



DUODÉCIMO INFORME ESTADO DE LA NACIÓN EN DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE

Informe final

SITUACIÓN DE VIVIENDA EN COSTA RICA EN EL 2004 Y EL 2005

Investigador:
Fundación Promotora de la Vivienda
-FUPROVI-

Equipo de Trabajo:
Ing. Eloísa Ulibarri P.,
Lic. Carmen González A.,
Arq. Rodolfo Gutiérrez,
Isaac Vargas Naranjo



Nota: Las cifras de las ponencias pueden no coincidir con las consignadas por el Duodécimo Informe Estado de la Nación en el tema respectivo, debido a revisiones posteriores. En caso de encontrarse diferencia entre ambas fuentes, prevalecen las publicadas en el Informe.

INTRODUCCIÓN	3
METODOLOGÍA	4
SITUACIÓN DE VIVIENDA EN COSTA RICA EN EL 2004 Y EL 2005	5
PARQUE HABITACIONAL.....	5
DÉFICIT HABITACIONAL.....	6
FALTANTE MÍNIMO DE VIVIENDA ADECUADA (FMVA).....	7
ÍNDICE DE ACCESIBILIDAD HABITACIONAL.....	8
COMPORTAMIENTO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL 2004 Y EL 2005	8
BONOS DE LA VIVIENDA PAGADOS POR PROVINCIA.....	8
CANTIDAD Y MONTOS DE BONOS PAGADOS X PROGRAMA.....	9
CANTIDAD Y MONTOS DE BONOS PAGADOS SEGÚN MODALIDAD.....	12
RELACIÓN ENTRE CANTIDAD Y MONTOS DE BONOS PAGADOS <i>VERSUS</i> NECESIDADES HABITACIONALES, 2005.....	13
CANTIDAD DE BONOS PAGADOS SEGÚN ESTRATO DE INGRESO.....	15
INVERSIÓN HISTÓRICA DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA EN COSTA RICA 1987-2005.....	16
ASENTAMIENTOS EN PRECARIO EN COSTA RICA: COMPARACIÓN GAM (2004) VS. ZONAS FUERA DE LA GAM (2002)	17
ACONTECIMIENTOS 2004-2005 EN EL ÁMBITO INSTITUCIONAL COSTARRICENSE CON RELACIÓN A LOS TEMAS DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	19
EL SECTOR VIVIENDA.....	19
<i>Auditorías de calidad</i>	20
<i>Aplicación de los recursos públicos en materia de vivienda y desarrollo urbano</i>	20
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA.....	20
FONAVI.....	20
FOSUVI.....	21
Programa RAMT.....	21
Programas para la vivienda vertical.....	22
Programas de vivienda para clase media.....	22
PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO A NIVEL NACIONAL.....	22
SITUACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES EN COSTA RICA 1988-2004 EN RELACIÓN CON EL TEMA DE LA VIVIENDA	24
DATOS ECONÓMICOS GENERALES DE COSTA RICA 1988-2004.....	24
DATOS ECONÓMICOS CON RELACIÓN A VIVIENDA 1988-2004.....	24
MEDICIÓN DE LA ACCESIBILIDAD A CRÉDITOS HIPOTECARIOS A PARTIR DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA NACIONAL DE INGRESOS Y GASTOS (EJERCICIO CONCEPTUAL).....	27
PRINCIPALES HALLAZGOS.....	34
SITUACIÓN DE VIVIENDA EN COSTA RICA (2004-2005).....	34
COMPORTAMIENTO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL 2004 Y EL 2005.....	35
ACONTECIMIENTOS 2004-2005 EN EL ÁMBITO INSTITUCIONAL COSTARRICENSE CON RELACIÓN A LOS TEMAS DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.....	37
SITUACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES EN COSTA RICA 1988-2004 EN RELACIÓN CON EL TEMA DE LA VIVIENDA.....	38
NOTAS.....	39

Introducción

La Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) es una organización privada de desarrollo, fundada en 1987, que contribuye a la producción social del hábitat y la vivienda, promoviendo procesos participativos de organización, autogestión y autoconstrucción, entre otros; con la misión de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores de menores recursos, en el área de hábitat y fortalecimiento comunal.

Como parte del quehacer institucional, FUPROVI se ha preocupado por conocer a fondo la problemática de la vivienda y desarrollo urbano en nuestro país; y ha generado diferentes estudios e investigaciones, como aportes para la toma de decisiones y el mejor entendimiento del tema. De esta forma, la Fundación realiza cada año, entre otras cosas, documentos como aporte para el Informe Estado de la Nación, en lo relativo a estos temas. Estos documentos se encuentran disponibles al público en el sitio web de FUPROVI: www.fuprovi.org.

Con el propósito de que la información sobre vivienda y desarrollo urbano, esté disponible y pueda ser utilizada y analizada por los agentes involucrados en procesos de diagnóstico, planificación y gestión del desarrollo habitacional y urbano, la Fundación ha desarrollado un programa llamado Proyecto SIVDU: Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano.

Consideramos que con esta iniciativa, estamos contribuyendo a incrementar la efectividad en la intervención de estos agentes y, con ello, a mejorar la calidad de vida ciudadana en Costa Rica.

El siguiente informe constituye un resumen de los acontecimientos más significativos en el campo de la vivienda en Costa Rica durante los años 2004 y 2005. Este esfuerzo se somete a consideración de las personas interesadas en el desarrollo habitacional y urbano de Costa Rica en estos años, a la luz de los hechos, cambios y tendencias perfilados en estos campos durante el período intercensal 1984-2000.

El propósito, en este caso, es facilitar el proceso sistemático, y de complejidad creciente, que FUPROVI procura desarrollar anualmente en torno a una estructura de variables e indicadores del desarrollo habitacional y urbano nacional, como sustento a una opinión experta y a una plataforma rigurosa desde la cual generar propuestas de intervención. En este sentido, el deseo de la Fundación es contribuir no sólo al tratamiento sustantivo de los asuntos abordados, sino también el de aportar a la metodología de este proceso de análisis, enriqueciendo el árbol temático y matriz desde los cuales orientar el examen anual y el comparativo entre comportamientos de distintos años.

Esperamos que sirva como documento de consulta para la planificación de acciones y la toma de decisiones en beneficio del país.

Metodología

A continuación se presenta una sinopsis de la metodología empleada en el tratamiento de los principales indicadores de vivienda. La Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), en los años anteriores al 2000, trata una serie de variables necesarias para la construcción de indicadores en materia de hacinamiento, servicios y otros, con definiciones y criterios que no permiten su comparación con los resultados posteriores al 2000. Los resultados que la EHPM arroja para variables fundamentales en la construcción de indicadores de vivienda, a partir del año 2000, muestran discrepancias importantes con respecto a los datos del censo del 2000 (especialmente evidente en el caso de la EH de ese mismo año). El INEC considera que los factores de expansión empleados son apropiados para tratar variables de población, pero que introducen distorsiones significativas de muestreo en el caso de la vivienda. Por ello, INEC recomendó no emplear los valores absolutos de las encuestas a partir del 2000, pero sí aprovechar el comportamiento anual relativo. En consecuencia, se construyeron nuevas tasas a partir de los datos de las EH desde el 2000 al 2005, y se aplicaron a los datos reales del censo del 2000 para proyectar resultados en los siguientes años.

Así, se ha procedido a proyectar las variables e indicadores habitacionales en el período intercensal 1984-2000 empleando las tasas de crecimiento anual promedio calculadas a partir de estos censos. Sin embargo, a partir del 2000, se ha seguido el procedimiento explicado. La aplicación de esta metodología introduce cambios, a veces muy significativos, en las tasas de crecimiento del período 1984-2000 con las del período 2000-2005. Para evidenciar lo anterior, los cuadros en donde se presentan las proyecciones señalan claramente las tasas correspondientes a cada período.

Como refuerzo al análisis, esta investigación explora la relación entre la información recopilada de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos del INEC del 2004, y los aspectos más relevantes de la situación habitacional de los hogares costarricenses. Es decir, la necesidad de vivienda de la población versus la capacidad adquisitiva de la misma. Así, es posible empezar a comprender la forma en que el comportamiento de los ingresos y gastos de los hogares, está reflejado en la problemática de la accesibilidad habitacional, en los distintos estratos socio-económicos del país.

El tema de los asentamientos en precario es abordado desde la óptica nacional, introduciendo análisis de los precarios fuera de la GAM, completando así, el panorama total de la situación y generando una comparación de la problemática entre las zonas rurales y urbanas del país. Se espera que, con este aporte, las políticas estatales relacionadas con el subsidio habitacional, ajusten su enfoque principal, para atender de mejor manera este segmento de la población.

Por otro lado, este examen también incorpora varios indicadores que empiezan a introducir el tema del desarrollo urbano dentro del análisis planteado. Dichos indicadores se enmarcan dentro de un esfuerzo institucional por ampliar anualmente el alcance del estudio, sus hallazgos, resultados y conclusiones, buscando además un producto más integral y en acorde con todos los temas de interés del SIVDU.

Situación de Vivienda en Costa Rica en el 2004 y el 2005

A continuación se han seleccionado los indicadores básicos de la vivienda, para poder elaborar una síntesis que permita tener una visión lo más completa posible de los esfuerzos del país durante los años de estudio (Cuadro No. 1).¹

Cuadro No. 1: Costa Rica. Resumen de los Indicadores Básicos de Vivienda. 2004, 2005

Costa Rica	2004	2005	Diferencia	Diferencia %	Tasa de Crecimiento 1987-2000 (Intercensal)	Tasa de Crecimiento 2001-2005 (EHPM)
Hogares	1.128.588	1.132.019	3.431	0,3%	3,91%	3,31%
Vivienda Individual Ocupada	1.101.642	1.114.210	12.568	1,1%	3,91%	3,50%
Vivienda Individual Desocupada	120.654	127.608	6.954	5,8%	5,15%	5,15%
Parque Habitacional	1.223.305	1.242.843	19.538	1,6%	4,02%	3,66%
Déficit Habitacional	189.261	186.933	-2.328	-1,2%	2,07%	-1,87%
Faltante Mínimo de Vivienda Adecuada	454.475	495.368	40.893	9,0%	X	2,30%
Índice de Accesibilidad Habitacional	117,8%	120,9%	3,1%	2,6%	X	0,60%

Fuente: FUPROVI, con datos del INEC, 2004, 2005

Parque Habitacional

Las tasas de crecimiento del Parque Habitacional entre el 2001 y el 2005, obtenidas de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), se aproximan a la tasa intercensal. Sin embargo, las tasas de la vivienda individual ocupada y el parque habitacional, disminuyen con relación al 2004. Solo la vivienda individual ocupada aumenta su ritmo de crecimiento anual (Cuadro No.1).

El parque habitacional, en general, disminuye su tasa de crecimiento, pasando de 4.02% a 3.66%, afectado por las disminuciones en los ritmos de crecimiento de los hogares (3.91% a 3.31%) y de la vivienda ocupada (3.91% a 3.50%).

En cuanto a las viviendas individuales desocupadas, éstas muestran una tasa de crecimiento intercensal de 5.15%, ritmo que se mantiene en los años después del

2000. En términos de proporcionalidad dentro de los elementos que conforman el parque habitacional, esta variable mantiene un ritmo de incremento muy alto en relación con los otros componentes. Esta fuerte presencia dentro del parque habitacional, podría resultar de la disparidad entre los precios de venta y alquiler del mercado inmobiliario destinado a la clase media y su capacidad de pago. Se considera que esta situación, está ligada a la sobreproducción de viviendas dirigidas hacia un mercado meta de recursos más altos y por ende, no toda la oferta se mantiene desocupada.

Resumen Estadístico del Comportamiento del Parque Habitacional

3.431 Nuevos **Hogares** entre el 2004 y el 2005

Aumento de **0.30 %**

Tasa de Crecimiento Intercensal: **3.91%**

Tasa de Crecimiento de la EHPM 2001-2005: **3.31%**

12.568 Nuevas **Viviendas Individuales Ocupadas** entre el 2004 y el 2005

Aumento de **1.10 %**

Tasa de Crecimiento Intercensal: **3.91%**

Tasa de Crecimiento de la EHPM 2001-2005: **3.50%**

6.954 Nuevas **Viviendas Individuales Desocupadas** entre el 2004 y el 2005

Aumento de **5.80 %**

Tasa de Crecimiento Intercensal: **5.15%**

Tasa de Crecimiento de la EHPM 2001-2005: **5.15%**

La **vivienda colectiva** se mantuvo prácticamente estática.

19.538 Nuevas Viviendas del **Parque Habitacional** entre el 2004 y el 2005

Aumento de **1.60 %**

Tasa de Crecimiento Intercensal: **4.02%**

Tasa de Crecimiento de la EHPM 2001-2005: **3.66%**

Déficit Habitacional²

En el siguiente cuadro, se aprecia la disminución experimentada por el déficit habitacional entre el 2004 y el 2005, pasando de 189.261 (2004) a 186.933 viviendas (2005). Esto se podría explicar por una fuerte caída en el faltante natural de 9.138 viviendas, lo que demuestra un ritmo de crecimiento de viviendas nuevas mayor al de hogares nuevos. Estas cifras tienden a reflejar diferencias con los resultados del año anterior, cuando parecía que había un cambio en el enfoque de atención de la política estatal, que consideraba no solo promover la construcción de vivienda nueva, sino apoyar también el mantenimiento y rescate de lo ya construido. En el 2005, al parecer, sucedió lo opuesto, con el enfoque en la construcción de vivienda nueva y no en programas de mejoramiento. Esto se respalda con el hecho de que el déficit cualitativo aumentó en aproximadamente 6.800 unidades (4%) entre el 2004 y el 2005. Como dato de referencia, se tiene que para el 2004, se otorgaron 711 bonos para mejoramiento de viviendas (RAMT) comparado con los 493 que se aprobaron en el 2005. Esto representa una disminución del 31% en relación con el año anterior.³

Es importante señalar que este tipo de análisis se ha fundamentado en los datos de la Encuesta de Hogares, que, por tratarse de una herramienta muestral, detecta tendencias y patrones de comportamiento a lo largo de un periodo establecido, y por ende, los números absolutos que arroja no deberían de tomarse como datos precisos, sino como indicios de mejoramiento o empeoramiento del indicador en estudio.

