ESTADO DE LA NACIÓN

Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible 2026

Investigación

Tendencias en materia de vivienda en Costa Rica

Investigador:
José Francisco Pacheco Jiménez

San José | 2026

CONSEJO NACIONAL DE RECTORES
UNIVERSIDADES PÚBLICAS POR LA NIÑEZ Y ADOLESCENCIA 2026
PROGRAMA ESTADO DE LA NACIÓN

353.55
P116t

Pacheco Jiménez, José Francisco
Tendencias en materia de vivienda en Costa Rica / José Francisco Pacheco Jiménez. -- San José, C.R. : PEN, 2026.
1 recurso en línea (42 páginas): archivos de texto PDF, 1500 KB

ISBN 978-9930-667-11-8
Investigación para el Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible 2026 (no. 32)

1. VIVIENDA. 2. POLÍTICA DE VIVIENDA. 3. DESIGUALDAD SOCIAL. 4. ENCUESTAS DE HOGARES. 5. COSTA RICA. I. Título.

Información de la persona autora:

José Francisco Pacheco Jiménez: https://orcid.org/0009-0000-9452-0741

Esta obra se comparte bajo la licencia

Reconocimiento – No Comercial – Compartir Igual

(CC-BY-NC-SA)

Permite usar una obra para crear otra obra o contenido, modificando o no la obra original, siempre que se cite al autor, la obra resultante se comparta bajo el mismo tipo de licencia y no tenga fines comerciales

Índice

Descargo de responsabilidad 4
Introducción 4
Estrategia metodológica y fuentes de información 5
Consideraciones generales: tenencia y calidad de la vivienda 6
Déficit habitacional 13
Situación en torno a los tugurios y las cuarterías 21
Otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda 23
Perfil de las personas beneficiarias del BFV 28
Crédito al sector vivienda 30
Dinámica territorial de la construcción de viviendas 32
  Viviendas nuevas autorizadas 33
  Intensidad de construcción residencial 35
Conclusiones 37
Referencias 40

Descargo de responsabilidad

Esta investigación se realizó para el *Informe Estado de la Nación 2026*. El contenido es responsabilidad exclusiva de su autor, y las cifras pueden no coincidir con las consignadas en el capítulo respectivo, debido a revisiones posteriores. En caso de encontrarse diferencia entre ambas fuentes, prevalecen las publicadas en el Informe.

Introducción

La vivienda es una condición material del desarrollo humano. Un lugar seguro para habitar permite descansar, estudiar, cuidar y desarrollar la vida familiar; su localización condiciona el acceso al empleo, a los servicios y a las redes de apoyo. Por ello, la calidad del hábitat y el esfuerzo económico necesario para sostenerlo influyen en las oportunidades de las personas a lo largo de su vida. La noción de vivienda adecuada comprende, además de la edificación, la seguridad de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural (ACNUDH y ONU-Hábitat, 2009).

En Costa Rica, la importancia del tema se expresa en la coexistencia de una amplia tenencia de vivienda propia con carencias persistentes de calidad y diferencias entre grupos sociales y territorios. La propiedad no garantiza, por sí sola, condiciones adecuadas de habitación ni revela las posibilidades de acceso de quienes todavía no cuentan con una solución estable. El predominio del déficit cualitativo obliga a mirar tanto la producción de viviendas nuevas como la conservación y el mejoramiento del parque existente. Las dificultades de las personas jóvenes y migrantes, así como de los hogares de menores ingresos, muestran por qué los promedios nacionales resultan insuficientes para valorar el progreso habitacional.

La vivienda también constituye un ámbito de articulación entre la política social, el sistema financiero y el desarrollo territorial. Los bonos familiares, el crédito y la actividad constructiva responden a necesidades y poblaciones distintas, por lo que sus resultados no pueden interpretarse como equivalentes. En particular, una recuperación de los permisos o del gasto en subsidios puede coexistir con problemas de acceso y con viviendas deterioradas. La

evidencia reunida en esta ponencia muestra esa tensión: los avances observados no se distribuyen de manera uniforme ni resuelven automáticamente las privaciones habitacionales.

El objetivo general es analizar las principales tendencias de la vivienda en Costa Rica entre 2014 y 2025, con énfasis en la situación del último año y sus implicaciones para el desarrollo humano sostenible. Específicamente, se busca caracterizar la tenencia y la calidad de las viviendas; examinar la magnitud, composición y distribución del déficit habitacional; valorar la evolución del Bono Familiar de Vivienda y del crédito al sector; e identificar los patrones cantonales de construcción residencial y su persistencia durante 2023–2025. El propósito es aportar evidencia para reconocer brechas y orientar la discusión de las prioridades de política pública.

Después de presentar la estrategia metodológica, el documento aborda la tenencia y la calidad de la vivienda, el déficit habitacional y la situación de los tugurios y las cuarterías. A continuación, examina el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda y el perfil de sus beneficiarios, seguido del análisis del crédito. El último apartado sustantivo estudia la dinámica territorial mediante viviendas nuevas autorizadas y superficie residencial por habitante. La ponencia cierra con diez conclusiones que integran los principales hallazgos y sus implicaciones.

Estrategia metodológica y fuentes de información

La investigación es cuantitativa, descriptiva y comparativa. Utiliza las ediciones 2014–2025 de la Encuesta Nacional de Hogares (Enaho) del INEC para examinar tenencia, estado físico, hacinamiento y déficit habitacional, con desagregaciones por ingreso, características de las jefaturas, región y zona. Las estimaciones expandidas distinguen viviendas, hogares y personas según cada indicador; las comparaciones anuales no constituyen un seguimiento de los mismos hogares. Se analizan el déficit tradicional y una medida alternativa que incorpora las viviendas en estado regular sin hacinamiento.

Las memorias del Banhvi aportan los registros anuales de bonos, inversión, modalidades y beneficiarios. Estos flujos se distinguen de la recepción acumulada de bonos declarada en la Enaho. Del BCCR se emplean los saldos de crédito de diciembre del Cuadro 144 y las series de PIB; el IPC del INEC permite expresar montos en términos reales, conservando las bases señaladas en cada apartado. Las participaciones crediticias se calculan respecto del PIB nominal y del saldo total al sector privado, no sobre desembolsos anuales.

El análisis cantonal utiliza los tabulados preliminares de construcción del INEC de 2023–2025 y la población proyectada al 30 de junio. Se armonizan 82 territorios, agregando Monteverde a Puntarenas y Puerto Jiménez a Golfito. Se calculan viviendas y m² residenciales nuevos autorizados por 1.000 habitantes, promedios trienales y grupos de 27, 27 y 28 territorios. La persistencia se describe con W de Kendall, retención del grupo alto y correlaciones de Spearman como comprobación complementaria (Signorell, s. f.). Los permisos no acreditan obras terminadas; las series preliminares requieren actualización antes de publicación. Los cambios de la Enaho y las desagregaciones con pocos casos se interpretan con cautela, sin atribuir significación estadística ni causalidad no evaluadas.

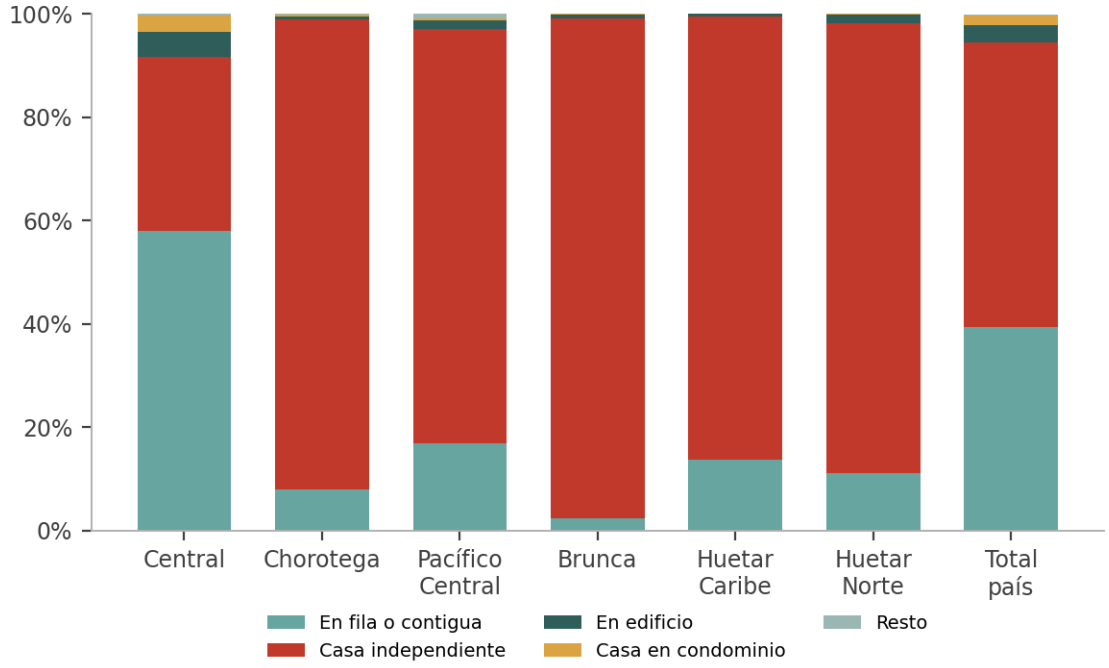
Consideraciones generales: tenencia y calidad de la vivienda

Según la Encuesta Nacional de Hogares, en el 2025 el país contaba con 1.873.372 viviendas de las cuales 52,7% se ubican en la región Central urbana y un 8,2% en la región Central rural. Excepto en el caso de la Huetar Norte rural (5,7% del total) y la Huetar Caribe urbana (5,2%), el resto de los territorios a nivel nacional no posee más del 5% del total de viviendas.

La casa independiente sigue siendo el tipo predominante de vivienda en el país. En la actualidad, el 55,1% de las residencias se clasifican bajo esa categoría seguida por la casa en fila o contigua (39,4%). El resto de las alternativas no supera el 3,3% de participación. Respecto al 2014, la casa independiente ganó participación (+0,9 puntos) en tanto la vivienda en fila perdió 1,1 puntos. El número de cuarterías y tugurios se mantuvo prácticamente estable respecto al 2014 al pasar de 4.335 a 4.411 unidades. Sin embargo, su peso en el total tendió a bajar (de 0,31% a 0,24%). Hoy día se estima que unas 11 mil personas residen en alguna de esas dos modalidades.

Por región de planificación, sin embargo, existe una diferencia importante entre el tipo de vivienda en la región Central y aquella en el resto de las regiones. La casa independiente, prevaleciente a nivel nacional, debe su protagonismo a las estructuras fuera de la región Central donde representa entre el 80,2% y el 96,9% de las viviendas. De hecho, en la región Brunca, prácticamente la totalidad de las residencias tienen esta particularidad. La casa en fila, por su lado, absorbe el 58,0% de las viviendas de la Central, único lugar donde posee dicho peso tan significativo. El factor ruralidad es clave para entender esta diferencia estructural por cuanto en las zonas rurales, el 90,3% de las viviendas son independientes en contraste con las zonas urbanas donde la mitad de sus residencias están "en fila o contiguas" (51,2%).

Gráfico 1
Estructura habitacional por tipo de vivienda y región. 2025

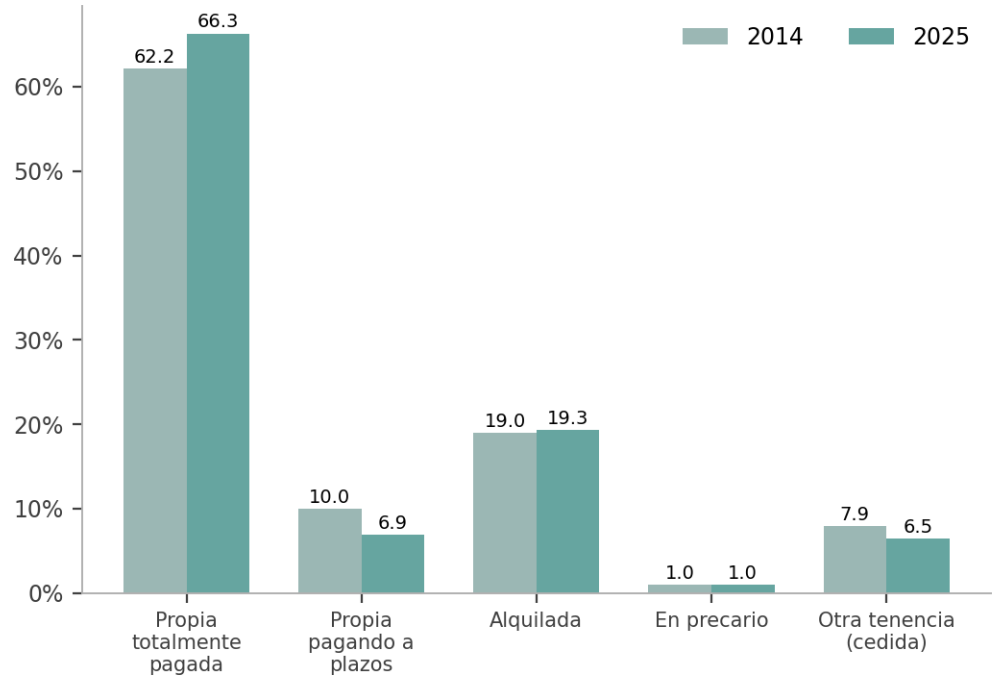


Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

En cuanto al tipo de tenencias, el 73,2% de las viviendas son propias, sea completamente pagas o en hipoteca. Este porcentaje es un punto porcentual mayor que el observado en el 2014 cuando alcanzó un 72,2%. Sin embargo, una comparación más puntual permite observar un incremento importante de 4,1 puntos porcentuales en el porcentaje de viviendas totalmente pagas (de 62,2% a 66,3%) y una disminución de 3,1 puntos en aquellas hipotecadas (de 10,0% a 6,9%). Los precarios se mantuvieron prácticamente iguales (0,98%) al igual que la

proporción de viviendas que están en alquiler (19,3%). Hoy día, cerca de 1.050.000 personas viven en residencias alquiladas.

