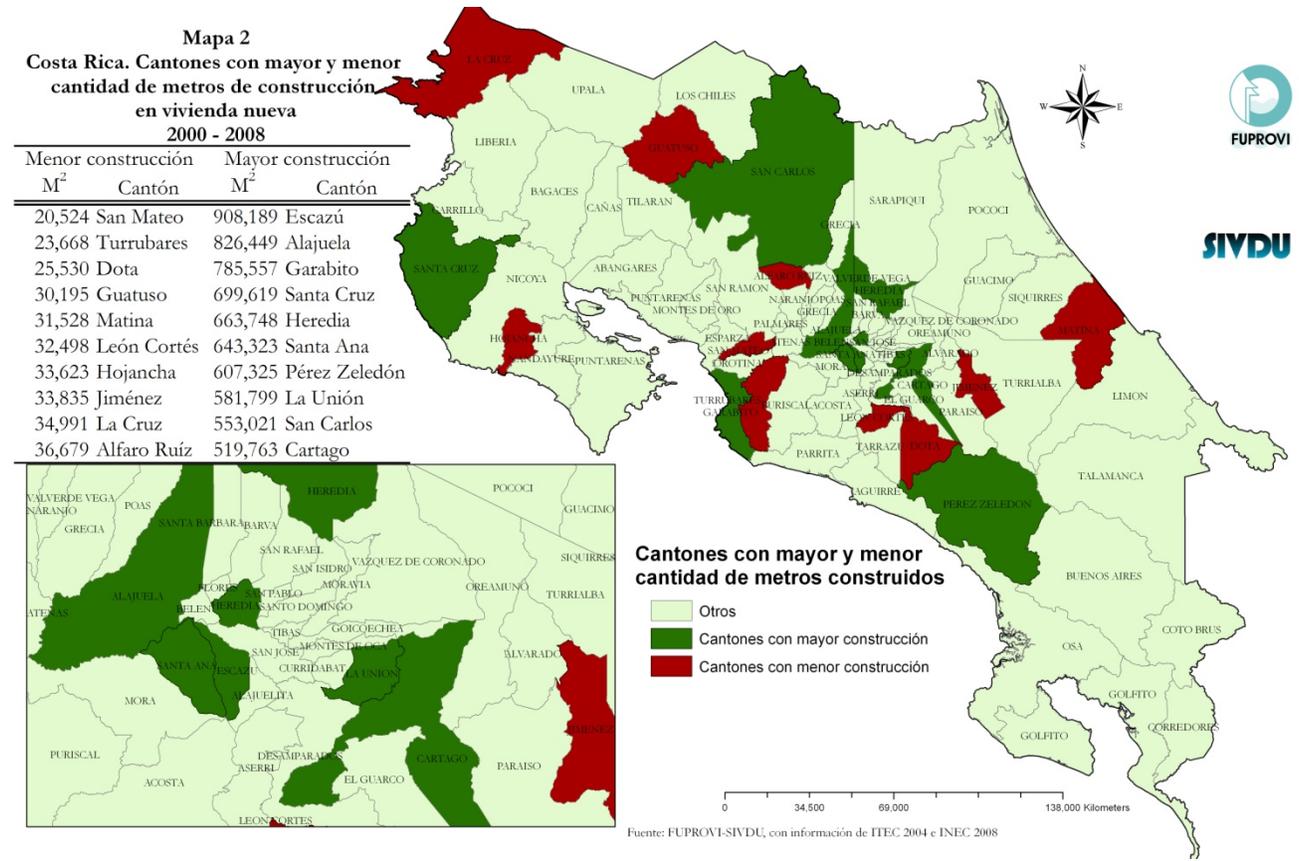
Limón es la provincia que se ve menos afectada con las dificultades que enfrenta la industria de la construcción, ya que es la que presenta los mayores aumentos tanto en la cantidad de viviendas como en los metros cuadrados de construcción. Sin embargo, debido a que el crecimiento de la cantidad de viviendas es superior al de los metros cuadrados de construcción, se encuentra una disminución en el tamaño promedio de las viviendas construidas (tabla 9)

**a. Construcción de vivienda, algunos cantones**

Existe una marcada diferencia en la dinámica de la construcción al comparar algunos cantones. Así por ejemplo, durante el 2008, los 10 cantones donde más se construyó (12% de los cantones), representa más del 40% del total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva. En el otro extremo, los 10 cantones donde se presentó la menor cantidad de metros cuadrados de construcción, no alcanzan a representar el 2% del total construido en viviendas nuevas.

En el anexo 1 se muestra el total de viviendas construidas por cantón durante el periodo 2000 – 2008 y en el anexo 2, para el mismo periodo, el total metros cuadrados de construcción en vivienda nueva.

En el mapa 2, se indican los 10 cantones donde se presentó la mayor y la menor cantidad de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, durante el periodo 2000 – 2008.



Durante los últimos 4 años, Pérez Zeledón ha sido el cantón donde más viviendas se han construido, (1,241, 1,245, 1,562 y 1,611 viviendas para 2005, 2006, 2007 y 2008 respectivamente). Durante el 2008, las viviendas construidas en éste cantón representan el 6% del total de viviendas construidas en el país

Una característica de la construcción de vivienda en Pérez Zeledón, es la importancia que tiene el subsidio, en la construcción de viviendas, ya que poco menos del 20% de las viviendas fueron construidas con el aporte del Bono Familiar de Vivienda.

Aún cuando Pérez Zeledón es el cantón donde se construyó la mayor cantidad de viviendas en el 2008, en metros cuadrados de construcción ocupa el lugar 5. Sin embargo, al comparar el tamaño promedio de las viviendas construidas se coloca en el lugar 51 respecto al total de cantones, evidenciado de esta forma, la característica cualitativa de las viviendas construidas en dicho cantón.

El segundo cantón donde más viviendas se construyó en el año 2008 es Garabito en Puntarenas (1,197 viviendas). Dichas viviendas representan el 4.5% del total de viviendas construidas en el país en 2008.

Las condiciones bajo las que se construye en Garabito son cualitativamente diferentes a la mencionada para Pérez Zeledón, ya que del total de viviendas construidas, solamente 10 reportaron la utilización del Bono Familiar de vivienda, que representan un 0.8%. Garabito es el cantón donde se observó la mayor cantidad de metros cuadrados de construcción durante el 2008, y es el quinto en cuanto al tamaño promedio de las viviendas construidas en ese año.

El tercer cantón donde más viviendas se construyeron en 2008 es San Carlos, con un total de 1,173 viviendas, de las cuales el 50% se reporta la utilización del subsidio estatal para vivienda (BFV).

Entre los años 2000 al 2008, San Carlos ha sido de los primeros cinco en cuanto al total de viviendas construidas.

Otro cantón que destaca es Escazú. Del 2005 al 2008 este cantón se mantiene como el número uno en cuanto al tamaño promedio de las viviendas construidas. En el 2008 el tamaño promedio de las viviendas de ese cantón es de 215 m<sup>2</sup>, éste es el más bajo de los últimos 4 años. El tamaño promedio en 2005 fue de 296 m<sup>2</sup>, mientras en 2006 y 2007 fue de 251 y 241 m<sup>2</sup> respectivamente. Estos tamaños promedios son considerablemente altos, si se compara con el promedio nacional de 96 m<sup>2</sup> en el 2008.

Entre los cantones destacados por la poca dinámica de la industria de la construcción se encuentra Turrubares, que en el año 2008 fue el que presentó la menor cantidad de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, con un total de 2,790 m<sup>2</sup>, con los que se construyó un total de 36 viviendas, ubicándose además como el cantón en donde menos viviendas se construyó en dicho año.

Con excepción del año 2002, Turrubares ha estado desde el 2000 entre los 10 cantones donde se construye la menor cantidad de metros cuadrados en vivienda nueva. Además,

## Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

durante los últimos 3 años, se ha colocado entre los 3 cantones en los cuales se construye la menor cantidad de viviendas.

El cantón de Matina es el segundo cantón donde menos metros cuadrados para vivienda nueva se construyeron durante el año 2008, para un total de 80 viviendas, con un tamaño promedio de 45.5m<sup>2</sup>, que es el más bajo con respecto al resto de cantones.

La poca dinámica del cantón de Matina mostrada en el 2008, se ha mantenido los últimos 4 años. En este periodo (2005 – 2008) ha sido el último o el penúltimo en el total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva.

Dota es otro de los cantones con un bajo dinamismo en a la construcción de vivienda. En 2008 ocupa el lugar 79 (de los 81 cantones) en cuanto al total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, con excepción del 2005 (cuando ocupó el lugar 70). Desde el año 2000 se encuentra entre los 6 cantones con menor cantidad de metros de construcción en vivienda nueva.

Otro cantón que llama la atención debido a su comportamiento es Guácimo, que presentan un aumento importante en la cantidad de viviendas construidas en el 2008 con relación al 2007, mostrando una variación de 140.9%. Sin embargo, se ubica en el lugar 78 con respecto al tamaño promedio de las viviendas construidas en el 2008.

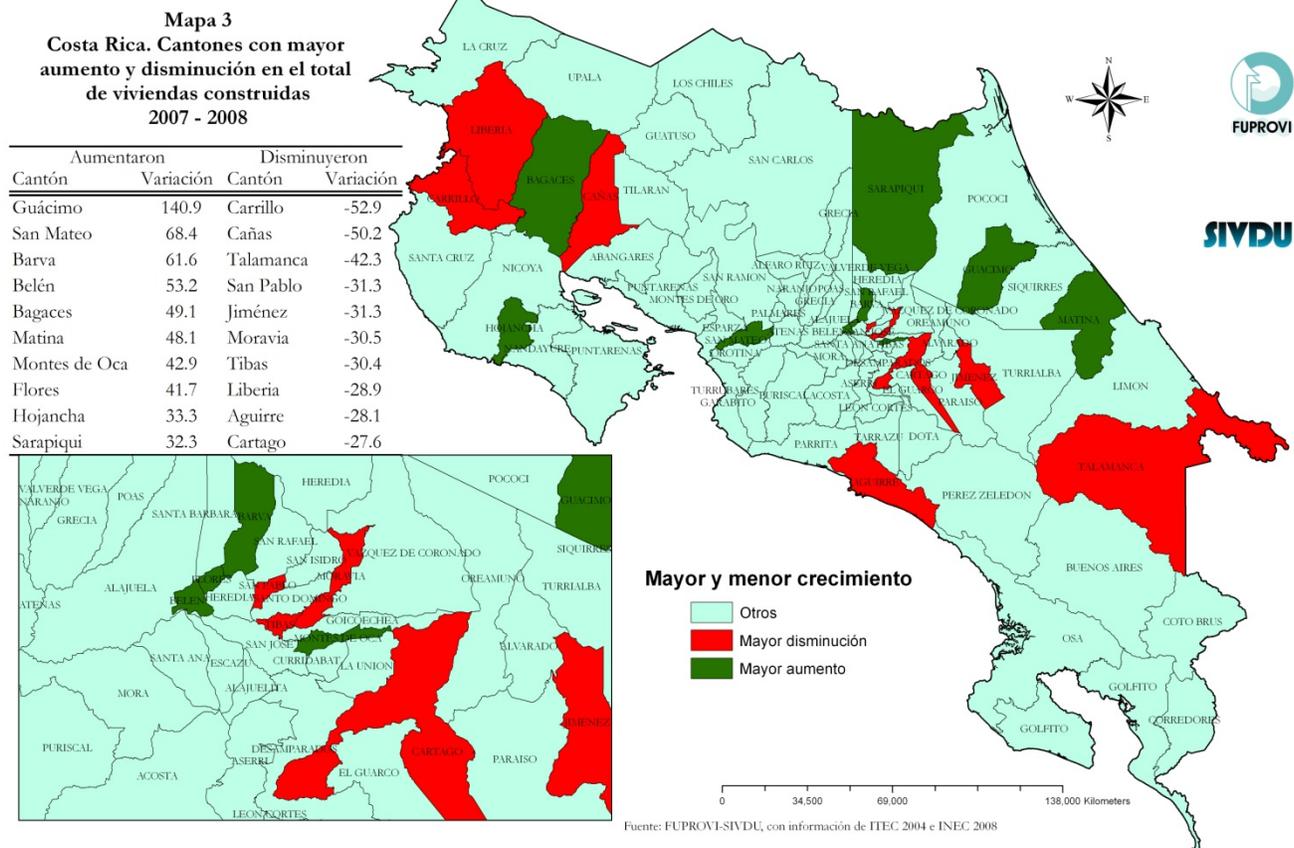
El incremento en el total de viviendas construidas en el cantón de Guácimo, está explicado en buena parte por el aumento en la proporción de viviendas que se construyeron con el apoyo del Bono Familiar de Vivienda. Las viviendas que se identifican con aporte del Estado, creció en ese cantón en un 213%, pasando de representar el 47% de las viviendas construidas en 2007 al 62% en el 2008.

San Mateo es el segundo cantón en el que más creció la cantidad de viviendas construidas en el 2008 (con respecto a 2007), con un aumento del 68.4%. Este incremento contrasta con la condición general del cantón en los últimos años, ya que San Mateo durante los últimos 9 años (del 2000 al 2008) se ha ubicado entre los 4 cantones con la menor cantidad de viviendas construidas. Por otra parte, en ese mismo periodo, cada año, el tamaño promedio de las viviendas construidas es menor al tamaño promedio de las viviendas a nivel nacional. En cuanto al total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, cada año se ubica entre los 6 cantones con la menor cantidad de metros construidos en vivienda nueva.

Carrillo y Cañas aparecen con un comportamiento diferente al descrito para Guácimo, ya que son los cantones donde se presentó el mayor descenso en el total de viviendas construidas durante el 2008, con variaciones de -53 y -52% respectivamente. Carrillo disminuyó de 1,180 en el 2007 a 556 viviendas en el 2008, mientras la disminución en el cantón de Cañas es de 217 a 108 viviendas en el 2008. Durante ese año, Carrillo ocupó el lugar 9 en cuanto al total de metros cuadrados de construcción en vivienda, mientras Cañas se encuentra en el lugar 71.