Resumen Estadístico del Comportamiento del Déficit Habitacional

Déficit Habitacional 2004: **189.261** Viviendas

Déficit Habitacional 2005: **186.933** Viviendas

Faltante Natural 2004: **26.947** Viviendas

Faltante Natural 2005: **17.809** Viviendas

Déficit Cualitativo 2004: **162.314** Viviendas

Déficit Cualitativo 2005: **169.124** Viviendas

Faltante Mínimo de Vivienda Adecuada (FMVA)⁴

El faltante mínimo de vivienda adecuada en el 2005, rompe con la tendencia de disminución que traía desde el 2003, con un aumento significativo de 40.893 viviendas, que representa un cambio del 9% en relación con el 2004. Esto se podría explicar por el deterioro fuerte de la vivienda deficiente adicional que aumenta en 39.771 unidades entre el 2004 y el 2005. Este resultado contrarresta con el mejoramiento logrado en el déficit habitacional mencionado anteriormente.

Se han venido mencionado las posibles razones del cambio en el déficit habitacional. Sin embargo, en la vivienda deficiente adicional (VDA), que toma en cuenta los servicios básicos en relación con la vivienda, se nota una mejoría en la mayoría de los aspectos, salvo el componente de la vivienda regular sin hacinamiento.

Este elemento, a diferencia de todas las variables relacionadas con servicios básicos, experimenta un aumento en su ritmo de crecimiento, y es el único componente de la VDA, que crece anualmente. Dicho aumento es lo suficientemente grande para alterar el comportamiento de la VDA y, por ende el del FMVA.

Por otro lado, las variables relacionadas con los servicios públicos (agua, luz y servicio sanitario) decrecen, demostrando un esfuerzo estatal por aumentar la calidad y cobertura de los servicios básicos urbanos en el país.

Resumen Estadístico del Comportamiento del Faltante Mínimo de Vivienda Adecuada

FMVA 2004: **454,475** Viviendas

FMVA 2005: **495.368** Viviendas

Vivienda Deficiente Adicional 2004: **267.112** Viviendas
 Vivienda Deficiente Adicional 2005: **306.883** Viviendas

Índice de Accesibilidad Habitacional⁵

El índice de accesibilidad habitacional aumentó levemente en el 2005, continuando el ascenso que lleva desde el 2002 y llegando al punto más alto del periodo 1992-2005. Pasó de 117.8.9 en el 2004 a 120.9 en el 2005. Se destaca la estabilidad en los promedios anuales de la tasa de interés a largo y corto plazo de la MUCAP entre el 2004 y el 2005.

En contraste con lo anterior, los datos de la inflación y el índice del precio al consumidor mantienen un crecimiento sostenido, el primero pasando de 11.9% a 13.7% y el segundo de 288.8% a 328.5%. Aunque el índice de precios de materiales para la construcción de vivienda también experimentó un incremento con respecto al 2004, la estabilidad en las tasas de interés a corto y largo plazo fue el elemento clave en este leve aumento del índice de accesibilidad habitacional en el 2005 (Cuadro No. 2).

Cuadro No. 2: Variables Base del Índice de Accesibilidad Habitacional		
	2004	2005
Índice de precios de la construcción de vivienda (IPCV) (a junio de cada año)	11.115,0	12.625,0
Índice de precios al consumidor (IPC) a junio de cada año (base enero 1995)	288,8	328,5
Inflación a junio de cada año	11,9	13,7
Tasa de interés a largo plazo de la MUCAP, promedio anual	19,0	19,0
Tasas de interés a corto plazo de la MUCAP, promedio anual	24,8	24,8
Total de hogares	1.128.588	1.132.019
Ingreso nacional disponible (YND) nominal en millones colones	7.801.431,3	8.978.278,2

Fuente: FUPROVI con datos del INEC, MUCAP, BCCR, Estado de la Nación 2004,2005.

Comportamiento del Financiamiento Estatal para Vivienda de Interés Social en el 2004 y el 2005

Bonos de la Vivienda pagados por Provincia

En el 2005 el Banco Hipotecario por medio de las Entidades Autorizadas entregó 9.917 bonos de la vivienda. Esta cantidad, en relación con el 2004, es menor en 1.651 unidades. A nivel provincial, todas reflejaron este comportamiento salvo San José y Guanacaste que experimentaron un aumento con respecto al año anterior. Después de haber obtenido el mayor porcentaje de subsidio en el 2004, Alajuela tuvo la mayor disminución de los bonos pagados en el país, pasando de 29.50% a 22.90% en el 2005 (Cuadro No. 3).

Si se analiza estos datos a nivel de Gran Área Metropolitana, información suministrada por el BANHVI indica que las familias de la GAM, en el 2005, tuvieron acceso solo al 21.64% de los bonos pagados. Hay que hacer notar, que en el 2004, un 22.53% de las familias de la GAM fueron beneficiadas por el subsidio de la vivienda, por lo tanto, si se comparan ambos años, se nota una disminución en el 2005, de casi un punto porcentual para esta unidad territorial.

Cuadro No. 3: Costa Rica. Bonos Pagados Por Provincia. 2004, 2005

	2004		2005	
San José:	2.019	17,50%	2.288	23,07%
Alajuela:	3.414	29,50%	2.271	22,90%
Cartago:	1.337	11,60%	944	9,52%
Heredia:	519	4,50%	324	3,27%
Guanacaste:	1.399	12,10%	1.475	14,87%
Puntarenas:	1.546	13,40%	1.484	14,96%
Limón:	1.334	11,50%	1.131	11,40%

Fuente: FUPROVI con datos del MIVAH, 2004, 2005

Cantidad y Montos de Bonos Pagados x Programa

San José es la provincia donde más subsidios provenientes del Programa de Bono Ordinario se colocaron en el 2005, alcanzando el 25% del total para este Programa. Esto es una tendencia nueva, ya que en el 2004, Alajuela era la provincia con más bonos ordinarios, alcanzando un 31% del total.

A pesar de lo anterior, Alajuela y Guanacaste son las dos provincias que logran una mayor participación en la mayoría de los programas. Un ejemplo claro son los bonos para discapacitados, donde Alajuela obtiene el 32% y el programa Ahorro-Bono y Crédito (ABC) donde dicha provincia logra un 44% de los subsidios pagados. Guanacaste, por su parte, registra un 28% de los bonos para adultos mayores y un 47.5% de los subsidios destinados a erradicación de tugurios. Esta última cifra evidencia la predominancia de la atención estatal en zonas rurales versus zonas urbanas en materia de asentamientos en precario.

La única variación aparece en el Programa de Extrema Necesidad, en el cual la provincia de Puntarenas protagoniza la mayor recepción, captando un 35%, tendencia que se mantiene desde el 2004 (Cuadro No. 4). Cabe destacar que en el Programa de Erradicación de Tugurios, las provincias que conforman la GAM (San José, Alajuela, Cartago y Heredia) obtuvieron un 10.85% de los recursos destinados a este fin. Esto representa una disminución muy fuerte de 30.48% con respecto al 2004, cuando la GAM logró un 41.33% de la inversión en este programa.⁶ Es importante recalcar el hecho de que Guanacaste capturó casi la mitad del total de lo invertido en erradicación de tugurios en Costa Rica en el 2005.

Basándose en las conclusiones del estudio “Vivienda y Precarios en la GAM”, realizado por FUPROVI como aporte al onceavo informe del Programa Estado de la Nación, la mayoría de los asentamientos en precario se ubican dentro de los límites de la GAM y por ende, el Programa de Erradicación de Tugurios en esta unidad territorial, requiere más recursos y a nivel nacional una mejor distribución de los mismos, para poder realizar una atención eficiente y acorde con las necesidades de cada provincia.

Cuadro # 4: Costa Rica: Cantidad y Monto de Bonos Pagados por Programa según Provincia, 2005												
Provincias	# de Bonos	Inversión (€)	ABC		Discapacitado				Extrema Necesidad			
			% de Bonos	% de Inversión	# de Bonos	Inversión (€)	% de Bonos	% de Inversión	# de Bonos	Inversión (€)	% de Bonos	% de Inversión
San José	70	168.835.000	17,63%	17,20%	157	625.073.372	20,96%	20,45%	144	710.591.788	16,14%	18,12%
Alajuela	176	437.114.000	44,33%	44,54%	241	975.191.102	32,18%	31,91%	49	213.799.599	5,49%	5,45%
Cartago	65	161.803.000	16,37%	16,49%	41	166.098.257,50	5,47%	5,43%	40	168.178.865	4,48%	4,29%
Heredia	29	69.576.000	7,30%	7,09%	26	108.028.596	3,47%	3,53%	31	148.489.142	3,48%	3,79%
Guanacaste	16	40.514.000	4,03%	4,13%	53	219.077.347	7,08%	7,17%	190	839.504.565	21,30%	21,41%
Puntarenas	22	53.367.000	5,54%	5,44%	49	196.916.171	6,54%	6,44%	317	1.357.000.332	35,54%	34,60%
Limón	19	50.124.000	4,79%	5,11%	182	765.914.703	24,30%	25,06%	121	484.174.700	13,57%	12,35%
TOTAL	397	981.333.000	100,00%	100,00%	749	3.056.299.548,50	100,00%	100,00%	892	3.921.738.991	100,00%	100,00%

Provincias	# de Bonos	Inversión (€)	Ordinario		Adulto Mayor				Erradicación de Tugurios			
			% de Bonos	% de Inversión	# de Bonos	Inversión (€)	% de Bonos	% de Inversión	# de Bonos	Inversión (€)	% de Bonos	% de Inversión
San José	1.869	4.770.660.217,78	25,73%	25,05%	36	140.982.491	20,69%	20,20%	12	50.592.320	2,71%	2,81%
Alajuela	1.742	4.459.115.114,52	23,98%	23,41%	39	157.713.720	22,41%	22,60%	24	99.896.118	5,43%	5,55%
Cartago	773	2.038.102.513,90	10,64%	10,70%	13	55.504.569	7,47%	7,95%	12	48.834.053	2,71%	2,71%
Heredia	236	578.418.647	3,25%	3,04%	2	8.302.000	1,15%	1,19%	0	0	0,00%	0,00%
Guanacaste	958	2.627.064.650,52	13,19%	13,79%	48	205.968.355	27,59%	29,52%	210	939.034.117	47,51%	52,15%
Puntarenas	963	2.645.801.588,32	13,26%	13,89%	30	106.448.211	17,24%	15,25%	103	362.457.335,55	23,30%	20,13%
Limón	722	1.924.946.665	9,94%	10,11%	6	22.891.169	3,45%	3,28%	81	299.862.037	18,33%	16,65%
TOTAL	7.263	19.044.109.397,04	100,00%	100,00%	174	697.810.515	100,00%	100,00%	442	1.800.675.980,55	100,00%	100,00%

Fuente: FUPROVI con datos del BANHVI, 2005

En el 2005 el 6.10% de la totalidad del subsidio estatal se destinó al Programa de Erradicación de Tugurios. Esto representa una reducción de más de 7 puntos porcentuales con respecto a la relación de inversión en este programa versus la inversión total en subsidios para vivienda en el 2004.

Por otro lado, la diferencia en inversión neta en cada programa, del 2004 al 2005, demuestra una disminución de 62% en erradicación de tugurios. El programa ABC experimenta una reducción similar en financiamiento, con un -50%.

El bono ordinario sigue captando la mayor parte de la inversión estatal e, inclusive, aumenta 10.15% con respecto al 2004. El programa del adulto mayor continúa captando un porcentaje insignificante del total de inversión estatal, aunque el ABC se acerca bastante en el 2005. En especial este último programa requiere de más impulso estatal, ya que se encuentra en un estado de rezago y sin indicios de cambio (Cuadro No. 5).