Gráfico 2
Estructura de la tenencia de la vivienda. 2014 y 2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Por condición individual y socioeconómica, los grupos que reportan mayores tasas de vivienda propia son los adultos mayores (88,0% y único grupo que supera el 80%), la población no migrante (79,6%) y aquellas personas residentes en las regiones Chorotega y Brunca, ambas con tasas superiores al 76%.

Por su lado, seis grupos tienen los menores porcentajes de residencia en vivienda propia (i.e. por debajo del 71,5%): la gente joven, las personas migrantes externas, aquellas en pobreza extrema y en pobreza no extrema, y las residentes en la Huetar Norte y el Pacífico Central. En el caso de las personas jóvenes, es claramente esperable considerando que muchos aún se encuentran estudiando, apenas ingresan al mercado laboral (y no poseen los ahorros suficientes para dar la prima) o sencillamente tienen preferencia por viviendas en alquiler (47,6% de las jefaturas jóvenes, unas 122 mil, viven en casas rentadas en Costa Rica). Este

fenómeno ha sido analizado en detalle por Cournède y Plouin (2022) y en ello se identifica que, en materia de acceso a vivienda a grupos jóvenes, las principales características son:

- Si bien hay una intención de las personas jóvenes por adquirir vivienda, las barreras financieras son la principal causa que impiden su acceso al financiamiento requerido.
- No sólo el acceso al crédito es un problema. Los costos de hipoteca en grupos jóvenes suelen ser considerablemente mayores que para otros grupos etarios.
- La calidad de la vivienda a la cual accede la juventud suele ser de mala calidad.
- Un porcentaje significativo (alrededor de un tercio) de las personas sin vivienda son jóvenes.
- Las políticas de vivienda social suelen ser iniciativas importantes para promover el acceso a grupos como las personas jóvenes.

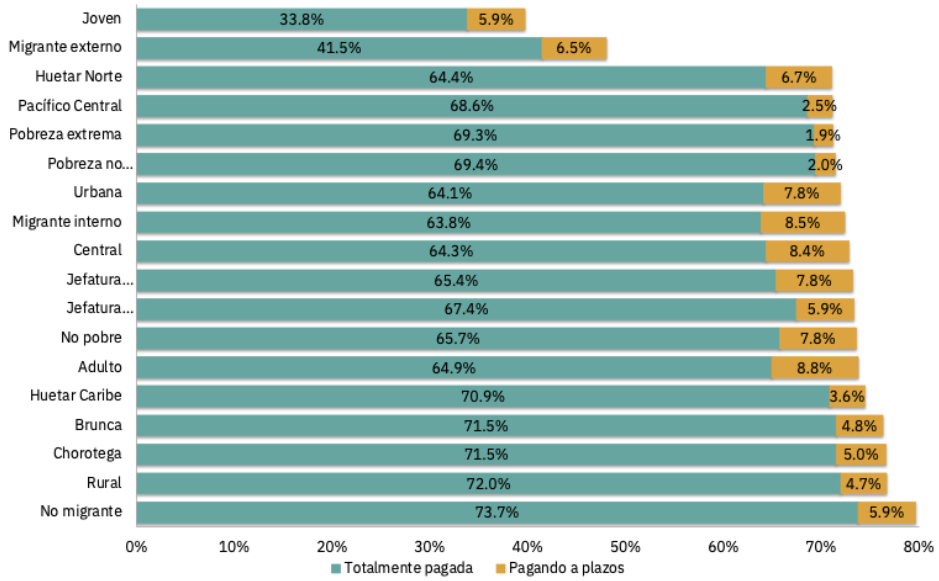
Al enfocarse en otros grupos puntuales, resulta interesante anotar que las mujeres jefas de hogar mantienen niveles de tenencia de vivienda levemente superiores a los hombres (73,3% versus 73,1%), si bien la brecha se redujo a apenas 0,2 puntos porcentuales. Además, en cuanto a los hogares que se encuentran completamente pagos, las jefaturas femeninas (67,4%) superan también a las jefaturas masculinas (65,4%).

Por característica geográfica, la brecha urbana-rural es de 4,8 puntos porcentuales a favor de las zonas rurales (71,9% versus 76,7%), menor a los 5,5 puntos observados en el 2024, aunque mayor a los 3,2 puntos del 2014. Por su lado, el nivel de tenencia por región es aún más dispar con regiones como la Huetar Norte y la Pacífico Central con porcentajes alrededor del 71% en contraposición a la región Chorotega que se acerca al 77%.

Finalmente, las personas migrantes externas muestran el segundo porcentaje más bajo de tenencia de vivienda: 48%. La distancia respecto a personas no migrantes es de 31,6 puntos, la más amplia de todas las relaciones consideradas. Esta situación supera con creces a la tenencia por condición socioeconómica, aspecto en donde la tenencia entre personas en

pobreza extrema (71,2%) es apenas 2,4 puntos menor a la tasa de personas no pobres (73,5%).

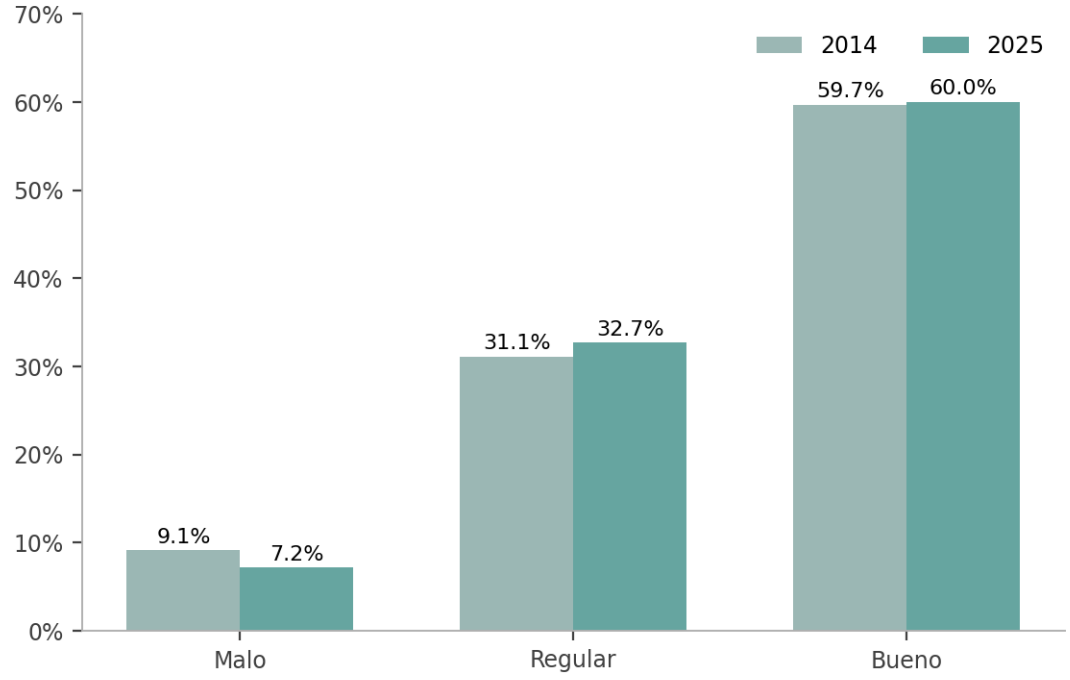
Gráfico 3
Tenencia de vivienda propia por grupo poblacional. 2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

La calidad de la vivienda sigue siendo un tema relevante en el caso costarricense. Según la Enaho 2025, un 60,1% de las viviendas (1,1 millones de residencias) se encuentran en buen estado lo cual deja unas 748 mil viviendas en mal (135 mil unidades) o regular estado (613 mil). Esta composición difiere levemente respecto al 2014 en dos temas. En primer lugar, el porcentaje de viviendas en buen estado creció apenas 0,3 puntos porcentuales. Segundo, si bien el número absoluto de viviendas en mal estado aumentó en unas 7.400 unidades, su peso porcentual cayó 1,9 puntos gracias al crecimiento del parque habitacional. Consecuentemente, las viviendas en condición regular ganaron espacio en el inventario residencial nacional (+1,6 puntos). Importante señalar que el 2025 revierte buena parte de la mejoría registrada en el 2024, año en que las viviendas en mal estado bajaron a 115 mil unidades (6,4%), un nivel que se apartó de manera notoria del rango observado entre 2014 y 2023 (126 mil a 142 mil unidades).

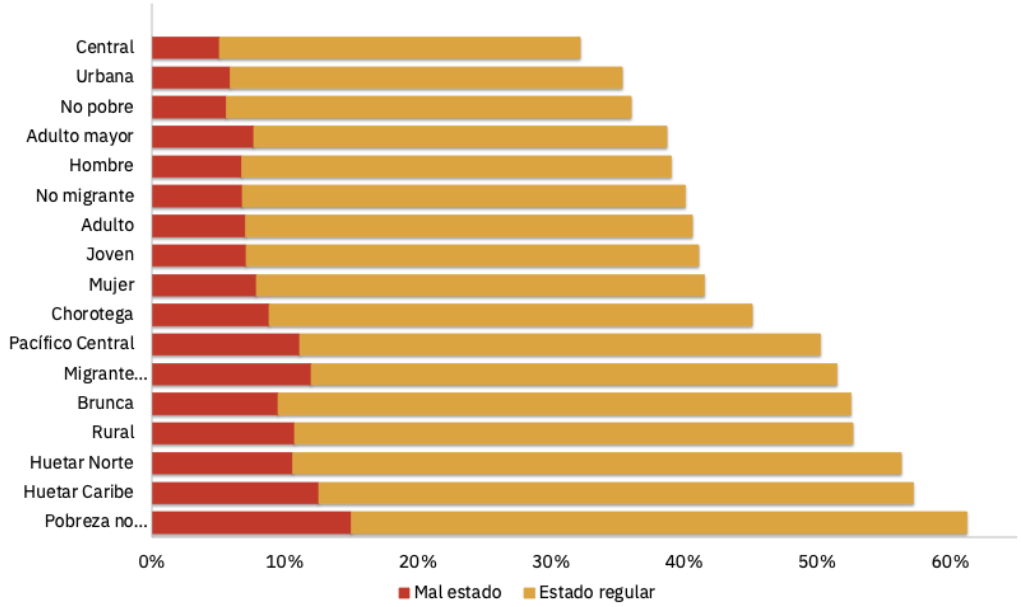
Gráfico 4
Composición del estado físico de la vivienda en Costa Rica. 2014 y 2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Una amplia disparidad en calidad de infraestructura caracteriza al país. Por un lado, segmentos poblacionales urbanos, de la región Central y no pobres, suelen vivir en las viviendas con mejores condiciones. Puesto en sentido contrario, entre un 5% y un 6% de esta población vive en viviendas en mal estado, porcentaje que contrasta significativamente con las elevadas tasas entre personas migrantes externas (12,0%), de la Huetar Norte (10,6%) o Huetar Caribe (12,5%) y en pobreza no extrema (15,0%) o extrema (20,0%). Si se conjuntan las residencias en mala o regular condición, entonces casi siete de cada diez personas en pobreza extrema viven en una vivienda en tales condiciones (68,7%), seguidas por las personas en pobreza no extrema (61,2%) y las residentes de la Huetar Caribe (57,2%) y la Huetar Norte (56,3%). Un asunto importante al respecto es que, no obstante la prevalencia de estas altas tasas, en general sí ha habido mejoría respecto al 2014. Por ejemplo, en ese año, un 23,6% de la población en pobreza extrema vivía en residencias en mal estado, 3,6 puntos porcentuales más alta que lo hoy observado. Algo similar sucede con las familias en pobreza no extrema, cuyo porcentaje en aquel entonces fue 17,1% frente al 15,0% actual.

