

Balance y Tendencias del Sector Vivienda

Indicadores de Gestión en Tiempo de Pandemia.

2020



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA

PPA

Programa de Posgrado en
Arquitectura

Con el apoyo del Programa Estado de la Nación



Auspiciadores





“Lo que no se define no se puede medir. Lo que no se mide, no se puede mejorar. Lo que no se mejora, se degrada siempre.” William T. Kelvin

La iniciativa es del Posgrado de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, específicamente la Maestría en Vivienda y Equipamiento Social, junto con otros actores empresariales y sociales, que contó para esta primera edición con el apoyo del Programa Estado de la Nación.



Un balance fundamentado que recorre las principales tendencias del contexto nacional y del sector vivienda y asentamientos humanos en un año.

2020: Año de contracción profunda:

La producción

El empleo

Los ingresos de los hogares

Deterioro marcado del balance fiscal

En fin, un año extraordinariamente nublado e incierto.



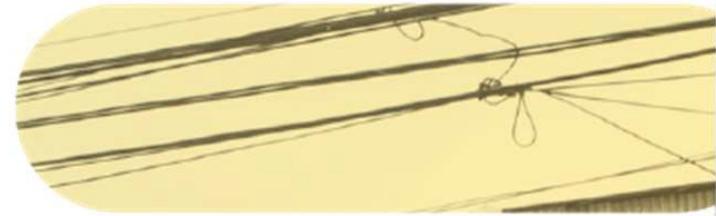
Contracción general y algunos contrapunto: Capítulo 1

Balance y tendencias del sector, inercia y contracción: Capítulo 2

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

Construcción sostenible; oportunidad para la recuperación transformada para la economía y la sociedad: Capítulo 4

Capítulo 1. Contracción general y algunos contrapuntos.



Capítulo 1. Contracción general y algunos contrapuntos.

Contexto Internacional

- Producción mundial cae un -3,5% en promedio
- Desempleo aumenta al 7,1%
- Balance fiscal en promedio -10,8%
- Comercio reducido a un -8,5%
- Medidas sanitarias con cierres de negocios, restricciones de movilidad y en algunos casos toques de queda.

Contexto Nacional

- Caída del PIB, -4.5%
 - -9.6% en construcción
 - -35% en Alojamiento y servicios de comida
- Baja el empleo y crece el desempleo
- Baja ingreso de los hogares, entre 12% y 15%
- Crece la pobreza
 - 26% de hogares
 - 30% de la población
- Desequilibrio en las finanzas públicas, mayor déficit.

Un periodo de incertidumbres tanto en el ámbito nacional como en el internacional.