En Cañas las viviendas que utilizaron el subsidio estatal representa el 34% del total de viviendas construidas, mientras en Carrillo esta proporción alcanza el 10%.

En el mapa 2 se detallan los 10 cantones con el mayor aumento en la cantidad de viviendas construidas durante el 2008 respecto al 2007, así como los 10 cantones que presentaron el mayor descenso en la cantidad de viviendas construidas en dicho periodo.



Además de Guácimo y San Mateo (mencionados líneas arriba), destaca el comportamiento de los cantones Belén y Barva, los que experimentaron para el 2008 un aumento de más del 50% en el total de viviendas construidas respecto a 2007.

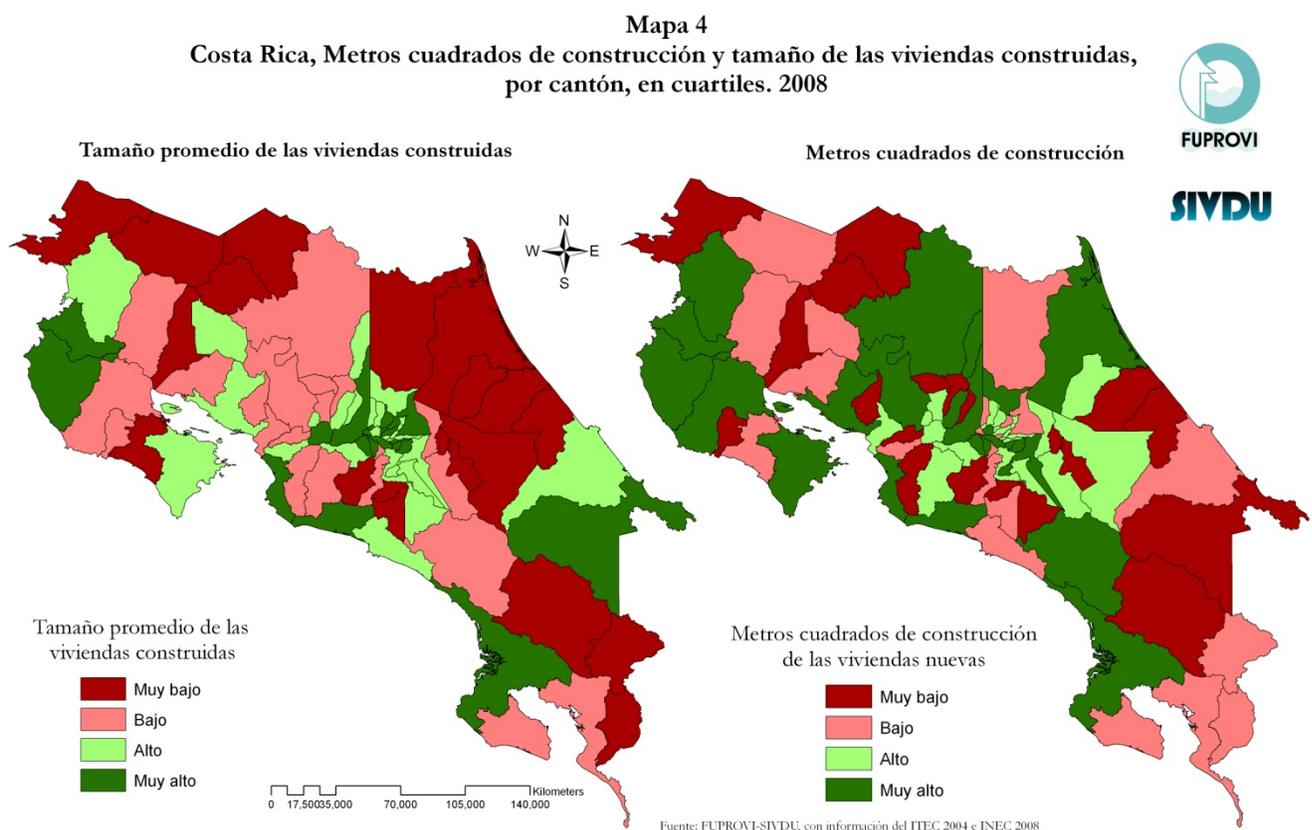
Ambos cantones Heredianos presentan tamaños promedio de las viviendas construidas en 2008, superiores al promedio nacional (104 y 146 m<sup>2</sup> para Barva y Belén respectivamente). El cantón de Belén destaca por el comportamiento del tamaño promedio de sus viviendas en los últimos años. Desde el año 2000 y hasta el 2008, ha estado entre los nueve cantones con las viviendas construidas de mayor tamaño, y en 5 ocasiones ha permanecido entre los 3 primeros en este rubro.

Por otro lado, los cantones de Talamanca y San Pablo destacan debido a la fuerte disminución en la cantidad de viviendas construidas. En ambos cantones, se encuentra

que el tamaño promedio de las viviendas construidas es superior al promedio del país, (122, 115 y 96 m<sup>2</sup> para San Pablo, Talamanca y Costa Rica respectivamente).

En el mapa 4 se compara, entre cantones, el total de metros construidos en viviendas nuevas y tamaño promedio de dichas viviendas, a pesar de que por definición estas variables están fuertemente relacionadas, destacan una particularidad diferente del cantón.

La comparación se lleva a cabo subdividiendo los cantones en cuatro grupos (cuartiles) a saber Muy alto, Alto, Bajo y Muy bajo, según corresponda.



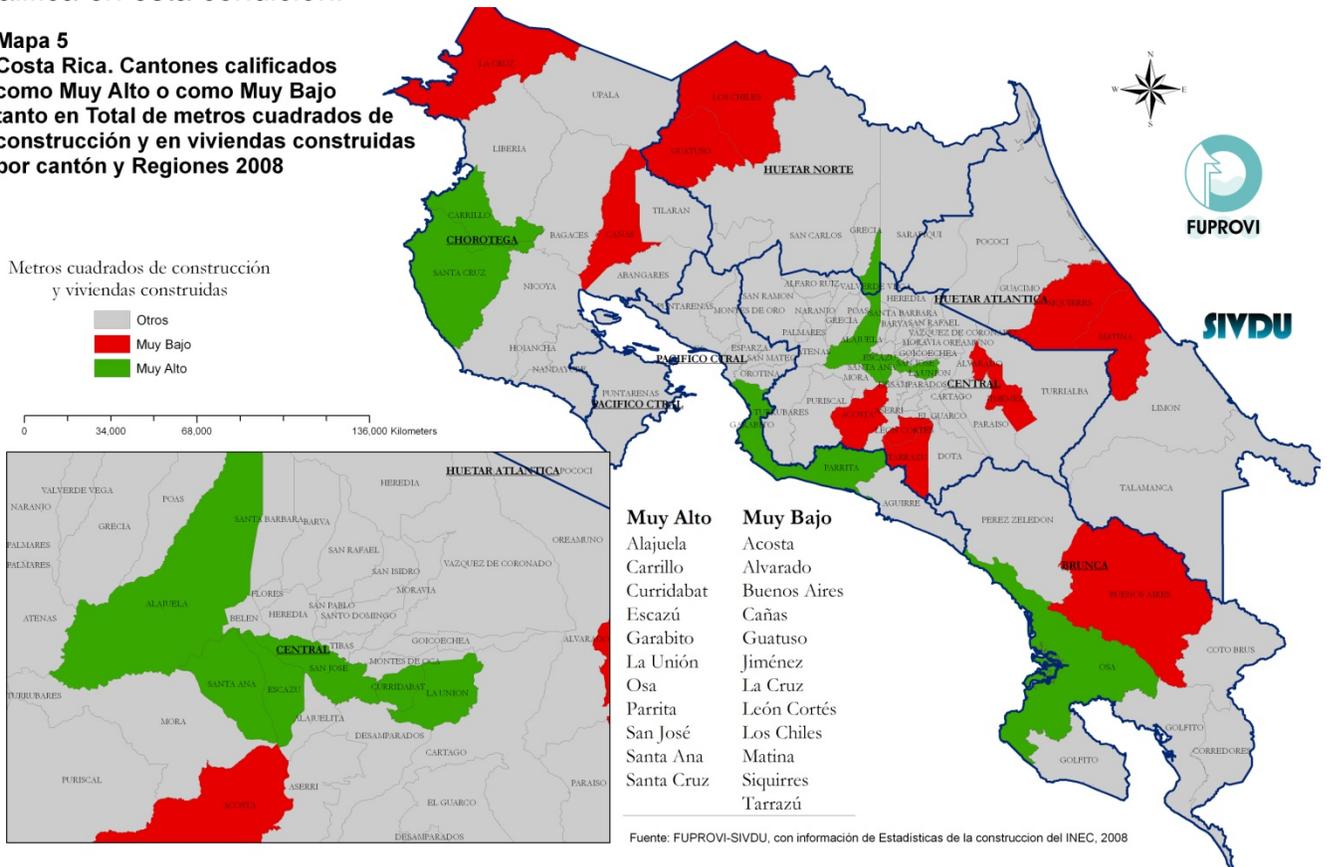
Los cantones fronterizos con Nicaragua (con la excepción de San Carlos) se ubican entre los que presentan los tamaño promedio de vivienda construidas más bajo, y en algunos casos como Los Chiles y La Cruz también se clasifican como Muy Bajos en la cantidad de metros construidos para dichas viviendas, mostrando de esa forma las dificultades de éstos para resolver el asunto de la vivienda.

En el mapa 5, se combina la información del mapa 4, de manera que se muestra los cantones que se clasifican como Muy alto, tanto el total de metros construidos en

viviendas nuevas como la cantidad de viviendas construidas. También los que coinciden en la clasificación Muy bajo. Se muestra la subdivisión según región de planificación.

Al observar los cantones con mayor dificultad en la construcción, se encuentra que 12 cantones se identifican como Muy bajo, tanto en la cantidad de viviendas construidas como en el total de metros cuadrados de construcción en viviendas nuevas, de los cuales 5 pertenecen a la región central, (Acosta, Alvarado, Jiménez, León Cortés y Tarrazú), 2 se ubican en la región Chorotega (Cañas y La Cruz), 2 en la región Huetar Norte, (Guatuso y Los Chiles), 2 en Huetar Atlántico (Matina y Siquirres) y 1 en la región Brunca (Buenos Aires). Cabe destacar que ninguno de los cantones de la región Pacífico Central se califica en esta condición.

**Mapa 5**  
Costa Rica. Cantones calificados como Muy Alto o como Muy Bajo tanto en Total de metros cuadrados de construcción y en viviendas construidas por cantón y Regiones 2008



Por otra parte, 11 cantones se clasifican como Muy alto la cantidad de viviendas construidas y el total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, de los cuales 6 pertenecen a la Región Central, (Alajuela, Curridabat, Escazú, San José y Santa Ana), 2 a la Chorotega (Carrillo y Santa Cruz), 2 al Pacífico Central (Garabito y Parrita) y 1 en la Región Brunca. Ningún cantón de la región Huetar Norte o de la Huetar Atlántica se ubica en la condición mencionada.

La información correspondiente a la construcción de vivienda para el año 2008, permite observar algunos aspectos importantes con respecto a la dinámica de la construcción, en términos generales.

Escazú sigue siendo el cantón donde el área de construcción por vivienda es mayor, a pesar de experimentar un descenso en la misma. Los cantones donde más cantidad de vivienda se construyó están fuera de la Región Central del país (Pérez Zeledón, San Carlos y Garabito). No obstante, la cantidad de viviendas y de metros cuadrados de construcción siguen concentrándose en la Región Central del país, el 50% de las viviendas nuevas y el 54% de los m<sup>2</sup> de construcción. Sin embargo, estos porcentajes son menores al porcentaje de hogares que tiene la región central, que es de 64% (EHPM 2008).

Una situación similar sucede con los bonos de vivienda. Mientras que en términos de construcción de viviendas la Región Central concentra el 50%, en cuanto a los BFV formalizados el porcentaje es de un 35%, de un total nacional de 12,714 (BANHVI, 2008).

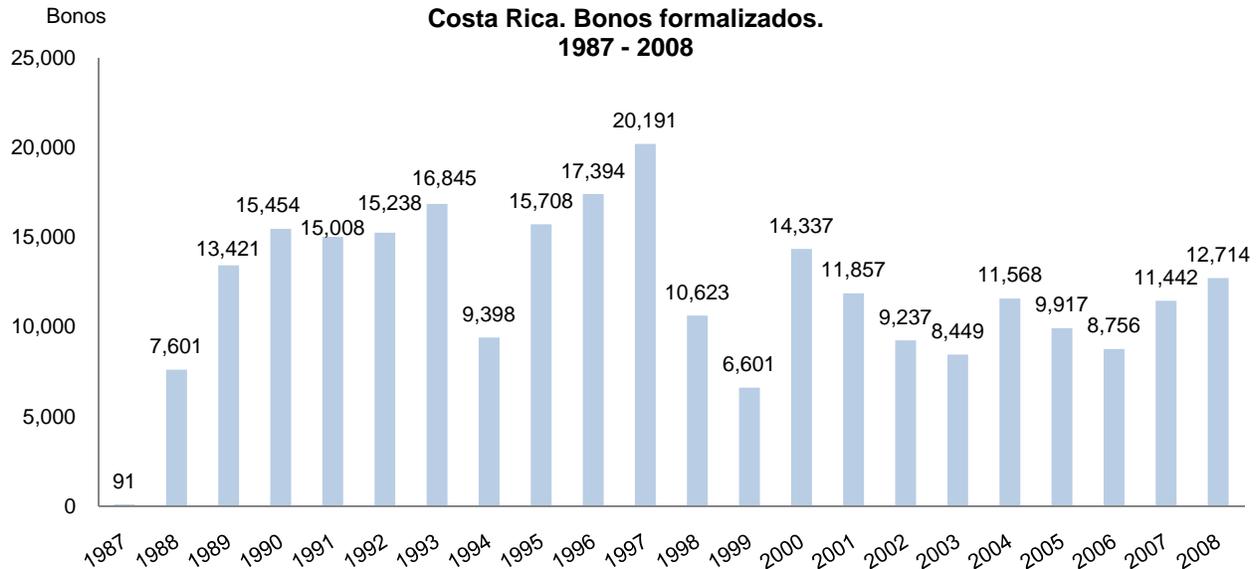
En el informe anterior sobre la “Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2007” (FUPROVI, 2008), así como en el “Estado del Desarrollo Habitacional y Urbano Cantonal de Costa Rica” (FUPROVI, 2008), se menciona que uno de los mayores obstáculos para el acceso a la vivienda en la zona central del país, es el alto costo del suelo urbano, lo que ha disminuido las posibilidades de acceso a terrenos aptos para el desarrollo de viviendas de interés social, y los precios exorbitantes para los sectores medios y altos. Ante esta situación, una de las salidas que con mayor fuerza comienza a experimentar la construcción residencial, especialmente de los sectores con ingresos medios y altos, es la “vivienda vertical”. Solución que también, como país, debería de estimularse, en todos los sectores, para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano y la inversión ya existente en infraestructura y servicios.