Cuadro No. 5: Inversión Total en Subsidio Desglosada por Programa, 2004, 2005

Programa	2004		2005		Diferencia	
	Inversión (¢)	% de Inversión Total	Inversión (¢)	% de Inversión Total	Diferencia Inversión (¢)	Diferencia Inversión (%)
ABC	1.967.630.000	6,51%	981.333.000	3,33%	-986.297.000	-50,13%
Discapacitado	2.918.610.009	9,65%	3.056.299.549	10,36%	137.689.540	4,51%
Emergencia	3.056.126.578	10,11%	3.921.738.991	13,29%	865.612.413	22,07%
Erradicación de Tugurios	4.700.259.614	15,54%	1.800.675.981	6,10%	-2.899.583.633	-61,69%
Ordinario	17.110.802.793	56,59%	19.044.109.397	64,55%	1.933.306.604	10,15%
Adulto Mayor	438.988.536	1,45%	697.810.515	2,37%	258.821.979	37,09%

Fuente: FUPROVI con datos del BANHVI, 2004, 2005

Analizando la inversión específica en los programas de erradicación de tugurios y emergencia o extrema necesidad (el total de bonos artículo 59 pagados) desde el 2000, se nota que, históricamente, los porcentajes aplicados a este programa superan o igualan el 20% que dicta la ley. Salvo por el 2000, 2001, y el 2005 cuando el porcentaje ejecutado fue menor a 20%, el resto de los años superan de forma significativa lo estipulado por la ley. En especial los dos años que registran un porcentaje sumamente alto, serían el 2002 y el 2003. En el primer año, se ejecutó un **43%** del total de lo gastado por el FOSUVI y en el segundo un 32%. Por otro lado, los años 2000, 2001, y 2005 registran porcentajes muy cercanos al límite de 20%, con 15.65% siendo la relación más baja del periodo. En promedio, entre los años 2000 y 2005, se ejecutó un 25.45% anual del FOSUVI en subsidios artículo 59 (Cuadro No. 6).

Cuadro No. 6: Porcentaje de la Inversión Total del FOSUVI Destinado a los Programas de Erradicación de Tugurios y Emergencia o Extrema Necesidad en Costa Rica, 2000-2005

Año	Inversión en los Programas Erradicación de Tugurios y Emergencia o Extrema Necesidad (¢)	Inversión Total FOSUVI (¢)	% de la Inversión Total
2000	¢3.853.060.399,5	¢20.029.877.361,6	19,24%
2001	¢3.028.731.897,0	¢19.348.712.633,7	15,65%
2002	¢8.607.375.345,0	¢19.999.191.396,3	43,04%
2003	¢6.486.787.337,3	¢20.215.525.820,5	32,09%
2004	¢7.756.386.192,0	¢30.237.417.530,0	25,65%
2005	¢5.722.414.971,6	¢29.501.967.432,1	19,40%
Promedio del Periodo	¢35.454.756.142,4	¢139.332.692.174,1	25,45%

Fuente: FUPROVI con datos del MIVAH, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005

Repitiendo el mismo ejercicio con solo el programa de erradicación de tugurios, surgen resultados interesantes.

Analizando la inversión en este programa desde el 2000, se nota que, en general, los porcentajes aplicados a este programa están por debajo de 20% de la inversión total de FOSUVI. Salvo por el 2003, cuando el porcentaje ejecutado fue mayor a 20%, el resto de los años no logran superar esta relación. Los dos años que se acercan más serían el 2002 y el 2004. En el 2002, se ejecutó un 19.5% y en el 2004 un 15.5%. Por otro lado, los años 2000, 2001, y 2005 registran porcentajes sumamente bajos, con 6.10% siendo la relación más baja del periodo. En promedio, entre los años 2000 y 2005, se ejecutó un 12.7% anual en erradicación de tugurios (Cuadro No. 7).

Año	Inversión en el Programa Erradicación de Tugurios (¢)	Inversión Total FOSUVI (¢)	% de la Inversión Total
2000	¢1.266.447.012,5	¢20.029.877.361,6	6,32%
2001	¢1.457.364.662,0	¢19.348.712.633,7	7,53%
2002	¢3.900.281.103,0	¢19.999.191.396,3	19,50%
2003	¢4.617.658.024,1	¢20.215.525.820,5	22,84%
2004	¢4.700.259.614,0	¢30.237.417.530,0	15,54%
2005	¢1.800.675.980,6	¢29.501.967.432,1	6,10%
Promedio del Periodo	¢17.742.686.396,2	¢139.332.692.174,1	12,73%

Fuente: FUPROVI con datos del MIVAH, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005

Cantidad y Montos de Bonos Pagados Según Modalidad

Por otro lado, si se analiza la cantidad absoluta y relativa de los bonos pagados según modalidad, se puede apreciar los esfuerzos estatales en materia de construcción de vivienda nueva versus reparaciones, ampliaciones y mejoras en viviendas ya existentes.

En general, todas las modalidades bajaron su participación absoluta entre el 2004 y el 2005, pero tomando solo RAMT versus Construcción en Lote Propio y Lote y Construcción, la desproporcionalidad entre los dos enfoques (vivienda nueva versus mantenimiento de lo construido) se resalta.

En términos absolutos, el RAMT reduce su participación de 711 casos en el 2004 a 493 en el 2005. Esto en términos relativos representa una disminución de 6.1% a 5.0%.

Las modalidades de Lote y Construcción y Construcción en Lote Propio también experimentan una disminución, pasando de 2.949 casos a 1.842 y de 7.155 casos a 6.941, respectivamente. Esto equivale a una reducción del 25.5% a 18.6% para Lote y Construcción y un *aumento* de 61.9% a 70% para Construcción en Lote Propio.

Hay que ponerle atención a la proporción de subsidio dedicada a construcción de vivienda nueva en el 2005 (88.6%) versus la que se asignó a mejoramiento de viviendas (5%). El hecho de que esta proporción empiece a reducirse, después de haber alcanzado el tercer porcentaje más alto del periodo 1987-2005, va de la mano con el incremento del déficit cualitativo en el país durante el 2005 (Cuadro No. 8).

Cuadro No. 8: Cantidad Absoluta y Relativa de Bono Pagados según Modalidad, 2004, 2005

Modalidad	2004		2005		Diferencia	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Lote y Construcción	2.949	25,50%	1.842	18,60%	-1.107	-37,54%
Construcción en Lote Propio	7.155	61,90%	6.941	70,00%	-214	-3,08%
Compra de Vivienda Existente	752	6,50%	638	6,40%	-114	-17,87%
Compra de Lote	1	0,00%	3	0,00%	2	200,00%
RAMT	711	6,10%	493	5,00%	-218	-44,22%
TOTAL	11.568	100,00%	9.917	100,00%	-1.651	-16,65%

Fuente: FUPROVI con datos del MIVAH, 2004, 2005

Relación entre Cantidad y Montos de Bonos Pagados versus Necesidades Habitacionales, 2005

El monto invertido por el Estado en subsidio para la vivienda en Costa Rica disminuyó en aproximadamente 700 millones de colones en el 2005. En términos relativos, esto representa un descenso de 2.29% con respecto al año anterior.

La cantidad de bonos pagados también disminuyó, pasando de 11.568 unidades en el 2004 a 1.651 en el 2005, para una reducción cerca del 14% (Cuadro No. 9).

Cuadro No. 9: Costa Rica: Cantidad y Montos de Bonos Pagados, 2004, 2005

Año	# de Bonos	Diferencia	Diferencia (%)	Inversión (¢)	Diferencia	Diferencia (%)
2004	11.568			30.192.417.530		
2005	9.917	-1.651	-14,27%	29.501.967.432	-690.450.098	-2,29%

Fuente: FUPROVI con datos del BANHVI, 2004, 2005

Tal y como se muestra en el cuadro No. 7, a nivel provincial, San José y Alajuela son las provincias que más bonos e inversión recibieron en el 2005. Diecisiete bonos y menos del 2% en términos de inversión, los separan. Heredia, siguiendo el patrón del 2004, continua siendo la provincia con menos bonos e inversión, alcanzando 324 bonos y alrededor de 900 millones colones invertidos en el 2005.

Hay que resaltar, que en el 2005, los montos promedios de bono más altos, se ubicaron en las provincias fuera de la GAM, específicamente en Guanacaste y Puntarenas. Le sigue de cerca Limón. Todas estas provincias sobre pasan los tres millones de colones en promedio por subsidio. El monto promedio del bono

familiar para la vivienda en Costa Rica en el 2005, fue de ¢2.974.888, monto que representa una mejoría del 12% con respecto al 2004 (Cuadro No. 10).

Cuadro No. 10: Costa Rica: Resumen de la Cantidad y Monto de Bonos Pagados por Provincia, 2005

Provincias	Total de Bonos x Provincia	Total de Inversión x Provincia (¢)	Monto Promedio x Provincia (¢)
San José	2.288	6.466.735.189	2.826.370
Alajuela	2.271	6.342.829.654	2.792.968
Cartago	944	2.638.521.258	2.795.044
Heredia	324	912.814.385	2.817.328
Guanacaste	1.475	4.871.163.035	3.302.483
Puntarenas	1.484	4.721.990.638	3.181.934
Limón	1.131	3.547.913.274	3.136.970
TOTAL	9.917	29.501.967.432	2.974.888

Fuente: FUPROVI con datos del BANHVI, 2005

San José como provincia, percibe un promedio de ¢2.826.370 colones en el 2005, que al multiplicarlo por la cantidad de subsidios otorgados en dicha unidad territorial, resulta ser una inversión más alta que las realizadas en Guanacaste y Puntarenas, las dos provincias con más inversión en promedio por subsidio. Aunque estas dos últimas provincias se ubican por encima de Limón, Cartago y Heredia, en términos de crecimiento del subsidio estatal, San José y Alajuela juntos, continúan captando casi la mitad de los bonos pagados en el 2005.

Cabe destacar que, la diferencia entre los montos promedios de los bonos otorgados, no es significativa cuando se compara con las necesidades habitacionales de las provincias más rezagadas. Por ejemplo, Limón y Puntarenas muestran déficit habitacionales por el orden de 25,000 unidades en el 2005 (Cuadro No.11). La inversión estatal en ambas provincias en el mismo año representa un 6% y un 5% del déficit, respectivamente. Históricamente, estas provincias han mostrado problemas de esta índole y Limón en particular, presenta un cuadro alarmante con una tasa de crecimiento del déficit de casi 4% anual. Esto es una situación que no muestra cambios con respecto a lo sucedido en el 2004.

Por otro lado, San José y Alajuela que registran déficit habitacionales de alrededor de 58.000 y 37.000 viviendas en el 2005, logran apenas cubrir apenas un 4% y 6% respectivamente, a pesar de captar la mayor cantidad de subsidio estatal en dicho año.

Guanacaste logra el mayor porcentaje de cobertura del déficit con un 10% en el 2005. Aún así, este porcentaje debe, por lo menos, igualar la tasa de crecimiento del déficit para frenar su crecimiento vegetativo anual.

Esta realidad pone en evidencia la falta de una planificación y estrategia de atención más integral y enfocada a los puntos débiles del país para ejecutar mejor el presupuesto disponible.

Cuadro No. 11: Necesidades de Vivienda versus Atención Estatal por Provincia, 2005

Provincias	Vivienda Regular	Déficit Cualitativo	Déficit Habitacional	Bonos Pagados	% del Déficit Atendido
San José	101.508	51.512	57.979	2.288	4%
Alajuela	57.757	32.716	36.654	2.271	6%
Cartago	27.420	12.944	14.486	944	7%
Heredia	24.271	11.592	15.350	324	2%
Guanacaste	22.887	14.882	15.449	1.475	10%
Puntarenas	34.626	23.767	24.694	1.484	6%
Limón	36.790	23.722	24.747	1.131	5%
TOTAL	305.259	171.134	189.359	9.917	5%

Fuente: FUPROVI con datos del INEC, 2005.

Nota: En vista de la metodología utilizada en el cuadro, los datos de vivienda buena, regular y mala para las provincias del país se proyectan utilizando la tasa de crecimiento intercensal, dado que la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples no registra datos a nivel provincial.

Cantidad de Bonos Pagados según Estrato de Ingreso⁷

El 2005 muestra una disminución significativa del porcentaje de bonos pagados en el segundo estrato (30.31% a 24.90%) pero, aún así, la política estatal de subsidio habitacional se concentra fuertemente en los estratos uno y dos (71% y 25% respectivamente). La disminución en el segundo estrato se aprecia en el aumento del primero (de 64% a 71%). Los estratos tres y cuatro disminuyen su participación y, en total, los dos, alcanzan apenas el 4% de la inversión total en subsidio habitacional en el 2005.

Aparte de los cambios ya mencionados, entre el 2004 y el 2005, la situación, en términos de la proporcionalidad relativa, no varía con respecto al 2004. Sin embargo, con relación a cantidad de bonos, el primer y segundo estrato sufren disminuciones de alrededor de 400 bonos y 1000 bonos, respectivamente. El tercer estrato, también se reduce en casi 200 bonos y finalmente el cuarto estrato disminuyó en 130 unidades; una diferencia de 39% con respecto al 2004 (Cuadro No. 12). El cuarto estrato resulta ser el que más diferencia obtiene entre los dos años de estudio.

Cuadro No. 12: Costa Rica: Cantidad de Bonos Pagados según Estrato de Ingreso, 2004, 2005

	Cantidad (2004)	% del Total	Cantidad (2005)	% del Total	Diferencia	Diferencia (%)
Estrato 1	7.440	64,31%	7.045	71,04%	-395	-5,31%
Estrato 2	3.506	30,31%	2.469	24,90%	-1.037	-29,58%
Estrato 3	545	4,71%	356	3,59%	-189	-34,68%
Estrato 4	77	0,67%	47	0,47%	-30	-38,96%

Fuente: FUPROVI con datos del MIVAH, 2004, 2005

En la relación entre la cantidad total de bonos pagados en el país y la ubicación geográfica de la atención estatal habitacional, se destaca que el 78% de los bonos pagados en el 2005 fueron para las zonas rurales. En el 2004, la proporción fue de 76%.