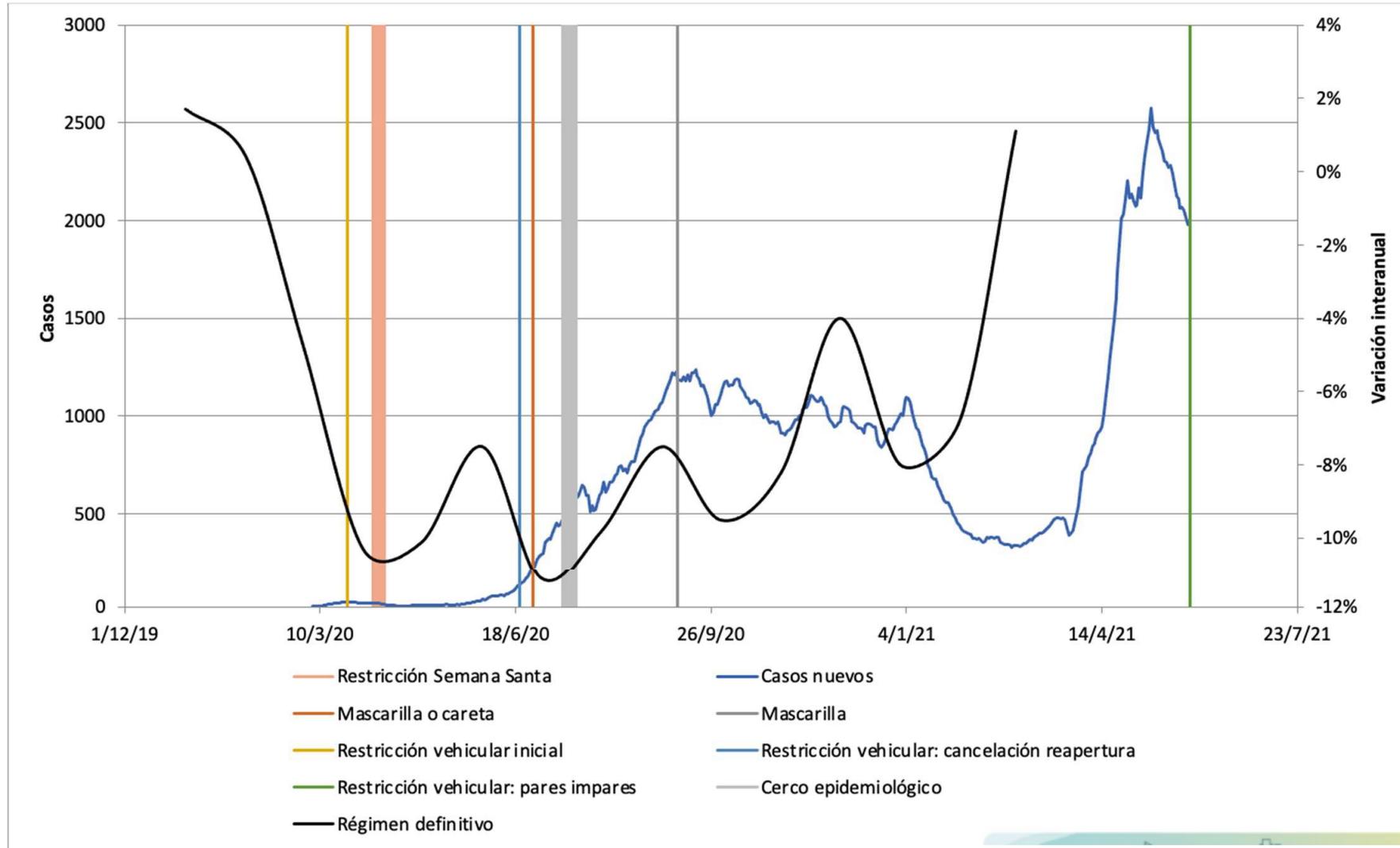
2020: la incertidumbre magnifica los impactos

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

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



Gráfico 1.1. Costa Rica: IMAE del Régimen definitivo, algunos hitos de políticas y restricciones y promedio dinámico de casos de infección detectados 2020



Cuadro 1.6. Indicadores trimestrales del mercado laboral

| | IV 2019 | I 2020 | II 2020 | III 2020 | IV 2020 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ocupados | 2.182.818 | 2.208.175 | 1.745.257 | 1.846.109 | 1.953.151 |
| Tasa de ocupación | 55% | 56% | 44% | 46% | 49% |
| Desempleados | 309.465 | 314.153 | 551.373 | 520.237 | 487.675 |
| Tasa de desempleo | 12% | 12% | 24% | 22% | 20% |

Fuente: Encuesta Continua de Empleo y Desempleo. INEC

La contracción de la actividad económica tiene un conjunto de efectos sociales muy profundos que afectan a:

- La ocupación
- El propio empleo
- Empleo informal (específicamente el de los jóvenes y las mujeres)
- El ingreso de los hogares
- La demanda

- Todos los quintiles (grupos de 20% de los hogares) de ingreso muestran una reducción muy sustancial de sus ingresos
- La distribución del ingreso no sufre alteraciones de importancia, sobre una base histórica muy elevada de desigualdad
- El ingreso social que resulta muy significativo y mejora la distribución de ingresos (entre 12 a 14 puntos porcentuales en el Gini)

Cuadro 1.7. Crecimiento del ingreso per cápita promedio y Coeficiente de Gini

| Año | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|--------|--------|-------|---------|
| Quintil I | 4,98% | -1,70% | 4,91% | -12,53% |
| Quintil II | 1,72% | 0,69% | 2,21% | -14,61% |
| Quintil III | 0,64% | 1,40% | 0,97% | -15,09% |
| Quintil IV | 0,44% | 1,50% | 1,57% | -13,00% |
| Quintil V | -1,32% | -0,19% | 1,87% | -12,79% |
| Coeficiente de Gini | 0,514 | 0,511 | 0,508 | 0,513 |

Fuente: ENAHO, 2020.

Cuadro 1.8. Comportamiento de la pobreza

| Año | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Personas en pobreza | 1.115.261 | 1.092.403 | 1.142.069 | 1.207.381 | 1.529.255 |
| Personas en pobreza extrema | 343.357 | 306.510 | 360.783 | 338.394 | 435.091 |
| Hogares en pobreza | 307.270 | 305.231 | 328.848 | 335.895 | 419.783 |
| Hogares en pobreza extrema | 95.004 | 86.663 | 99.034 | 93.542 | 112.987 |
| % hogares en pobreza | 21,00% | 20,03% | 21,06% | 20,98% | 26,16% |
| % hogares en pobreza extrema | 6,00% | 5,69% | 6,34% | 5,84% | 7,04% |

Fuente: ENAHO, 2020.