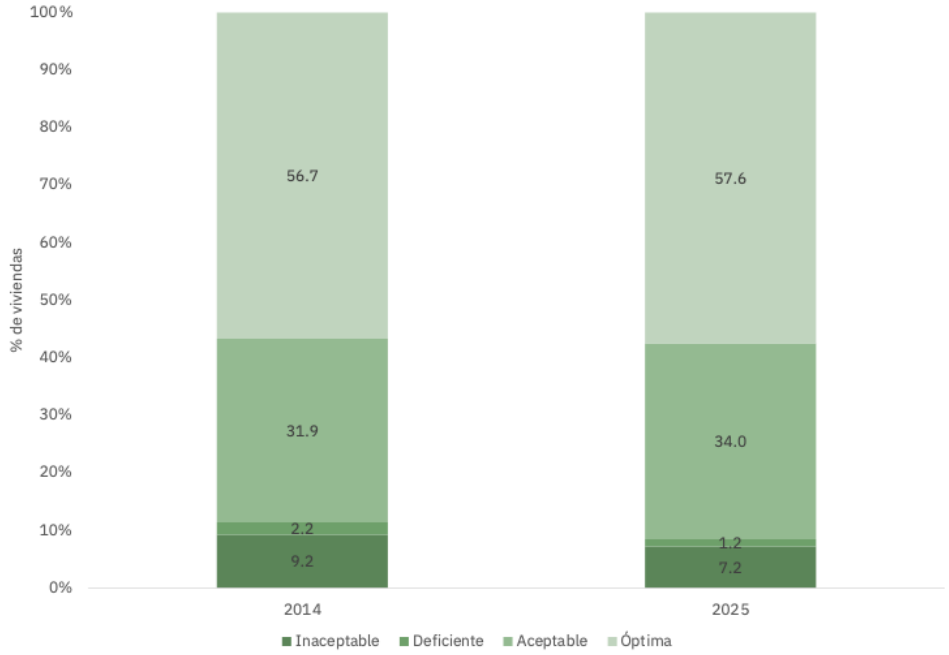
Gráfico 5
Población que vive en hogares en mal y regular estado. 2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

En general, la información disponible muestra que el 57,6% de las viviendas en Costa Rica se encuentran en óptimo estado en tanto un 8,5% (158 mil edificaciones) se clasifican como inaceptables o deficientes. La mejora respecto al 2014 se dio en términos relativos pero no absolutos. En este lapso, el porcentaje de viviendas inaceptables o deficientes era 11,4%, unas 159 mil viviendas. Es decir, la proporción disminuyó casi 3 puntos porcentuales, pero el número de viviendas propiamente dicho se mantuvo prácticamente igual. Adicionalmente, el indicador se deterioró respecto al 2024, cuando estas viviendas representaban un 7,8% del parque habitacional.

Gráfico 6
Estructura de la calificación de la vivienda. 2014 y 2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Déficit habitacional[1]

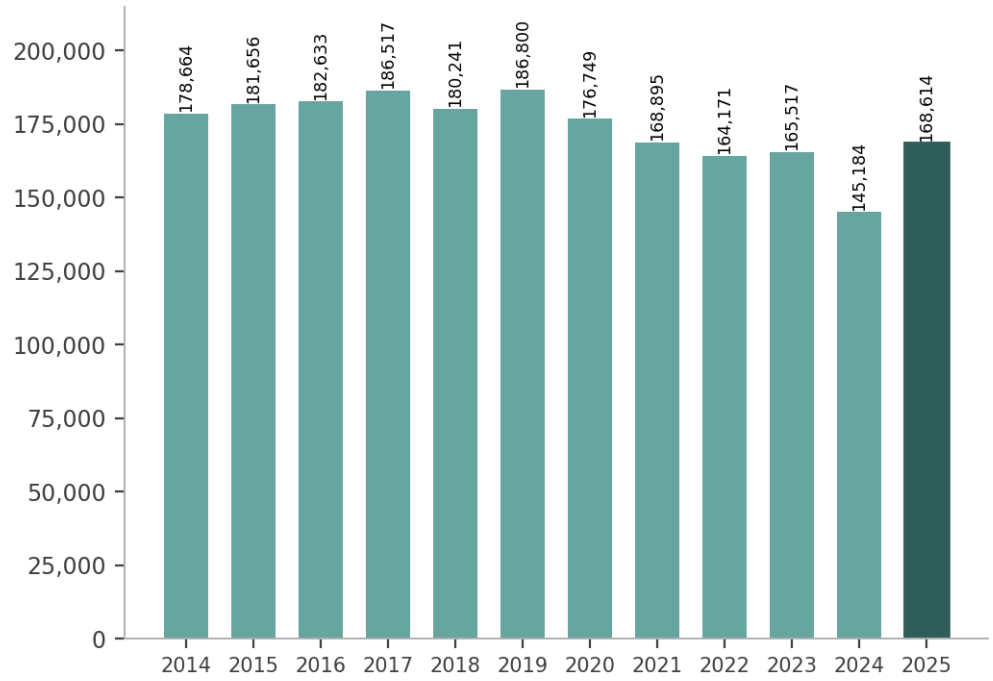
Entre el 2014 y el 2025, el déficit habitacional en Costa Rica promedió poco más de 173.800 viviendas por año. De ellas, el promedio cuantitativo se ubicó en 20.600 viviendas mientras el cualitativo se estimó en 153.200. Este promedio, sin embargo, muestra una serie de patrones internos de diferente magnitud y orientación que es necesario considerar.

En primer lugar, el déficit como tal muestra una forma de U inversa entre 2014 y 2024. Es decir, entre 2014 y 2019, el faltante habitacional pasó de 178.664 a 186.800 unidades, siendo este último el máximo observado en el periodo de estudio. En promedio, el déficit creció a un ritmo de 1.627 viviendas por año con excepción del 2018, periodo donde hubo un declive de más de 6 mil viviendas respecto al año previo. A partir del 2019 el déficit empieza a caer paulatinamente hasta alcanzar las 145.184 viviendas en el 2024, el registro más bajo de la década. Sin embargo, el 2025 revierte de manera abrupta esa trayectoria: el faltante

[1] Según el Ministerio de Vivienda (2013: 5), "el déficit habitacional consta de dos componentes: uno cuantitativo y uno cualitativo. El déficit cuantitativo es la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas ocupadas; mientras que el déficit cualitativo consiste en la sumatoria del número de viviendas en mal estado y del número de viviendas en estado bueno y regular con hacinamiento por dormitorio -tres o más personas durmiendo en una misma habitación."

habitacional sube a 168.614 viviendas, un incremento de 23.430 unidades en un solo año. Con ello, el déficit retorna a un nivel similar al del 2021 y el 2024 queda, a la luz de la nueva información, como una observación atípica dentro de la serie más que como un quiebre de tendencia.

Gráfico 7
Déficit habitacional total en Costa Rica. 2014-2025



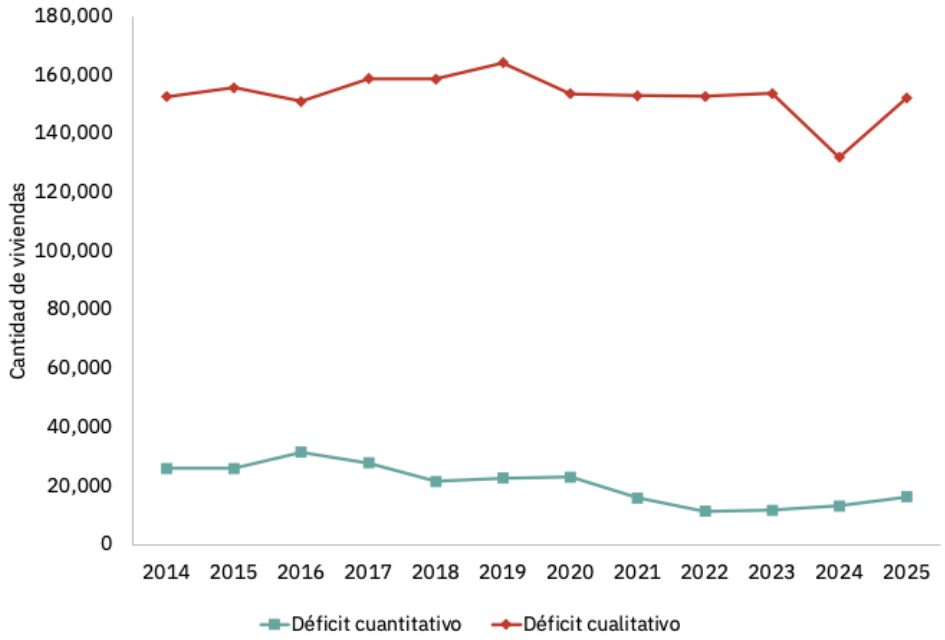
Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Al analizar las fuerzas internas de este comportamiento, dos aspectos emergen. El primero es el comportamiento del déficit cuantitativo, mismo que cayó de manera vertiginosa desde el 2016. Entre ese año y el 2022, el faltante de viviendas bajó de casi 31.600 a 11.437 unidades, una caída del 64% en ese lapso. A partir del 2023, sin embargo, el déficit cuantitativo retoma una senda creciente: aumentó a 11.775 viviendas en ese año, a 13.245 en el 2024 y a 16.326 en el 2025, es decir, 4.889 unidades por encima del mínimo alcanzado en el 2022.

El déficit cualitativo, por su lado, ha fluctuado entre las 151 mil y las 164 mil viviendas a lo largo del periodo, excepto en el 2024. Previo a ese año se observan dos subperiodos. Primero, entre 2014 y 2019, el déficit aumentó de forma importante en aproximadamente 11.500 viviendas para establecerse en las 164 mil viviendas con problemas de hacinamiento o en mal

estado. Posterior al 2019, el déficit se estabiliza alrededor de las 153 mil viviendas (2020-2023) con avances prácticamente nulos. El 2024 se convirtió en un año disruptivo al mostrar un déficit cualitativo de 132 mil viviendas, una reducción de 21.803 respecto al 2023. No obstante, el 2025 devuelve el indicador a las 152.288 viviendas, cifra que se ubica de nuevo dentro del rango observado durante toda la década. Este comportamiento sugiere revisar con cuidado la medición del 2024 antes de interpretarla como un cambio estructural.

Gráfico 8
Comportamiento del déficit habitacional por tipo de faltante. 2014-2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

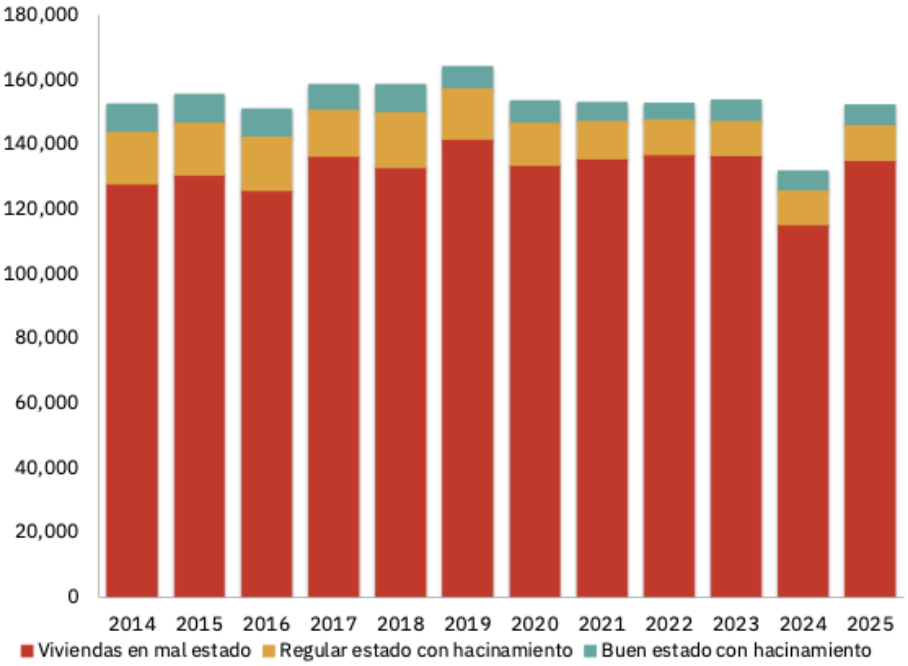
El principal factor explicativo del comportamiento del déficit cualitativo es la evolución de las viviendas en mal estado. Entre 2014 y 2025, este componente pasó de 127.832 a 135.204 unidades, un aumento de 7.372 residencias. En sentido contrario, las viviendas de regular infraestructura con hacinamiento se redujeron en 5.411 unidades y aquellas con buena infraestructura y hacinamiento en 2,311, de manera que el déficit cualitativo total quedó apenas 350 viviendas por debajo del registrado en el 2014. En otras palabras, en once años el país no logró reducir de forma apreciable el componente cualitativo del déficit.