Con relación a la inversión por estrato de ingreso, los primeros dos estratos de nuevo mantienen una ventaja considerable sobre los siguientes dos. Solo el primer estrato registra un aumento (6%) en la cantidad de inversión entre el 2004 y el 2005. Los demás estratos experimentan disminuciones fuertes, siendo los estratos tres y cuatro los más afectados, percibiendo 27% menos de inversión cada uno (Cuadro No. 13).

Cuadro No. 13: Costa Rica: Inversión Total según Estrato de Ingreso, 2004, 2005						
	Inversión 2004	% del Total	Inversión 2005	% del Total	Diferencia	Diferencia
	(¢)		(¢)			(%)
Estrato 1	20.704.097.114	64,31%	22.071.401.943	74,81%	1.367.304.829	6,19%
Estrato 2	8.601.415.344	30,31%	6.768.501.813	22,95%	-1.832.913.531	-21,31%
Estrato 3	828.394.504	4,71%	605.130.332	2,05%	-223.264.172	-26,95%
Estrato 4	78.225.896	0,67%	56.933.344	0,19%	-21.292.552	-27,22%

Fuente: FUPROVI con datos del MIVAH, 2004, 2005

Dado que la pobreza urbana sigue en aumento, reflejado entre otras cosas, en la cantidad y crecimiento importante de los asentamientos en precario en la GAM, una conclusión preliminar sugiere que el enfoque estatal en materia de subsidio habitacional, debe empezar a calificar como prioritario, la atención inmediata de los problemas de vivienda de los estratos más bajos, en las zonas urbanas del país.

Inversión Histórica del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en Costa Rica 1987-2005

Desde 1987 el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) ha otorgado 229.002 bonos de vivienda en Costa Rica, para un monto nominal de ¢237.157 millones, que equivale a ¢508.215 millones del 2005. El número de casos por año ha ido variando, con el mayor monto de 20.195 bonos en 1997. Aparte de 1987, cuando se otorgaron 91 bonos en todo el país, dado que era el primer año de funcionamiento del SFNV, 1999 fue el año que menos bonos se entregaron, con 6.602 subsidios.

Si se analiza estas cifras junto con las necesidades habitacionales de Costa Rica en este mismo periodo, se destacan varias cosas. Primero, se han otorgado un promedio de 12.053 bonos al año en Costa Rica desde 1987. Al cruzar este dato con el promedio de déficit habitacional en el país en el mismo periodo (156.059 viviendas), se nota que, en promedio, se ha cubierto aproximadamente un 8% del déficit al año. De acuerdo al análisis en secciones anteriores, se deduce que la

mayor parte de esta inversión ha sido en vivienda nueva, ya que el deterioro notado en el parque habitacional muestra un descuido en el área de reparaciones y mantenimiento (Cuadro No. 14).

Cuadro No. 14: Costa Rica: Número y Monto de los Bonos Familiares Pagados por Año, Periodo 1987-2005

Año	No de Casos	Monto nominal Total	Monto Promedio Nominal	IPC promedio del año1/	Monto en colones del año 2005	Monto del bono promedio en colones del 2005
1987	91	12.090.776	132.866	26,60	149.311.987	1.640.791
1988	7.601	1.226.296.628	161.334	32,20	12.510.129.794	1.645.853
1989	13.421	2.466.625.579	183.789	37,50	21.606.982.308	1.609.938
1990	15.454	3.339.651.527	216.103	44,60	24.597.357.179	1.591.650
1991	15.008	5.385.632.181	358.851	57,50	30.767.414.177	2.050.068
1992	15.238	6.105.654.473	400.686	70,00	28.652.091.971	1.880.305
1993	16.845	6.501.452.856	385.957	76,80	27.808.102.197	1.650.822
1994	9.398	5.087.208.342	541.308	87,20	19.163.957.206	2.039.153
1995	15.708	10.831.974.724	689.583	107,40	33.130.310.774	2.109.136
1996	17.423	16.201.809.538	929.909	126,30	42.138.815.639	2.418.574
1997	20.195	20.457.491.138	1.012.998	143,00	46.993.575.272	2.326.991
1998	10.652	12.089.404.317	1.134.942	159,60	24.882.508.923	2.335.947
1999	6.602	8.123.822.068	1.230.509	175,70	15.188.356.921	2.300.569
2000	14.337	20.028.683.862	1.396.993	194,90	33.756.913.092	2.354.531
2001	11.857	19.348.712.634	1.631.839	216,90	29.303.174.795	2.471.382
2002	9.238	19.996.110.396	2.164.550	236,80	27.738.692.162	3.002.673
2003	8.449	20.215.525.820	2.392.653	256,13	25.926.670.350	3.068.608
2004	11.568	30.237.417.530	2.613.885	288,75	34.398.923.929	2.973.628
2005	9.917	29.501.967.432	2.974.888	328,49	29.501.967.432	2.974.888
Total	229.002	237.157.531.822			508.215.256.110	

Fuente: FUPROVI con datos del FOSUVI, BANHVI

1/ Índice de Precios al Consumidor al 30 de Junio de cada año.

Asentamientos en Precario en Costa Rica: Comparación GAM (2004) vs. Zonas Fuera de la GAM (2002)

Para efectos de este estudio, se han tomado en cuenta dos levantamientos realizados por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), uno en el 2004 pertinente a la cantidad de asentamientos en precario y familias en precario en la GAM y el otro en el 2002 con el resto del país, que hoy día se encuentra en proceso de actualización. También, para hacer una comparación de la evolución de los asentamientos en precario y las familias que los habitan en la GAM, se utilizaron estudios similares, que el MIVAH realizó en 1987, 1991 y 2002. De manera resumida, se presentan los tres principales hallazgos con base a la información disponible.

- Entre 1987 y el 2004, el porcentaje de la población en la GAM que vivía en precario aumentó en 1.43 puntos porcentuales pasando de 4.78% a 6.21%.

- ✍ En la GAM, las zonas periféricas lograron disminuir su porcentaje de población en precario de 8.42% en 1987 a 0.13% en el 2004, mientras que las zonas urbanas de la GAM aumentaron su porcentaje entre 1987 y el 2004 de 4.11% a 6.08%.
- ✍ El grado de aumento en la población precarista de los cantones de la GAM se relaciona directamente con la disminución del porcentaje de población atendida de 1987 al 2004. Si, se asume que se atendieron 30.992 personas en el periodo global 1987-2004, el porcentaje de población atendida con base en la población total de 1987 resulta ser 49.5%. Esta relación se reduce drásticamente a 23.2% cuando se toma como base la población total del 2004.

En el momento de levantar el área fuera de la GAM e incluir las provincias de Guanacaste, Puntarenas y Limón, el total de asentamientos en precario se aproxima, de forma importante, al total de la GAM (174 vs. 177). Sin embargo, cuando se compara la cantidad de familias, la diferencia es más del doble a favor de la GAM. Esto es lógico, considerando el enfoque prioritario histórico de la atención estatal en zonas rurales.

Otra conclusión importante se relaciona con el tema de la densidad en los asentamientos en estudio. Con los datos disponibles y aún considerando que el levantamiento de los precarios fuera de la GAM, esta utilizando los datos del 2002, es interesante, como ejercicio, tener una tendencia del aspecto densidad poblacional dentro y fuera de la GAM.

A nivel general, la cantidad de asentamientos en precario en las zonas fuera de la GAM son casi el doble que los que están dentro de la GAM. En números absolutos, la GAM alcanza un promedio de 185 familias por precario y las áreas fuera de la GAM apenas 82 familias, una diferencia de más de 100 familias.

Para efectos demostrativos se toma en caso de Alajuela, donde hay casi 1.000 familias menos en los asentamientos ubicados en los distritos fuera de la GAM, apuntando a una densidad mucho menor que en los precarios situados en los distritos dentro de la GAM.

Esto se comprueba sacando los promedios de familia por precario en las dos unidades territoriales. La GAM registra una densidad promedio de 150 familias por precario en Alajuela versus solo 53 familias en los territorios fuera de la GAM, una diferencia de casi 100 familias (Cuadro 15).

Cuadro No. 15: Costa Rica: Cantidad de Asentamientos en Precario y Familias en Precario en la GAM (2004) y Fuera de la GAM (2002) por Provincia

Provincia	GAM (2004)			FUERA GAM (2002)		
	Precarios	Familias	Promedio Familias x Precario	Precarios	Familias	Promedio Familias x Precario
San José	113	25.064	222	9	2.992	332
Alajuela	16	2.409	151	30	1.583	53
Cartago	38	4.018	106	6	257	43
Heredia	10	1.306	131	12	1.487	124
Guanacaste	----	----		30	1.328	44
Puntarenas	----	----		58	4.259	73
Limón	----	----		29	2.355	81
COSTA RICA	177	32.797	185	174	14.261	82

Fuente: FUPROVI con datos del MIVAH, 2002, 2004

Acontecimientos 2004-2005 en el Ámbito Institucional Costarricense con Relación a los Temas de Vivienda y Desarrollo Urbano

El sector vivienda

Durante el mes de diciembre del 2005, se publicó en el Diario Oficial La Gaceta, el **Decreto No.30.843-MP-MIDEPLAN-MIVAH**, por medio del cual se constituyó el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos, definiéndose entre otros aspectos, objetivos sectoriales acordes a la actual política gubernamental, la integración institucional de este importante Sector y mecanismos de coordinación del sector en la regiones de planificación del país.

Por su parte, el MIVAH ha venido poco a poco haciendo tímidos esfuerzos por ampliar su espectro de influencia hacia temas relativos al desarrollo urbano, y tratando de dejar un enfoque exclusivamente vivendista, y de bono familiar de vivienda, hacia uno que incluya los asentamientos humanos sostenibles.

Uno de los avances en esta línea, fue la elaboración de una propuesta de identificación y priorización de distritos asentamientos según diversas necesidades, a través del instrumento denominado SINVI (Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda) y la publicación un libro denominado "Políticas de largo plazo en vivienda y asentamientos humanos: lineamientos estratégicos para su definición". Este último incorpora una visión de largo plazo sobre lo que debe ser el desarrollo futuro del sector.

La consolidación del sector vivienda sin duda alguna facilitaría el accionar en políticas habitacionales coherentes. Sin embargo, es conveniente darle un tiempo razonable para observar su evolución y observar si dicha consolidación es una realidad en la práctica. Esto significa que es necesario dejar transcurrir el tiempo para observar los frutos de esta consolidación organizativa del sector en los

beneficios propuestos para las clases y sectores más necesitados del país. Debe implementarse una rectoría política efectiva, el Consejo Sectorial de Vivienda y Asentamientos Humanos y un diálogo con otras instituciones. El tema de un adecuado manejo gerencial del sector por parte del Ministro también es clave.

El sector vivienda y Asentamientos Humanos, continúa siendo calificado como politizado. Dicha imagen fue respaldada con la inestabilidad mostrada durante el 2005 con los cambios de jerarcas en el MIVAH (ministro), INVU (presidente ejecutivo) y BANHVI (directivos).

Auditorías de calidad

Las auditorías de calidad, fueron eliminadas en el 2005 por falta de presupuesto. Las autoridades del sector alegan que la Asamblea Legislativa no aprobó la partida para realizar las inspecciones. No obstante, durante este año, se realizó una propuesta de convenio entre el MIVAH y el CFIA para establecerlas con la cooperación de ese Colegio como ente externo e imparcial, pero el Ministro anterior no lo firmó.

Aplicación de los recursos públicos en materia de vivienda y desarrollo urbano

Para el 2004 el gasto público en vivienda fue ¢147.909,6 millones. Esto representa un aumento de 1.041,2% respecto a 1990 y 101,8% considerando el año 2000. Para el 2004 el monto pagado por concepto de BFV equivalió a 19,95% del gasto público en vivienda de ese año, cuando en el 2003 fue de un 25,3%.

Del total de dinero girado para bonos de vivienda en el 2005 el 87,5% (¢865.237 millones) estuvo a cargo de los bancos, seguido por las mutuales con un 9,2% (¢79.203 millones), las financieras con un 3,2% (¢27.895 millones) y las cooperativas con un 0,1% (¢1.076 millones). Lo anterior destaca la estructura en la intermediación financiera del país. En términos relativos los bancos aumentaron su intermediación en un 908,29%, las financieras en 182,36% y las mutuales en un 70,45%. Mientras que las cooperativas redujeron en un 23,36%.

Banco Hipotecario de la Vivienda

FONAVI

El 2005 para el BANHVI indica que experimentó un crecimiento desde el punto de vista de su labor como intermediario financiero, dado la colocación de créditos de corto y largo plazo a las entidades autorizadas del SFNV a través del FONAVI. Esta reactivación de las operaciones crediticias del FONAVI con las Entidades Autorizadas, a criterio de BANHVI, fue un buen paso dentro de una estrategia de fortalecer dicho fondo, el cual se había reducido a la administración de la cartera existente, la asistencia financiera y la colocación de cartera en fideicomisos.

En el 2005 se formalizaron créditos por ₡21.000 millones y se hicieron desembolsos a las entidades autorizadas por ₡9.437 millones. La formalización de créditos de este año se distribuyó de la siguiente manera: Mutuales de Ahorro y Préstamo ₡4.500 millones, Cooperativas de Ahorro y Crédito ₡9.500 millones, Bancos ₡6.000 y otros sectores financieros ₡1.000 millones.