- 96.697 personas adicionales engrosaron el círculo de la pobreza extrema
- 321.874 personas adicionales en condición de pobreza

Sin embargo, la pobreza medida por método multidimensional se mantiene, esta responde más a variables estructurales

Cuadro 1.9. Evolución financiera del Gobierno Central (en millones de colones)

| Año | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ingresos | 4.568.069 | 4.745.798 | 4.956.656 | 5.362.977 | 4.776.316 |
| Gastos | 6.201.022 | 6.764.676 | 6.995.167 | 7.880.404 | 7.682.247 |
| Déficit fiscal % del PIB | -5,09% | -5,88% | -5,67% | -6,70% | -8,08% |
| Deuda pública % del PIB | 43,78% | 46,78% | 51,65% | 56,49% | 67,48% |

Fuente: Ministerio de Hacienda.

- A pesar de una reforma fiscal recién aplicada, se desequilibran aún más las finanzas públicas, aunque los gastos se controlan, la caída de los ingresos provoca un déficit sin precedentes.

La tendencia hacia la baja de las tasas de interés es sistemática.

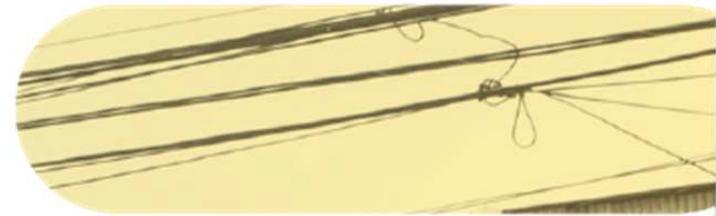
Cuadro 1.10. Evolución de las tasas de interés

| Año | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tasa de política monetaria | 1,75% | 3,51% | 5,02% | 4,38% | 1,23% |
| Tasa básica pasiva | 5,18% | 5,33% | 5,97% | 6,03% | 3,95% |
| Tasa pasiva negociada neta colones | 3,59% | 5,84% | 6,56% | 6,33% | 3,89% |
| Tasa pasiva negociada neta dólares | 2,64% | 3,12% | 3,14% | 3,13% | 2,48% |

Fuente: BCCR (Ver Anexo de Datos y metadatos)

De manera consistente con las políticas internacionales, las tasas de referencia en Costa Rica tendieron a la baja, sin llegar a valores tan cercanos o inferiores a cero como en el mundo desarrollado

Capítulo 2. Balance y tendencias del acceso a la vivienda



Capítulo 2. Balance y tendencias del acceso a la vivienda

- Déficit habitacional sin mayor variación porcentual

| Año | Déficit Habitacional 2016 - 2020 | | | | | |
|------|----------------------------------|-----|---------------------|------|----------------------|------|
| | Déficit cuantitativo | | Déficit cualitativo | | Déficit habitacional | |
| 2016 | 31.570 | 2,1 | 584.469 | 39,9 | 616.039 | 42,0 |
| 2017 | 27.816 | 1,8 | 596.138 | 39,8 | 623.954 | 41,7 |
| 2018 | 21.608 | 1,4 | 634.266 | 41,2 | 655.874 | 42,6 |
| 2019 | 22.636 | 1,4 | 671.051 | 42,5 | 693.687 | 44,0 |
| 2020 | 23.120 | 1,4 | 653.303 | 41,3 | 676.423 | 42,8 |

Profundo declive en construcción de vivienda

- Bajan los permisos de construcción.
- Baja el área total de construcción de viviendas.