### **3. FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA**

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) es probablemente la principal herramienta con que cuenta el Estado costarricense para facilitar el acceso a la vivienda de aquellas personas con menores ingresos. De ahí el interés por analizar lo relacionado con el Bono Familiar de Vivienda, que entrega el BANHVI por medio de las Entidades autorizadas, a partir del comportamiento de éste, con énfasis en el último año.

En el gráfico 25 se muestra la cantidad de Bonos formalizados por el BANHVI hasta el 2008.

**Gráfico 25**  
**Costa Rica. Bonos formalizados.**  
**1987 - 2008**



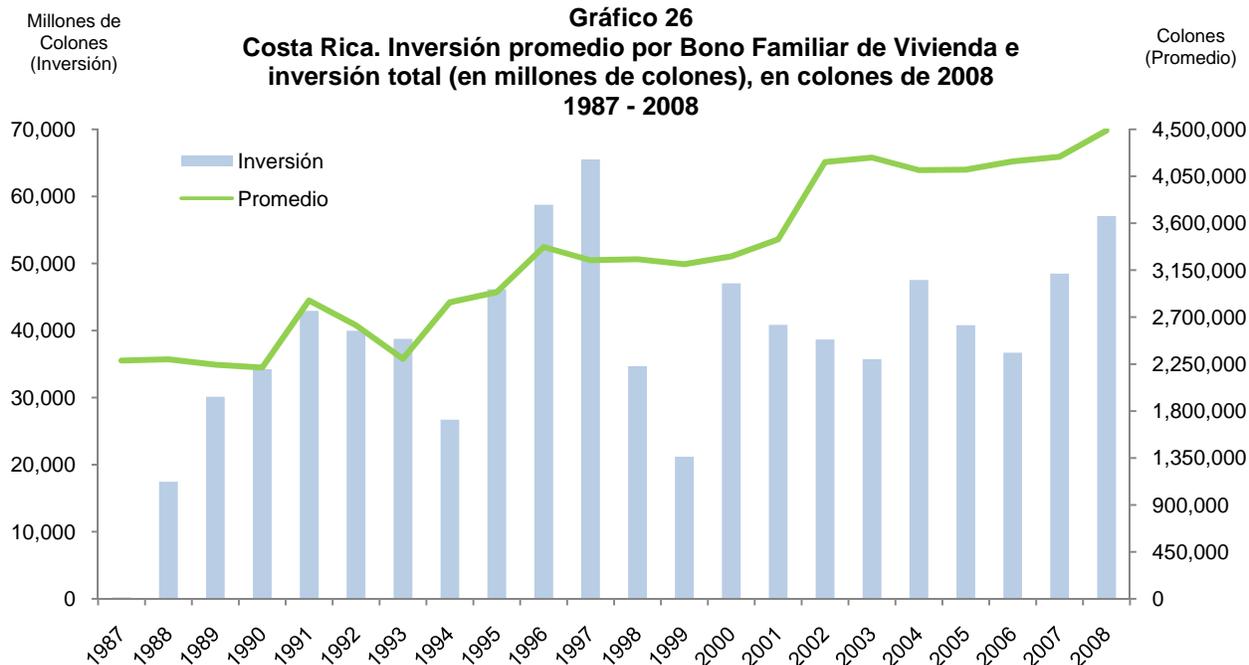
Fuente: FUPROVI- SIVDU con información del Banco Hipotecario de la Vivienda

Durante el 2008, se entregó un 11% más de bonos en relación con el año anterior. Siendo este el año en el que se otorgó la mayor cantidad de Bonos desde el 2001. Además, se observa que en los últimos tres años ha habido un crecimiento constante en cuanto a la cantidad de los bonos otorgados. Sin embargo, la cantidad de bonos entregados es inferior al promedio observado durante la década de los noventa, por lo que a pesar de la recuperación observada durante los últimos años, no debe considerarse una cifra elevada.

Al observar la distribución del subsidio en términos de inversión real, se encuentra que en general el aporte del Estado ha crecido. En el gráfico 26 se presenta el monto total de inversión por año entregado como Bono Familiar de Vivienda en colones de 2008, además del valor promedio por Bono en colones del mismo año.

La inversión en términos reales en el 2008, presenta un crecimiento del 17% en relación con la inversión realizada en el 2007. Este crecimiento es inferior al observado en el año 2007 (respecto a 2006), que fue de 32.1%.

La inversión durante el año 2008 (¢57.062.796.719) es la tercera más alta desde que se creó el subsidio estatal.



Fuente: FUPROVI- SIVDU con información del Banco Hipotecario de la Vivienda

En cuanto al subsidio promedio entregado a las familias, en el 2008 alcanzó un total de poco más de 4.4 millones de colones, lo que representa un aumento (en términos reales) de 5.9% respecto al promedio de 2007. Destaca además, que el subsidio promedio de 2008 es el mayor en términos reales desde que se constituyó dicho subsidio.

#### a. Bono Familiar de Vivienda, distribución geográfica

Durante el 2008 la mayor cantidad de Bonos se entregó en la provincia de Alajuela, con un total de 2,720 Bonos, seguido de Puntarenas con 2,243 subsidios. Entre estas dos provincias se concentró el 39% del total de bonos formalizados. En términos de la inversión, éstas también ocupan el primero y segundo lugar, acaparando el 41% del total invertido. Ésta información se muestra en la tabla 10, que presenta el total de Bonos formalizados por provincia, así como la inversión correspondiente en colones de 2008.

Heredia es la provincia con la menor cantidad de Bonos entregados, 571 (4.5% del total), lo que representa una inversión de poco menos de 2,500 millones de colones (4.4% de la inversión).

Tanto en la cantidad de Bonos formalizados, como en la inversión real, sobresale la participación de las provincias de Puntarenas y Limón, (en 2008 con relación al 2007). Los Bonos formalizados se incrementaron en 33.7 y 39.3% para Puntarenas y Limón respectivamente, en tanto la inversión real en dichas provincias aumentó un 49.0 y 48.2%.

**Tabla 10**  
**Costa Rica. Total de Bono Familiar de Vivienda e inversión por provincia.**  
**(en colones de 2008) 2007 – 2008**

Provincia	2007		2008	
	Bonos	Inversión	Bonos	Inversión
San José	2,174	9,225,401,750	2,172	9,169,454,262
Alajuela	2,701	11,194,855,821	2,720	12,144,777,363
Cartago	1,532	6,445,027,069	1,412	5,952,714,340
Heredia	625	2,472,559,815	571	2,482,900,198
Guanacaste	1,247	5,351,799,807	1,525	6,817,102,225
Puntarenas	1,677	7,406,480,930	2,243	11,032,941,421
Limón	1,486	6,385,374,903	2,071	9,462,906,910
<b>Costa Rica</b>	<b>11,442</b>	<b>48,481,500,094</b>	<b>12,714</b>	<b>57,062,796,719</b>

Fuente: FUPROVI- SIVDU con información del Banco Hipotecario de la Vivienda

En relación con la inversión promedio por Bono formalizado, es decir, en promedio la cantidad de dinero que se entregó por cada subsidio, a nivel nacional este monto creció en términos reales (en colones de 2008) cerca de un 6% (de ¢4,237,153 en el 2007 a ¢4,488,186 en el 2008). Sin embargo, en la provincia de Puntarenas y de Heredia el monto promedio mostró un crecimiento superior, de 9.9% en la provincia de Heredia y de 11.4% en Puntarenas.

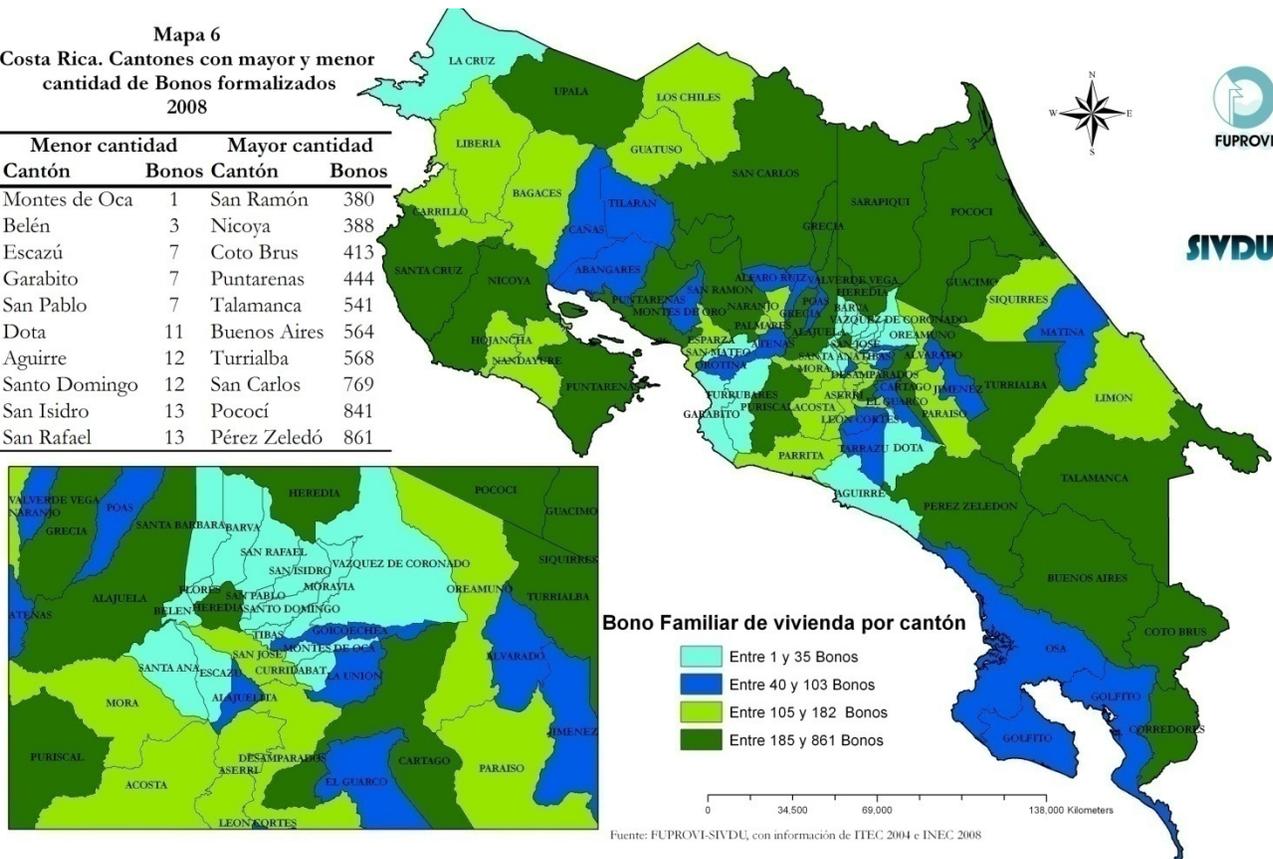
En contraposición con lo mencionado en el párrafo anterior, en la provincia de Cartago se produjo una disminución tanto en la cantidad de Bonos entregados (-7.8%) como en la inversión respectiva (-7.6% en colones de 2008).

Otro aspecto interesante, en la distribución del subsidio estatal es la concentración en algunos cantones. Por ejemplo el 50% de los Bonos formalizados en el 2008 se distribuyó en 12 cantones.

En el mapa 6 se muestra la distribución de Bonos por cantón. Se dividió los cantones según la cantidad entregada en cada uno; los primeros 21 donde menos Bonos se entregó, luego los siguientes 20 y sucesivamente.

**Mapa 6**  
Costa Rica. Cantones con mayor y menor cantidad de Bonos formalizados 2008

Menor cantidad		Mayor cantidad	
Cantón	Bonos	Cantón	Bonos
Montes de Oca	1	San Ramón	380
Belén	3	Nicoya	388
Escazú	7	Coto Brus	413
Garabito	7	Puntarenas	444
San Pablo	7	Talamanca	541
Dota	11	Buenos Aires	564
Aguirre	12	Turrialba	568
Santo Domingo	12	San Carlos	769
San Isidro	13	Pococí	841
San Rafael	13	Pérez Zeledó	861



En los 21 cantones en donde menos se entregó subsidios representan el 2.6% del total de Bonos formalizados. Los siguientes 20 cantones acaparan el 11.1% de los subsidios, los siguientes 20 cantones concentran el 21.3% de los Bonos y los 20 cantones donde más subsidios se entregaron representan el 64.3% del total de Bonos entregados en el país durante el año 2008.