FOSUVI

La reforma hecha, años atrás, al Artículo 49 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, permitió, en el 2005, continuar ajustando desde un 1% hasta un 3%, el costo administrativo de los recursos del dicho del FOSUVU. De ese 3%, un 2% es para los gastos administrativos del BANHVI (de donde se financia la supervisión) y 1% es para las entidades autorizadas, de donde el BANHVI dispone de una mayor cantidad de recursos para la supervisión de los proyectos de vivienda.

Por otro lado, también en el 2005, la Contraloría General de la República realizó una interpretación del artículo 40 del Reglamento de Operaciones, donde estableció que únicamente se pueden destinar hasta el 20% de los ingresos anuales del FOSUVI a los programas previstos en el Artículo 59 del SFNV. Esto implicó, un cambio en la colocación de recursos en esta modalidad de financiamiento, ya que se estaba utilizando más de lo previsto por la ley. En consecuencia, no se pudo atender los compromisos asumidos tanto en número de proyectos como de familias.

Programa RAMT

Para el 2005 se mantuvieron los requisitos ya establecidos con anterioridad a este año. Se avanzó muy poco en este programa, a pesar de que es un programa muy importante porque mejora el parque habitacional existente y le aumenta la vida útil. Todo lo anterior debido a:

1. No es atractivo para las entidades autorizadas porque la comisión del bono es muy baja, dado que la comisión se paga de acuerdo al monto del bono;
2. No es atractivo para los constructores porque hacer un RAMT en las casas es muy complicado, pues las casas están habitadas y desde el punto de vista constructivo, en la mayoría de los casos, los montos exceden lo presupuestado.
3. Para las familias es complejo porque sobre la propiedad caen las limitaciones de ley por 10 años, siendo que reciban un monto mucho menor. Además, tienen que cumplir con la totalidad de requisitos, siendo un bono de mucha menor cantidad.
4. Al darse el pronunciamiento de la Contraloría Nacional sobre la aplicación de los recursos del FOSUVI en relación con el 59, se paró la tramitación de casos de mejoramiento.
5. El tiempo de aprendizaje para el buen manejo del Programa tanto por el BANHVI como por las entidades autorizadas ha sido largo y engorroso.

Dado esta situación, las autoridades han estado mencionando la necesidad de hacer más atractivo al RAMT, con las siguientes medidas:

1. Aumentar la comisión para las entidades autorizadas.
2. Hacer mejoramiento en barrios y así logrando una mayor rentabilidad para los constructores, concentrando su trabajo en un solo lugar.
3. Para las familias una opción sería disminuir el periodo de limitaciones de ley y los requisitos de postulación.

Programas para la vivienda vertical.

Dentro del programa ABC (Ahorro-Bono- Crédito) hay un “ABC ordinario” y otro llamado “ABC vertical”, este último tiene un bono mayor o especial. En el 2005, se introdujo que los beneficios de la vivienda vertical (un bono mayor), se le podría otorgar como estímulo al constructor que pueda desarrollar 71 viviendas por hectárea, logrando una densidad mayor de las urbanizaciones horizontales normales. Actualmente, se tiene en construcción un proyecto para apartamentos en edificios de 4 pisos en el cantón de Desamparados llamado Los Condes, y un conjunto residencial cerca de Guararí de Heredia de baja altura y gran densidad.

Programas de vivienda para clase media.

Para la atención de las familias de clase media, los esfuerzos se han centrado en instituciones tales como el Instituto Nacional de Seguros, la Gerencia de Pensiones de la Caja Costarricense de Seguro Social, el Sistema de Ahorro y Préstamo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, entidades privadas como la Mutuales de Ahorro y Préstamo y los bancos estatales. En el periodo que va de mayo 2002 a abril del 2006, el monto de inversión en crédito de las instituciones mencionadas ha sido de 88.934 millones de colones, para un total de 15.477 operaciones de crédito aprobadas.

Si se agrega la atención de las familias por medio del Bono Familiar de Vivienda en el mismo periodo, se tiene que, en conjunto, se atendieron más de 54.600 familias, para una inversión total de Bono y Crédito de más de 188.800 millones de colones. Esta situación ha permitido atender el crecimiento del déficit de vivienda, al cubrirse la atención de la tasa anual de necesidades de nuevas viviendas, estimada en alrededor de 23.000.

A pesar de estos esfuerzos, todavía se considera que si bien hay recursos en el mercado para crédito en vivienda, en la mayoría de los casos, la clase media y media baja no pueden acceder a ellos, por su limitada capacidad de pago.

Planeamiento territorial y regulación del desarrollo urbano a nivel nacional.

En el periodo 2004-2005, se logró la aprobación por parte de la Unión Europea de un financiamiento por cerca de los 4.730 millones de colones (correspondiente a 11 millones de euros) para el desarrollo del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Esta iniciativa se encuentra actualmente en la etapa de presentación de requisitos.

Las dos primeras etapas están enfocadas hacia el Valle Central del país, dejando de lado, en un principio, a las ciudades secundarias de las cuales se habla en el planteamiento de este plan.

Por otra parte, siempre desde el impulso que se pretende dar al tema urbano, se encuentra el desarrollo de un programa de repoblamiento de San José, para lo cual constituyó una comisión conformada por la Municipalidad de San José, la Secretaría Técnica del Plan de Desarrollo Urbano, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, la Maestría de Desarrollo Urbano de la Universidad de Costa Rica, el Banco Nacional de Costa Rica, el Banco Popular y Desarrollo Comunal, la Cámara Costarricense de Construcción y el Centro de Arquitectura Tropical, entre otros.

El objetivo de esta comisión es la de definir criterios para el repoblamiento del centro de San José haciendo viable la propuesta a través de acciones de índole legal, económico, financieras, ambientales, transporte y seguridad ciudadana, entre otras. También se encuentra en ejecución un proyecto piloto de densificación de mediana altura.

Otra de las medidas ha sido el Reordenamiento Vial de la Zona Oeste de San José que entró a regir el mes de marzo de 2006. Este proyecto tiene como objetivos los siguientes:

- ✗ Mejorar el aprovechamiento de la vialidad del sector oeste de San José y la fluidez del tránsito.
- ✗ Ordenar el tránsito mediante la especialización de vías.
- ✗ Mejorar los tiempos de recorrido de los autobuses.
- ✗ Lograr un sistema integrado de paradas de autobuses para beneficio de los usuarios.
- ✗ Elaborar un plan piloto para el ordenamiento futuro del AMSJ en coordinación con los planes de sectorización y modernización del transporte público y el sistema de semáforos inteligentes.

Adicionalmente, en el 2005, el MOPT ha coordinado con la Municipalidad de San José, para la recuperación de San José y la creación de más vías peatonales en el centro de San José, tal y como lo plantea en su proyecto “San José Posible”. Los espacios abiertos, vías peatonales, recuperación de las márgenes de los principales ríos de San José, parques lineales, son varias de las propuestas que se están planificando.

Como parte de las acciones para mitigar el impacto del alto flujo vehicular en el AMSJ y su consecuente congestionamiento, así como la relación directa que éste tiene sobre el medio ambiente y los niveles de contaminación y consumo de combustibles de la ciudad de San José, el Consejo de Seguridad Vial, realizó en el año 2005 la adjudicación del contrato para el “Suministro, Instalación y Puesta en Operación de un Sistema Centralizado para la Ciudad de San José de Costa Rica”, con un presupuesto de cerca de 4 millones de dólares, el cual está por iniciar según lo disponga la CGR en refrendo del contrato. Este proyecto sustituye

el actual sistema de semáforos que regula la circulación de vehículos en la red vial de la ciudad de San José, que está gobernado por un control de tipo electromecánico y fue instalado en 1965.

Con referencia a la infraestructura para agua potable y saneamiento, el gobierno japonés, para el periodo 2005-2006, esta proponiendo un empréstito para el mejoramiento del alcantarillado sanitario en la capital. Este país financiará \$135 millones para la construcción de la planta de agua residual, suministro de los materiales para rehabilitación y extensión de la red de cañerías.

Además, se negocia con el Banco Interamericano de Desarrollo, la aprobación de una cooperación técnica no reembolsable para el estudio de dos asentamientos en condición de tugurio, los que permitirán definir la intervención social, técnica y financiera de alrededor de trece asentamientos, que serán eventualmente incluidos en un proyecto de préstamo de ese Banco con el país, denominado "Superación de la Pobreza Urbana y Mejoramiento de las Capacidades Humanas".

Situación Económica de los Hogares en Costa Rica 1988-2004 en Relación con el Tema de la Vivienda

Datos Económicos Generales de Costa Rica 1988-2004

El ingreso de los hogares se relaciona de forma muy cercana al crecimiento económico del país, lo cual se mide a través del producto interno bruto (PIB). En los dieciséis años transcurridos entre 1988-2004, el PIB se duplicó en el país, creciendo a un ritmo de casi 5% anual. El PIB per cápita aumentó en un 44% en el mismo periodo. Finalmente, este comportamiento económico ha causado que el ingreso promedio de los hogares se incremente en un 34% en el periodo de estudio.

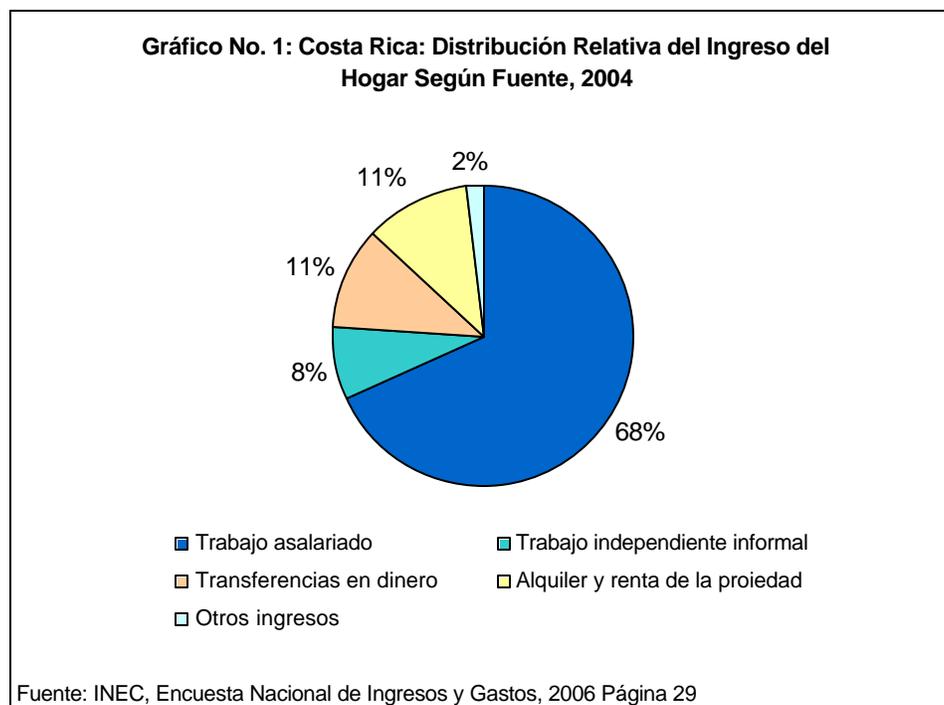
Este aumento se enmarcó dentro de cambios sectoriales, donde la participación en el sector agrícola se redujo de 12% a 10% mientras el sector de servicios aumento de 61% a 62%. Dichos cambios afectan de manera importante la composición de los niveles y distribución del ingreso del hogar por las diferencias en las remuneraciones al trabajo entre los dos sectores analizados (agricultura y servicios).

Datos Económicos con Relación a Vivienda 1988-2004

Con base a los hallazgos anteriores relacionados al incremento del ingreso promedio por hogar, es lógico que el porcentaje de viviendas propias (totalmente pagadas, pagando a plazo y donadas) aumente de 67.8% en 1988 a 71.5% en el 2004. Por otro lado, las viviendas alquiladas se mantienen relativamente estáticas pasando de 16.6% a 16.1% en el mismo periodo de estudio.

Aunque el porcentaje de viviendas alquiladas disminuye levemente entre 1988 y el 2004, un análisis de la distribución relativa del ingreso del hogar según la fuente⁸ revela que, en el 2004, un 11% del ingreso total de los hogares en Costa Rica proviene del alquiler y renta de la propiedad. Esto resulta ser el segundo rubro más alto, después del ingreso por trabajo (Gráfico No. 1).

Lo anterior tiende a presentar una situación contradictoria, ya que es lógico asumir que si la cantidad de viviendas alquiladas disminuye, el porcentaje de ingreso relacionado a este tema también haría lo mismo. Sin embargo, una posible explicación radica en la práctica de muchos costarricenses de alquilar una parte de su vivienda, con el afán de complementar su ingreso base. Basándose en que el INEC contabiliza una vivienda en alquiler como una vivienda completa que se dedica a esta modalidad de ocupación, muchos casos pasan desapercibidos. Esto podría explicar la baja cantidad de viviendas alquiladas en el país.



En términos de gastos, los quintiles uno y dos (ingresos bajos) terminan gastando la mayor parte de su ingreso en alimentación y vivienda, mientras los quintiles 5 y 4 (ingresos altos) reportan un mayor gasto en transporte, educación, salud y recreación. Esto insinúa la utilización de los servicios públicos de transporte, educación y salud en los estratos bajos, permitiendo una concentración de los ingresos a las dos necesidades básicas: alimentación y alojamiento.⁹ En el quintil uno, la situación apunta hacia la utilización de programas de subsidio estatal en vivienda que cubran la mayor parte de la solución, mientras que en el quintil dos se deslumbran posibilidades de adquisición de créditos, por parte de las familias, para complementar un subsidio habitacional parcial.