En el corto plazo (2024-2025), el aumento del déficit cualitativo (20.349 viviendas) se explica prácticamente en su totalidad por el incremento de las viviendas en mal estado, rubro que

creció en 20.084 unidades y aportó el 99% del cambio. Se estima que para el 2025, unas 135 mil residencias experimentan malas condiciones de infraestructura, cifra similar a la registrada entre 2021 y 2023.

Además de lo anterior, es necesario mencionar dos retos a futuro. El primero es retomar la senda decreciente del déficit cuantitativo, que venía cayendo hasta el 2022 pero acumula tres años consecutivos de aumento. Lo segundo es que los avances en materia de hacinamiento se han estancado: el componente aumentó en 265 viviendas entre 2024 y 2025 y hoy alcanza 17.084 residencias en esa condición, unas 7.700 menos que en el 2014.

Gráfico 9
Composición del déficit cualitativo por tipo de residencia. 2014-2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

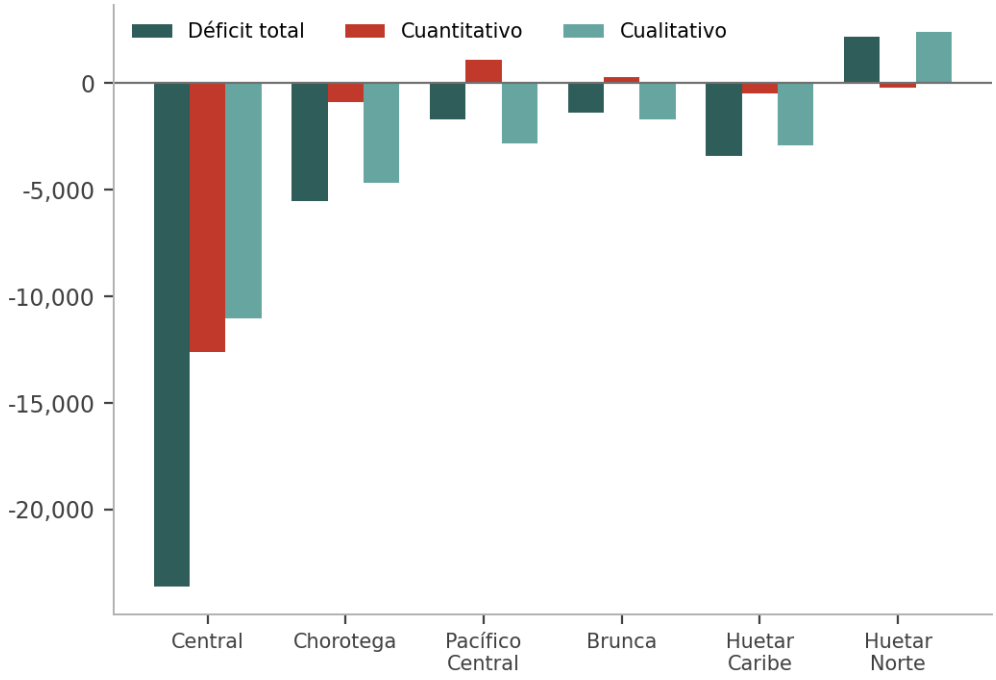
El concepto anteriormente analizado es lo que se conoce como déficit habitacional tradicional (DHT). A su vez, existe el déficit habitacional alternativo (DHA), mismo que contempla todos los hogares con infraestructura regular (no sólo los que están hacinados) como parte de la ecuación. Al 2025, unas 613.160 viviendas mantienen infraestructura catalogada como regular. En ese sentido, el DHA alcanzaría las 770.836 viviendas de las cuales aquellas en

condición regular contabilizan el 79,5% del total. En términos porcentuales, el DHT equivale al 9,0% de las viviendas costarricenses en tanto el DHA representa el 41,1% de ese mismo grupo.

En cuanto a su distribución geográfica, el 47,2% del faltante se ubica en la región Central del país mientras las regiones Huetar Caribe (14,1%) y Huetar Norte (11,7%) se sitúan en los lugares subsiguientes. Importante anotar que, en la pasada década, la región Central perdió participación en el total (-3,0 puntos) en tanto la Huetar Norte fue el territorio con mayor crecimiento (+2,4 puntos).

Entre 2014 y 2025, el déficit habitacional en la región Central cayó en 10.080 viviendas. La reducción del faltante se dio en cuatro de las seis regiones del país; las excepciones fueron la Huetar Norte y el Pacífico Central. En ellas, el déficit se deterioró en esos años al aumentar en 3.145 y 1.585 viviendas, respectivamente, las unidades con problemas de infraestructura, hacinamiento o familias sin residencia, en ambos casos por el crecimiento del déficit cualitativo (+3.581 y +1.591). Eso sí, existió en el periodo una gama importante de experiencias específicas. Por ejemplo, en las regiones Central y Chorotega disminuyeron tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo, aunque en ambas aumentaron las viviendas en mal estado (+1.327 y +888, respectivamente). En la Huetar Caribe, los déficit cuantitativo y cualitativo mejoraron, con una reducción marcada de las residencias en buen estado con hacinamiento (de 1.094 a 135). En la Brunca, si bien el saldo general fue positivo, el déficit cuantitativo creció en 163 familias. El 2025, sin embargo, cambia el panorama de manera generalizada: el faltante creció en las seis regiones respecto al 2024, con los aumentos más fuertes en la Central (13.532 viviendas), la Chorotega (4.225) y el Pacífico Central (3.292).

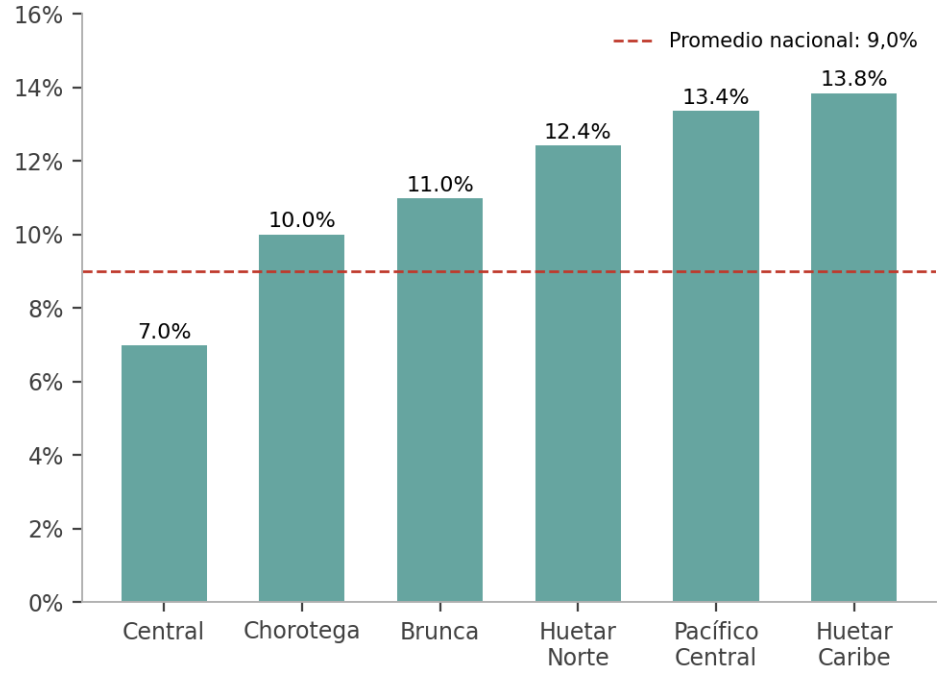
Gráfico 10
Cambios en el déficit habitacional, por región y tipo de faltante. 2014-2025



Nota: Un valor positivo indica que el déficit inicial se deterioró.
Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Al ponderar el déficit de cada región respecto al total de viviendas allí existentes, los datos muestran que los territorios más afectados en la actualidad son la Huetar Caribe (13,8%), el Pacífico Central (13,4%), la Huetar Norte (12,4%) y la Brunca (11,0%), todas con tasas de afectación superiores al 10% de sus viviendas. Únicamente la Central mantiene una tasa de un dígito (7,0%), mientras la Chorotega se ubica justo en el umbral (10,0%). Las distancias en materia de cantidad y calidad de la vivienda son significativas, siendo la tasa de la Huetar Caribe casi el doble que aquella de la región Central.

Gráfico 11
Déficit habitacional como proporción del total de viviendas, por región. 2025

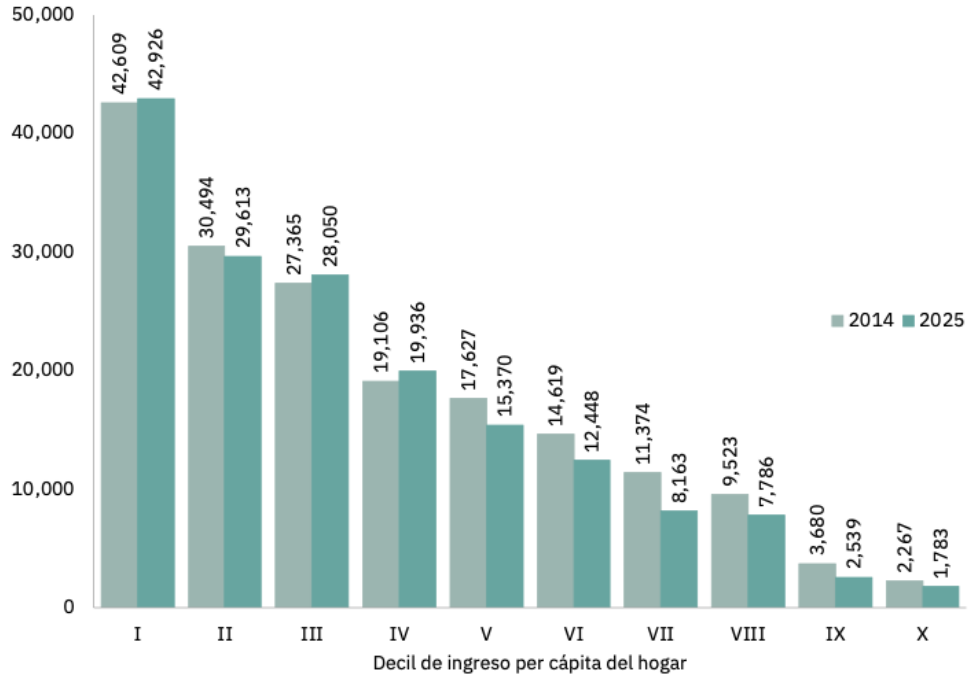


Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Por nivel socioeconómico, la evidencia señala que el déficit de los deciles I y II asciende a 42.926 y 29.613 viviendas, respectivamente, representando ambos el 43,0% del déficit nacional tradicional. Por su lado, los deciles VIII al X concentran, conjuntamente, unas 12.100 residencias. De hecho, en el decil X, el déficit es considerablemente pequeño (1.783 viviendas) de las cuales únicamente 347 son de tipo cuantitativo.

En cuanto a su dinámica temporal, la comparación 2014-2025 arroja un resultado que merece atención: la reducción neta del déficit (10.050 viviendas) se concentró íntegramente en los deciles medios y altos. Los deciles V al X explican la totalidad de la caída (11.001 viviendas menos), con el decil VII a la cabeza (-3.211). En contraste, el faltante creció en los deciles I (+317), III (+685) y IV (+830), y sólo el decil II registró una mejora modesta (-881). Puesto en términos relativos, la mayor reducción correspondió al decil IX (31,0%), seguido del VII (28,2%) y el X (21,4%), mientras el decil I aumentó su déficit en 0,7%. Es decir, en la última década el progreso habitacional no alcanzó a la población de menores ingresos, que es precisamente el objetivo declarado de la política de vivienda social.

