VIVIENDA Y POBLACION EN COSTA RICA

PROYECCION: NECESIDADES DE VIVIENDA HASTA EL AÑO 2000

Marco Bogan
Universidad Nacional
Instituto de Estudios Sociales en Población

INTRODUCCION

Este informe constituye un resumen, con algunas alteraciones, del informe de trabajo No. 19 de IDESPO, *Vivienda y Población en Costa Rica**.

En esta época de crecimiento y expansión rápida de la economía de Costa Rica, la redistribución del ingreso y de la riqueza en general ha sido una de las metas fundamentales de la política desarrollista del Gobierno, y el interés que ha mostrado en los últimos años en materia de vivienda popular señala esta preferencia. Los subsidios a la vivienda popular son potencialmente una forma expedita de redistribución a las clases sociales de menos ingresos. En el sector de vivienda la acción para afrontar el reto de la redistribución tendrá que estar orientada a la construcción de unidades nuevas o a la reparación de viviendas populares (un factor importante que debe agregarse a los requerimientos de vivienda consiste en la propensión sísmica de la región).

Siguiendo las recomendaciones del Comité de Naciones Unidas de Vivienda, Construcción y Planeamiento, el Estado ha de asumir un papel determinante en la solución del problema de la vivienda y por tanto tomar previsiones en sus planes de desarrollo nacionales para el establecimiento de recursos y actividades necesarias [1]. Según el Comité de la ONU, la responsabilidad de la dirección, la operación de las políticas y de los programas de vivienda está asignada institucionalmente al Gobierno Central, pero cabe señalar la conveniencia de lograr una distribución de funciones que permita al Gobierno Central elaborar las políticas; a las oficinas regionales adoptar como objetivos de política los medios y programas a aplicar y a los gobiernos locales establecer los proyectos concretos y llevarlos a cabo. Esto implica, para el gobierno local, su ejercicio efectivo de las funciones de otorgar permisos de construcción. En la práctica, en Costa Rica el gobierno y sus instituciones comparten las decisiones sólo con los organismos internacionales financieros y con los constructores privados. Esta práctica costarricense ha llevado a la adopción de enfoques simplistas que explican los problemas de la vivienda habitacional en el mercado encaminando esfuerzos al incremento de la construcción, sin considerar su distribución estratificacional, la capacidad real de pago ni los impactos a la economía. [2]

El problema de la vivienda no es solamente de políticas, de burocracia o de mera escasez de unidades habitacionales; también implica las necesidades de terrenos, de servicios y de créditos. Para entender el problema hay que conocer además el número de viviendas necesarias y hay que estar en capacidad de anticipar dónde deberían ser ubicadas y en qué variedad de modelos, y también hay que ver con qué servicios deberían estar dotados y qué niveles de créditos podrían obtenerse.

1. Qué son políticas y cómo se formulan en Costa Rica

Al diseñar sus políticas de vivienda, los gobernantes de Costa Rica han tenido que formular las siguientes preguntas (implícita o explícitamente): ¿Para qué grupos de ingresos habrá que diseñar un programa de vivienda? ¿Cuántas unidades habrá que construir? ¿Cómo se recaudarán los fondos?. Cada una de estas preguntas implica otras: ¿Cuánta gente busca vivienda de bajo costo? ¿Existe suficiente mano de obra calificada para un programa amplio? ¿Es posible simplificar los requisitos de construcción para que, sin peligro, puedan diseñarse métodos que disminuyan los costos? ¿Qué tipo de crédito deberá usarse? ¿Debe el subsidio orientarse a la compra de la vivienda o al alquiler?

---

*/ Véase, Rodrigo Carreras, Justo Aguilar y Marcos Bogan; *Vivienda y Población en Costa Rica, Segundo Avance, Necesidades de Vivienda hasta el año 2000.* Heredia: UNA-IDESPO, 1979.

1 Cfr. DOXIADIS, C.A. "Housing, Building and Planning in the U.N. Development Decade" en EKISTICS, Abril 1964 Vol. 17, No. 101, p. 206.

2 Sin embargo, cabe señalar que durante el gobierno anterior se nota un cambio en la jerarquización de políticas con el surgimiento de programas tipo PROVIS y otras políticas adoptadas por el Consejo de Vivienda.