Este hallazgo es importante, ya que recalca la necesidad urgente de vivienda y el crecimiento alarmante del déficit habitacional en los estratos bajos, a pesar de la inversión de la mayor parte de sus ingresos a este rubro.

Comparando resultados entre 1988 y el 2004, se encuentra que, en general, los gastos relacionados con vivienda y servicios (agua y electricidad)¹⁰ por hogar aumentan en un 2.36% en el país. A nivel rural-urbano, los hogares de las zonas rurales experimentaron un incremento mayor que los de las zonas urbanas, con relación a dicho gasto (3.4% vs. 1.4%).

Al analizar este rubro a nivel de quintil de ingreso, se nota que los quintiles uno y dos reportan los incrementos más fuertes en la inversión del ingreso total a vivienda y servicios (4.22% y 5.36% respectivamente). Esto es consistente con lo encontrado en el comportamiento de los gastos generales de los hogares en el 2004. El quintil cinco incrementa su participación en el tema de vivienda y servicios en solo un 0.56% (Cuadro No. 16).

Cuadro No. 16: Costa Rica: Porcentaje del Gasto de los Hogares en Vivienda y Servicios por Quintil de Ingreso, 1988, 2004

	% del Gasto		Diferencia (%)
	1988	2004	
Quintil 1	12,50%	16,72%	4,22%
Quintil 2	11,42%	16,78%	5,36%
Quintil 3	12,89%	16,01%	3,12%
Quintil 4	11,37%	14,80%	3,43%
Quintil 5	12,40%	12,96%	0,56%

Fuente: FUPROVI con datos del INEC, 1988, 2004

Los siguientes datos muestran una mejoría en lo que se refiere a la prestación de servicios públicos básicos (agua, luz, teléfono y servicio sanitario). Aunque todos han incrementado durante el periodo de estudio, el aumento del servicio de servicio sanitario ha sido significativo, puesto que en el 2004 el 94.5% de las viviendas en el país tenían cloaca o tanque séptico, una diferencia de más de 23% con respecto a 1988 (Cuadro No. 17). Este resultado se resalta ya que el servicio público de evacuación de excretas era el más rezagado en años recientes. Su mejora está relacionada con intervenciones de tipo individual y privado (instalación de tanques sépticos en casa individuales), puesto que la extensión de la red pública de cloacas no ha mejorado significativamente desde 1988.

Cuadro No. 17: Costa Rica: Indicadores de vivienda (cifras relativas) 1988 - 2004

Indicadores	1988	2004
Viviendas propias	67,8	71,5
Viviendas alquiladas	16,6	16,1
Abastecimiento de agua		
Viviendas con acueducto	88,1	89,9
Viviendas con pozo	7,3	4,3
Viviendas abastecidas por río u otro sistema	4,6	5,8
Alumbrado eléctrico		
Viviendas con electricidad	91,0	98,3
Viviendas sin electricidad	9,0	1,7
Sevicio Sanitario		
Viviendas con cloaca o tanque séptico	71,3	94,5
Viviendas con pozo negro	27,0	4,8
Viviendas con otro sistema o no tienen	1,7	0,7

Fuente: INEC, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos, 2006, página 26

Medición de la Accesibilidad a Créditos Hipotecarios a partir de Resultados de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos (Ejercicio Conceptual)

La Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos, al presentar esquemas porcentuales de gastos de consumo para la población costarricense, permite realizar un ejercicio de medición de accesibilidad a créditos hipotecarios. Así es posible analizar el acceso real que tiene la población de ciertas características económicas a la vivienda, a través del financiamiento.

Básicamente, se pretende partir de supuestos de ingreso para, posteriormente, aplicar los gastos básicos¹¹ necesarios para garantizar una calidad de vida aceptable. Así, después de restar estos rubros, se podría analizar los medios, con que esta población, en teoría, contaría para solicitar un crédito hipotecario y solucionar su necesidad de vivienda.

En principio, la encuesta utiliza quintiles de ingreso para subdividir los rubros. Para efectos de este ejercicio, la base muestral se convirtió en dos grupos de gasto, con el fin de eliminar los rubros en los extremos (muy altos o muy bajos) que pueden distorsionar el cálculo del esquema porcentual de estudio.

Así, los dos grupos de gastos utilizados en este ejercicio abarcan desde ¢62.583 a ¢214.955 en el primer grupo, y desde ¢214.955 a ¢707.957 en el segundo grupo. Los rubros captados por la encuesta, que se encuentran por debajo o por encima de estos rangos, fueron *excluidos* para efectos de este análisis en específico.

Esto representa aproximadamente un 20% de la muestra utilizada por el INEC en la encuesta.

Los gastos básicos absolutos de consumo, definidos por FUPROVI y basados en los subgrupos del INEC, varían entre los dos grupos y permiten establecer dos tipos de gasto relativo. La suma de estos da el porcentaje de los gastos básicos de consumo promedio mensual. Si se resta estos rubros del gasto *total* de consumo promedio mensual (definido por el INEC), se obtiene el porcentaje restante, que, en teoría, sería el valor relativo del ingreso de las familias, que podría ser utilizado para asumir un crédito hipotecario (Cuadro No. 18). Es interesante notar, la similitud entre los dos porcentajes restantes (16.6% y 18.9%), a pesar de las diferencias entre los dos rangos de ingreso.

Cuadro No. 18: Costa Rica: Gastos básicos de consumo promedio de los hogares, por rangos de ingreso según subgrupo de gasto. 2004

Subgrupo de gasto	Rangos de ingreso			
	¢62,583 - ¢214,955		¢214,956 - ¢707,957	
	Gasto Absoluto	Gasto Relativo	Gasto Absoluto	Gasto Relativo
Total Alimentos y bebidas no alcohólicas	¢38,528	31.3%	¢62,081	22.2%
Total Prendas de vestir y calzado	¢8,696	7.1%	¢20,121	7.2%
Total agua, electricidad	¢10,052	8.2%	¢14,373	5.1%
Total Muebles y artículos para el hogar	¢9,210	7.5%	¢17,528	6.3%
Gasto en Salud	¢3,469	2.8%	¢12,504	4.5%
Gasto Transporte	¢11,927	9.7%	¢37,849	13.6%
Gasto mensual en telecomunicaciones	¢4,648	3.8%	¢12,829	4.6%
Gasto en Recreación y cultura	¢7,051	5.7%	¢19,830	7.1%
Gasto en Educación	¢1,475	1.2%	¢8,307	3.0%
Gasto mensual en bienes y servicios diversos	¢7,797	6.3%	¢20,918	7.5%
Gastos básicos de consumo promedio mensual*	¢102,854	83.4%	¢226,338	81.1%
Gasto total de consumo promedio mensual**	¢123,286	100%	¢279,098	100%
Total porcentaje restante		16.6%		18.9%

Fuente: FUPROVI con datos de la Encuesta de Ingresos y Gastos del INEC, 2004.

*Estas cifras corresponden a los gastos considerados, por FUPROVI, indispensables para una calidad de vida adecuada.

**Estas cifras corresponden al total de gastos reportado por la Encuesta de Ingresos y Gastos del INEC

Con los dos porcentajes resultantes del cuadro No. 18, es posible ver con cuánto cuentan las familias, de varios rangos de ingreso, después de haber satisfecho sus necesidades básicas. Por ejemplo, una familia que tenga ingresos de ¢200.000 al mes, tendría un gasto del 31% (aprox. ¢62.000) de sus ingresos en alimentos, en comparación con una familia que gane ¢300.000 mensual, donde el gasto en alimentos se reduce a un 22% (aprox. ¢66.000). Este cuadro resume la estructura porcentual de gastos de las familias, diferenciado por dos grupos de ingresos, lo cual nos permite ver patrones de consumo de acuerdo a los medios económicos. El porcentaje restante, después de satisfacer las necesidades

básicas, sería lo que las familias, en teoría, podrían destinar para vivienda; en este caso 16.6% y 18.9%, ni una quinta parte de los ingresos netos.

Los supuestos de ingresos netos¹² se tomaron en base a los estratos de ingreso definido por el BANHVI¹³, para tener una idea, más clara de la situación de las familias en un estado económico más vulnerable. Estos niveles nos presentan una situación hipotética de las condiciones familiares, para efectos de este ejercicio. Cada estrato se encuentra en uno de los dos rangos de ingreso definidos en la encuesta del INEC. A estos estratos, se les aplica el porcentaje de ingreso restante, obtenido en el Cuadro No. 18, correspondiente al rango de ganancia total neto, al cual pertenecen. El resultado son rangos de ingreso restante, es decir, el dinero que, en teoría las familias tienen, después de satisfacer sus necesidades básicas. Si se parte del supuesto que estos rangos de ingreso restante son los montos que las familias tienen disponibles para hacerle frente a las cuotas mensuales de un crédito hipotecario, se notan algunas tendencias interesantes (Cuadro No. 19).

Cuadro No. 19: Costa Rica: Rangos de Ingreso Restante por Estrato de Ingreso Total Neto					
Rangos de Ingreso Total Neto					
Rango 1			Rango 2		
¢62.583		¢214.955	¢214.956	¢707.957	
16,6%			18,9%		
<i>Porcentaje de ingreso restante</i>					
<i>Estratos de ingreso total neto definido por el BANHVI</i>					
		Rangos de Ingreso Restante			
Estrato 1	¢0 - ¢115.751	¢0	¢19.215	-----	-----
Estrato 1.5	¢115.752 - ¢173.628	¢19.215	¢28.822	-----	-----
Estrato 2*	¢173.629 - ¢231.504	¢28.822	-----	-----	¢43.754
Estrato 2.5	¢231.505 - ¢289.380	-----	-----	¢43.754	¢54.693
Estrato 3	¢289.381 - ¢347.256	-----	-----	¢54.693	¢65.631
Estrato 4	¢347.257 - ¢463.008	-----	-----	¢65.632	¢87.509

Fuente: FUPROVI, con datos de la Encuesta de Ingresos y Gastos del INEC, 2004.

* El rango de ingreso restante en el estrato 2, queda más amplio porque se mezclan los porcentajes de los dos rangos de ingresos totales.

El cuadro anterior resume, en rangos de colones y ordenado por estratos de ingresos del BANHVI, los montos con que cuentan las familias en estudio, después de atender sus requerimientos básicos. Así, se toma en cuenta familias sin ingresos hasta familias que ganan ¢463.008, como máximo. La cantidad de dinero restante, después de aplicar los porcentajes de ingreso restante, oscila entre ¢0 hasta ¢87.509 al mes, dependiendo de la ganancia familiar. Por ejemplo, una familia en el estrato 3, que tenga un ingreso de ¢300.000 mensuales, tendría ¢56.700 disponible mensualmente para invertir en su solución habitacional, es decir un 18.9% de lo que perciben. Como veremos más adelante, estas cantidades no alcanzan para asumir un crédito que contemple lote y vivienda.

Manejando datos promedios para darse una idea de los costos de una vivienda de interés social y un lote de dimensiones mínimas (120m²), resulta que existen variaciones dentro de las distintas regiones del país. La solución de vivienda no tiende a fluctuar mucho, manteniéndose en aproximadamente ¢3.800.000 por una casa de 42m² con servicios pero sin acabados. Esto equivale a aproximadamente a ¢88.000 por m².

El lote, por otro lado, presenta variaciones significantes, dependiendo de la zona donde se vaya a construir. Para dar dos ejemplos concretos. En el Valle Central, aunque los precios también fluctúan fuertemente, se puede hablar de un promedio de ¢35.000 por m². Esto, aplicado a un lote urbanizado de 120m² con todos los servicios, que asciende a ¢4.200.000. En total, en el Valle Central, una familia tendría que optar por un préstamo de ¢8.000.000 para obtener lote y casa. En Guanacaste y San Carlos, la solución se mantiene parecida pero el precio de la tierra y las dimensiones de lotes disponibles varían con respecto al Valle Central. Los lotes se aproximan a 200m² pero el promedio por m² ronda los ¢19.000. Un lote urbanizado promedio saldría en ¢3.800.000, llegando el total a ¢7.500.000 para casa y lote. Basándose en estos cálculos, una familia promedio en Costa Rica necesitaría entre ¢7.500.000 y ¢8.000.000 mínimo, para optar a un terreno y una solución de vivienda de interés social.

Sin embargo, habría un elemento importante a tomar en cuenta, con relación al crédito hipotecario para vivienda. El sistema bancario nacional presta alrededor del 80% del valor presupuestado del bien inmueble. Así que, si el valor tasado del lote y la vivienda, en promedio, ronda ¢8.000.000, el monto máximo permisible del préstamo sería ¢6.400.000. Esto implica que, en el mejor de los casos, las familias tendrían que contar con los ¢1.600.000 restantes para completar la compra de la solución y posiblemente algunos otros gastos para la formalización del crédito. Para muchas, esta opción simplemente no es viable.

Asumiendo que los jefes de hogar son asalariados, lo cual facilita, en buena teoría, la obtención de un crédito hipotecario, hay varias opciones de financiamiento. Si se toma como base, para efectos de este ejercicio, las tasas de interés y los programas disponibles del Banco Nacional¹⁴, hay tres posibilidades de crédito: en dólares, en colones y en unidades de desarrollo. Cada opción presenta variaciones interesantes en la forma en que se desarrolle el pago de la cuota mensual y los topes de ingreso mínimo para calificar. En el Cuadro No. 20, se presenta una comparación de las diferentes características de los tres programas de crédito del Banco Nacional, de acuerdo a una solicitud de préstamo de ¢8.000.000.