Cuadro 2.5 Permisos de construcción por año según participación por tamaño de las construcciones (m2)

| | 2016 | % | 2017 | % | 2018 | % | 2019 | % | 2020 | % |
|----------------|---------------|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Menos de 50 | 10.366 | 38,0 | 9.839 | 43,2 | 9.623 | 44,3 | 12.049 | 50,0 | 9.701 | 46,5 |
| 50 -99 | 9.345 | 34,2 | 6.095 | 26,8 | 6.592 | 30,3 | 5.717 | 23,7 | 5.815 | 27,9 |
| 100 - 150 | 4.050 | 14,8 | 3.936 | 17,3 | 2.358 | 10,9 | 3.331 | 13,8 | 2.752 | 13,2 |
| 151 - 199 | 1.498 | 5,5 | 1.475 | 6,5 | 1.542 | 7,1 | 1.384 | 5,7 | 1.396 | 6,7 |
| 200 y + | 2.027 | 7,4 | 1.419 | 6,2 | 1.608 | 7,4 | 1.624 | 6,7 | 1.179 | 5,7 |
| TOTALES | 27.286 | 100 | 22.764 | 100,0 | 21.723 | 100,0 | 24.105 | 100,0 | 20.843 | 100,0 |

Fuente: INEC, ENAHO

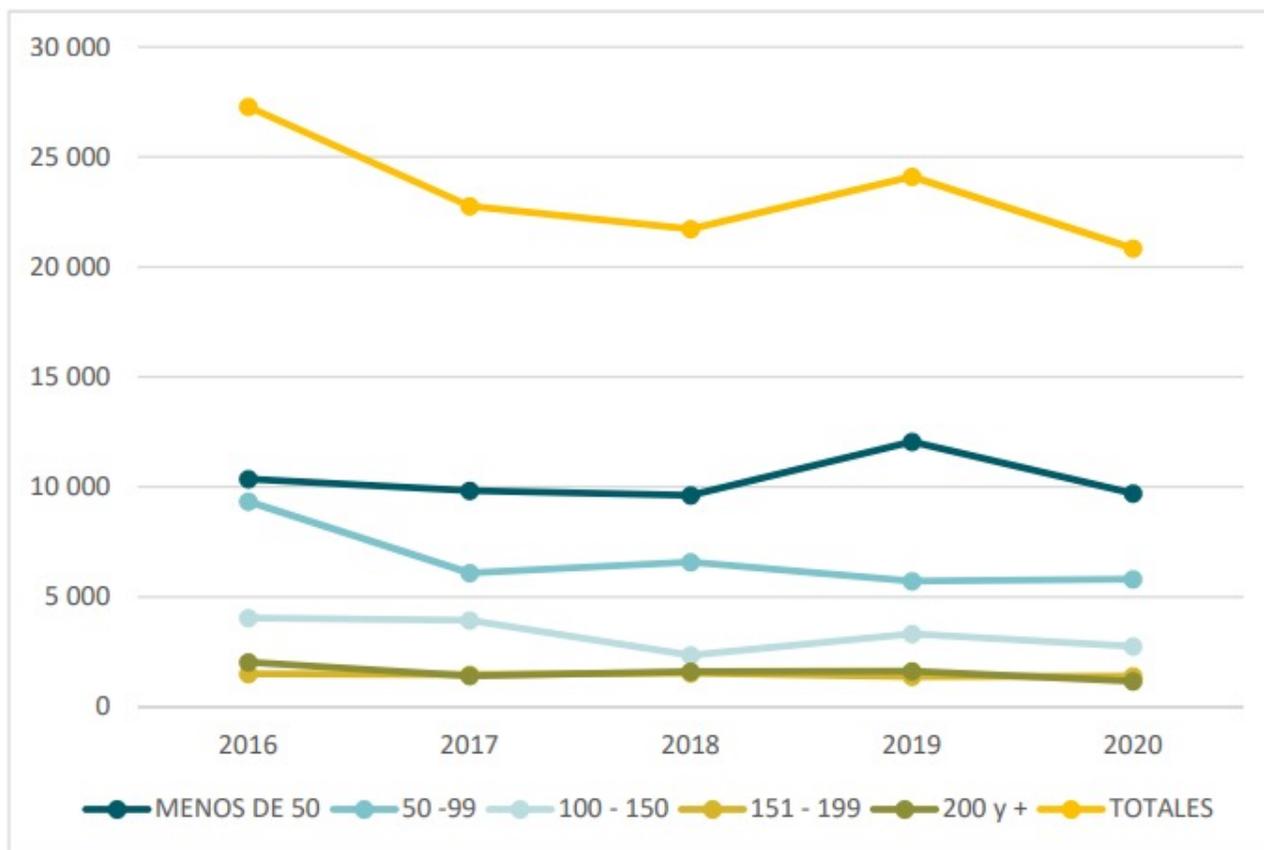
Cuadro 2.4 Costa Rica: área tramitada residencial en m2 2016 - 2020

| Año | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Área Tramitada | 3.276.713 | 2.702.126 | 2.680.615 | 3.041.083 | 2.029.770 |
| Variación Interanual | - | -17,5 | -0,8 | 13,4 | -33,3 |