¿Hasta qué punto es posible introducir conceptos de participación del usuario en la construcción y el mantenimiento?.

En Costa Rica, el sistema de mercado funciona con relativa eficiencia en la provisión de servicios de vivienda para los grupos de ingresos medios y altos. Sin embargo, generalmente ha sido incapaz de ofrecer un hogar decente bajo condiciones ambientales apropiadas para las familias más pobres.

En la declaración de la Conferencia Habitat, celebrada en Vancouver en 1976, sobre los asentamientos humanos se reconoce que "en muchas partes del mundo, incluso la más barata de las viviendas tradicionales construidas por contrato resulta demasiado cara para la mayoría de los hogares; por otra parte, debido a los limitados recursos disponibles, la vivienda proporcionada por el sector público sólo puede satisfacer apenas una pequeña fracción de las necesidades reales". [3] Esta situación, considerada como crítica para la mayoría de los países en vías de desarrollo, también se da en Costa Rica. La Oficina de Planificación Nacional y Política Económica considera que el problema habitacional costarricense ha alcanzado magnitudes considerables y reconoce que el problema es uno de los resultantes del sistema económico, social y político.[4] Además, los planificadores costarricenses añaden que, dada la naturaleza de su inserción en esta estructura, cualquier solución habitacional no puede orientarse únicamente a satisfacer una necesidad de albergue, sino que debe estar relacionada con una política global que permita llegar a las raíces del problema y atacarlo desde todos los ángulos. [5]

El compromiso de enfrentar el problema de vivienda de parte de gobernantes costarricenses se manifiesta en los últimos 30 años a través de la formulación de políticas, programas y proyectos de vivienda y cambios en la legislación, así como en la aparición de instituciones públicas como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Instituto Mixto de Ayuda Social, las mutuales de ahorro y préstamo y otras definidas en este campo por la Comisión Coordinadora entre las Instituciones Descentralizadas, cuya secretaría es OFIPLAN. [6]

Si examinamos la distribución porcentual en las operaciones y del monto de colones invertido en vivienda durante el período 1960-1976 podemos notar un problema fundamental para la vivienda subvencionada. El INVU ha tenido que hacer frente durante este período a un 40.3o/o de las operaciones, contando únicamente con un 28.0o/o de la inversión total (cuadro 1). El Banco Popular y de Desarrollo Comunal y el IMAS representan un porcentaje de muy bajo significado en la inversión total del período. [7] La Caja Costarricense de Seguro Social y el Instituto Nacional de Seguros, por el contrario, manejan para el período total un 3.6 por ciento y un 13.7o/o de las operaciones contando con un 10.8o/o y un 27.2o/o del monto de las mismas.

Esta relación inversa se mantiene durante buena parte del período, siendo mucho menos marcada hasta mediados de la década de los 60. Puede encontrarse una relativa tendencia en el sistema bancario nacional a una diferencia menor entre el número de operaciones y el monto de inversión, con excepción del Banco de Costa Rica que inicialmente parece tender a un promedio más bajo de inversión en sus operaciones de vivienda.

A partir de 1974, se observa un incremento fuerte en el número de operaciones y en el monto de las inversiones de la Caja Costarricense de Seguro Social como consecuencia del traslado de las cuotas estatales del sector patronal y medidas como la universalización del Seguro Social. Estas variaciones se deben en gran medida a los sectores de necesidades de vivienda que atienden las distintas instituciones.

Se puede jerarquizar instituciones en base al monto promedio de las operaciones en vivienda, como aparece en el cuadro 2.

El promedio relativamente elevado de la Caja Costarricense de Seguro Social y del Instituto Nacional de Seguros, indica que sus operaciones, desde un punto de vista de prioridades de construcción, están desligados de la política de satisfacción de las necesidades de personas de menos recursos y orientadas a los sectores "medios-altos" y "altos" de la sociedad costarricense. Se nota claramente que el IMAS maximiza efectivamente la inversión en el renglón vivienda.

El problema general con los programas de vivienda consiste en que el beneficio deseado no llega a los sectores de menores ingresos. Esto se ve agravado por los altos costos de construcción y problemas de tenencia de la tierra.