### b. Bono Familiar de Vivienda, programas y propósitos

El Bono Familiar de Vivienda se clasifica según el propósito de la postulación, es decir, la utilización que se dará al subsidio (Compra de Vivienda existente, Compra de lote y construcción, entre otros), o según la modalidad de presupuesto, (Adulto mayor, Regular, entre otros). En seguida, se muestra el comportamiento de dicha clasificación para 2008 en comparación con 2007.

En la tabla 11 aparece el total de Bonos formalizados y la inversión total, en colones de 2008, para los años 2007 y 2008.

Durante el 2008, al igual que el año anterior, la mayor cantidad de Bonos formalizados tuvieron como propósito la construcción en lote propio, (74.7% en 2007 y 74.6% en el 2008).

Los propósitos de compra de lote y, Lote y Construcción, presentan una disminución importante, no solo en la cantidad de bonos entregados (-81.8 y -12.6% respectivamente), sino también en la participación relativa dentro del total de bonos (de 0.10 a 0.02% en Compra de lote y de 11.4 a 9.0% en Lote y construcción). Sin embargo, se encuentra un aumento importante en la cantidad de dinero pagado por Bono para Compra de lote, la inversión por Bono en 2007, contabilizado en colones de 2008, es de 2.8 millones de colones, mientras para 2008 se presentó un aumento del 43%, alcanzando 4 millones de colones en promedio por Bono.

**Tabla 11**  
Costa Rica. Distribución del Bono Familiar de Vivienda por propósito, casos e inversión  
(Colones de 2008) 2007 – 2008

Propósito	2007		2008	
	Bonos	Inversión	Bonos	Inversión
Ampliación Reparación y Mejoras	610	1,635,452,577	772	2,562,669,145
Compra de lote	11	30,840,174	2	8,013,000
Compra de vivienda existente	966	4,223,569,054	1,313	8,797,248,692
Construcción en lote propio	8,549	36,167,121,579	9,486	40,491,395,712
Lote y construcción	1,306	6,424,516,709	1,141	5,203,470,170
<b>Total</b>	<b>11,442</b>	<b>48,481,500,094</b>	<b>12,714</b>	<b>57,062,796,719</b>

Fuente: FUPROVI- SIVDU con información del Banco Hipotecario de la Vivienda

El propósito que presentó el mayor crecimiento en 2008 (respecto a 2007) es Compra de vivienda existente, aumentando su participación con respecto al total de Bonos formalizados en alrededor de dos puntos; el aumento en la cantidad de bonos entregados es de un 36% y, en términos de inversión real es de un 108%. Otro aspecto destacable es el incremento en la cantidad promedio pagada por Bono, la que pasó de 4.3 millones de colones en 2007 (en colones de 2008) a 6.7 millones de colones en 2008, que representa un incremento en términos reales de 53.2%.

Los Bonos destinados a Ampliación, reparación, mejora y terminación (RAMT) de vivienda, a pesar de no contar con una participación importante con respecto al total de Bonos formalizados (5.3 y 6.1 para 2007 y 2008 respectivamente), en el 2008 se presentó un incremento del 26.6% en los Bonos formalizados y un 56.7% en la inversión para dicho propósito. Además, se dio un incremento en el promedio pagado por Bono del 23.8% en términos reales.

Al analizar la distribución de los Bonos según el programa, se determina que Ahorro, Bono y Crédito (ABC) es el que más se contrajo, disminuyendo en un 20% el total de Bonos formalizados y con una variación de -16.8% en la inversión real dedicada a dicho programa. Ésta información se muestra en la tabla 12, que detalla por programa, el total de Bonos y la inversión real (en colones de 2008) para 2007 y 2008.

Otro programa que evidencia una disminución es el de Erradicación de Tugurios. En el 2008 se entregó igual cantidad de Bonos que en 2007 (182 Bonos formalizados). Sin embargo, la inversión real disminuyó un 18.1% (en 2008 respecto a 2007). Esto implica una disminución en el promedio pagado por Bono, que pasó de 5.8 millones de colones en 2007 (expresado en colones de 2008) a 4.7 millones de colones en el 2008 (una disminución de 18.1%)

**Tabla 12**  
Costa Rica. Distribución del Bono Familiar de Vivienda por programa, casos e inversión  
(Colones de 2008) 2007 – 2008

Programa	2007		2008	
	Bonos	Inversión	Bonos	Inversión
Adulto Mayor	149	894,460,617	130	806,330,140
Ahorro Bono y Crédito	535	2,053,780,347	425	1,709,020,000
Erradicación de Tugurios	182	1,058,584,714	182	867,161,058
Extrema necesidad	468	2,898,401,214	1,188	9,023,995,132
Discapacitado	589	3,646,159,252	560	3,452,987,846
Regular	9,519	37,930,113,951	10,229	41,203,302,543
<b>Total</b>	<b>11,442</b>	<b>48,481,500,094</b>	<b>12,714</b>	<b>57,062,796,719</b>

Fuente: FUPROVI- SIVDU con información del Banco Hipotecario de la Vivienda

Los programas de Adulto Mayor y de Discapacitado también disminuyeron en 2008, tanto en lo relacionado a la cantidad de Bonos formalizados como en la inversión real. El total de Bonos formalizados disminuyó en 12.8 y 4.9% para Adulto Mayor y Discapacitado respectivamente, en tanto la inversión real presentó una variación de -9.9 y -5.3% en el mismo orden.

En el otro extremo, está el Programa de Extrema Necesidad, que prácticamente duplica su participación en el total de Bonos formalizados y triplica su participación en términos de inversión. El total de Bonos formalizados por Extrema necesidad en 2008 es un 153% mayor al compararlo con lo formalizado en 2007, mientras la inversión real creció en ese mismo periodo un 211%, provocando así, que la cantidad de dinero pagada por Bono en este programa pasara de 6.1 millones de colones en 2007, (expresado en colones de 2008) a 7.5 millones de colones en 2008, lo que representa una variación porcentual en la inversión real pagada en promedio por Bono en este programa de 22.7%

### c. Erradicación de Tugurios y Precarios

Tal y como se expuso líneas arriba, el comportamiento de la cantidad de bonos familiares de vivienda formalizados bajo el Programa de Erradicación de Tugurios y Precarios, no varió en el 2008 con respecto al 2007. Sin embargo, en términos de porcentajes pasó de un 1.6 a un 1.4% del total de bonos formalizados, expresando una leve baja, la cual es aún más evidente al observar los porcentajes de inversión, ya que para el 2007 el

programa en cuestión representó un 2.2% del total de inversión, mientras que para el 2008 fue de un 1.5%.

No obstante, los esfuerzos por eliminar en parte el problema de las familias que habitan en condiciones de precario y tugurio, recibieron un importante impulso por medio de la materialización del “bono colectivo”<sup>12</sup>. Gracias a esta modalidad, alrededor 13,300 familias (BANHVI, 2008) se verán beneficiadas con la construcción o el mejoramiento de obras de infraestructura de los asentamientos consolidados. Para tal efecto, entre los proyectos del 2007 y los adjudicados en el 2008, se tiene un total de 18,732.02 millones de colones<sup>13</sup>. El impacto de esta modalidad de financiamiento para el mejoramiento del hábitat es innegable, es un aporte y un beneficio directo a miles de familias, especialmente de este tipo de asentamientos, por medio del cual se mejora la calidad de vida, el entorno y la habitabilidad de las comunidades.

En el informe correspondiente al año 2007, citado anteriormente, en el capítulo dedicado al análisis del Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios, se recoge el criterio de expertos sobre el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos. Varios de ellos señalaban como uno de los obstáculos más evidentes para lograr la erradicación de precarios y tugurios, es la aplicación de una normativa poco flexible, que no se ajusta a la realidad actual. El argumento de fondo es que no es posible seguir aplicando las mismas regulaciones y acciones del pasado, ante una realidad diferente, que requiere de alternativas actualizadas. En ese sentido, la iniciativa del bono colectivo es un buen ejemplo de acciones necesarias para enfrentar nuevas situaciones.

El Bono Colectivo es una excelente oportunidad para contribuir con el mejoramiento de los asentamientos consolidados. Sin duda, es un arma estratégica en la lucha contra las condiciones deplorables e inadecuadas de la mayoría de estos barrios. Sin embargo, el mejoramiento de las condiciones de infraestructura es una condición necesaria y urgente pero no suficiente para la erradicación de los precarios y tugurios. No se trata de desmerecer la importancia del impacto del bono colectivo, sino de hacer un llamado de atención en el sentido de que por sí mismo, de manera aislada, no va a lograr dotar a las familias, especialmente a las de menores ingresos, de una vivienda digna y con ello de un mejoramiento integral de su habitabilidad y de manera sustantiva de su calidad de vida.

---

<sup>12</sup> El bono colectivo es un financiamiento que otorga el Estado por medio del BANHVI, con el propósito de que una comunidad o barrio, de bajos ingresos, pueda construir o mejorar infraestructura o servicios, tales como aceras, calles, acueductos, etc.

<sup>13</sup> Este monto corresponde a 3,000 millones del 2007 y 20,000 millones del 2008. Aunque del total de los 23,000 millones, a diciembre del 2008, solo se habían adjudicado 18,732.02 millones de colones.

#### 4. PRINCIPALES HALLAZGOS DURANTE EL 2008

El año tuvo condiciones desiguales a lo interno del mismo, variando considerablemente el acceso a la vivienda. El comportamiento de la Tasa Básica Pasiva es un ejemplo de lo anterior. Durante los primeros 5 meses disminuye (a pesar de encontrarse en su mínimo histórico) mientras los restantes 7 meses, crece más del doble de lo que disminuyó en la primera parte del año.

Las expectativas o la percepción de la situación y el comportamiento de las principales variables macroeconómicas jugaron un papel determinante durante el año. De nuevo la TBP es un claro ejemplo, ya que termina el año alrededor del 11%. Esta tasa en general es percibida por los individuos como alta, pero es prácticamente la misma presentada a inicios de 2007, cuando se consideraba como baja. Vista desde una perspectiva histórica, la tasa es relativamente baja.

Entre finales de abril y principios de mayo se presentaron las tasas de interés para vivienda más bajas de los últimos 20 años.

En mayo, el acceso al crédito de vivienda fue de 35.9 veces el ingreso familiar, es decir, una familia puede acceder a un crédito de 35.9 veces su ingreso; en diciembre del mismo año esta relación bajó a 20.5 veces. En diciembre, con determinada cantidad de dinero, se tiene acceso a un crédito aproximadamente 43% menor respecto al que se tuvo acceso en mayo del mismo año.

Debido al cambio en la tasa de interés, un hogar que adquirió un crédito en mayo, debe pagar una cuota 75% mayor en diciembre del mismo año.

La cartera de crédito crece sostenidamente; en el año 2000 representa poco menos de la cuarta parte de la producción nacional, mientras para 2008 esta relación alcanza el 50%

El crédito para vivienda pasa de representar el 20% del crédito total del Sector Privado en el 2000, al 30% en el 2008.

Se construyó una menor cantidad de metros cuadrados respecto al 2007. Al observar la composición entre lo destinado a residencial y no residencial, se encuentra que la construcción en no residencial creció respecto a 2007.

Durante el 200

, 95% de los metros cuadrados de construcción residencial se dedica a la construcción de viviendas nuevas.

A pesar de la disminución en la construcción, los metros cuadrados de construcción residencial, los de vivienda nueva y el total de viviendas construidas en el 2008, es el segundo más alto en lo que va de la década.

El tamaño promedio de las viviendas construidas en el año es ligeramente superior al 2007, sin embargo inferior al 2006 (100.7, 94.2 y 95.7 m<sup>2</sup> para 2006, 2007 y 2008 respectivamente).

La inversión en términos reales del Bono Familiar de Vivienda, presenta un crecimiento del 17% en relación con la inversión realizada en el 2007, es la tercera más alta desde que se creó el subsidio estatal, solo superada por la de 1996 y 1997.

En relación con 2007, en 2008 destaca el aumento en la participación de las provincias de Puntarenas y Limón, donde se observa un incremento en el total de Bonos formalizados de 33.7 y 39.3% respectivamente, además la variación en términos de la inversión correspondiente al subsidio estatal es del 49.0 y 48.2% respectivamente.

El 50% de los Bonos formalizados en el 2008 se distribuyó en 12 cantones.

Compra de vivienda existente es el propósito de Bono Familiar de Vivienda que presentó el mayor crecimiento; aumentando en 2 puntos porcentuales su participación dentro del total de Bonos formalizados, lo que representa un aumento de 35.9% en el total de Bonos, en términos de inversión real aumentó en un 108%, con un incremento en el promedio por Bono del 53.2% pasando de 4.3 millones de colones en 2007 a 6.7 millones de colones en 2008 (en colones de 2008)

Extrema Necesidad es el programa con el mayor crecimiento respecto a 2007. En relación al total de Bonos formalizados, presentó un incremento de 153%, duplicando su participación; con relación a la inversión real, se incrementó en un 211%, triplicando su participación, la inversión real promedio por Bono aumentó en un 22.7% (en millones de colones de 2008 pasó de 6.1 a 7.5 en 2007 y 2008 respectivamente).

Aunque la cantidad de bonos para erradicación de precarios y tugurios fue la misma en el 2008 que en el 2007, en términos porcentuales significó una disminución, en cantidad y en la inversión real.

Durante el año en mención se adjudicó y se iniciaron obras para el mejoramiento barrial a partir de la ejecución del bono colectivo tendientes a beneficiar a un poco más de 13,000 familias, pertenecientes o ubicadas en asentamientos consolidados.

### **III PARTE: APORTES PARA UNA POLÍTICA DE VIVIENDA**

Retomando la información presentada en las páginas anteriores, está claro que el problema habitacional del país es mayor del que se venía señalando tradicionalmente, esto debido a que el Déficit Cualitativo de vivienda tiene un peso aún mayor del que usualmente se le había asignado, así lo evidencia el nuevo indicador, el “Déficit Cualitativo Real”. De ahí la necesidad de definir una política de vivienda que permita impactar (disminuir) sensiblemente la situación existente. Con el interés de contribuir a plasmar dicho esfuerzo, se comparten algunos elementos básicos, considerados esenciales a tener presentes en una política nacional de vivienda.