Cuadro No. 20: Comparación entre Programas de Créditos Hipotecarios del Banco Nacional, 2006

Modalidad de Crédito	Dólares	Colones	UD's
Monto Solicitado	¢8,000,000 (\$15,686.27)	¢8,000,000	¢8,000,000 (16,402.48 UD's)
80% del Monto Solicitado	¢6,400,000 (\$12,549.02)	¢6,400,000	¢6,400,000 (13,121.99 UD's)
Plazo	20 años	15 años	14 años
Tasa de Interés	8,50%	18,50%	8%
Cuota Mensual (¢)	¢55.540,69	¢105.377,49	¢63.444,36
Tipo de Cambio	510	-----	488
Tasa de Incremento de Precios	8%	-----	13,13%
Ingreso Necesario Neto	¢185.135,62	¢351.258,32	¢211.481,22

Fuente: Banco Nacional de Costa Rica, 2006.

A continuación se presenta un resumen de los tres programas expuesto en el cuadro anterior:

- ✍ En la modalidad de un crédito en dólares, un préstamo de ¢6.400.000 en un plazo de 20 años con una tasa de interés del 8.50% anual, requeriría un ingreso mínimo neto de ¢185.135,62 para el pago de una cuota mensual colonizada de ¢55.540,69.¹⁵ Esta cuota se incrementa en un 8% anual, aumentando el saldo en un periodo de aproximadamente once años. Después dicho saldo empieza a disminuir.
- ✍ En la modalidad de un crédito en colones, un préstamo de ¢6.400.000 en un plazo de 15 años con una tasa de interés del 18.50% anual, requeriría un ingreso mínimo neto de ¢351.258,32 para el pago de una cuota mensual de ¢105.377,49. Esta cuota no varía, reduciendo el saldo desde el primer año, aunque en menor proporción al principio que al final.
- ✍ Finalmente, en la modalidad de un crédito en Unidades de Desarrollo (UD's), un préstamo de ¢6.400.000 en un plazo de 14 años con una tasa de interés del 8% anual, requeriría un ingreso mínimo neto de ¢211.481,22 para el pago de una cuota mensual colonizada de ¢63.444,36. Esta cuota se incrementa en un 13.13% anual, aumentando el saldo en un periodo de aproximadamente siete años y medio. Después dicho saldo empieza a disminuir.

Comparando los ingresos necesarios netos, de los tres programas de crédito, con los ingresos restantes de las familias, se resaltan algunos hallazgos. En el Cuadro No. 21, se compara el préstamo planteado (es decir, el monto máximo) con el préstamo posible (el monto alcanzable, de acuerdo a los ingresos de la familia), según los tres programas de crédito del Banco Nacional.

Cuadro No. 21: Comparación entre 2 tipos de Préstamo Según los Programas de Créditos Hipotecarios del Banco Nacional, 2006

Modalidad de Crédito	Dólares	Colones	UD's
Monto solicitado	¢8,000,000 (\$15,686.27)	¢8,000,000	¢8,000,000 (\$16,402.48)
<i>(Préstamo Planteado)</i>			
80% del monto solicitado	¢6,400,000 (\$12,549.02)	¢6,400,000	¢6,400,000 (13,121.99 UD's)
Cuota mensual (¢)	¢55.540,69	¢105.377,49	¢63.444,36
Estrato correspondiente de ingreso total neto	Estrato 2 (¢173,629 - ¢231,504)	Estrato 4 (¢347,257 - ¢463,008)	Estrato 2 (¢173,629 - ¢231,504)
<i>(Préstamo Posible)</i>			
Monto máximo que podrían solicitar las familias del estrato de estudio	¢5,000,000 (\$9,803.92)	¢5.300.000	¢4,400,000 (9,021.37 UD's)
Cuota mensual ajustado (¢)	¢43.391,16	¢87.265,74	¢43.618,00

Fuente: FUPROVI con datos del Banco Nacional de Costa Rica, 2006.

A continuación se presenta un resumen de los tres programas:

- ✍ Con respecto a un crédito en dólares, el ingreso necesario neto se ubica dentro del estrato dos de ingresos totales netos, definido por el BANHVI. Este estrato abarca entre ¢173.629 y ¢231.504 de ingresos netos y obtiene un rango de ingreso restante de ¢28.822 a ¢43.754. La cuota mensual calculada para el préstamo planteado (¢55.540,69) se mantiene fuera del alcance de las posibilidades de las familias en este estrato. Para que la cuota mensual se ajuste a las posibilidades de las familias, el tope máximo de monto a solicitar tendría que ser ¢5.000.000. Aún así, el incremento anual de precios de 8%¹⁶ obligaría a las familias a mantener un ritmo similar en sus ingresos para poder seguir amortizando en el futuro. Esto, sin tomar en cuenta los ¢3.000.000 necesarios para completar los ¢8.000.000 totales de la casa y el lote. Aplicando un ejemplo a este programa, una familia, en el estrato 2, que gane ¢200.000 mensuales tendría ¢34.000 disponible para un crédito. Esto les permitiría optar por un monto máximo, en este caso, de ¢3.900.000.
- ✍ El crédito en colones coloca el ingreso mínimo necesario en el cuarto estrato de los ingresos totales netos, definido por el BANHVI. Este estrato se mantiene entre los montos de ¢347.257 y ¢463.008 con relación a ingreso netos y alcanza un rango de ingreso restante de ¢65.632 a ¢87.509. En este caso, la cuota mensual del préstamo planteado (¢105.377,49) excede, por un monto significativo, la capacidad de pago de las familias en este estrato. El tope máximo del monto a solicitar para este caso rondaría ¢5.300.000, límite que permitiría que las mensualidades fueran alcanzables para las familias, aunque tendrían que contar con ¢2.700.000 más, para lograr su objetivo de una solución habitacional completa. Aplicando un ejemplo a este programa, una familia, en el estrato 4, que gane ¢400.000 mensuales tendría ¢75.600 disponible para un crédito. Esto les permitiría optar por un monto máximo, en este caso, de ¢4.590.000.
- ✍ Finalmente, el crédito en UD's (Unidades de Desarrollo) también trabaja con las familias en el estrato 2 de los ingresos totales netos, oscilando entre ¢173.629 y ¢231.504. Este estrato alcanza un rango de ingreso restante de ¢28.822 a ¢43.754. Igual como en los dos casos anteriores, la cuota mensual basada en el monto solicitado (¢63.444,36), se escapa de las posibilidades de las familias del estrato 2. El monto máximo que se podría solicitar, tomando en cuenta las limitaciones de las familias en estudio, sería ¢4.400.000, un poco más de tres millones y medio de colones menos de lo requerido para obtener la solución completa. Aún así, el incremento anual de precios de 13.13%¹⁷ obligaría a las familias a mantener un ritmo similar en sus ingresos para poder seguir amortizando en el futuro. Aplicando un ejemplo a este programa, una familia, en el estrato 2, que gane ¢200.000 mensuales tendría ¢34.000 disponible para un crédito. Esto les permitiría optar por un monto máximo, en este caso, de ¢3.425.000.

Se aprecia como el monto máximo, que podrían solicitar las familias, fluctúa, llegando a su punto más alto en el programa de colones.

A continuación se presenta conclusiones de los tres programas:

- ✍ El crédito en dólares (junto con las UD's) permite atender el estrato más bajo de los tres programas. Sin embargo, el monto máximo posible del préstamo, de acuerdo a las condiciones económicas de las familias, deja por fuera un 38% del monto total necesitado para obtener una solución integral. Además las cuotas mensuales tienden a elevarse en un 8% anual, por la gran mayoría del plazo del préstamo y está en una moneda extranjera, lo cual perjudica la capacidad de pago de las familias.
- ✍ El crédito en colones aumenta significativamente el monto máximo que se podría solicitar, pero tiene la cuota más alta de las tres modalidades, y excluye los primeros tres estratos. La gran ventaja en este caso es la estabilidad de la mensualidad, el hecho de que la moneda es nacional y va en acorde con los ingresos de las familias y la reducción del saldo del préstamo desde un principio.
- ✍ El crédito en unidades de desarrollo, permite trabajar dentro del estrato 2 y manejar una unidad de pago diseñada para aprovechar las ventajas de las dos monedas, con una cuota mensual relativamente manejable. La desventaja radica en la tasa de incremento de precios de 13.13%, que mantiene el saldo en constante aumento durante la mayor parte del plazo del préstamo y presenta el monto máximo permisible más bajo de las tres opciones.

En conclusión, ninguna de las tres opciones permite la obtención de un crédito por el monto mínimo necesario para adquirir casa y lote. En teoría permitirían financiar la compra de la casa o el lote por aparte. Este ejercicio se basa en el supuesto que los miembros de las familias, que perciben ingresos, son asalariados formales y, por ende tienen más posibilidades de optar por un crédito hipotecario a través del sistema bancario nacional. Esto no siempre es el caso, ya que muchas familias perciben ingresos por cuenta propia, dificultando aún más la postulación ante el banco.

El propósito de este ejercicio ha sido mostrar las dificultades que encuentran familias de escasos recursos en obtener un crédito hipotecario que logre cubrir lote y solución de vivienda, sin perjudicar, económicamente, los otros aspectos de su vida. Los primeros dos estratos de ingresos pueden recurrir al subsidio estatal y los estratos tres y cuatro pueden optar por un bono reducido, pero, actualmente en Costa Rica están creciendo las familias ubicadas en estratos "intermedios"¹⁸, que les crea una situación muy complicado. Por un lado no logran calificar para un bono de vivienda, y por otro lado, se les niega la opción de un préstamo hipotecario por el monto que requieren.

De acuerdo a los resultados obtenidos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos del INEC, el porcentaje del 30% de los ingresos netos que maneja los bancos como relación máxima de endeudamiento, se ha mostrado que, en realidad, debería rondar, aproximadamente, en un 11% menos. Además, los bancos, al prestar, como máximo el 80% del valor tasado de la solución, obligan a los postulantes a asumir el monto restante. Estos hallazgos colocan a las familias en una situación muy difícil, ya que por un lado cuentan con menos recursos de lo previsto por el banco, limitando su capacidad de pago, y por otro lado, deben buscar otros medios de financiamiento para completar el monto necesitado. Esta última parte es muy importante, puesto que si no tienen como pagar el rubro restante, el banco no les aprobará el préstamo.

Esto no implica que estas familias no puedan usar las opciones financieras disponibles para mejorar su vivienda actual, comprar un lote o construir una vivienda de interés social, si ya cuentan con un lote. Sin embargo, estos casos suceden muy esporádicamente ya que la gran mayoría de las familias necesitan ambas cosas: lote y casa.

El programa de subsidio estatal Ahorro-Bono-Crédito (ABC) sería la opción idónea para este grupo meta, puesto que permite que el subsidio *complemente* el crédito. Así, estas familias podrían alcanzar el monto mínimo necesario para obtener una solución habitacional total, no parcial.

Los resultados presentados señalan la importancia de desarrollar mecanismos de financiamiento diseñados para las necesidades y posibilidades reales de las familias de los estratos de ingreso “intermedios”. Además, resaltan la urgencia de concebir el subsidio estatal como apoyo a un crédito asumido por las familias, y no como el sustento principal del proceso.¹⁹

Principales hallazgos

Situación de Vivienda en Costa Rica (2004-2005)

- ✍ Después del 2000, en general todos los indicadores de vivienda reducen su tasa de crecimiento con relación a la tasa intercensal. El crecimiento de los hogares es el que más sufre, pasando de 3.91% en el periodo 1987-2000 a 3.31% en los años después del 2000.
- ✍ Las viviendas desocupadas continúan con el crecimiento más fuerte que dichos componentes con un 5.15% anual, la única variable que no varía su tasa intercensal. Una posible explicación de esto podría estar ligada a la sobreproducción de viviendas dirigidas a un mercado meta de altos ingresos.
- ✍ El déficit habitacional disminuye su tasa de crecimiento en 2.328 viviendas, por la reducción fuerte de 9.138 viviendas en el faltante natural, aunque el déficit cualitativo registra un incremento de 6.810. Este comportamiento

rompe el patrón que venía desde el 2000, con el déficit cualitativo disminuyendo y el faltante natural aumentando. Lo que en el 2004 parecía indicar el inicio de una recuperación del parque habitacional deteriorado, vuelve a experimentar una caída en el 2005. Lo sucedido en este año confirma lo que fue demostrado en el análisis del efecto del subsidio habitacional estatal en el 2005: los programas de vivienda nueva tomaron un auge muy fuerte sobre los de mejoramiento y reparaciones.

- ✍ El Faltante Mínimo de Vivienda Adecuada (FMVA) es otro indicador que se desvía de la tendencia de disminución que traía, al incrementar en un 9%, con respecto al año anterior. Sus dos componentes, el déficit habitacional y la vivienda deficiente adicional toman caminos distintos, con el primero experimentando una reducción, mientras que el segundo aumenta de forma importante (39.771 viviendas). Ya que los servicios básicos se encuentran en un punto de mejora continua, la variable de vivienda regular sin hacinamiento, y su crecimiento fuerte (5.7% anual), es la que altera este indicador. Este acontecimiento refuerza el argumento referente a la necesidad urgente de invertir más en programas de mejoramiento en vivienda para evitar el deterioro de las mismas.
- ✍ En el período 2003-2005, la capacidad promedio de los hogares para adquirir una vivienda en condiciones ordinarias, es decir, sin subsidio (índice de accesibilidad) mejoró en 2.6 puntos porcentuales, afectado primordialmente por un alto promedio anual de las tasas de interés a largo y corto plazo de la MUCAP en el 2005. El punto alcanzado en el 2005 (120.9), es el más alto del periodo 1992-2005.