2. *Factores determinantes de las necesidades de vivienda*

El hacinamiento constituye un problema no sólo del déficit de la vivienda, sino que se ve influido por variables culturales y económicas. Las necesidades de vivienda en igual forma son una función de la coyuntura del complejo de estas variables y es necesario evaluar cuál es la incidencia de cada una de ellas. La vivienda está en función de la percepción de necesidades de las distintas familias.

El déficit de vivienda se ve afectado por el analfabetismo, por las migraciones internas, por los niveles salariales, por el desempleo y por el crecimiento demográfico y, a la vez, la vivienda influye sobre aspectos sociales como la delincuencia, los patrones socio-culturales, la salud deficiente, la solidaridad social y la apatía.

---

3 "Declaración de Vancouver", *Asentamientos Humanos No. 1*, Organo de difusión del Centro de Documentación e Información, Estudios del Desarrollo Regional Urbano, México, 1977.

4 OFIPLAN, *Plan Nacional de Desarrollo, 1978-1982, passim.*

5 *Ibid.*

6 Esta comisión fue creada por Decreto Ejecutivo en 1973 para evitar duplicidad de funciones y para coordinar la acción gubernamental descentralizada.

7 Estas dos instituciones (B.P.D.C. e IMAS), no inician sus funciones sino hasta 1970 y 1972 respectivamente.

Cuadro 1.

PORCENTAJE DEL NUMERO DE OPERACIONES Y DEL MONTO EN MILES DE COLONES DE LAS INVERSIONES REALIZADAS EN CONSTRUCCION Y COMPRA DE VIVIENDA NUEVA SEGUN INTERMEDIARIOS PUBLICOS EN EL PERIODO 1955-1976. COSTA RICA.

AÑOS	Total= 100		Sistema Bancario Nacional		C.C.S.S.		I.N.S.		I.N.V.U.		Banco Popular*		I.M.A.S.*	
	No. operaciones	Monto	o/o No.	o/o Monto	o/o No.	o/o Monto	o/o No.	o/o Monto	o/o No.	o/o Monto	o/o No.	o/o Monto	o/o No.	o/o Monto
TOTAL	63.495	1.779.097,2	32,8	27,1	3,6	10,8	13,7	27,2	40,3	28,0	4,2	3,9	5,4	3,0
1976	7.045	351.638,2	19,3	16,2	8,1	21,0	8,5	19,8	43,4	30,1	9,2	7,5	11,6	5,4
1975	5.789	259.141,0	46,8	35,4	7,6	19,1	9,1	18,9	21,8	17,9	3,2	2,6	11,6	6,1
1974	5.470	218.913,5	26,2	20,9	5,2	12,0	30,3	46,1	23,2	15,5	6,8	3,4	8,4	2,2
1973	4.879	133.417,3	27,6	34,3	1,7	3,5	11,7	23,5	34,7	26,7	9,7	7,1	14,5	4,8
1972	5.670	133.053,6	29,1	29,3	1,1	3,2	8,3	21,1	38,7	34,2	8,5	7,3	14,2	5,0
1971	3.839	93.424,7	26,6	34,3	1,3	4,2	10,2	22,3	49,5	29,1	12,3	10,1	-	-
1970	2.859	61.670,6	29,0	35,7	1,3	3,5	12,3	27,4	55,5	31,8	1,8	1,7	-	-
1969	1.842	44.300,1	40,4	33,2	2,0	5,0	23,2	48,5	34,4	13,2	-	-	-	-
1968	2.509	62.015,7	32,5	27,6	2,4	5,3	20,6	37,4	44,5	29,6	-	-	-	-
1967	2.611	61.406,9	27,4	23,8	1,5	2,4	12,6	23,1	58,5	50,7	-	-	-	-
1966	1.778	46.022,0	38,4	32,4	3,7	6,1	13,0	23,1	44,9	38,6	-	-	-	-
1965	2.378	45.935,3	51,1	37,1	2,6	4,8	15,1	34,9	31,2	23,3	-	-	-	-
1964	3.441	58.897,4	36,5	26,5	2,2	4,7	13,5	35,6	47,7	33,2	-	-	-	-
1963	3.563	57.712,1	33,7	22,3	4,9	11,8	8,9	22,0	52,4	43,9	-	-	-	-
1962	1.705	25.248,4	37,7	31,0	2,1	3,2	10,8	28,3	49,4	37,6	-	-	-	-
1961	1.334	15.715,6	33,9	28,6	3,8	9,8	11,8	9,3	50,4	52,2	-	-	-	-
1960	6.783	110.584,8	40,5	27,3	2,0	3,4	17,0	35,6	40,5	33,7	-	-	-	-
1955														
TOTAL PERIODO 72-76*	28.853	1.096.163,60	29,4	25,4	5,0	14,5	13,3	25,2	32,8	24,4	7,5	5,4	12,0	4,8