Gráfico 12
Déficit habitacional por decil de ingreso. 2014 y 2025



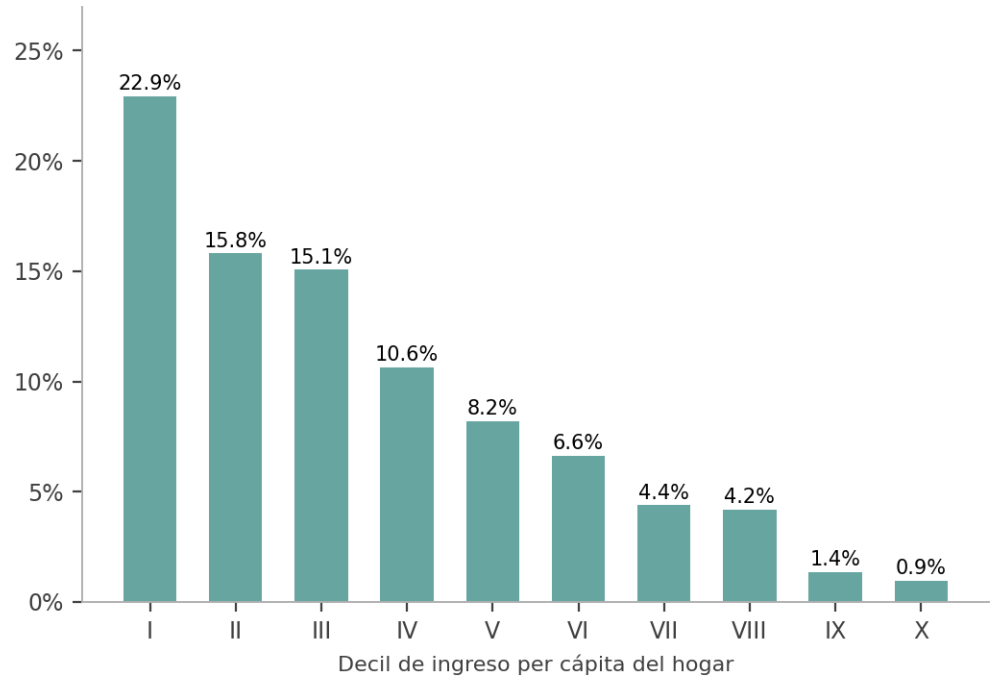
Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Al descomponer el déficit residencial por componente, quizás una de las conclusiones más destacables señala que la falta de vivienda para núcleos familiares (déficit cuantitativo) pesa más conforme se asciende en la escala de ingreso. Por ejemplo, para los deciles I y II, este faltante representa el 4,7% del déficit de esos grupos mientras para los deciles VIII y IX asciende al 32,9%. En cuanto al déficit cualitativo, unas 94.556 viviendas de los deciles I al III representan el 62% del faltante nacional en la materia, cifra que contrasta significativamente con las 8.365 viviendas en similar situación de los deciles VIII al X. Las viviendas con malas condiciones de infraestructura representan el 89% del déficit cualitativo.

No obstante, el progreso mostrado en algunos deciles, el peso del déficit aún es alto para grupos puntuales. En el caso de las personas del primer decil, el faltante representa un 22,9% de las viviendas de este segmento. En otras palabras, más de una de cada cinco personas con los menores ingresos del país o no posee una vivienda o donde reside existe un problema de infraestructura o hacinamiento. Esta situación se subdivide en cerca de 2.100 viviendas necesarias para cerrar la brecha cuantitativa, casi 35 mil residencias que requieren reparaciones sustantivas en su edificación y unas 6 mil con problemas de hacinamiento.

A medida que se avanza en la escala de ingreso, el déficit habitacional representa un peso menor del total de viviendas. Para los deciles II y III, el faltante equivale al 15,8% y 15,1% de sus viviendas en tanto para el decil X únicamente el 0,9% tiene alguna consideración especial. En promedio, cada decil de ingreso "hacia arriba" se asocia con una caída de unos 2,4 puntos porcentuales en la tasa de afectación.

Gráfico 13
Déficit habitacional como porcentaje del total de viviendas, por decil de ingreso. 2025



Fuente: Elaboración con datos de la Enaho.

Situación en torno a los tugurios y las cuarterías

El déficit habitacional antes descrito, especialmente el déficit cuantitativo, debe tomarse con cuidado por cuanto representa un faltante natural al que deberían sumársele ciertos elementos. Como tal, el déficit cuantitativo es la diferencia entre el número de familias en el país y el número de viviendas existentes, esto bajo el supuesto que cada familia debería contar con una vivienda. Sin embargo, ese déficit podría verse incrementado si se toma como parte de esa ecuación la cantidad de tugurios y cuarterías existentes.

Según se comentó páginas arriba, unas 7.800 personas residen en tugurios y otras 3.100 en cuarterías, cifras que se transforman en unas 4.400 familias a nivel nacional. Las cuarterías y tugurios se concentran fundamentalmente en las regiones Central y Pacífico Central, con matices particulares. Proporcionalmente, es el Pacífico Central donde se ubica el mayor porcentaje de este tipo de viviendas: un 0,83% de las unidades residenciales son cuarterías o tugurios. De hecho, a nivel nacional, esta región concentra el 41,6% de las cuarterías del país, apenas por detrás de la Central (49,3%). Los tugurios, por su lado, se ubican casi exclusivamente en la región Central (93,4% del total). Más específicamente, unos 2.180 tugurios se encuentran en la región Central urbana, el 87,9% del total nacional.

Los tugurios siguen teniendo rostro femenino en términos de jefatura: el 52,1% de los hogares que residen en ellos tienen jefatura femenina, porcentaje superior al 43,6% observado en el conjunto de los hogares del país. Conviene advertir, eso sí, que la Enaho 2025 capta apenas 43 viviendas de este tipo, por lo que las estimaciones desagregadas sobre tugurios deben interpretarse con cautela.

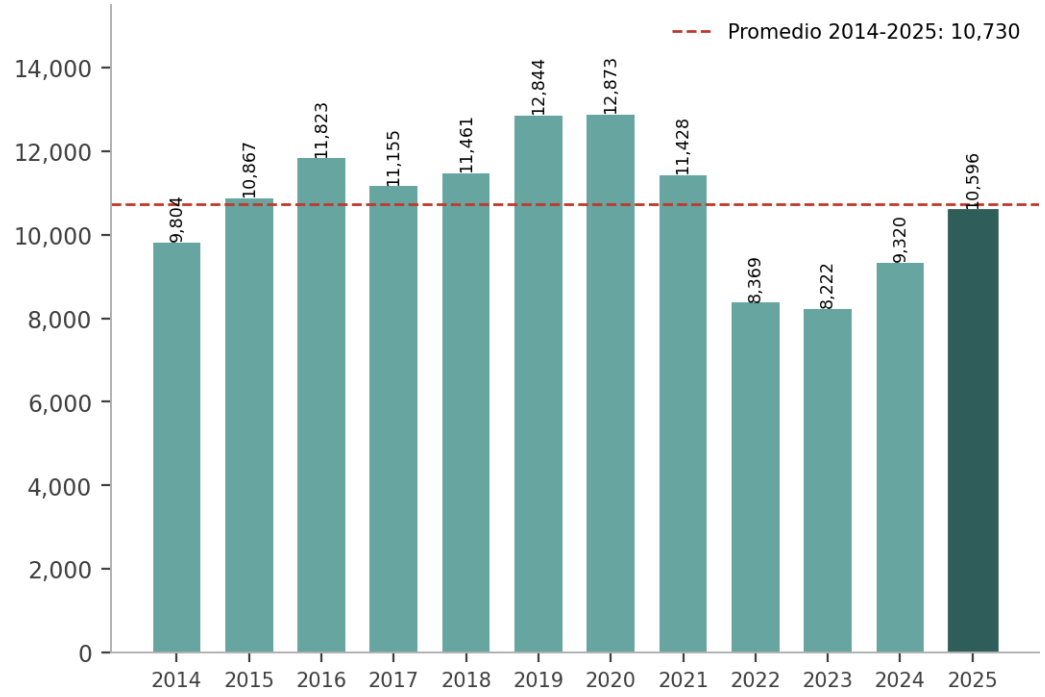
En relación con la población migrante, y a diferencia de lo observado el año previo, la Enaho 2025 no registra una mayor incidencia de tugurios entre hogares con jefatura migrante externa (0,08% de estos hogares) frente a los de jefatura no migrante (0,17%). Dado el reducido número de casos captados, este resultado no debería leerse como un cambio de tendencia sino como una limitación de la muestra para caracterizar un fenómeno de baja prevalencia. Un abordaje adecuado de este tema requeriría fuentes complementarias, como los registros del MIVAH sobre asentamientos informales.

Como es de esperar, la relación entre residencia en tugurios y pobreza es alta. Según datos de la Enaho 2025, un 60,3% de las familias en dicha situación se catalogan dentro de pobreza extrema (23,1%) y pobreza no extrema (37,2%). Resulta particularmente notorio, eso sí, que un 39,7% sean familias no pobres, lo que sugiere que la residencia en tugurio responde también a factores de acceso al suelo y no únicamente a insuficiencia de ingreso.

Otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda

Entre 2014 y 2025, el Gobierno de la República otorgó 128.762 Bonos Familiares de la Vivienda (BFV) a razón de un promedio anual de 10.730 subsidios por año. Este promedio, sin embargo, tiene tres momentos claramente identificados según lo demuestra el siguiente gráfico. Por un lado, entre 2014 y 2020, la cantidad de bonos de vivienda promedió 11.547 BFV por año con tendencia al alza al crecer desde los 9.804 bonos en 2014 a un máximo de 12.873 subsidios en el 2020. Posterior a ello, el promedio bajó a 9.587 bonos por año (2021-2025), con un piso en el bienio 2022-2023 (8.296 bonos por año). El 2025 marca, sin embargo, un potencial punto de inflexión: se otorgaron 10.596 bonos, la cifra más alta desde el 2021 y un 13,7% superior a la del 2024. Aun así, el registro se mantiene por debajo del promedio del periodo 2014-2020.

Gráfico 14
Número de BFV otorgados por año. 2014-2025



Fuente: Banhvi, Memoria Institucional, varios años.

En cuanto a la composición de los BFV, históricamente el sistema ha distribuido un 66,2% de los mismos para construcción en lote propio y segunda planta, un 19,7% para compra de lote y construcción, un 7,5% para ampliación, reparación y mejora y un 6,6% para compra de vivienda existente.

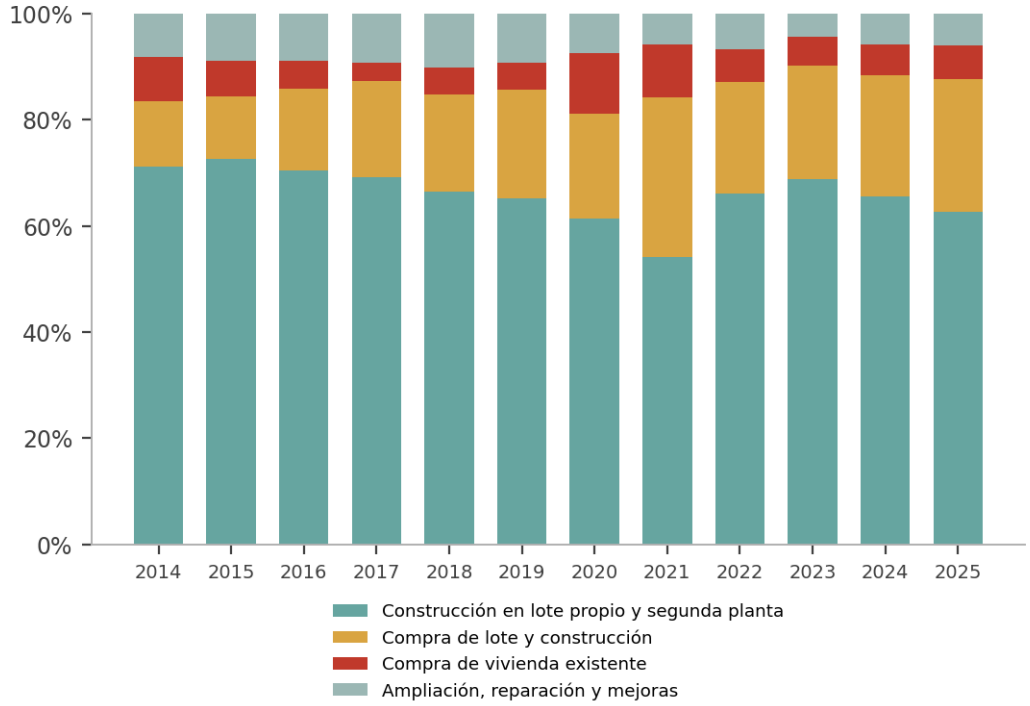
A lo largo de la pasada década, esa estructura experimentó cambios importantes, sin embargo. Por ejemplo, el subsidio con fines de compra de lote y construcción, que solía concentrar el 16,6% de los bonos entre 2014 y 2020, tuvo un crecimiento acelerado a partir del 2021 cuando representó el 30%. Desde entonces, los bonos con tal propósito han pasado a representar el 22,5% de los subsidios otorgados en el periodo 2022-2025, casi 6 puntos más de participación. En el 2025 alcanzaron un 24,9%, el segundo registro más alto de toda la serie.

Este crecimiento en “lote y construcción” se dio en tanto el resto de las categorías perdieron alguna participación. Por ejemplo, los bonos para reparación y mejoras de vivienda, que promediaron un 8,9% de los BFV otorgados entre 2014 y 2020, perdieron protagonismo desde el 2021 para representar un 5,7% del total en el periodo 2021-2025. En el 2025 se ubicaron en 5,9%.

La compra de vivienda existente posee participaciones similares a lo largo del periodo excepto en épocas de Covid-19. Entre 2014 y 2019 y entre 2022 y 2025, este apartado ha pesado un 5,8% en la estructura de los bonos otorgados. Sin embargo, en 2020 y 2021, los mismos tuvieron un protagonismo inusual cuando uno de cada diez bonos se asignó para esos fines.

Finalmente, los bonos para construcción en lote propio y segunda planta (los más comunes en la estructura), que entre 2014 y 2016 superaron el 70% de los subsidios asignados, se ubican alrededor del 65,7% en los últimos tres años. Adicionalmente, el 2025 incorpora una modalidad nueva, la titulación de propiedades, con apenas 5 casos.