FUENTE: CFIA, 2020

Profundo declive en construcción de vivienda

Gráfico 2.4 Permisos de construcción. Distribución porcentual según área de construcción (m²)



- Fuerte concentración de la caída en aquellas de menos de 50 m² y entre 100 m² y 150 m²



Presupuesto Bonos Familiares de Vivienda

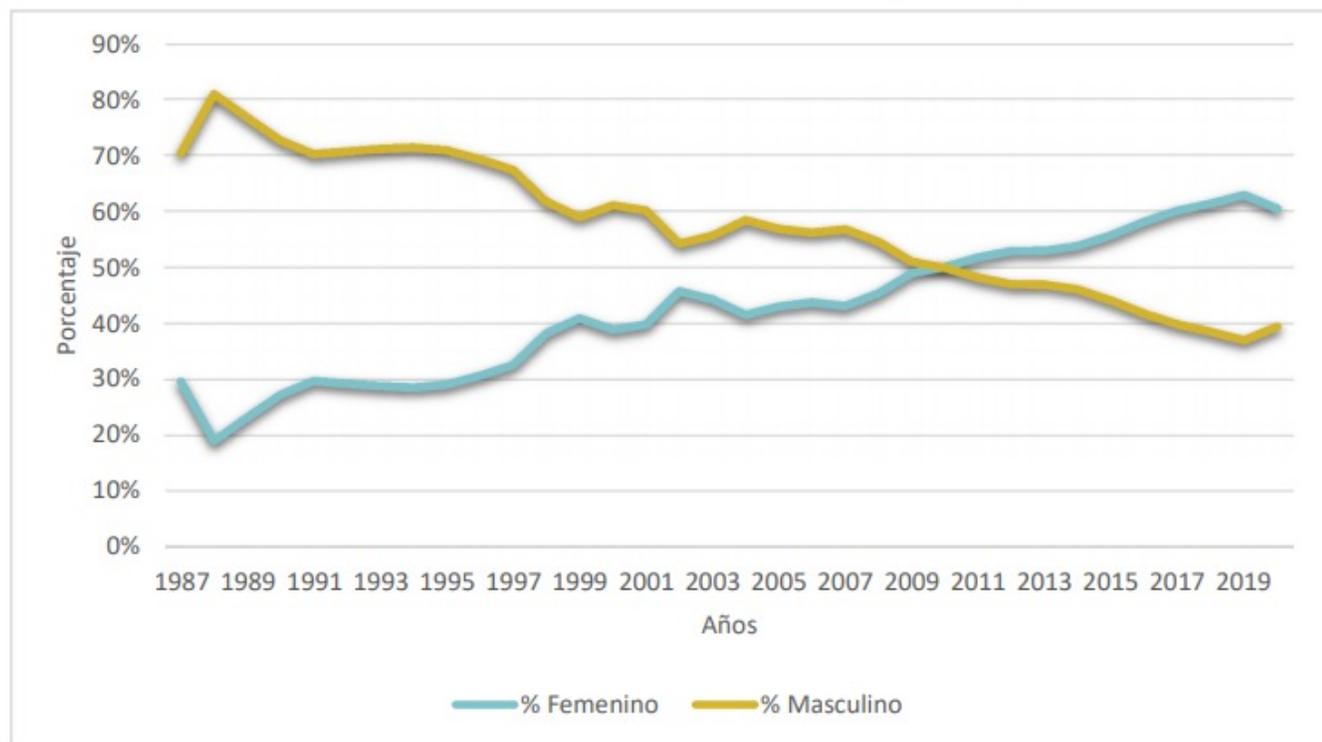
Por otra parte, el presupuesto del FOSUVI del 2020 para los bonos de vivienda experimentó una disminución de un 12% respecto a los ingresos del 2019, y para el 2021 la disminución ha sido de un 10% de acuerdo al 2020; en relación al 2019 esa reducción es de un 21%.

La previsión es un deterioro mayor para el 2022 por las restricciones presupuestarias



La visión de largo plazo sobre el BFV por sexo

Gráfico 2.5 Distribución de Bono Familiar de Vivienda, por sexo; 1987 - 2020



Cambio de tendencia en la distribución del BFV por sexo

- A partir de 1987, se han otorgado 393.308 BFV, alrededor de 11.500 al año.
- Los dos últimos años, algo más del 10% por encima del promedio de 34 años.
- Desde el 2010 distribución de los BFV favorece más la asignación a familias con jefatura femenina
- En estratos más bajos prevalece entrega de bonos a familias con jefatura femenina, 70% en el estrato 1 y 51% en estrato 1.5.