* Se agrega renglón total para el período 72-76, por no existir antes de esta fecha el funcionamiento de todas las instituciones analizadas (faltan anteriormente Banco Popular e IMAS).

Fuente: Memoria INVU, 1976, cuadro No.14 (véase anexo cuadro A).

Cuadro 2.

PROMEDIO DE INVERSION EN OPERACIONES POR VIVIENDA SEGUN DIVERSAS INSTITUCIONES. COSTA RICA 1950-1976.

Institución	Inversión Promedio en Colones
Caja Costarricense de Seguro Social	84.834.00
Instituto Nacional de Seguros	55.587,00
Banco Popular y de Desarrollo Comunal*	26.119,00
Sistema Bancario Nacional	23.152,00
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	19.481,00
Instituto Mixto de Ayuda Social*	15.230,00

Fuente: Cuadro A en Anexo; tomado de Memoria INVU 1976.

Nota: * El Banco Popular y el IMAS muestran promedio entre 1972-1976.

Todos estos son problemas que deben estar en la mente del planificador urbano y que tienen el más inmediato peso sobre la solución del problema de vivienda. Esta solución no está en construir varios miles de unidades habitacionales, sino en formar viviendas de concepción integral, capaces de permitir el desarrollo familar y social.

El problema básico en la solución del problema habitacional descansa en un problema de distribución del ingreso, y se ve afectado por los recursos educativos, por el crecimiento demográfico y por las migraciones internas. Estas últimas dos variables son determinantes como veremos más abajo en las necesidades de vivienda. En general las condiciones habitacionales dependen de dos grupos de factores económicos.

a) capacidad del sistema para generar la oferta de bienes y servicios relacionados en la vivienda (servicio de cañería, electricidad, vías de acceso y otros). Esto incluye la organización del mercado de la vivienda y de servicios relacionados.

b) capacidad de compra por parte de sectores de la población por su incorporación al proceso de desarrollo.

En este análisis puede observarse cómo distintas variables pueden incidir sobre el déficit de vivienda, lo que implica una formulación del problema y sus determinantes, y así tener una escala de prioridades para la elaboración de vivienda.

Las necesidades de vivienda de las familias, así como de grupos no familiares que incluyen personas solas de cierta edad, están determinadas, en general, por cuatro factores: el crecimiento demográfico, la reserva de viviendas que requiere el funcionamiento normal del mercado, el deterioro de viviendas existentes y, finalmente, el déficit habitacional.

2.1 La reserva de viviendas

El funcionamiento normal de los mercados, tanto para la venta de unidades habitacionales como para alquileres, requiere de un determinado número de viviendas en reserva. Ello permite realizar los ajustes temporales de desface entre la existencia de viviendas que tiene el sistema y la población que las demanda. Esta reserva incluye viviendas desocupadas esperando dueño o un inquilino, así como viviendas de veraneo.

2.2 El deterioro de las viviendas

Las estructuras habitacionales presentan una vida útil que está en función de sus materiales y el mantenimiento recibido. Debido a la ausencia de uniformidad de materiales usados en su construcción y diferentes grados de mantenimiento empleados, es extremadamente difícil calcular los tiempos y montos de su reposición. Sin embargo, se considera que la aplicación de tasas fijas de reposición que corresponden al inverso de la duración media de las viviendas buenas o regulares que son susceptibles de deterioro, es una forma de aproximar su número. Por falta de otra información, la única variable a considerar es el material predominante de las paredes. Con esta información se estima una vida media por debajo de 50 años a la vivienda cementada y de 25 años a la vivienda no cementada.