Comportamiento del Financiamiento Estatal para Vivienda de Interés Social en el 2004 y el 2005

- ✍ La cantidad de bonos pagados en el 2005 (9.917) disminuyó en relación con el 2004 (11.568) en un 14% (1.651 bonos). El monto total de inversión (¢29.501.967.432 miles de millones de colones) se redujo en un 2% en el 2005, casi 700 millones menos que el 2004 (¢30.192.417.530 miles de millones de colones).
- ✍ El bono ordinario sigue captando la mayoría de la inversión estatal, con un 65% en el 2005. Esto representa un incremento del 8% con respecto al año anterior. El Programa de Ahorro, Bono y Crédito (ABC), disminuye su participación de forma impresionante, alcanzando la segunda diferencia más alta de todos los programas (-50%). El programa de erradicación de tugurios es el que más diferencia logra con una reducción del 62% en inversión estatal. Por otro lado, el programa del adulto mayor experimenta el aumento más fuerte (37%), seguido por el programa de emergencias (22%). Esta situación de nuevo refuerza la insistencia del Estado en apoyar un sistema de subsidio directo sin explorar más posibilidades de incorporar

el componente crédito a la ecuación; elemento que podría maximizar la cantidad de familias beneficiadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

- ✍ El subsidio pagado por estrato sigue manteniendo una concentración fuerte en los primeros dos estratos. Inclusive, el único estrato que logró un aumento en su participación porcentual fue el primero, pasando de 64% a 71% entre el 2004 y el 2005. Esta situación resalta la continuación de una tendencia de falta de proporcionalidad en la atención de los primeros cuatro estratos, restándolos la capacidad de compensar la pérdida de accesibilidad a la vivienda, a las familias ubicadas en el tercer y cuarto estrato.
- ✍ La relación subsidio otorgado versus necesidades habitacionales, indica que San José y Alajuela siguen siendo las dos provincias que más atención requieren por las cantidades elevadas de vivienda en estado regular, déficit cualitativo y déficit habitacional. No obstante, entre las dos, reciben el 43% de la inversión total en el 2005, casi la mitad de todo lo invertido en el país. De nuevo, un cambio de enfoque al mantenimiento de la vivienda en vez de construcción nueva de la misma podría ayudar a reducir estas necesidades y lograr que la intervención estatal sea más efectiva en su incidencia e impacto.
- ✍ La provincia donde el subsidio estatal tiene más impacto sobre su déficit habitacional sería Guanacaste que vio dicho déficit cubierto en un 10% en el 2005. Por otro lado, Heredia solo logra una intervención del 2% en la erradicación de su déficit de vivienda.
- ✍ La provincia que más recibió subsidio en el 2004 fue San José, obteniendo un 22% del total. Alajuela con un 21% le sigue muy de cerca. Guanacaste (17%) se ubica en el tercer lugar seguido por Puntarenas (16%), Limón (12%), Cartago (9%) y por último Heredia con un 3%. Los datos del 2004 muestran un panorama un poco diferente. Alajuela se ubicaba en primer lugar con 30% y San José segundo con 16%. En el resto del país, todos los demás provincias tenían más participación en el 2004, menos Guanacaste y Puntarenas, que lograron aumentar en 6% y 1%, respectivamente.
- ✍ Se ha pagado un promedio anual de 12.053 bonos en Costa Rica desde el inicio del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en 1987. En el mismo periodo ha existido un déficit habitacional promedio de 156.059 viviendas. Cruzando estos dos datos, se podría concluir que el SFNV ha incidido en la erradicación de dicho déficit en un 8% entre 1987 y el 2005.
- ✍ Tomando en cuenta los asentamientos en precario y familias en precario dentro y fuera de la GAM se resalta una densidad más alta dentro de la GAM aunque la cantidad de asentamientos es casi igual. Los precarios de la GAM alcanzan una densidad (185 familias) de más de 100 familias por

encima de la de los precarios fuera de la GAM (82 familias). Este hallazgo coincide con la política estatal histórica de intervenir más en zonas rurales.

Acontecimientos 2004-2005 en el Ámbito Institucional Costarricense con Relación a los Temas de Vivienda y Desarrollo Urbano

- ✍ El fortalecimiento del FONAVI empezó a tomar forma, en el 2005, con la reactivación de operaciones crediticias con las entidades autorizadas del SFNV.
- ✍ En el 2005 la Contraloría General de la República estableció que el 20% de los ingresos totales del FOSUVI era el tope máximo que se podría destinar a los programas previstos en el artículo 59 del SFNV.
- ✍ En el mes de diciembre del 2005, a través del Decreto No. 30.843-MP-MIDEPLAN-MIVAH, se constituyó el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos cuyo objetivo principal radica en la integración institucional en la atención de las distintas regiones de planificación en el país.
- ✍ El MIVAH presentó una propuesta de identificación y priorización de distritos según necesidades de vivienda denominado SINVI (Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda).
- ✍ En el 2005, el sector mostró inestabilidad con cambios de jefes en el MIVAH (ministro), INVU (presidente ejecutivo) y BANHVI (directivo).
- ✍ Las auditorías de calidad de las viviendas de interés social por parte del MIVAH se eliminaron por falta de presupuesto en el 2005. Se propuso una alianza entre el MIVAH y el CFIA para reactivar dichas auditorías, pero no se concretó.
- ✍ Para el 2004 el gasto público en vivienda fue ₡147.909,6 millones. Esto representa un aumento de 1.041,2% respecto a 1990 y 101,8% considerando el año 2000. Para el 2004 el monto pagado por concepto de BFV equivalió a 19,95% del gasto público en vivienda de ese año, cuando en el 2003 fue de un 25,3%.
- ✍ En el periodo comprendido entre el 2002 hasta el 2006, el monto de inversión en créditos hipotecarios en el país ascendió a ₡88.934 millones colones, llegando a un total de 15.477 operaciones de crédito aprobadas. Si a esto agregamos la atención de las familias por medio del Bono Familiar de Vivienda en el mismo periodo, tenemos que, en conjunto, se atendieron más de 54.600 familias para una inversión total de Bono y Crédito de más de 188.800 millones de colones. Esta situación ha permitido atender el crecimiento del déficit de vivienda, al cubrirse la atención de la tasa anual de necesidades de nuevas viviendas, estimada en alrededor de 23.000.

- ✍ Entre el 2004 y el 2005, se logró la aprobación por parte de la Unión Europea de un financiamiento por cerca de los 4.730 millones de colones (correspondiente a 11 millones de euros) para el desarrollo del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Esta iniciativa se encuentra actualmente en la etapa de presentación de requisitos, algunos ya han sido cumplidos, por ejemplo: la modificación de la organización del Consejo Nacional de Planificación Urbana, mediante la cual la Presidencia del mismo pasa a manos del Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Situación Económica de los Hogares en Costa Rica 1988-2004 en Relación con el Tema de la Vivienda

- ✍ El ingreso promedio de los hogares costarricenses ha subido en un 34% entre los años 1988-2004, pasando de ₡269.554 colones a ₡360.337 colones. Una posible conclusión preliminar podría apuntar a que esto ha incidido en el aumento de 68% del porcentaje de viviendas propias (totalmente pagadas, pagando a plazo y donadas) en el país durante el mismo periodo.
- ✍ Con relación a la distribución de las fuentes de ingreso de los hogares costarricenses en el 2004, el alquiler de vivienda y renta de propiedad resulta ser el segundo rubro más alto con un 11%. Solo el ingreso por trabajo asalariado e independiente lo supera. A pesar de este dato, la cantidad de viviendas alquiladas en el país se mantiene relativamente estática en 16%, durante el periodo en estudio. Este último dato podría parecer contradictorio con relación a la primera conclusión, pero si se considera que muchos hogares alquilan *una parte* de su vivienda (lo cual no es contabilizado como una vivienda en alquiler, sino como vivienda propia), este hallazgo es justificable.
- ✍ A la hora de analizar la composición de los gastos de los hogares costarricenses por quintiles de ingresos, se nota que los quintiles 1 y 2 dedican la mayor parte de sus ingresos a la alimentación a la vivienda mientras que los quintiles mayores se concentran más en transporte, educación, salud y recreación.
- ✍ Con relación a la prestación de los servicios públicos básicos, el servicio sanitario fue el que más incrementó su cobertura, alcanzando un 94.5% de los hogares del país, más de 23% por encima del porcentaje logrado en 1988. Este resultado pareciera estar muy ligado a la relación entre el crecimiento económico experimentado por el país, en el periodo de estudio, y la capacidad de los gobiernos locales de gestionar los servicios urbanos básicos.
- ✍ Utilizando como base los gastos reportados por la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos, se aprecia que la mayor parte de las familias en los

primeros cuatro estratos de ingreso, cuentan con un rango de 16% a 19% de sus ingresos para destinar a la gestión de un crédito hipotecario. Esto contrasta fuertemente con la relación de 30%; porcentaje que manejan los bancos como medida de lo disponible de los ingresos de una familia, para asumir un préstamo.

- ✍ Partiendo del supuesto que se requiere entre $\text{¢}7.500.000$ y $\text{¢}8.000.000$ mínimo para obtener una solución de vivienda total (vivienda de interés social y lote de 120m²), ninguno de los tres programas de crédito estudiados (crédito en colones, dólares y unidades de desarrollo) del Banco Nacional, logra facilitar un monto que permita que las familias acceden a dicha solución total. Esto sugiere la necesidad de complementar el crédito con un subsidio, completando el monto necesitado.
- ✍ A pesar de avances en el lanzamiento de nuevas líneas de crédito, persisten las limitaciones a la población no asalariada para acceder a un crédito hipotecario. Esto debe cambiar si se espera que un mayor porcentaje de familias en los primeros cuatro estratos de ingresos mejoren sus condiciones de vida.
- ✍ Analizando la capacidad de las familias de los primeros cuatro estratos de ingreso, de asumir un crédito hipotecario y los montos disponibles, se resalta la necesidad de desarrollar alternativas de programas de financiamiento, junto con el subsidio estatal como complemento, para atender sus necesidades específicas de vivienda.

NOTAS

¹ Todos los indicadores obtenidos para el 2004 y el 2005 fueron proyectados utilizando la tasa de crecimiento de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples del INEC. A diferencia de un censo, esta herramienta es muestral, por lo cual sus resultados introducen un cierto grado de distorsión en términos de números absolutos. Sin embargo presentan una visión acertada de las tendencias de comportamiento más recientes de los indicadores en estudio.

² Según el SIDES el déficit habitacional se define como la suma de tres componentes: el faltante natural (los hogares nuevos menos las viviendas nuevas), las viviendas hacinadas y las viviendas en mal estado. Estos últimos dos componentes se llaman déficit cualitativo.

³ Información suministrada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

⁴ El faltante mínimo de vivienda adecuada se define como la suma entre el déficit habitacional y la vivienda deficiente adicional (VDA). Este último se compone de la suma de vivienda en estado regular sin hacinamiento y la vivienda en buen estado sin hacinamiento y que carece de al menos uno de tres servicios básicos: servicio sanitario, agua y electricidad.

⁵ Este índice mide la capacidad promedio de los hogares para adquirir una vivienda en condiciones ordinarias del mercado (sin subsidio).

⁶ Es importante anotar que estas provincias conforman la GAM en forma parcial, ya que no todos sus cantones se consideran parte de la GAM.

⁷ Definiciones de ingreso para cada estrato:

Estrato 1: ¢0 a ¢173.628

Estrato 2: ¢173.629 a ¢289.380

Estrato 3: ¢289.381 a ¢347.256

Estrato 4: ¢347.257 a ¢463.008

⁸ Tomada de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2004, INEC, 2006, página 29

⁹ Referencia de la Encuesta Nacional.

¹⁰ En el caso de la medición de esta variable específica, el INEC mide servicios solamente como agua y electricidad.

¹¹ Estos gastos básicos se definieron por criterios de FUPROVI a partir de la lista de subgrupos de gastos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos del INEC.

¹² Cuando se habla de ingreso neto, se refiere al monto libre percibido por las familias después de las deducciones de cargas sociales y el impuesto de la renta, partiendo del supuesto que los miembros de las familias, que perciben ingresos, sean asalariados.

¹³ El BANHVI usa estos estratos para definir el monto del subsidio habitacional que otorgan a las familias.

¹⁴ Según el Banco Central de Costa Rica, el Banco Nacional es la entidad que más créditos hipotecarios entregó en el país en el 2005.

¹⁵ Este monto representa un 30% de los ingresos netos, monto máximo de endeudamiento que permiten los bancos nacionales.

¹⁶ Esta tasa, a pesar de ser anual, se revisa mensualmente.

¹⁷ Esta tasa, a pesar de ser anual, se revisa mensualmente.

¹⁸ Estos estratos "intermedios" se refieren al quinto y sexto (de ¢463.000 a ¢600.000).

¹⁹ La única excepción serían los casos de extrema pobreza, discapacidad, emergencia y adulto mayor, donde el subsidio estatal es la única opción y debe ser considerado como el sustento principal.