Gráfico 15
Composición de los BFV otorgados según propósito. 2014-2025



Fuente: Banhvi, Memoria Institucional, varios años.

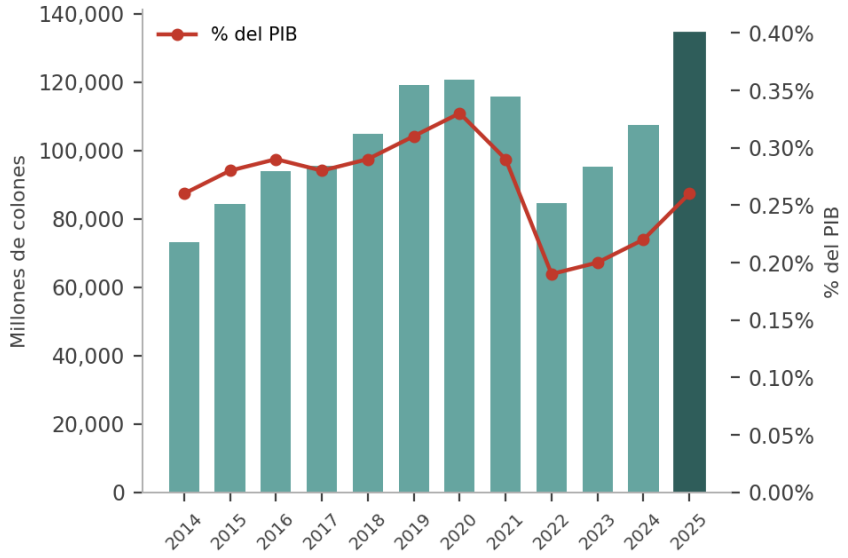
La inversión social relacionada con el otorgamiento del BFV ascendió en el 2025 a ¢134.371 millones, la cifra nominal más alta de toda la serie y un 25,1% superior a la del 2024 (¢107.409 millones). En términos reales, los montos ajustados indican que la inversión de 2025 alcanzó ¢122.809 millones, superando por primera vez el máximo previo del 2020 (¢121.563 millones). De esta forma, el 2025 rompe con el estancamiento del trienio 2022-2024, cuando la inversión real no superó los ¢100.000 millones en ningún año.[2]

Al trasladar el análisis a términos del PIB, la dinámica del gasto en el rubro confirma la recuperación. Mientras el país asignó un 0,26% del PIB a los BFV en el 2014, al 2020 había crecido al 0,33%. Posterior a ese año, el gasto bajó al 0,19% en el 2022 para iniciar un periodo de recuperación (0,20% en 2023 y 0,22% en 2024) que culmina en el 2025 con un 0,26% del

[2] Año base es 2020.

PIB. Con ello, la inversión retorna al nivel relativo observado al inicio del periodo de estudio, aunque todavía siete centésimas por debajo del máximo del 2020[3].

Gráfico 16
Gasto en BFV: monto asignado y % del PIB. 2014-2025

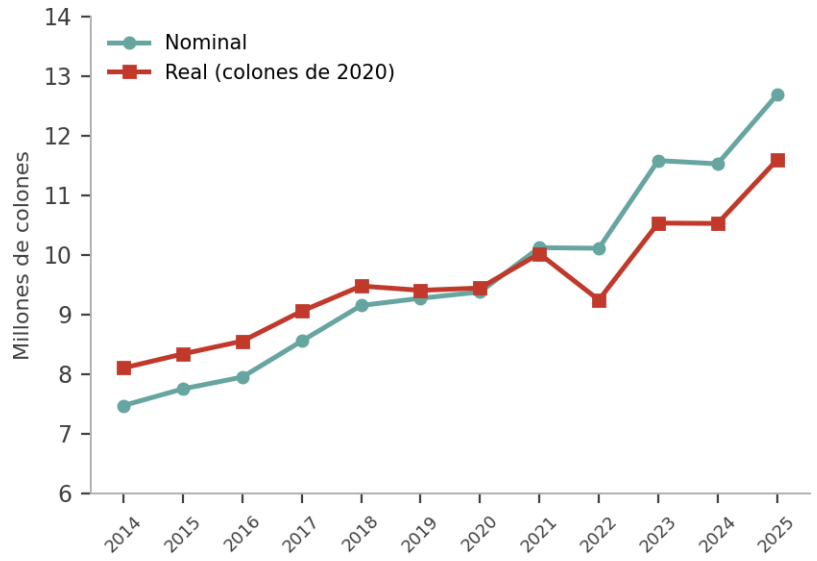


Fuente: Banhvi, Memoria Institucional, varios años. PIB nominal 2025 estimado.

La combinación de las dos variables anteriores da como resultado un valor promedio del BFV de ¢12,7 millones por subsidio en el 2025, el monto nominal más alto desde el 2014. Aún en términos reales, el valor del BFV se ubicó en los ¢11,6 millones, cifra que supera el máximo anterior alcanzado en el 2023 (¢10,5 millones) y consolida una tendencia al alza en el valor unitario del subsidio.

[3] Este porcentaje para el año 2020, sin embargo, debe verse con cautela porque la caída en el PIB ocasiona que el coeficiente se altere no necesariamente por un aumento de la inversión sino por la contracción del denominador.

Gráfico 17
Monto promedio nominal y real del BFV. 2014-2025



Fuente: Banhvi, Memoria Institucional, varios años.

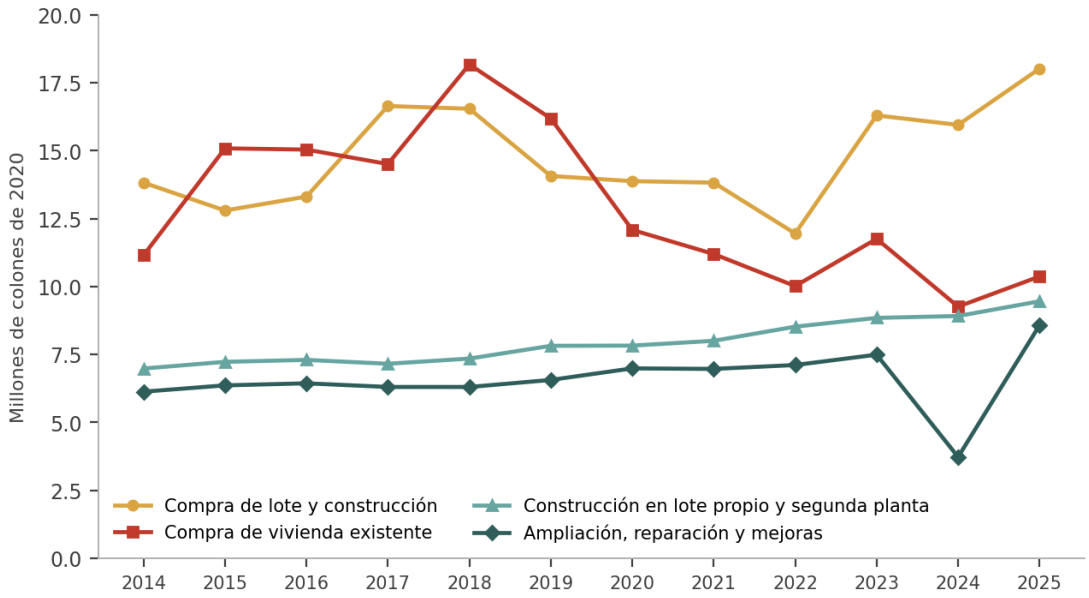
El monto promedio nominal de los distintos tipos de bono varía desde los ¢19,7 millones para compra de lote y construcción hasta los ¢9,4 millones para reparación. La compra de vivienda existente asigna, en promedio, ¢11,3 millones mientras la construcción en lote propio y segunda planta otorga alrededor de los ¢10,3 millones. La valoración en términos reales muestra historias diferentes en cada caso. El bono para construcción en lote propio y segunda planta, por ejemplo, ha visto crecer su valor de forma persistente de modo que en el 2025 su monto real fue 35% superior al del 2014. Es decir, el ajuste anual medio rondó el 2,8%.

Otros tipos de bono, sin embargo, presentaron dinámicas diversas. Los subsidios reales para lote y construcción mostraron una tendencia decreciente desde el 2018 hasta el 2022, pero se recuperaron con fuerza entre 2023 y 2025 hasta alcanzar ¢18,0 millones, el valor real más alto de toda la serie y un 30% por encima del registro de 2014.

El bono para compra de vivienda muestra por su lado una caída persistente desde el 2018, cuando alcanzó un máximo de ¢18,2 millones (colones del 2020). En el 2025 el subsidio para este propósito otorga ¢10,4 millones, un 43% menos que su máximo histórico, aunque con una recuperación respecto al 2024 (¢9,3 millones).

Finalmente, los bonos para reparaciones, ampliaciones y mejoras sostuvieron su valor real a lo largo del periodo de estudio excepto para el 2024. Entre 2014 y 2023, este subsidio creció 22% al pasar de ¢6,1 millones a ¢7,5 millones en términos reales. En el 2024 su valor medio cayó abruptamente a ¢3,7 millones, prácticamente la mitad respecto al año previo, pero en el 2025 se recuperó hasta ¢8,6 millones, el nivel real más alto de toda la serie. Esta volatilidad extrema en un rubro clave para atender el déficit cualitativo amerita una revisión de los criterios de asignación.

Gráfico 18
Valor real del BFV, por destino de subsidio. 2014-2025



Fuente: Banhvi, Memoria Institucional, varios años.

Perfil de las personas beneficiarias del BFV

Según información oficial del Banhvi, las mujeres siguen siendo el grupo más favorecido por el BFV. En promedio, las mujeres han recibido el 60,4% de los bonos de vivienda durante el periodo de estudio. Un detalle importante al respecto es que en la presente década las mujeres han representado un 62,2% de los bonos y, en el 2025, un 66,6% del monto total invertido. Esto es, en promedio, las mujeres no sólo reciben más BFV sino que el monto promedio asignado es igualmente superior. Además, según la Enaho 2025, un 20,3% de las jefas de hogar ha recibido un bono de vivienda, cifra que contrasta con el 17,0% entre hombres jefes.

Otra distinción importante resulta de comparar el tipo de bono percibido por cada grupo. Según la Enaho 2025, en comparación con los hombres, las mujeres suelen recibir una mayor proporción de subsidios para compra de lote y construcción (29,2% versus 19,4%) pero tienden a tener menor participación en bonos para construcción de vivienda en terreno propio (54,8% versus 64,7%).[4]

En materia etaria, las personas jóvenes entre 18 y 35 años mantienen la mayor concentración de bonos, con más de la mitad de los mismos, condición que además permanece en el tiempo. En este sentido, la población adulta mayor había visto bajar de manera importante su participación, otrora en 9,3% (2014-2020), hasta ubicarse en 5,3% en el 2024; sin embargo, en el 2025 recuperó terreno de forma marcada al alcanzar el 8,5% de los subsidios. Según la Enaho 2025, los jóvenes tienden a recibir un menor porcentaje de bonos para compra de lote y construcción (21,6% versus 24,3% en los otros grupos) y una mayor proporción para construcción de vivienda en lote propio (65,0% versus 59,5%), patrón que invierte lo observado en el 2024.

Desde una perspectiva geográfica, el bono es fundamentalmente un subsidio para la población fuera del Gran Área Metropolitana. Para el 2025, el Banhvi reporta que apenas un 21,2% de los subsidios se colocó en la GAM, de modo que casi cuatro de cada cinco bonos se dirigieron al resto del territorio. Las regiones que más bonos recibieron fueron la Huetar Norte (21,3%), la Brunca (19,3%) y la Huetar Caribe (18,6%). Al utilizar la Enaho 2025, de las 348 mil viviendas que aseguran haber recibido BFV, el 55,6% (193 mil) dicen ubicarse fuera de la región Central, dato que se aproxima a lo relatado anteriormente.

Por último, por condición de pobreza, la Memoria Institucional 2025 del Banhvi indica que un 82,3% de los bonos se otorgó a familias ubicadas en los dos estratos de ingreso más bajos y que 2.888 subsidios (27,3% del total) atendieron casos de extrema necesidad, erradicación de tugurios y emergencia. Los datos de la Enaho señalan, por su parte, que un 27,3% de los

[4] La pregunta en la ENAHO relacionada al bono no captura información para un año específico sino que refleja un acumulado del total de viviendas que a lo largo del tiempo han sido beneficiarias del BFV.

hogares en situación de pobreza ha recibido en algún momento un BFV, frente a un 16,8% entre los hogares no pobres.