Al analizar los datos correspondientes al estado físico de la vivienda, es posible clasificarlas en varios grupos; por un lado, las viviendas “totalmente” buenas (paredes, techo y piso) y sin hacinamiento. Este es el grupo ideal, en el se desea que se ubiquen todas las viviendas.

Otro grupo está constituido por las viviendas que se encuentran en un estado tal de deterioro, que la alternativa es demolerlas y construir viviendas nuevas. Luego está el grupo conformado por todas las viviendas en estado regular, más aquellas que estando en general buenas, tienen alguno de sus componentes en estado regular y dentro de las buenas, las que presentan hacinamiento. Este grupo de viviendas son las que pesan más en el Déficit Cualitativo y además, las que pueden ser mejoradas.

Al mejorar las viviendas en estado regular, se logra disminuir el DC y también se evita que las viviendas intervenidas pasen a un mayor nivel de deterioro, se conviertan en viviendas del todo malas y que pasen a engrosar el Faltante Natural.

Con la información que se obtiene de las tablas donde se presenta el estado de las viviendas, se observa que en los casos de viviendas regulares, se requiere arreglar paredes, techos o pisos. En algunos casos, aparte del mejoramiento de alguno de los componentes, se requiere ampliar la vivienda para combatir el hacinamiento.

Llevar a cabo obras de mejoramiento en las viviendas, dentro de la vivienda siempre causará incomodidad tanto a la familia como a los trabajadores que las realizan. Sin embargo, existen otros problemas sustantivos tales como el manejo de los imprevistos que suelen ser altos en este tipo de intervención y la tramitología para obtener permisos y financiamiento, que lo hacen oneroso y complicado.

Así como existen dificultades para impulsar un programa de mejoramiento y ampliación de viviendas, también hay circunstancias que actúan a favor de una iniciativa de este tipo. Por ejemplo, una de las limitaciones mayores para la construcción de vivienda de interés social, es el acceso a terrenos aptos y a precios accesibles. En el caso de mejoramiento y ampliación de viviendas este problema, en teoría, no debería darse. Se parte de que las viviendas ya existen y ocupan un terreno sobre el cual se harían las obras.

Otro de los problemas para los proyectos de vivienda de interés social es el costo y la ejecución de las obras de infraestructura. En el caso de mejoramientos y ampliaciones, las obras de infraestructura deberían de estar disponibles.

En síntesis, se debe mencionar que existen dificultades para llevar a la práctica un programa agresivo de mejoramiento y ampliación de viviendas. No obstante, también hay un conjunto de circunstancias que favorecen la implementación de un trabajo de ese tipo. El enorme peso del Déficit Cualitativo, la necesidad de disminuirlo y de evitar que las viviendas se deterioren más al punto de que haya que reconstruirlas totalmente, son razones suficientes y necesarias para definir y ejecutar una política de vivienda que tome el Déficit Cualitativo Real como una de sus prioridades.

Lo anterior significa desarrollar una serie de trabajos y tomar medidas ágiles y oportunas. En ese sentido, hay que indicar la necesidad de realizar una evaluación seria y profunda sobre el poco impacto de los BFV dirigidos a la Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación de viviendas. En estos 20 años de la creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda solamente un 3.3 de los bonos, responden a este mercado meta.

Unido al diagnóstico de la situación, será necesario establecer y desarrollar una práctica constructiva dirigida al tipo de obras que se requiere. Tradicionalmente, las mejoras, ampliaciones y reparaciones de viviendas, especialmente de los sectores medios y bajos, se realizan por microempresas o trabajadores por cuenta propia. En esta modalidad se evidencian algunas carencias relacionadas con la falta de tramitación de los permisos respectivos, inexistencia de fiscalización de los trabajos, irrespeto a las regulaciones establecidas. Además, frecuentemente, los trabajadores no cuentan con las normas de seguridad de ley, vinculadas a seguro social y pólizas de riesgo. Además de otros inconvenientes, no se tiene determinado un proceso de reciclaje o de depósito de los escombros o desechos de las obras, los cuales en muchos casos, van a parar a zonas públicas, zonas verdes, terrenos en verde u orillas de calles y causes de los ríos.

Es importante recuperar el conocimiento empírico que existe, así como las buenas prácticas que durante años se han generado alrededor de las obras de mejoramiento y ampliación habitacional, recuperando también las malas prácticas, para no repetirlas o minimizar sus efectos. Debe entenderse, que no es igual una construcción en un lote en verde, sin la gente viviendo ahí mismo y con todo el espacio disponible, que enfrentar una obra con las familias en la vivienda, con espacios reducidos, con el cuidado de no destruir otras partes de la vivienda, y otra serie de dificultades.

Como parte de la redefinición de una política de vivienda, es necesario que más recursos económicos lleguen a los usuarios o clientes potenciales o sea hogares que habitan viviendas que son parte del DCR. También es necesario incluir los recursos para reposición de viviendas, las clasificadas como malas y que requieren ser reemplazadas.

De cara a los cambios observados en el sector financiero relacionado con la vivienda, donde la tendencia es hacia el encarecimiento del crédito, posiblemente la reacción sea contraer la construcción de vivienda nueva. Como se expuso en Gráfico 22, ante el incremento en las tasas de crédito, la construcción de vivienda nueva baja. Esta situación podría significar que se fortalezca el mejoramiento de la vivienda existente.

La política de vivienda debe ser equilibrada, en términos de resolver tanto el déficit cualitativo y el déficit cuantitativo. No se debe descuidar uno de ellos en función del otro. Con los datos oficiales para el año 2008, el Faltante Natural de vivienda se estima en 18,432 unidades, una cantidad relativamente pequeña. Sin embargo, es necesario insistir que mucha de la vivienda presenta un estado físico que requiere su sustitución. El dato para el 2008 es de poco más de 127 mil viviendas clasificadas como malas. Por consiguiente, entre las viviendas faltantes y las viviendas malas, hay un total aproximado de casi 150,000 unidades nuevas a construir.

Con base en la idea anterior, una política de vivienda más agresiva, que ataque o se centre en el Déficit Cualitativo Real, no debe descuidar las necesidades de vivienda nueva, que aparte de la cantidad arriba señalada, es necesario sumarle los requerimientos que año con año demanda el país, fundamentalmente como consecuencia de nuevos hogares y pérdidas de viviendas por desastres, tanto de origen natural como humanos.

Es necesario que el país, especialmente para la Región Central, y para las principales ciudades fuera del Valle Central, establezca condiciones que estimulen, propicien, incentiven e impulsen la construcción de soluciones verticales de vivienda, lo que significa todo un proceso de adecuación técnico y cultural, al cual el país no se ha enfrentado de manera masiva y decidida, pero que deberá de llevarlo a cabo y, cuanto antes mejor.

Para el año 2009, se espera que ingresen los recursos correspondientes al llamado “impuesto a las casas de lujo”. Aun no se tiene certeza de cuánto será el monto total que generará este nuevo y temporal tributo, los cálculos van desde los 10,000 millones hasta los 25,000 millones de colones. Independientemente del monto exacto, lo que se ha propuesto es que parte de esos recursos se destinen al bono colectivo, para poder seguir haciendo un mejoramiento barrial, tan necesario para nuestras ciudades en general, pero fundamental para los asentamientos consolidados en particular.

Mayor cantidad de recursos para el sector vivienda, una política de vivienda más agresiva en cuanto al mejoramiento de la vivienda existente, sin descuidar la vivienda nueva, que continúe el mejoramiento barrial y que logre modificar las regulaciones que afectan la construcción de vivienda de manera que permita una mayor agilidad, flexibilización y adecuación a las condiciones y necesidades de los asentamientos consolidados son esenciales. En diferentes momentos se han dado algunos de estos requerimientos. Sin embargo, ha faltado la suerte de que coincidan todos en el momento y lugar precisos.



FUPROVI

### Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

El mayor cuello de botella parece estar del lado de la normativa. No solo por la cantidad de leyes, reglamentos, decretos y directrices alrededor de la construcción de vivienda y asentamientos humanos, sino porque la mayoría no responde a las realidades de los barrios, de la ciudades y de las condiciones actuales del país. De ahí la urgencia, no solo de su análisis y actualización, sino también mayor nivel de comprensión y amplitud de criterio en su aplicación por parte de las autoridades correspondientes.



**FUPROVI**

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008

# **ANEXOS**

Anexo1  
Costa Rica. Total de metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, por cantón.  
2000-2008

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	M <sup>2</sup>	Puesto	M <sup>2</sup>	Lugar	M <sup>2</sup>	Puesto												
San José	42,200	9	57,564	8	37,709	12	51,642	10	32,865	21	73,234	6	34,011	20	66,666	12	74,678	7
Escazú	80,943	1	106,906	1	87,600	1	103,002	1	97,432	1	184,475	1	114,365	4	78,110	11	55,356	15
Desamparados	31,026	13	55,004	9	39,562	10	52,643	9	47,941	10	41,372	14	30,589	24	39,399	21	36,978	24
Puriscal	13,954	34	12,629	43	12,009	43	12,432	45	18,953	35	20,484	35	17,616	41	22,811	32	19,702	38
Tarrazú	5,254	63	2,895	78	2,808	71	4,575	66	6,053	61	5,084	68	6,100	66	10,907	58	9,416	61
Aserri	13,494	35	12,361	45	11,863	44	13,528	40	15,809	42	14,457	43	9,202	57	13,689	52	11,361	53
Mora	10,453	42	17,222	32	14,140	37	19,282	31	19,816	34	29,191	20	29,480	25	24,740	29	23,158	35
Goicoechea	30,319	14	33,965	15	27,403	19	29,688	22	23,528	29	21,223	32	13,996	46	17,060	43	19,125	40
Santa Ana	54,241	3	60,588	6	64,600	4	69,971	3	56,034	7	60,035	11	109,591	5	104,742	6	63,521	10
Alajuelita	7,718	53	9,482	50	13,357	41	13,167	42	23,268	30	27,191	26	24,943	31	16,957	44	13,962	50
V.de Coronado	23,684	21	22,782	24	26,601	21	22,096	29	20,754	33	18,362	40	25,487	30	8,150	64	9,853	59
Acosta	8,320	49	9,784	48	3,895	68	6,560	54	7,161	60	6,497	65	7,089	60	6,170	73	7,719	65
Tibás	11,677	38	10,036	47	9,892	50	11,140	47	8,798	55	11,574	50	10,176	52	16,631	45	10,646	56
Moravia	23,389	22	38,057	13	47,936	8	60,940	7	35,375	18	27,511	24	32,254	22	38,182	22	26,875	32
Montes de Oca	19,872	26	42,723	12	32,253	14	25,436	25	16,080	41	20,308	36	20,497	34	21,291	34	29,275	29
Turubares	1,075	80	2,982	77	2,819	70	2,501	77	2,503	77	3,396	76	2,381	81	3,221	79	2,790	81
Dota	2,075	76	1,395	81	1,584	79	1,411	80	3,589	72	4,106	70	3,710	75	3,983	77	3,677	79
Curridabat	53,050	4	61,379	5	56,137	6	53,299	8	58,542	6	47,019	12	65,485	10	58,704	14	48,886	17
Pérez Zeledón	43,286	7	51,584	11	37,989	11	30,737	17	55,679	8	76,910	5	84,383	6	113,785	4	112,972	5
León Cortés	2,912	72	2,486	79	2,568	73	2,784	76	4,349	70	4,092	71	4,745	70	3,840	78	4,722	76
Alajuela	74,796	2	101,257	2	81,915	2	89,994	2	88,220	2	70,813	7	82,016	7	110,295	5	127,143	4
San Ramón	35,539	10	26,119	18	19,877	25	26,849	24	40,883	14	31,949	17	37,497	17	51,963	18	58,110	11
Grecia	27,997	16	34,158	14	28,837	18	32,763	15	30,149	22	28,854	21	31,708	23	45,734	20	44,106	19
San Mateo	1,018	81	1,474	80	1,589	78	1,014	81	2,670	76	2,577	78	3,008	79	2,871	80	4,303	78
Atenas	11,067	40	14,625	38	13,801	39	10,398	49	14,642	43	19,512	37	22,031	33	23,721	30	27,585	31
Naranjo	20,768	25	14,948	36	10,522	47	17,433	34	23,831	28	15,746	42	18,354	39	20,800	37	19,519	39
Palmares	17,162	28	19,589	29	14,765	33	24,489	27	17,018	39	18,910	39	16,606	43	21,824	33	24,209	33
Poás	9,234	46	6,995	62	5,049	60	6,434	55	904	81	8,897	57	9,759	55	8,884	62	9,186	62
Orotina	6,159	57	8,071	56	6,190	58	5,058	63	12,296	49	16,075	41	12,115	49	15,013	48	17,561	42
San Carlos	46,056	6	58,031	7	45,943	9	46,618	11	62,224	5	60,900	10	58,770	11	93,104	8	81,375	6
Alfaro Ruíz	3,897	69	4,554	71	2,458	74	4,712	64	4,583	68	3,485	75	3,127	77	4,740	76	5,123	74
Valverde Vega	5,723	62	7,287	59	4,350	65	5,206	62	7,744	58	6,037	66	6,772	63	10,723	59	8,745	63
Upala	6,232	56	9,222	51	7,425	55	11,185	46	7,168	59	7,241	63	6,913	62	11,570	55	10,016	58
Los Chiles	6,088	59	3,000	76	1,786	77	5,259	61	2,490	78	3,670	74	4,146	73	7,170	68	7,255	67
Guatuso	3,245	70	5,104	69	2,003	75	1,799	78	1,801	80	2,361	80	3,695	76	4,775	75	5,412	72
Cartago	42,938	8	53,360	10	59,119	5	67,766	4	64,974	4	60,906	9	55,616	12	64,504	13	50,580	16
Paraíso	14,972	33	14,222	40	17,391	28	17,179	35	14,017	44	13,312	46	14,212	45	20,982	35	24,037	34
La Unión	31,847	11	62,797	4	48,601	7	28,468	23	51,093	9	44,939	13	76,502	9	98,582	7	138,970	3
Jiménez	2,339	75	5,110	68	3,178	69	2,861	75	3,158	73	2,660	77	3,107	78	6,629	72	4,793	75
Turrialba	15,695	31	15,788	34	20,119	24	22,932	28	29,811	23	23,863	28	26,116	27	28,541	26	30,050	26
Alvarado	2,782	73	3,541	74	1,537	80	2,883	74	4,678	66	3,708	73	5,583	68	7,354	66	6,353	70