BFV acompañados de crédito

Cuadro 2.7 Distribución acumulada de Bono Familiar de Vivienda por sexo

| | 2019 | 2020 |
|------------------------------|-------|-------|
| Porcentaje bonos con crédito | 14% | 22% |
| cantidad | 1.825 | 2.826 |
| Familias jefatura femenina | 49% | 46% |
| Familias jefatura masculina | 51% | 54% |

Fuente: BANHVI

Distribución bonos familiares de vivienda

Programas

- Erradicación Tugurios
Asentamientos precarios, participación casi nula, 5 bonos en el 2020, 2.4% histórico
- Bonos regulares, 80% del total histórico, solo 58% en el 2020
- Extrema necesidad y Emergencia, casi triplican monto bonos regulares.

Propósito

- Construcción en lote propio concentra 57% bonos históricos.
- RAMT, 5% histórico, el déficit cualitativo es el 41% del DH.
- Estos dos propósitos tienen los montos promedio más bajos
- Monto promedio, de los otros dos propósitos, duplica bono regular.

Distribución bonos familiares de vivienda, estratos y zona

- BFV se concentran en estratos más bajos 81,4%
 - Estrato 1; 62% total de bonos
 - Estrato 1.5 ; 11,5% total bonos
 - Estrato 2; 7,9% total de bonos
- Monto de los bonos en zonas urbanas, muy superiores al monto en zonas rurales, en años anteriores.
- 2020 se revierte esta tendencia y disminuye la diferencia.



Bonos familiares de vivienda, interrogantes

- ¿ Quién define dónde distribuir los BFV?
 - ¿Quién debería definirlo?
 - ¿Debe haber criterios para la distribución espacial de los BFV?
 - ¿De ser así, cuáles deberían ser esos criterios y quién los define?
- 

Financiamiento para vivienda

- Crédito para construcción se estanca en el 2020
- Crédito para vivienda mantiene tendencia de crecimiento

Gráfico 2.10 Crédito para vivienda. Tasa de crecimiento 2016 – 2020

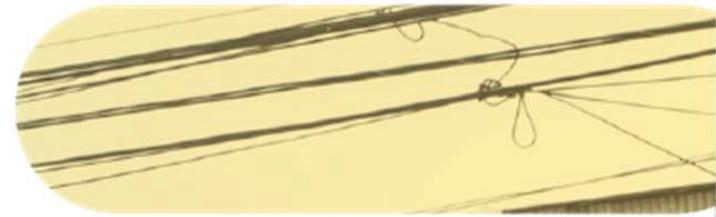


Cuadro 2.13 Crédito para vivienda, Tasa de crecimiento 2016 – 2020

| 2016 - 2017 | 2017 - 2018 | 2018 - 2019 | 2019 - 2020 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 11,0 | 6,4 | 3,3 | 4,2 |

Fuente: BCCR.

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



- 
- Confinamiento en condiciones deficitarias
 - 440.000 personas viven en casas en mal estado, en condiciones inhabitables.
 - 1.700.000 personas residen en casas en condiciones regulares.
 - 2.265.200 personas viven en casas de 60 m² o menos.
 - Casi 600.000 personas habitan casas de 40 m² o menos.
 - 310.000 personas viven en casas de 60m² o menos, y en mal estado.
 - Casi 1.000.000 viven en casas en estado regular y 60 o menos m².
- 



Aumenta cantidad de personas que trabajan desde la casa

- Trabajo desde la casa 2019 5,5%. 2020 14,3%
 - 257.451 personas trabajan desde la casa (ENAH0, 2020)
 - 80.000 personas viven y trabajan en viviendas de 60 m² o menos
 - Empleados del Gobierno Central trabajando desde la casa pasó de 1.5% a 19.6% entre el 2019 y 2020
 - Resto del sector público, de 2.1% a 16.9%
 - La casa se torna en un espacio para todo y para todos, compitiendo las actividades tradicionales con las nuevas de trabajo y estudio
- 