Cuadro 1
Participación de distintos grupos poblacionales en recepción del BFV. 2014-2025

	Mujeres	18 a 35 años	De 36 a 64 años	65 años o más	Fuera de la GAM	Personas en pobreza
2014	53,9	53,9	37,7	8,3	69,3	
2015	55,8	54,5	36,9	8,5	72,6	
2016	58,2	51,6	39,2	9,2	75,7	
2017	60,1	53,1	37,2	9,7	78,2	
2018	61,4	52,0	38,6	9,5	89,6	
2019	62,9	52,2	37,4	10,4	90,2	67,2
2020	60,5	54,2	36,6	9,2	83,8	74,3
2021	60,7	54,1	37,4	8,5	81,7	75,7
2022	61,0	53,6	37,3	9,1	87,1	67,2
2023	64,2	57,0	37,6	5,4	87,6	66,1
2024	63,4	54,8	40,0	5,3	88,9	71,7
2025	63,6	52,2	39,3	8,5	78,8	n.d.

Fuente: Banhvi, Memoria Institucional, varios años.

Crédito al sector vivienda

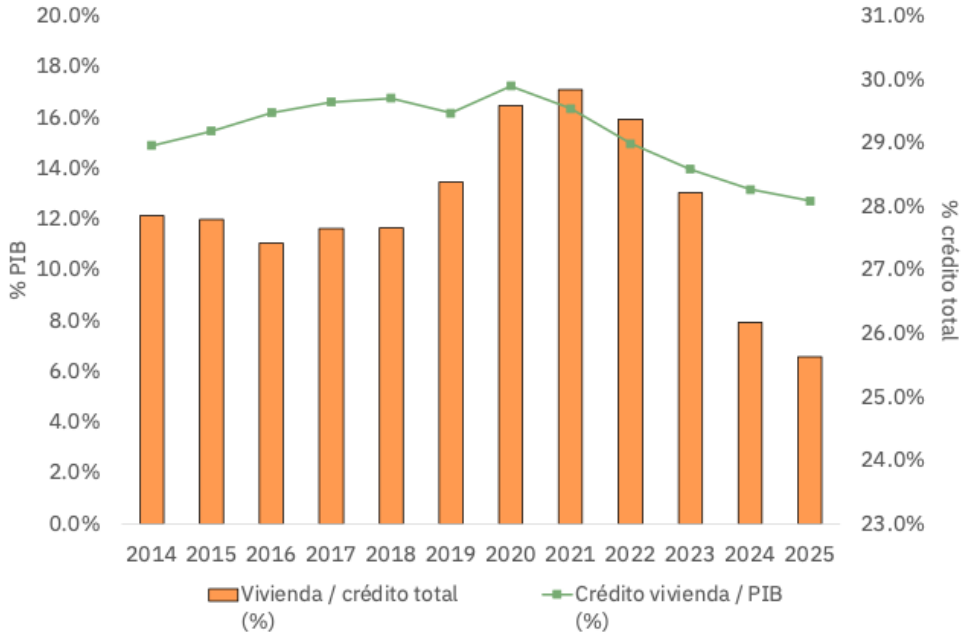
El crédito al sector vivienda en Costa Rica alcanzó los ¢6,6 billones en el 2025, una cifra que creció al 4,4% nominalmente desde el 2014. Cuando el monto se convierte en términos reales (es decir, se elimina el factor inflacionario), la cifra pasa de ¢4,8 a ¢6,6 billones para una tasa media de variación anual del 3% por año.

Al analizar la evolución del crédito a vivienda en relación con otras variables macroeconómicas y financieras, dos tendencias emergen. La primera es que, respecto al PIB, el crédito a vivienda sigue representando un porcentaje elevado de la producción del país. Entre 2014 y 2025, los préstamos para vivienda representaron 15,4% del PIB. La dinámica muestra, sin embargo, que desde el 2020, su participación en la producción ha caído de forma persistente de un valor máximo del 17,3% (2020) al 12,7% (2025). Previo a este periodo, el crédito para vivienda promedió 16% del PIB (2014-2019). Si se compara el año 2025 (12,7% del PIB) con el promedio del 2018-2019 (16,5% del PIB), entonces el crédito otorgado en ese año fue 3,8 puntos porcentuales del PIB menos. De haberse mantenido el mismo promedio previo a

pandemia, el crédito nominal del 2025 debió haber sido ¢1,9 billones mayor. Como ejemplo para ilustrar un equivalente, si se asignara un valor medio de ¢75 millones por casa, la menor colocación de crédito habría representado 25.875 viviendas menos.

Algo similar se observa en cuanto a la participación de dicho crédito en el crédito total otorgado por el sistema financiero. El patrón es fundamentalmente el mismo: luego de llegar una participación máxima del 29,8% en el 2021, su peso ha venido cayendo de forma sostenida hasta 25,6% en 2025.

Gráfico 19
Participación del crédito al sector vivienda en PIB y crédito total. 2014-2025



Fuente: Elaboración propia con base en datos del BCCR.

Esta progresiva desaceleración del crédito a vivienda podría explicarse a partir de una combinación de factores de demanda y de oferta del mercado más que a una causa única. Algunos de esos factores potenciales incluyen:

- Persistencia de tasas reales altas: El ajuste de la TPM en 2022-2023 encareció el crédito en colones y, aunque el BCCR ha venido bajando, la transmisión a las tasas hipotecarias de largo plazo ha sido lenta y con pisos. Con inflación cercana a cero o negativa en varios tramos, las tasas reales quedaron elevadas justo cuando el ingreso real de los hogares no crecía al mismo ritmo.

- Efecto de valoración por apreciación del colón. Una fracción importante de la cartera hipotecaria está en dólares. La apreciación cambiaria desde 2022-2023 reduce mecánicamente el saldo expresado en colones, lo que hace ver una desaceleración mayor a la real. A la vez, la normativa SUGEF sobre ponderadores de riesgo para deudores no generadores de divisas desincentiva la colocación en dólares, que históricamente era la vía de acceso para la clase media.

- Segmentación del mercado. Buena parte de la construcción reciente se orienta a segmentos altos, turismo residencial y compradores extranjeros que pagan de contado o financian afuera, lo que explica el auge de permisos sin auge de crédito local.

- Política de vivienda social y Banhvi. El bono familiar de vivienda ha operado con presupuestos ajustados por la regla fiscal, y su complemento con crédito (bono-crédito) depende de que los hogares califiquen.

- Sustitución hacia alquiler y otros usos del crédito. Con un stock creciente de vivienda en renta y hogares más pequeños, el alquiler absorbe demanda que antes se canalizaba a compra. Además, el crédito de consumo sigue creciendo, lo que indica que el endeudamiento de los hogares se está redirigiendo, no desapareciendo, y que el sobreendeudamiento de corto plazo reduce la capacidad de calificar a una hipoteca.

Dinámica territorial de la construcción de viviendas

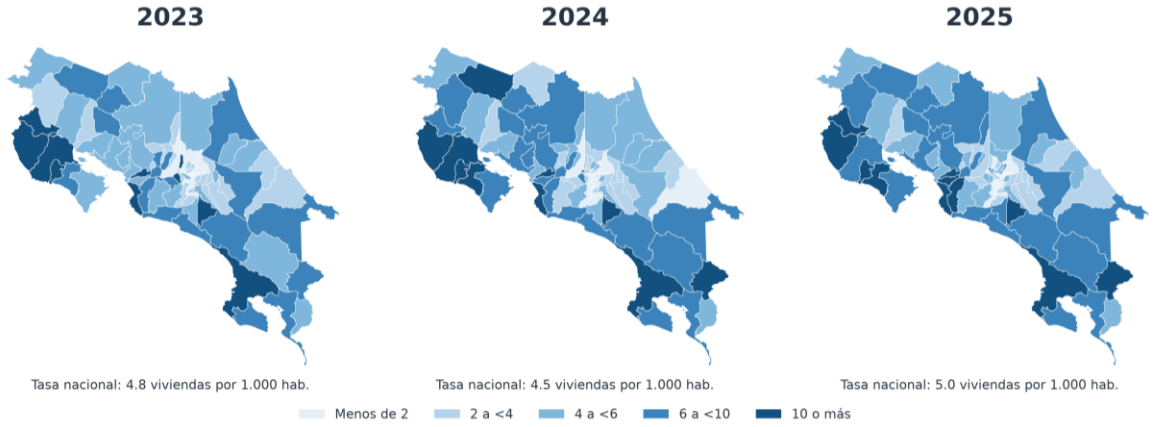
Para analizar patrones territoriales en materia de construcción de viviendas, esta sección seleccionó 3 indicadores: viviendas nuevas autorizadas, intensidad de la construcción residencial y persistencia del comportamiento en los últimos 3 años.

Viviendas nuevas autorizadas

Una forma de aproximar la dinámica de la construcción residencial se hace a través del indicador de la distribución cantonal de las viviendas nuevas autorizadas por cada 1.000 habitantes. Esta tasa permite comparar territorios de distinto tamaño al ponderarse por la cantidad de personas residentes en la misma. La cifra no debe confundirse con la cantidad absoluta de viviendas aprobadas. Los datos del INEC corresponden a permisos y no acreditan que las unidades estén construidas, terminadas u ocupadas.

Los datos para el 2023 mostraron que, en todo el país, se autorizaron 24.525 viviendas equivalentes a 4,78 casas por cada 1.000 habitantes. El cantón de San José encabezó el volumen con 1.517 unidades aprobadas, seguido por Santa Cruz (1.501) y San Carlos (1.159). En cambio, las mayores tasas correspondieron a Garabito (22,22 viviendas por 1.000 habitantes), Santa Cruz (20,96) y Santa Bárbara (20,94). Para el 2024, el total nacional aprobado cayó a 23.093 viviendas, con una tasa de 4,47 por cada 1.000 habitantes. San Carlos pasó al primer lugar en cantidad (1.333), seguido por Santa Cruz (1.243) y Pérez Zeledón (1.062). Garabito mantuvo la mayor tasa (26,93), mientras que Hojancha (17,77) y Santa Cruz (17,16) completaron los tres primeros puestos. El 2025 es un año de recuperación con 26.212 viviendas nuevas aprobadas para una tasa nacional de 5,05 por cada 1.000 habitantes. Santa Cruz lideró tanto en cantidad (1.692) como en tasa (23,10). Por volumen, San Carlos (1.350) y San José (1.177) ocuparon los siguientes lugares; por tasa, esa posición recayó sobre San Mateo (20,28) y Hojancha (19,12).

Mapa 1
Viviendas nuevas autorizadas por cada mil habitantes, por cantón. 2023-2025



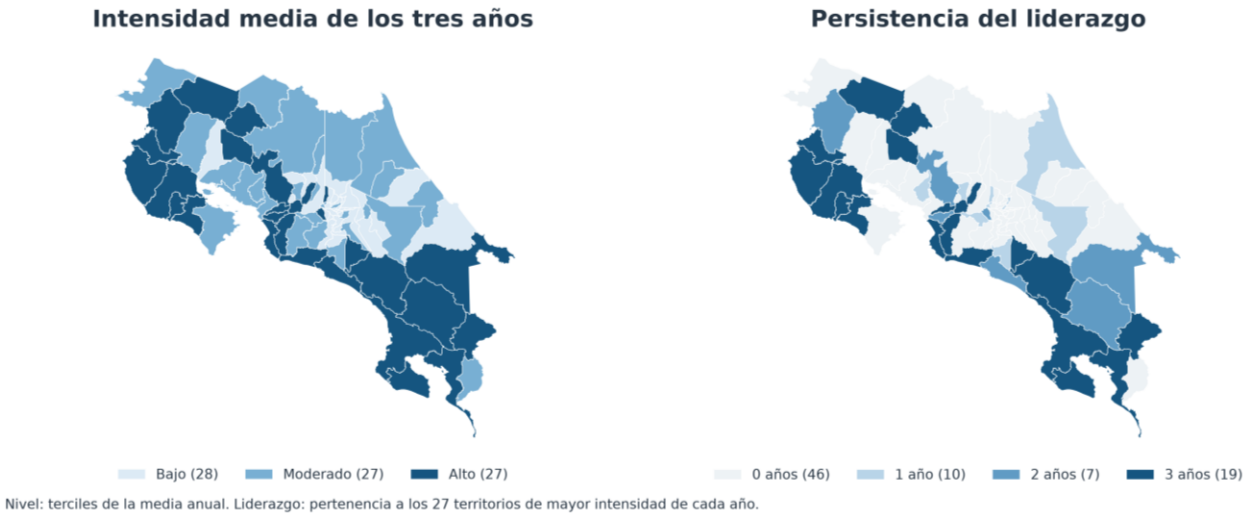
Fuente: Elaboración con base en Estadísticas de la Construcción de INEC.

En aras de profundizar en su dinámica, el apartado clasifica los cantones en tres grupos, a saber, alto, moderado y bajo. Los cantones “altos” pertenecen al tercio superior en tanto los otros dos grupos corresponden a los tercios intermedios e inferiores. Para medir persistencia a partir de esta clasificación (es decir, en cuantos años el cantón i se mantuvo en el mismo tercio), el análisis estimó el coeficiente de concordancia W de Kendall y el indicador de retención del grupo alto[5].