Anexo 1, metros cuadrados de construcción... continuación

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	M <sup>2</sup>	Puesto	M <sup>2</sup>	Lugar	M <sup>2</sup>	Puesto												
Oreamuno	11,976	37	12,806	41	14,645	34	13,439	41	13,709	45	14,355	44	18,032	40	17,482	42	20,444	37
El Guarco	11,351	39	15,680	35	10,673	46	9,554	50	13,460	46	13,734	45	19,583	38	22,874	31	23,048	36
Heredia	47,165	5	76,805	3	69,641	3	64,234	6	73,784	3	94,299	2	81,190	8	84,203	9	72,427	8
Barva	21,431	24	25,557	20	31,580	15	37,941	14	33,461	19	23,909	27	34,363	18	20,827	36	33,948	25
Santo Domingo	31,232	12	24,175	21	16,890	30	30,399	18	35,946	17	27,493	25	26,916	26	27,071	28	38,396	23
Santa Bárbara	16,149	29	12,658	42	14,316	35	13,797	39	18,013	36	20,933	34	20,059	36	20,675	38	17,150	46
San Rafael	28,043	15	23,728	22	31,504	16	30,107	21	33,215	20	31,574	18	43,589	16	34,355	24	29,332	28
San Isidro	10,566	41	14,878	37	18,169	26	17,497	33	22,525	31	21,081	33	20,308	35	16,466	46	17,391	43
Belén	24,133	20	20,668	28	37,203	13	30,175	20	17,474	38	22,972	29	26,103	28	15,376	47	17,268	45
Flores	9,710	44	9,594	49	21,431	23	20,635	30	17,758	37	21,337	31	24,638	32	27,629	27	39,168	22
San Pablo	13,434	36	23,281	23	26,582	22	24,696	26	28,190	24	28,745	23	33,968	21	45,930	19	29,264	30
Sarapiquí	6,497	55	5,790	65	3,913	67	5,538	59	3,910	71	9,883	55	9,784	54	13,698	51	17,377	44
Liberia	23,151	23	22,580	25	15,567	32	30,246	19	39,983	15	28,785	22	50,725	13	82,715	10	57,798	12
Nicoya	19,397	27	25,684	19	15,761	31	18,971	32	25,714	26	30,005	19	46,429	15	53,761	17	48,177	18
Santa Cruz	24,216	18	22,276	26	27,174	20	39,854	12	45,330	12	83,867	4	158,772	2	157,948	1	140,182	2
Bagaces	6,065	60	6,016	63	4,678	63	4,190	68	25,415	27	8,175	60	4,337	71	6,733	71	10,674	55
Carrillo	15,026	32	17,683	31	17,148	29	15,731	37	41,643	13	63,006	8	115,048	3	149,657	3	66,733	9
Cañas	8,265	50	10,350	46	5,710	59	5,526	60	3,042	74	4,323	69	5,766	67	11,320	57	6,204	71
Abangares	2,507	74	7,200	60	8,201	54	3,938	69	5,327	64	8,515	58	6,361	65	7,176	67	9,441	60
Tilarán	9,195	47	12,503	44	6,505	57	10,810	48	10,806	52	10,519	52	16,253	44	18,786	39	14,499	49
Nandayure	3,950	68	7,162	61	1,982	76	6,264	58	8,735	56	7,556	62	7,976	59	10,632	60	10,832	54
La Cruz	4,032	67	4,051	73	2,663	72	3,186	72	2,369	79	2,490	79	4,078	74	7,440	65	4,682	77
Hojancha	1,727	78	3,213	75	848	81	1,700	79	3,005	75	5,173	67	5,567	69	5,865	74	6,525	69
Puntarenas	16,015	30	18,396	30	14,307	36	39,239	13	28,075	25	33,661	16	46,508	14	55,967	15	57,538	14
Esparza	8,018	51	15,967	33	14,089	38	12,827	43	13,042	47	9,979	54	13,687	47	13,751	50	18,293	41
Buenos Aires	5,859	61	4,279	72	6,978	56	3,929	70	5,973	62	12,516	48	9,796	53	9,110	61	8,126	64
Montes de Oro	4,243	65	8,143	55	9,311	51	4,660	65	5,033	65	3,918	72	4,317	72	7,062	69	6,945	68
Osa	1,956	77	5,633	67	12,406	42	3,004	73	21,040	32	22,704	30	20,046	37	32,514	25	41,488	21
Aguirre	9,287	45	14,569	39	13,765	40	14,799	38	16,834	40	19,280	38	25,976	29	18,687	40	15,417	48
Golfito	8,723	48	8,450	54	4,704	61	12,826	44	11,793	50	10,000	53	13,565	48	14,175	49	12,542	51
Coto Brus	6,149	58	7,363	58	8,428	53	6,380	56	9,559	53	9,839	56	11,010	51	17,551	41	15,863	47
Parrita	3,229	71	4,844	70	3,996	66	4,195	67	4,635	67	12,932	47	17,269	42	35,949	23	42,392	20
Corredores	6,668	54	5,730	66	9,990	49	7,514	52	8,815	54	8,183	59	8,566	58	11,409	56	10,384	57
Garabito	24,754	17	29,881	17	18,087	27	65,166	5	46,720	11	88,982	3	165,423	1	155,615	2	190,929	1
Limón	10,002	43	32,902	16	11,005	45	16,128	36	12,865	48	11,926	49	9,658	56	12,462	54	12,410	52
Pococí	24,212	19	21,967	27	29,603	17	32,156	16	39,498	16	38,639	15	34,229	19	54,560	16	57,567	13
Siquirres	4,929	64	9,184	52	10,292	48	8,611	51	11,436	51	7,116	64	11,225	50	6,759	70	7,425	66
Talamanca	7,748	52	8,685	53	8,690	52	7,363	53	5,838	63	7,791	61	6,759	64	8,196	63	5,156	73
Matina	1,518	79	5,977	64	4,693	62	3,924	71	4,580	69	1,791	81	2,650	80	2,752	81	3,643	80
Guácimo	4,113	66	7,591	57	4,663	64	6,349	57	8,653	57	10,965	51	7,088	61	12,533	53	29,476	27
<b>Total</b>	<b>1,361,137</b>		<b>1,694,975</b>		<b>1,516,971</b>		<b>1,705,632</b>		<b>1,816,086</b>		<b>2,035,887</b>		<b>2,331,370</b>		<b>2,656,488</b>		<b>2,555,657</b>	

Fuente: FUPROVI – SIVDU con información de Estadísticas de la Construcción del INEC

Anexo 2  
Costa Rica. Total de viviendas construidas por cantón.  
2000 – 2008

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Total	Puesto																
San José	462	9	679	9	375	11	528	12	360	22	566	9	323	22	581	15	515	16
Escazú	713	4	1,066	2	483	9	882	3	886	3	623	8	456	16	324	24	257	36
Desamparados	488	8	938	5	611	5	737	5	671	8	551	10	422	18	479	18	443	19
Puriscal	249	30	235	34	178	40	204	38	342	24	368	20	286	24	355	21	299	26
Tarrazú	98	61	59	75	48	69	75	67	99	63	77	67	86	66	156	56	158	55
Aserrí	223	31	218	37	203	35	204	38	259	32	218	34	136	57	211	44	181	49
Mora	123	53	213	38	132	54	195	40	216	39	268	27	255	30	263	32	281	28
Goicoechea	376	14	437	14	291	20	407	19	305	26	278	25	170	46	176	52	203	44
Santa Ana	336	19	386	19	341	13	401	20	287	29	343	22	488	14	458	19	351	20
Alajuelita	151	42	196	45	224	29	218	35	395	17	379	17	275	26	203	46	201	45
V.de Coronado	297	23	256	32	286	21	254	28	215	40	157	49	229	33	69	76	73	77
Acosta	167	38	197	44	65	66	127	52	148	54	135	55	148	52	131	65	145	59
Tibás	130	50	122	61	118	55	134	50	104	62	116	64	97	64	161	55	112	67
Moravia	261	28	498	12	601	6	711	6	375	20	288	24	313	23	377	20	262	32
Montes de Oca	197	35	400	18	273	23	192	42	128	56	149	52	152	49	147	58	210	42
Turrubares	21	80	58	76	47	71	39	75	44	76	59	73	41	81	48	79	36	81
Dota	31	76	25	80	24	79	21	79	56	72	66	72	53	76	47	80	46	79
Curridabat	359	15	430	15	310	19	295	24	300	27	249	31	376	19	301	25	259	34
Pérez Zeledón	818	2	978	4	597	7	470	14	853	4	1,241	1	1,245	1	1,562	1	1,611	1
León Cortés	51	72	48	78	48	69	50	73	86	67	59	73	83	68	67	77	81	73
Alajuela	905	1	1,205	1	946	1	1,002	1	1,030	1	776	5	721	7	1,068	6	1,119	4
San Ramón	622	5	424	16	319	17	423	18	646	9	457	14	558	12	739	13	784	8
Grecia	393	13	504	11	341	13	437	16	453	14	362	21	338	21	481	17	488	17
San Mateo	19	81	25	80	21	80	16	81	36	79	44	80	42	80	38	81	64	78
Atenas	165	40	212	40	173	43	122	53	198	43	216	35	187	42	219	37	226	41
Naranjo	410	11	282	26	145	50	318	22	392	19	213	38	249	31	294	26	250	37
Palmares	297	23	357	22	200	37	328	21	273	31	263	29	218	34	289	29	296	27
Poás	167	38	116	64	89	59	119	54	16	81	118	63	114	60	114	68	112	67
Orotina	101	60	132	59	84	61	67	69	185	44	202	41	151	50	215	41	206	43
San Carlos	771	3	988	3	720	4	751	4	1,000	2	1,037	2	901	5	1,360	2	1,173	3
Alfaro Ruíz	66	69	72	72	38	73	77	65	80	68	49	78	50	77	70	75	77	76
Valverde Vega	86	64	133	58	60	67	80	64	113	59	99	65	68	74	151	57	117	65
Upala	123	53	198	43	147	48	221	34	141	55	128	59	147	54	199	49	171	51
Los Chiles	132	46	72	72	35	76	99	60	54	74	73	69	87	65	143	61	157	56
Guatuso	72	68	118	62	38	73	34	77	39	77	51	76	80	70	93	70	115	66
Cartago	593	6	761	7	765	2	952	2	789	6	698	7	720	8	784	12	568	14
Paraíso	276	27	238	33	276	22	283	25	224	37	216	35	217	35	294	26	327	23
La Unión	309	21	621	10	397	10	252	29	428	15	386	16	609	11	855	9	1,065	5
Jiménez	48	74	112	66	58	68	55	71	62	71	59	73	66	75	147	58	101	71
Turrialba	277	26	297	25	349	12	424	17	538	12	421	15	482	15	560	16	486	18
Alvarado	51	72	62	74	28	77	52	72	90	66	76	68	107	62	145	60	121	63
Oreamuno	189	36	200	42	203	35	231	32	225	36	191	43	257	29	261	34	276	29