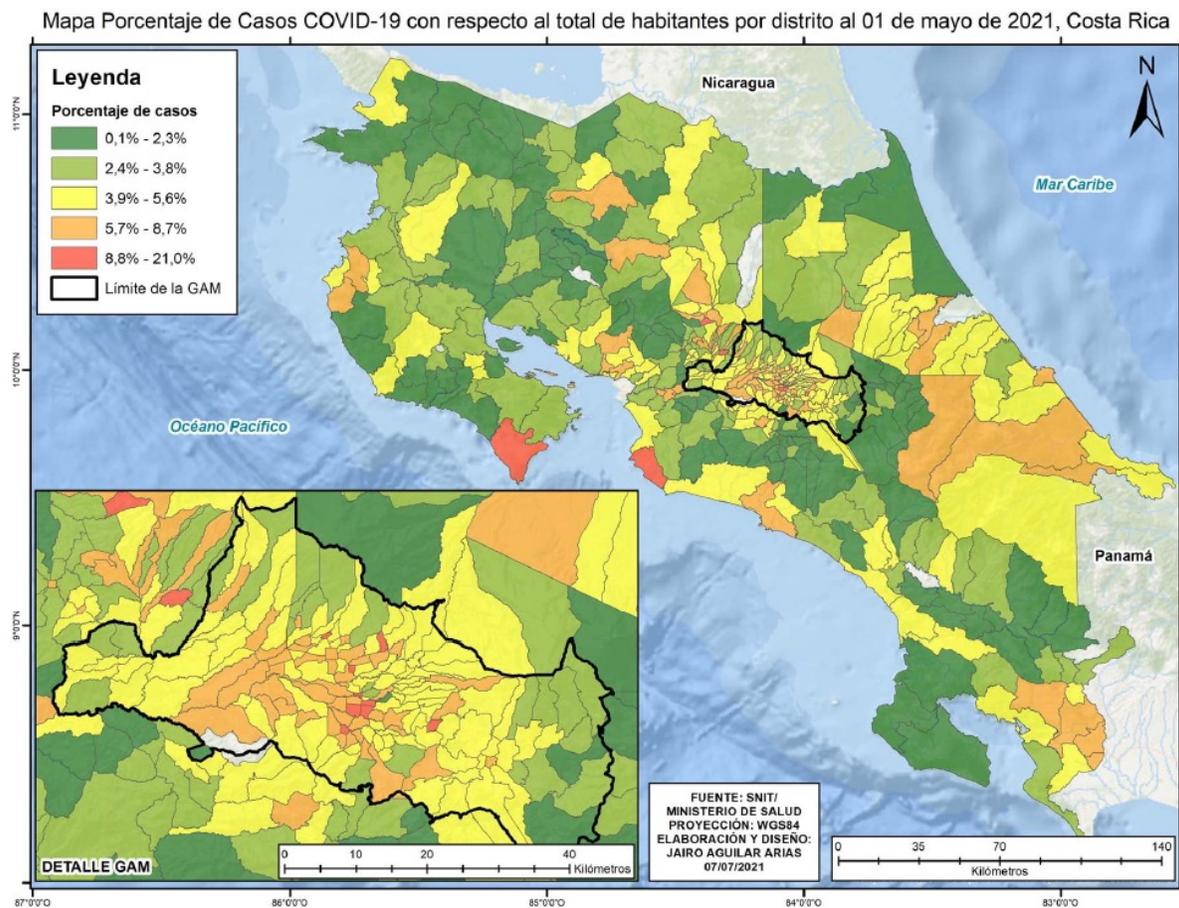
Del espacio público al espacio prohibido

- Espacios públicos , como necesidad social, quedan vedados
- Proceso de urbanización y densificación obligan a mayor cantidad de espacio público.
- Viviendas más pequeñas, con mayor hacinamiento, sin zonas verdes o espacios abiertos, más castigadas ante clausura de espacios públicos.
- Condominios también sufrieron la situación.



COVID-19, Problema nacional con diferencias territoriales.

Ilustración 3.2 Porcentaje casos COVID-19 por habitante por distrito al 01 de mayo del 2021





“... la geografía económica, no la geografía física, determina el riesgo de contagio.”

(Sall y Wahba, Banco Mundial, 2020)



¿Y, los asentamientos informales?

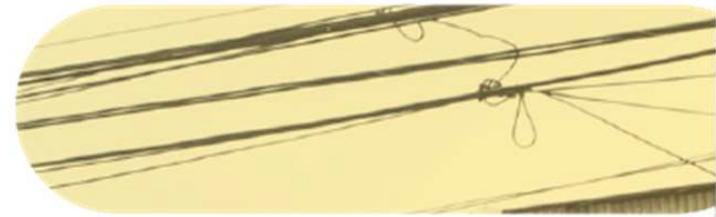
- Los AI espacios idóneos para la propagación del COVID-19
 - La mayor parte de ellos con baja y deficiente dotación de servicios públicos, agua potable entre ellos.
 - Casas en mal estado, pequeñas, materiales no adecuados, mala ventilación.
 - Carencia de espacios abiertos, zonas verdes.
 - Malas condiciones de vías de tránsito o movilidad
 - Hacinamiento de viviendas y de personas
 - Ocupaciones en sector informal o necesidad de salir de la casa.
- No se tiene información disponible sobre estos asentamientos, en general, y menos sobre la afectación del COVID-19.