Los resultados reflejados en los mapas a continuación muestran una situación de persistencia del liderazgo territorial: 19 territorios en el grupo alto tres años; 7 durante dos; 10 durante uno; 46 durante ninguno. Los cinco líderes persistentes con mayor tasa media son Santa Cruz, Garabito, Hojancha, San Mateo y Osa. El W de Kendall alcanza 0,863 para viviendas.

[5] Coeficiente de concordancia W de Kendall: la métrica resume en un solo coeficiente cuánto coinciden los rankings de los tres años. Va de 0 a 1; valores mayores indican mayor concordancia.
Indicador de retención de grupo alto: porcentaje de los cantones líderes de un año continúa entre los líderes en otro.

Mapa 2
Coeficientes de intensidad y persistencia, por cantón. 2023-2025



Fuente: Elaboración con base en Estadísticas de la Construcción de INEC.

Intensidad de construcción residencial

Este segundo conjunto de mapas mide los metros cuadrados de obra nueva residencial autorizada por cada 1.000 habitantes (superficie). Se refiere exclusivamente a superficie residencial, no a construcción en general, y excluye las ampliaciones. Complementa el conteo de viviendas: dos cantones pueden autorizar cantidades similares de unidades, pero presentar superficies diferentes.

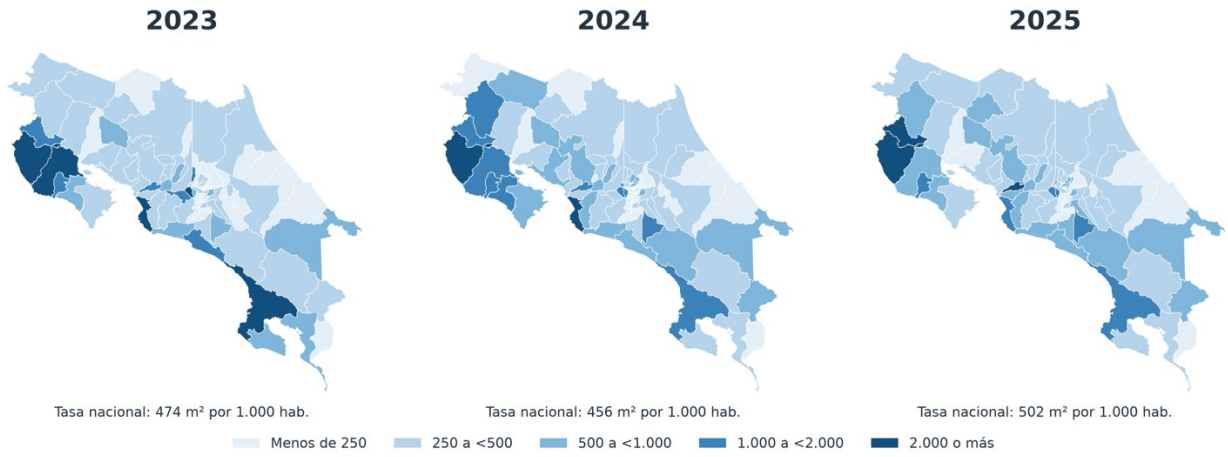
En este caso, la superficie nacional autorizada pasó de 2.435.371 m² en el 2023 a 2.355.005 m² en el 2024 y 2.604.031 m² en el 2025. Cuando estos datos se convierten a términos poblacionales, las cifras respectivas son 474,2 m², 456,0 m² y 501,6 m² por cada 1.000 habitantes.

Individualmente, Santa Cruz fue el cantón que, a lo largo de los 3 años, registró el mayor volumen de construcción (235.640 m², 213.386 m² y 274.909 m²) de forma que uno de cada 10 m² de construcción autorizada para vivienda se dio en dicho sitio. Otros cantones que se posicionaron entre los 3 más importantes en al menos uno de los tres años estudiados fueron Santa Ana, Nicoya, Garabito, Liberia, San José y Alajuela.

Cuando la valoración se traslada a intensidad (i.e. nueva obra residencial por 1.000 habitantes), Garabito aparece en primer lugar en 2023 y 2024 (3.360,6 m², 3.862,9 m²) con Santa Cruz siendo primer lugar en el 2025 (3.752,5 m²) y segundo lugar en los otros dos años. Santa Ana, Osa, San Mateo y Carrillo aparecen como parte de los tres cantones más intensos.

El W de Kendall se ubicó en 0,888 para superficie residencial, indicando una elevada coincidencia de posiciones relativas durante el trienio, ligeramente mayor que en viviendas. En superficie, además, la persistencia en el primer tercio fue de 81,5% (22 de 27), 88,9% (24 de 27) y 77,8% (21 de 27), respectivamente. Permanecieron en el grupo alto los tres años 19 territorios en viviendas y 21 en superficie; entre ellos, en ambos indicadores, Santa Cruz, Garabito, Hojancha, San Mateo y Osa.

Mapa 3
Intensidad de construcción residencial por cantón. 2023-2025



Fuente: Elaboración con base en Estadísticas de la Construcción de INEC.

Conclusiones

Las siguientes son algunas de las conclusiones claves de la ponencia:

- **La propiedad extendida no equivale a acceso universal a una vivienda adecuada.** En 2025, el 73,2% de las viviendas eran propias, pero la participación de las viviendas hipotecadas bajó de 10,0% en 2014 a 6,9%. La situación de quienes ya poseen una vivienda no permite inferir la facilidad de acceso de las nuevas generaciones. Las brechas que afectan a personas jóvenes y migrantes requieren examinar alternativas de tenencia, financiamiento y alquiler, además de la propiedad.

- **El principal desafío habitacional sigue siendo la calidad del parque existente.** El déficit cualitativo alcanzó 152.288 viviendas en 2025, frente a 16.326 del componente cuantitativo. Su reducción respecto de 2014 fue de apenas 350 unidades. La expansión de la oferta nueva, aunque necesaria, no sustituye una política sostenida de reparación y mejoramiento que atienda las deficiencias de infraestructura y prevenga su agravamiento.

- **La mejora de 2024 no se consolidó en 2025.** El déficit tradicional pasó de 145.184 a 168.614 viviendas entre ambos años, con un aumento concentrado en el componente cualitativo. La variación devuelve el indicador a niveles cercanos a los de años anteriores y aconseja evitar la interpretación de 2024 como un cambio estructural. Su valoración requiere revisar la comparabilidad de las estimaciones y su precisión muestral.

- **Las necesidades habitacionales exceden lo captado por el déficit tradicional.** Mientras la medida tradicional equivale al 9,0% de las viviendas en 2025, la alternativa que incorpora las de estado regular alcanza el 41,1%. Las dos medidas responden a alcances distintos y no deben intercambiarse. Su lectura conjunta justifica combinar la atención de las carencias más severas con intervenciones preventivas sobre el deterioro del parque habitacional.

- **El progreso habitacional presenta un marcado sesgo socioeconómico y territorial.** Los dos primeros deciles concentran el 43,0% del déficit tradicional y la reducción neta de 2014–2025 se explica por los deciles medios y altos. Territorialmente, la Huetar Caribe registra una afectación de 13,8%, frente al 7,0% de la región Central. La asignación de recursos necesita considerar tanto el volumen de carencias como su incidencia relativa y su gravedad.

- **La precariedad más severa requiere información complementaria.** La Enaho permite identificar tugurios y cuarterías, pero el reducido número de observaciones limita las comparaciones de subgrupos y años. Estas categorías tampoco equivalen al universo de asentamientos informales. Para orientar intervenciones territoriales se requiere complementar la encuesta con registros administrativos y diagnósticos locales, sin sumar poblaciones que puedan estar contabilizadas en más de una fuente.

- **La recuperación del Bono Familiar de Vivienda aún debe consolidarse.** En 2025 se otorgaron 10.596 bonos y la inversión nominal alcanzó ¢134.371 millones. El aumento frente a 2024 representa una recuperación, aunque el número de subsidios permanece por debajo del promedio de 2014–2020. Una política sostenida requiere valorar conjuntamente recursos, costo unitario, modalidades y cobertura; un mayor gasto no implica necesariamente un incremento proporcional de hogares atendidos.

- **La composición de los subsidios plantea un reto frente al déficit cualitativo.** Los bonos para compra de lote y construcción representaron el 24,9% del total en 2025, mientras ampliaciones, reparaciones y mejoras alcanzaron el 5,9%. En presencia de un déficit predominantemente cualitativo, esta distribución amerita revisar la capacidad de las modalidades de mejoramiento para atender las necesidades identificadas. La orientación hacia mujeres y hogares de bajos ingresos debe acompañarse de una evaluación de los resultados habitacionales obtenidos.

- **El crédito para vivienda pierde peso relativo sin que ello mida directamente viviendas no financiadas.** El saldo de diciembre de 2025 rondó ¢6,6 billones, pero su participación bajó a 12,7% del PIB y 25,6% del crédito privado, por debajo de los máximos de 2020 y 2021. Estos cocientes muestran una pérdida de peso relativo de la cartera. No permiten calcular por sí solos desembolsos faltantes ni atribuir causas: para ello habría que estudiar nuevas operaciones, amortizaciones, valoración cambiaria y condiciones de acceso.

- **La construcción residencial muestra persistencia territorial sin demostrar una reducción de las brechas.** Los permisos de 2025 comprendieron 26.212 viviendas y 2.604.031 m² residenciales. Durante 2023–2025, 19 territorios permanecieron en el grupo alto de viviendas por habitante y 21 en el de superficie; los W de Kendall fueron 0,863 y 0,888. Esta continuidad identifica focos de actividad, pero no prueba que la oferta llegue a los hogares con mayores necesidades. El seguimiento debe vincular construcción, acceso, calidad y localización, sin equiparar permisos con viviendas terminadas.

Referencias

Banco Central de Costa Rica (BCCR). (s. f.-a). Crédito del sistema financiero al sector privado por actividad económica. Cuadro 144. Saldos de diciembre, 2014–2025 [Base de datos]. https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?CodCuadro=144&idioma=1

Banco Central de Costa Rica (BCCR). (s. f.-b). Producto interno bruto a precios de mercado. Series anuales utilizadas para 2014–2025, cuadros 2980 y 5782 [Base de datos]. https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?CodCuadro=2980&idioma=1 ; https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?CodCuadro=5782&idioma=1

Banco Central de Costa Rica (BCCR). (s. f.-c). Índice de precios al consumidor. Cuadro 2732. Serie enlazada, diciembre de 2020 = 100. Fuente de los datos: INEC [Base de datos]. https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?CodCuadro=2732&idioma=1

Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi). (2026). Memoria institucional 2025. https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/memorias/Memoria%20Institucional%202025.pdf

Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi). (Varios años). Memorias institucionales correspondientes a los ejercicios 2014–2025 [Serie de informes anuales]. https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/memorias.aspx

Cournède, B., y Plouin, M. (2022). No home for the young? Stylised facts and policy challenges. OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/adbee321-en

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2024a). Estadísticas de la Construcción 2023. Construcción de viviendas y apartamentos por número de permisos y número de viviendas, según provincia, cantón y grupos de área en metros cuadrados [Cifras preliminares]. https://admin.inec.cr/node/54275

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2024b). Estadísticas de la Construcción 2023. Cuadro 2, construcción por destino y localización [Tabulado preliminar utilizado para superficie residencial]. https://admin.inec.cr/node/54269

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2025a). Encuesta Nacional de Hogares, julio 2025. Resultados generales. https://admin.inec.cr/node/56782

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2025b). Estadísticas de la Construcción 2024. Construcción de viviendas y apartamentos por número de permisos y número de viviendas, según provincia, cantón y grupos de área en metros cuadrados [Cifras preliminares]. https://admin.inec.cr/node/55881

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2025c). Estadísticas de la Construcción 2024. Cuadro 2, construcción por destino y localización [Tabulado preliminar utilizado para superficie residencial]. https://admin.inec.cr/node/55878

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2026). Estadísticas de la Construcción 2025. Cuadros de construcciones, ampliaciones, reparaciones, movimientos de tierra y viviendas [Datos preliminares]. https://admin.inec.cr/node/57432

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (Varios años). Encuesta Nacional de Hogares. Ediciones 2014–2025 [Microdatos, tabulados y documentación metodológica]. https://inec.cr/estadisticas-fuentes/encuestas/encuesta-nacional-hogares

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (s. f.). Estimaciones y proyecciones subnacionales de población 2000–2050. Kit de cuadros [Cuadro C4]. https://admin.inec.cr/node/56328

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2013, noviembre). Atención del déficit habitacional con el Bono Familiar de Vivienda (BFV) y con crédito del Sistema Financiero Nacional (SFN) 2000–2012: Estimaciones 2013–2015. https://www.mivah.go.cr/Documentos/estadisticas/Informe_Atenc_DH_con_BFV_y_Credito_2013-2015.pdf

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH) y Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (2009). El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo núm. 21/Rev.1. https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Signorell, A. (s. f.). Kendall's coefficient of concordance W. Documentación de DescTools [Referencia metodológica]. https://andrisignorell.github.io/DescTools/reference/KendallW.html