Anexo 2, viviendas construidas... continuación

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Total	Puesto																
El Guarco	177	37	264	30	176	42	143	48	213	41	185	44	272	28	290	28	259	34
Heredia	520	7	898	6	723	3	683	8	792	5	978	3	746	6	832	11	746	9
Barva	344	17	329	23	334	15	455	15	345	23	253	30	278	25	203	46	328	22
Santo Domingo	280	25	232	35	146	49	264	26	367	21	197	42	191	40	207	45	261	33
Santa Bárbara	207	34	170	50	179	39	170	45	235	35	232	33	234	32	218	38	188	46
San Rafael	318	20	280	27	319	17	297	23	295	28	306	23	372	20	279	30	243	39
San Isidro	114	58	144	55	159	46	137	49	154	53	153	50	134	58	136	64	134	62
Belén	214	33	145	54	234	27	218	35	115	58	144	53	148	52	77	72	118	64
Flores	116	56	102	68	252	25	193	41	159	49	150	51	175	45	218	38	309	24
San Pablo	150	43	222	36	223	30	205	37	221	38	266	28	273	27	348	22	239	40
Sarapiquí	115	57	116	64	72	64	101	59	75	70	175	45	166	47	254	36	336	21
Liberia	448	10	404	17	206	34	520	13	564	10	370	19	451	17	873	8	621	13
Nicoya	341	18	483	13	220	31	264	26	394	18	373	18	542	13	674	14	674	11
Santa Cruz	353	16	264	30	334	15	641	9	504	13	834	4	1,132	2	1,162	4	882	7
Bagaces	128	51	117	63	77	63	84	62	249	33	171	46	80	70	110	69	164	53
Carrillo	220	32	279	28	212	32	174	44	544	11	543	11	910	4	1,180	3	556	15
Cañas	164	41	210	41	111	56	107	56	56	72	71	70	104	63	217	40	108	69
Abangares	55	71	172	48	71	65	57	70	98	64	171	46	115	59	119	67	150	58
Tilarán	125	52	213	38	100	57	150	46	158	50	129	57	182	44	215	41	183	47
Nandayure	56	70	152	52	27	78	70	68	110	60	81	66	83	68	162	54	175	50
La Cruz	84	66	94	69	38	73	38	76	38	78	46	79	49	78	75	73	81	73
Hojancha	30	77	51	77	11	81	21	79	35	80	51	76	79	72	75	73	100	72
Puntarenas	309	21	379	21	237	26	585	11	410	16	471	13	674	9	855	9	725	10
Esparza	142	44	271	29	255	24	234	31	236	34	140	54	203	36	215	41	264	31
Buenos Aires	123	53	93	70	141	51	85	61	120	57	269	26	203	36	171	53	161	54
Montes de Oro	86	64	177	47	184	38	81	63	108	61	67	71	76	73	141	62	107	70
Osa	25	79	43	79	229	28	29	78	287	29	235	32	188	41	262	33	276	29
Aguirre	132	46	187	46	162	44	182	43	162	47	208	40	202	38	199	49	143	61
Golfito	139	45	147	53	87	60	230	33	170	45	129	57	193	39	202	48	166	52
Coto Brus	114	58	139	57	137	53	110	55	169	46	209	39	184	43	335	23	307	25
Parrita	45	75	85	71	39	72	48	74	47	75	124	61	144	56	275	31	246	38
Corredores	132	46	112	66	208	33	150	46	157	51	158	48	151	50	180	51	183	47
Garabito	257	29	323	24	162	44	696	7	313	25	495	12	1,045	3	1,138	5	1,197	2
Limón	131	49	709	8	156	47	237	30	157	51	133	56	109	61	137	63	157	56
Pococí	403	12	386	19	516	8	609	10	768	7	727	6	629	10	1,001	7	1,008	6
Siquirres	89	63	171	49	178	40	134	50	208	42	128	59	165	48	128	66	144	60
Talamanca	94	62	144	55	139	52	105	57	76	69	124	61	85	67	78	71	45	80
Matina	27	78	127	60	84	61	77	65	97	65	35	81	43	79	54	78	80	75
Guácimo	84	66	154	51	94	58	105	57	161	48	215	37	145	55	259	35	624	12
Costa Rica	<b>18,514</b>		<b>23,556</b>		<b>17,919</b>		<b>21,176</b>		<b>22,508</b>		<b>22,071</b>		<b>23,158</b>		<b>28,189</b>		<b>26,711</b>	

Fuente: FUPROVI – SIVDU con información de Estadísticas de la Construcción del INEC

Anexo 3  
Costa Rica. Tamaño promedio de las viviendas construidas, por cantón.  
2000 - 2008

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Tamaño	Puesto																
San José	91	10	85	15	101	14	98	14	91	21	129	10	105	25	115	18	145	10
Escazú	114	3	100	10	181	2	117	7	110	11	296	1	251	1	241	1	215	1
Desamparados	64	37	59	43	65	46	71	36	71	36	75	41	72	44	82	38	83	34
Puriscal	56	55	54	53	67	43	61	55	55	63	56	66	62	62	64	60	66	56
Tarrazú	54	61	49	68	59	60	61	54	61	53	66	52	71	47	70	51	60	64
Aserri	61	42	57	48	58	61	66	44	61	54	66	51	68	55	65	59	63	61
Mora	85	16	81	20	107	12	99	13	92	20	109	14	116	19	94	31	82	35
Goicoechea	81	20	78	22	94	18	73	33	77	29	76	38	82	38	97	27	94	27
Santa Ana	161	1	157	1	189	1	174	2	195	1	175	4	225	2	229	2	181	3
Alajuelita	51	67	48	70	60	59	60	58	59	57	72	45	91	31	84	36	69	51
V.de Coronado	80	21	89	13	93	19	87	21	97	17	117	11	111	22	118	16	135	12
Acosta	50	72	50	65	60	58	52	75	48	77	48	76	48	77	47	80	53	71
Tibás	90	12	82	19	84	24	83	26	85	25	100	20	105	26	103	21	95	26
Moravia	90	13	76	24	80	29	86	22	94	18	96	23	103	27	101	24	103	24
Montes de Oca	101	7	107	5	118	7	132	4	126	7	136	9	135	10	145	5	139	11
Turubares	51	66	51	62	60	57	64	48	57	59	58	62	58	65	67	55	78	43
Dota	67	34	56	50	66	44	67	41	64	46	62	54	70	51	85	35	80	38
Curridabat	148	2	143	2	181	3	181	1	195	2	189	2	174	4	195	4	189	2
Pérez Zeledón	53	63	53	59	64	49	65	45	65	44	62	55	68	54	73	45	70	50
León Cortés	57	49	52	60	54	73	56	64	51	75	69	50	57	66	57	66	58	66
Alajuela	83	18	84	18	87	20	90	18	86	24	91	27	114	20	103	22	114	21
San Ramón	57	48	62	33	62	52	63	49	63	47	70	49	67	57	70	49	74	46
Grecia	71	28	68	28	85	23	75	31	67	42	80	34	94	30	95	28	90	30
San Mateo	54	62	59	39	76	32	63	50	74	33	59	60	72	46	76	43	67	54
Atenas	67	33	69	27	80	28	85	23	74	34	90	28	118	17	108	19	122	17
Naranjo	51	69	53	57	73	37	55	67	61	56	74	43	74	43	71	48	78	42
Palmares	58	46	55	51	74	34	75	32	62	51	72	44	76	42	76	44	82	37
Poás	55	57	60	36	57	65	54	70	57	61	75	39	86	36	78	42	82	36
Orotina	61	41	61	34	74	35	75	30	66	43	80	35	80	39	70	52	85	33
San Carlos	60	44	59	41	64	48	62	52	62	52	59	59	65	59	68	53	69	52
Alfaro Ruíz	59	45	63	31	65	47	61	53	57	58	71	48	63	60	68	54	67	55
Valverde Vega	67	35	55	52	73	38	65	46	69	39	61	57	100	28	71	47	75	45
Upala	51	68	47	73	51	78	51	78	51	74	57	64	47	80	58	65	59	65
Los Chiles	46	79	42	81	51	76	53	71	46	81	50	73	48	78	50	77	46	80
Guatuso	45	81	43	78	53	74	53	72	46	80	46	80	46	81	51	73	47	79
Cartago	72	26	70	26	77	30	71	37	82	26	87	31	77	41	82	37	89	31
Paraíso	54	59	60	37	63	50	61	56	63	49	62	56	65	58	71	46	74	48
La Unión	103	6	101	9	122	5	113	9	119	8	116	12	126	13	115	17	130	13
Jiménez	49	75	46	77	55	69	52	74	51	73	45	81	47	79	45	81	47	77
Turrialba	57	51	53	56	58	63	54	69	55	64	57	63	54	73	51	74	62	63
Alvarado	55	58	57	45	55	68	55	65	52	71	49	75	52	74	51	76	53	72
Oreamuno	63	38	64	29	72	39	58	59	61	55	75	40	70	50	67	56	74	47

Anexo 3, tamaño promedio... continuación

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Tamaño	Puesto	Tamaño	Puesto	Tamaño	Puesto	Tamaño	Puesto										
El Guarco	64	36	59	38	61	55	67	43	63	48	74	42	72	45	79	40	89	32
Heredia	91	11	86	14	96	16	94	15	93	19	96	22	109	23	101	25	97	25
Barva	62	40	78	23	95	17	83	25	97	16	95	24	124	15	103	23	104	23
Santo Domingo	112	5	104	7	116	8	115	8	98	15	140	7	141	7	131	9	147	8
Santa Bárbara	78	23	74	25	80	27	81	28	77	31	90	29	86	34	95	29	91	29
San Rafael	88	15	85	16	99	15	101	12	113	9	103	17	117	18	123	14	121	18
San Isidro	93	9	103	8	114	10	128	5	146	5	138	8	152	6	121	15	130	14
Belén	113	4	143	3	159	4	138	3	152	3	160	5	176	3	200	3	146	9
Flores	84	17	94	11	85	21	107	10	112	10	142	6	141	8	127	12	127	15
San Pablo	90	14	105	6	119	6	120	6	128	6	108	15	124	14	132	8	122	16
Sarapiquí	56	52	50	64	54	70	55	66	52	70	56	65	59	64	54	68	52	73
Liberia	52	65	56	49	76	33	58	60	71	37	78	36	112	21	95	30	93	28
Nicoya	57	50	53	55	72	40	72	35	65	45	80	33	86	35	80	39	71	49
Santa Cruz	69	31	84	17	81	25	62	51	90	22	101	19	140	9	136	7	159	6
Bagaces	47	78	51	61	61	54	50	80	102	13	48	77	54	72	61	63	65	58
Carrillo	68	32	63	30	81	26	90	17	77	32	116	13	126	12	127	11	120	19
Cañas	50	71	49	67	51	75	52	76	54	68	61	58	55	69	52	72	57	68
Abangares	46	80	42	80	116	9	69	39	54	67	50	74	55	70	60	64	63	60
Tilarán	74	25	59	42	65	45	72	34	68	41	82	32	89	32	87	34	79	40
Nandayure	71	29	47	71	73	36	89	19	79	28	93	25	96	29	66	57	62	62
La Cruz	48	76	43	79	70	42	84	24	62	50	54	68	83	37	99	26	58	67
Hojancha	58	47	63	32	77	31	81	29	86	23	101	18	70	48	78	41	65	57
Puntarenas	52	64	49	69	60	56	67	42	68	40	71	46	69	52	65	58	79	39
Esparza	56	53	59	40	55	67	55	68	55	65	71	47	67	56	64	61	69	53
Buenos Aires	48	77	46	75	49	80	46	81	50	76	47	79	48	76	53	69	50	76
Montes de Oro	49	73	46	76	51	77	58	62	47	79	58	61	57	67	50	78	65	59
Osa	78	22	131	4	54	71	104	11	73	35	97	21	107	24	124	13	150	7
Aguirre	70	30	78	21	85	22	81	27	104	12	93	26	129	11	94	32	108	22
Golfito	63	39	57	44	54	72	56	63	69	38	78	37	70	49	70	50	76	44
Coto Brus	54	60	53	58	62	53	58	61	57	60	47	78	60	63	52	71	52	74
Parrita	72	27	57	46	102	13	87	20	99	14	104	16	120	16	131	10	172	4
Corredores	51	70	51	63	48	81	50	79	56	62	52	70	57	68	63	62	57	70
Garabito	96	8	93	12	112	11	94	16	149	4	180	3	158	5	137	6	160	5
Limón	76	24	46	74	71	41	68	40	82	27	90	30	89	33	91	33	79	41
Pococí	60	43	57	47	57	64	53	73	51	72	53	69	54	71	55	67	57	69
Siquirres	55	56	54	54	58	62	64	47	55	66	56	67	68	53	53	70	52	75
Talamanca	82	19	60	35	63	51	70	38	77	30	63	53	80	40	105	20	115	20
Matina	56	54	47	72	56	66	51	77	47	78	51	71	62	61	51	75	46	81
Guácimo	49	74	49	66	50	79	60	57	54	69	51	72	49	75	48	79	47	78
Costa Rica	<b>74</b>		<b>72</b>		<b>85</b>		<b>81</b>		<b>81</b>		<b>92</b>		<b>101</b>		<b>94</b>		<b>96</b>	

Fuente: FUPROVI – SIVDU con información de Estadísticas de la Construcción del INEC

Anexo 4  
Costa Rica. Bono Familiar de Vivienda, total formalizado por cantón.  
2000 - 2008