2.3 El déficit habitacional

Para calcular el déficit habitacional hay que tomar en cuenta dos problemas: las viviendas malas (44 622) censadas en el año 1973, así como las viviendas regulares con problemas de hacinamiento (32 215).

Esto permite estimar el déficit habitacional del país, en el año 1973, en un monto de 76 837 viviendas que debían ser repuestas. El problema con este enfoque es que tiende a dar una imagen de necesidades más severas de vivienda que la existente, ya que cuenta la vivienda mala que debe ser sustituida y toda la vivienda regular con hacinamiento como igual a la mala. Lo anterior implica que no toda la vivienda con hacinamiento debe ser repuesta, sino que únicamente hay que construir casas para los núcleos familiares generadores del hacinamiento (hogares arrimados) suponiendo, por supuesto, que esta condición de "arrimados" no se debe a factores socio-culturales aún no medidos. En algunos casos el problema del hacinamiento no plantea directamente la necesidad de nueva vivienda, sino que de una expansión en número de habitaciones.

Según Octavio Cabello [8], las necesidades de vivienda son el número de unidades necesarias para albergar decentemente a todos los hogares, de acuerdo a las normas habitacionales mínimas adoptadas por las políticas habitacionales oficiales. Estas políticas oficiales inicialmente han de tener un carácter transitorio de emergencia pues, de otra manera, el objetivo sería o una cifra inalcanzable o insuficiente. Realmente, es el juicio de las autoridades nacionales sobre la situación habitacional el que tiene valor más práctico. Es la diferencia entre el *nivel aceptable* y la *situación existente*. Mientras que el déficit de vivienda, por otra parte, es la diferencia entre el número *total de hogares* y el número de *viviendas adecuadas*. Para enfocar las necesidades existen dos formas: según son captadas por las familias individuales, lo que implica mucho valor subjetivo no apto para formulación de políticas, y según son captadas por la comunidad, lo que implica las necesidades de los fines comunales.

La proyección de necesidades constituye un reto, pero a la vez es descorazonante, como puede apreciarse en el análisis que aparece más abajo sobre las necesidades.

3. Capacidad de oferta del sector construcción

Para solucionar los problemas habitacionales en un país como Costa Rica, se depende de las políticas fijadas y centradas en las posibilidades económicas y administrativas. La solución no estriba en la reducción de las normas mínimas, sino en la modificación del mismo concepto y de las instituciones que las administran.[9] Todo sistema viable de normas debe basarse en el rendimiento social y económico de las unidades de vivienda.

---

8 Cabello, Octavio; *Estimación de las Necesidades de Vivienda*, (mimeo), CELADE.

9 Cfr. Turner, John F.C. "La contraproducencia de los estándares mínimos en la Edificación y Vivienda", *Conferencia Rejovot sobre Urbanización y Desarrollo*, Israel, Rejovot. 1971

De acuerdo con Humberto Pacheco *et. al.*, si desde 1964 se hubiese aplicado una política de incremento del 8o/o anual en el ritmo acumulativo de viviendass construidas, en el año 1983 el déficit proyectado sería de 126 699 unidades. Bajo un incremento anual de un 10o/o para ese mismo año podríamos esperar un déficit de 46 830 viviendas. Si el incremento se subiese al 12 por ciento anual el déficit hubiese bajado para 1981 a 11 430 viviendas. [10] Las cifras del cuadro No. 3 indican que el incremento promedio de 1961 hasta 1975 fue de un 10.4o/o anual. Es importante notar que el incremento promedio, durante el primer quinquenio en cuestión, fue de tan sólo 2.2o/o anual.

Cuadro 3.

CONSTRUCCIONES DE HABITACION. TOTAL Y PROMEDIO QUINQUENAL PERIODO 1961-1975. POR REGION, No. DE OBRA, AREA EN METROS CUADRADOS Y VALOR EN MILLONES DE COLONES CORRIENTES SEGUN QUINQUENIO. COSTA RICA.