Pos Pandemia, oportunidad para repensar la ciudad y la vivienda

- Proceso de densificación
 - Ciudades policéntricas
 - Espacios públicos
 - Movilidad, desplazamientos, accesibilidad
 - Viviendas modulares
 - Garantizar ventilación e iluminación naturales
- 

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





Desarrollar soluciones residenciales más amigables con el ambiente es una necesidad y un reto

En el país se vienen generando algunas iniciativas.

Las experiencias analizadas están relacionadas con la utilización de:

- Madera certificada
- Bloques de concreto con un porcentaje de plásticos de desechos
- Bloques elaborados totalmente con plásticos de desechos

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

Fuente: Estudio para la CEPAL.



Construcción modular prefabricada de madera

Ilustración 4.1 Vivienda Social Colinas de Noche Buena



Fuente: BANHVI

- Promover hábitat sostenible
- Menor huella de carbono
- Madera plantaciones certificada
- Valores estéticos
- Adaptadas cultural y ambientalmente.
- Material importado de E.E.U.U. y Chile

Construcción con mampostería con aditamento de plástico PET.

Ilustración 4.2 Viviendas De Dos Niveles Construidas Con Ecoblock



Fuente: BANHVI

- Utilización de plásticos de desechos, 11% de cada block.
- Equivalente a 11 botellas de plástico de 600 ml.
- Textura, calidades estructurales, etc. se mantienen.
- Proceso se desarrolla en el país
- Reduce costos y reduce contaminación.
- Aproximadamente 10 mil botellas en casa de 50 m².

Construcción de mampostería con 100% plástico reciclado.

Ilustración 4.3 Vivienda De Sistema Ecoplás



Fuente: Ekojunto, Costa Rica, HPH Costa Rica

- Reducción de desechos
- Aproximadamente 6 toneladas plástico en casa de 50 m².
- Elementos estructurales livianos, modulares y resistentes.
- Instalaciones seguras y de bajo costo.
- Material importado
- Aumento costo, pérdida competitividad.



Resultados

- Alternativas, impacto positivo en términos ambientales
 - Socialmente bien aceptados, aunque con reservas en el caso de la madera, se les ve como soluciones temporales.
 - Desventaja en términos económicos, no hay producción nacional en el caso de la madera y de los bloques de plástico.
 - Importación de productos resta competitividad en costo de construcción.
- 



Conclusiones y recomendaciones del capítulo 4

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

Los sistemas constructivos con madera y plástico reciclado tienen amplio potencial para generar empleo y disminución de impacto ambiental por la baja producción de dióxido de carbono, siempre y cuando se pueda incentivar la industrialización de los materiales certificados a nivel local.

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





Hemos recorrido las principales tendencias en materia de vivienda y asentamientos humanos en un año de contracción profunda de la producción, del empleo, de los ingresos de los hogares y de deterioro muy marcado del balance fiscal, sin intervenciones robustas del gasto público, año extraordinariamente nublado e incierto.

El comportamiento inercial de un puñado de tendencias se presenta durante el 2020:

El déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo que no se incrementa

La asignación de bonos del 2020 (que se realiza con la disponibilidad originada en los recursos públicos durante el 2019), ni los saldos de crédito sufren mengua

El comportamiento de los bonos por estrato no se modifica

La mayor parte de las tendencias durante el 2020 comienza a dar cuenta del choque de la pandemia:

Los permisos de construcción y la producción de vivienda decaen

El ingreso de los hogares se reduce afectado por el desempleo y subempleo

Baja su capacidad de pago pero no se expresa directamente en morosidad

Gigantescas presiones para la convivencia de la mayor parte de la población en las viviendas y fuera de ellas

Las inercias o atenuación de los impactos pandémicos presente en el 2020 no se repetirán en el 2021, de manera consistente con las contracciones de la capacidad adquisitiva de los hogares y del gasto público.

Balance y Tendencias del Sector Vivienda

Indicadores de Gestión en Tiempo de Pandemia.

2020

Muchas Gracias.



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA

PPA

Programa de Posgrado en
Arquitectura

Con el apoyo del Programa Estado de la Nación



Auspiciadores