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Bonos	Puesto																
<b>San José</b>	483	5	194	22	109	30	91	28	98	36	82	37	64	43	134	25	109	37
<b>Escazú</b>	26	73	7	78	8	74	7	73	4	80	13	75	3	77	6	77	7	77
<b>Desamparados</b>	474	6	431	5	218	14	299	6	235	14	320	6	105	30	190	17	153	26
<b>Puriscal</b>	222	22	178	24	114	29	148	22	227	17	280	9	203	12	241	12	209	18
<b>Tarrazú</b>	55	58	29	67	22	63	39	48	62	53	29	63	23	60	37	59	67	55
<b>Aserri</b>	110	42	103	37	61	42	45	46	102	35	112	28	69	40	111	35	141	28
<b>Mora</b>	50	62	65	57	20	66	37	50	105	34	92	34	73	37	114	32	139	29
<b>Goicoechea</b>	91	49	106	35	32	53	165	20	91	39	94	33	115	25	99	39	83	49
<b>Santa Ana</b>	215	23	14	75	59	44	29	57	15	71	6	79	3	77	21	64	13	71
<b>Alajuelita</b>	201	25	106	35	95	32	118	24	136	27	86	36	208	11	163	21	96	42
<b>V.de Coronado</b>	92	48	20	72	15	70	9	69	33	64	25	67	30	56	15	68	18	68
<b>Acosta</b>	127	37	88	44	39	52	107	25	136	27	135	25	138	19	146	24	125	33
<b>Tibás</b>	49	63	32	64	18	68	19	63	27	66	36	56	22	61	29	62	35	61
<b>Moravia</b>	69	55	72	55	21	65	39	48	87	41	48	49	27	57	79	49	21	66
<b>Montes de Oca</b>	37	70	5	80	4	77	5	75	5	78	4	80	6	71	4	80	1	81
<b>Turubares</b>	26	73	29	67	20	66	9	69	12	73	30	62	13	67	21	64	22	65
<b>Dota</b>	18	79	7	78	4	77	11	67	21	69	14	74	6	71	5	78	11	76
<b>Curridabat</b>	21	78	17	73	8	74	5	75	10	74	18	69	6	71	13	71	19	67
<b>Pérez Zeledón</b>	733	1	581	4	281	9	187	16	544	3	829	1	687	1	716	3	861	1
<b>León Cortés</b>	23	75	33	63	22	63	18	64	71	48	36	56	36	53	30	60	42	59
<b>Alajuela</b>	347	16	711	1	163	21	208	14	434	5	285	8	109	28	231	13	260	13
<b>San Ramón</b>	632	4	281	11	243	10	236	11	521	4	279	10	278	6	352	7	380	10
<b>Grecia</b>	252	19	241	14	123	27	204	15	272	13	172	19	124	23	212	15	185	20
<b>San Mateo</b>	9	80	12	76	2	80	5	75	15	71	17	72	13	67	11	75	23	64
<b>Atenas</b>	145	32	101	39	57	45	41	47	111	33	87	35	57	49	62	52	70	54
<b>Naranjo</b>	360	14	197	20	115	28	230	12	293	11	178	18	138	19	167	20	131	32
<b>Palmares</b>	259	18	273	12	71	37	247	10	232	15	157	20	133	22	151	23	134	30
<b>Poás</b>	167	28	71	56	25	60	81	31	55	57	51	46	33	55	61	53	87	45
<b>Orotina</b>	43	67	77	50	11	73	37	50	59	56	50	47	77	35	98	40	75	53
<b>San Carlos</b>	717	3	667	2	491	2	574	1	965	1	693	2	643	2	922	1	769	3
<b>Alfaro Ruíz</b>	53	60	46	60	30	55	53	42	63	52	28	65	46	52	43	56	40	60
<b>Valverde Vega</b>	98	46	79	47	26	59	46	45	82	42	72	39	22	61	94	42	76	52
<b>Upala</b>	286	17	216	18	290	8	249	9	160	23	102	31	123	24	116	31	200	19
<b>Los Chiles</b>	125	38	26	69	44	50	183	17	95	37	55	44	64	43	118	29	122	34
<b>Guatuso</b>	97	47	109	34	25	60	31	55	61	54	47	52	64	43	64	51	168	22
<b>Cartago</b>	241	20	331	10	218	14	151	21	338	7	152	21	186	13	261	11	249	14
<b>Paraíso</b>	730	2	339	8	95	32	79	32	195	20	104	30	85	33	114	32	133	31
<b>La Unión</b>	128	35	100	40	30	55	31	55	45	60	48	49	148	18	45	55	43	58
<b>Jiménez</b>	58	57	154	26	64	40	65	38	65	51	49	48	58	48	121	28	87	45
<b>Turrialba</b>	204	24	332	9	314	7	331	5	421	6	423	4	527	4	621	4	568	4
<b>Alvarado</b>	38	69	63	58	13	72	24	60	74	47	61	43	65	41	130	27	91	44

Anexo 4, Bono Familiar de Vivienda...continuación

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto	Bonos	Puesto
Oreamuno	108	44	226	17	188	18	126	23	131	31	71	40	106	29	152	22	182	21
El Guarco	82	53	73	54	32	53	35	53	68	49	36	56	36	53	88	45	59	56
Heredia	353	15	250	13	89	34	104	26	78	43	29	63	138	19	320	9	230	16
Barva	43	67	144	28	157	23	71	35	60	55	75	38	65	41	17	66	18	68
Santo Domingo	131	34	15	74	14	71	9	69	88	40	17	72	13	67	15	68	12	74
Santa Bárbara	48	64	43	61	29	57	22	61	44	61	28	65	21	64	29	62	29	63
San Rafael	44	66	23	71	23	62	28	58	37	63	32	60	6	71	14	70	13	71
San Isidro	23	75	31	66	17	69	14	66	9	75	18	69	4	76	5	78	13	71
Belén	5	81	5	80	4	77	1	81	4	80	4	80	#N/A	3	81	3	80	
Flores	103	45	78	49	50	46	82	30	20	70	8	77	3	77	10	76	14	70
San Pablo	55	58	95	42	6	76	6	74	7	77	7	78	7	70	12	74	7	77
Sarapiquí	124	39	75	52	46	48	299	6	172	22	106	29	150	16	200	16	232	15
Liberia	372	12	410	6	383	5	522	3	335	8	301	7	62	46	134	25	105	40
Nicoya	394	11	235	16	323	6	166	19	275	12	255	12	243	7	286	10	388	9
Santa Cruz	405	9	206	19	460	3	277	8	298	10	254	13	236	10	187	18	224	17
Bagaces	109	43	116	32	42	51	69	36	49	59	145	23	238	8	74	50	108	38
Carrillo	236	21	103	37	68	39	63	39	133	29	194	15	152	15	93	44	112	36
Cañas	401	10	196	21	233	11	54	40	75	44	53	45	70	38	107	37	84	47
Abangares	82	53	84	46	99	31	34	54	55	57	138	24	75	36	86	46	103	41
Tilarán	128	35	130	30	61	42	77	33	92	38	62	42	57	49	118	29	96	42
Nandayure	165	29	55	59	64	40	20	62	38	62	32	60	51	51	103	38	163	24
La Cruz	118	40	74	53	155	24	37	50	27	66	18	69	26	58	17	66	35	61
Hojancha	53	60	24	70	46	48	11	67	30	65	23	68	60	47	43	56	108	38
Puntarenas	424	7	611	3	662	1	361	4	316	9	277	11	333	5	379	6	444	7
Esparza	87	52	183	23	188	18	173	18	193	21	179	17	95	32	109	36	167	23
Buenos Aires	118	40	144	28	214	16	17	65	133	29	117	27	237	9	522	5	564	5
Montes de Oro	68	56	110	33	48	47	54	40	229	16	48	49	22	61	94	42	79	50
Osa	36	71	39	62	220	13	25	59	26	68	322	5	110	26	54	54	77	51
Aguirre	32	72	11	77	27	58	9	69	9	75	38	55	2	80	13	71	12	74
Golfito	369	13	154	26	182	20	209	13	223	18	124	26	105	30	113	34	84	47
Coto Brus	48	64	77	50	86	35	68	37	156	24	201	14	150	16	217	14	413	8
Parrita	163	30	168	25	128	26	3	78	144	25	67	41	14	66	83	47	113	35
Corredores	163	30	98	41	212	17	52	43	115	32	102	31	85	33	80	48	283	12
Garabito	88	50	32	64	1	81	2	80	5	78	11	76	5	75	13	71	7	77
Limón	143	33	237	15	129	25	75	34	68	49	42	54	20	65	30	60	143	27
Pococí	414	8	380	7	393	4	560	2	769	2	681	3	559	3	808	2	841	2
Siquirres	180	26	123	31	229	12	86	29	141	26	148	22	110	26	185	19	154	25
Talamanca	23	75	89	43	158	22	3	78	75	44	47	52	70	38	97	41	541	6
Matina	88	50	86	45	71	37	47	44	75	44	34	59	24	59	42	58	45	57
Guácimo	177	27	79	47	78	36	96	27	208	19	185	16	172	14	324	8	347	11
<b>Total</b>	<b>14,314</b>		<b>11,855</b>		<b>9,235</b>		<b>8,460</b>		<b>11,587</b>		<b>9,928</b>		<b>8,762</b>		<b>11,444</b>		<b>12,715</b>	

Fuente: FUPROVI – SIVDU con información del Banco Hipotecario de la Vivienda

Anexo 5  
Costa Rica. Metros cuadrados de construcción en vivienda nueva, total de viviendas construidas, tamaño promedio de las viviendas construidas y total de Bono Familiar de Vivienda. Por cantón. 2008

	Metros cuadrados		Total de viviendas		Tamaño promedio		Total de Bonos	
	M <sup>2</sup>	Puesto	Total	Puesto	Tamaño	Puesto	Bonos	Puesto
<b>San José</b>	74,678	7	515	16	145	10	109	37
<b>Escazú</b>	55,356	15	257	36	215	1	7	77
<b>Desamparados</b>	36,978	24	443	19	83	34	153	26
<b>Puriscal</b>	19,702	38	299	26	66	56	209	18
<b>Tarrazú</b>	9,416	61	158	55	60	64	67	55
<b>Aserrí</b>	11,361	53	181	49	63	61	141	28
<b>Mora</b>	23,158	35	281	28	82	35	139	29
<b>Goicoechea</b>	19,125	40	203	44	94	27	83	49
<b>Santa Ana</b>	63,521	10	351	20	181	3	13	71
<b>Alajuelita</b>	13,962	50	201	45	69	51	96	42
<b>V.de Coronado</b>	9,853	59	73	77	135	12	18	68
<b>Acosta</b>	7,719	65	145	59	53	71	125	33
<b>Tibás</b>	10,646	56	112	67	95	26	35	61
<b>Moravia</b>	26,875	32	262	32	103	24	21	66
<b>Montes de Oca</b>	29,275	29	210	42	139	11	1	81
<b>Turrubares</b>	2,790	81	36	81	78	43	22	65
<b>Dota</b>	3,677	79	46	79	80	38	11	76
<b>Curridabat</b>	48,886	17	259	34	189	2	19	67
<b>Pérez Zeledón</b>	112,972	5	1,611	1	70	50	861	1
<b>León Cortés</b>	4,722	76	81	73	58	66	42	59
<b>Alajuela</b>	127,143	4	1,119	4	114	21	260	13
<b>San Ramón</b>	58,110	11	784	8	74	46	380	10
<b>Grecia</b>	44,106	19	488	17	90	30	185	20
<b>San Mateo</b>	4,303	78	64	78	67	54	23	64
<b>Atenas</b>	27,585	31	226	41	122	17	70	54
<b>Naranjo</b>	19,519	39	250	37	78	42	131	32
<b>Palmares</b>	24,209	33	296	27	82	37	134	30
<b>Poás</b>	9,186	62	112	67	82	36	87	45
<b>Orotina</b>	17,561	42	206	43	85	33	75	53
<b>San Carlos</b>	81,375	6	1,173	3	69	52	769	3
<b>Alfaro Ruíz</b>	5,123	74	77	76	67	55	40	60
<b>Valverde Vega</b>	8,745	63	117	65	75	45	76	52
<b>Upala</b>	10,016	58	171	51	59	65	200	19
<b>Los Chiles</b>	7,255	67	157	56	46	80	122	34
<b>Guatuso</b>	5,412	72	115	66	47	79	168	22
<b>Cartago</b>	50,580	16	568	14	89	31	249	14
<b>Paraíso</b>	24,037	34	327	23	74	48	133	31
<b>La Unión</b>	138,970	3	1,065	5	130	13	43	58
<b>Jiménez</b>	4,793	75	101	71	47	77	87	45
<b>Turrialba</b>	30,050	26	486	18	62	63	568	4
<b>Alvarado</b>	6,353	70	121	63	53	72	91	44
<b>Oreamuno</b>	20,444	37	276	29	74	47	182	21

Anexo 5, continuación

	Metros cuadrados		Total de viviendas		Tamaño promedio		Total de Bonos	
	M <sup>2</sup>	Puesto	Total	Puesto	Tamaño	Puesto	Bonos	Puesto
<b>El Guarco</b>	23,048	36	259	34	89	32	59	56
<b>Heredia</b>	72,427	8	746	9	97	25	230	16
<b>Barva</b>	33,948	25	328	22	104	23	18	68
<b>Santo Domingo</b>	38,396	23	261	33	147	8	12	74
<b>Santa Bárbara</b>	17,150	46	188	46	91	29	29	63
<b>San Rafael</b>	29,332	28	243	39	121	18	13	71
<b>San Isidro</b>	17,391	43	134	62	130	14	13	71
<b>Belén</b>	17,268	45	118	64	146	9	3	80
<b>Flores</b>	39,168	22	309	24	127	15	14	70
<b>San Pablo</b>	29,264	30	239	40	122	16	7	77
<b>Sarapiquí</b>	17,377	44	336	21	52	73	232	15
<b>Liberia</b>	57,798	12	621	13	93	28	105	40
<b>Nicoya</b>	48,177	18	674	11	71	49	388	9
<b>Santa Cruz</b>	140,182	2	882	7	159	6	224	17
<b>Bagaces</b>	10,674	55	164	53	65	58	108	38
<b>Carrillo</b>	66,733	9	556	15	120	19	112	36
<b>Cañas</b>	6,204	71	108	69	57	68	84	47
<b>Abangares</b>	9,441	60	150	58	63	60	103	41
<b>Tilarán</b>	14,499	49	183	47	79	40	96	42
<b>Nandayure</b>	10,832	54	175	50	62	62	163	24
<b>La Cruz</b>	4,682	77	81	73	58	67	35	61
<b>Hojancha</b>	6,525	69	100	72	65	57	108	38
<b>Puntarenas</b>	57,538	14	725	10	79	39	444	7
<b>Esparza</b>	18,293	41	264	31	69	53	167	23
<b>Buenos Aires</b>	8,126	64	161	54	50	76	564	5
<b>Montes de Oro</b>	6,945	68	107	70	65	59	79	50
<b>Osa</b>	41,488	21	276	29	150	7	77	51
<b>Aguirre</b>	15,417	48	143	61	108	22	12	74
<b>Golfito</b>	12,542	51	166	52	76	44	84	47
<b>Coto Brus</b>	15,863	47	307	25	52	74	413	8
<b>Parrita</b>	42,392	20	246	38	172	4	113	35
<b>Corredores</b>	10,384	57	183	47	57	70	283	12
<b>Garabito</b>	190,929	1	1,197	2	160	5	7	77
<b>Limón</b>	12,410	52	157	56	79	41	143	27
<b>Pococí</b>	57,567	13	1,008	6	57	69	841	2
<b>Siquirres</b>	7,425	66	144	60	52	75	154	25
<b>Talamanca</b>	5,156	73	45	80	115	20	541	6
<b>Matina</b>	3,643	80	80	75	46	81	45	57
<b>Guácimo</b>	29,476	27	624	12	47	78	347	11
<b>Total</b>	<b>2,555,657</b>		<b>26,711</b>		<b>96</b>		<b>12,715</b>	

Fuente: FUPROVI – SIVDU con información de Estadísticas de la Construcción del INEC y Banco Hipotecario de la Vivienda