	1961-1965		1966-1970		1971-1975	
	Total	X	Total	X	Total	X
Región Central						
No. Obras	*16.005*	*3.201*	*16.653*	*3.330,6*	*32.190*	*6.438,0*
Area m^2	*1.104.232**	*276.058**	*1.495.798*	*299.159,6*	*3.046.532*	*609.306,4*
Valor	*285,20*	*57,04*	*444,25*	*88,85*	*1,322,25*	*264,45*
Aglom. Urbana						
Obras	13.946	2.789,2	13.941	2.788,2	27.200	5.442
Area	974.718*	243.679,5*	1.318.217	263.643,4	2.717.383	543.476,6
Valor	271,40	54,28	420,45	84,09	1.249,10	249,82
Resto Central						
Obras	2.059	411,8	2.712	542,4	4.990	998
Area	129.514*	32.378,5*	177.581	35.516,2	329.149	65.829,8
Valor	13,80	2,76	23,80	4,76	3,15	14,63
Pacífico Norte						
Obras	707	141,4	657	131,4	1.854	370,8
Area	43.514*	10.878,5*	42.772	8.554,4	126.212	25.242,4
Valor	8,05	1,61	6,95	1,39	36,35	7,27
Pacífico Central						
Obras	542	108,4	648	129,6	1.029	205,8
Area	33.063*	8.265,8*	50.859	10.171,8	78.217	15.643,4
Valor	6,50	1,30	10,55	2,11	26,75	5,35
Pacífico Sur						
Obras	300	60	643	128,6	1.301	260,2
Area	17.314*	4.328,5	38.407	7.681,4	71.296	14.259,2
Valor	2,05	0,41	5,45	1,09	17,95	3,59
Norte						
Obras	368	73,6	391	78,2	961	192,2
Area	17.720*	4.430*	27.388	5.447	64.939	12.987,8
Valor	3,30	0,66	3,80	0,76	13,75	2,75
Atlántica						
Obras	225	45	637	127,4	1.779	355,8
Area	11.407*	2.851,8*	37.865	7.537	110.271	22.054,2
Valor	3,00	0,60	4,95	0,99	29,75	5,95
TOTAL PAIS						
Obras	19.171	3.834,2	19.580	3.916	39.169	7.833,8
Area	1.477.522	295.504,4	1.826.782	65.356,4	3.498.234	699.646,8
Valor	311,52	62,30	474,50	94,90	1.446,67	289,33

* *Nota:* No se publicaron los datos del área de construcción al nivel de cantón en el año 1961, el total y el promedio de 'área' para 1961-1965 son de 4 años (1962-1965), sólo el total del país incluye los datos de este año.
Fuente: Anuarios Estadísticos 1961-1975, véase Anexo Cuadro No.B.

[10] Pacheco, Humberto *et.al. La vivienda de interés social en Costa Rica 1939-1964 y proyecciones 1964-1983*, San José, INVU, 1965.

En todas las regiones, excepto el Pacífico Sur y el Atlántico, se experimenta una construcción relativamente constante entre 1961 y 1970. En aquellas regiones y en el mismo período, el volumen se ve duplicado. Por otra parte, durante el período 71-75, se duplica el crecimiento en todas las regiones, notándose incluso un incremento superior en el volumen de construcción en las regiones del Pacífico Norte (de un promedio anual de 131 a uno de 370) y Norte (de un promedio anual de 78 a uno de 192) y la Región Atlántica (de un promedio anual de 127 a uno de 355). La inversión pesada ha estado concentrada en la Región Central dentro de la Aglomeración Urbana.

El problema para la solución de los problemas habitacionales, parece descansar en la incapacidad de los grupos de ingresos inferiores para pagar una vivienda de calidad mínima con servicios básicos. Es por ello que para estos grupos, la vivienda constituye un bien público, bajo la responsabilidad del estado, que debe ser ofrecido a precios subsidiados total o parcialmente. [11]

En general, el sector de la actividad constructora ha sentido los efectos de la inflación; los costos de los materiales han subido, y con ellos los costos de la mano de obra. Se produce además, según las condiciones del mercado, escasez de materiales de acuerdo con la existencia de elementos básicos o materias primas lo que se ve agravado por la escasez de mano de obra calificada.

La mayoría de las firmas constructoras en el país son de carácter privado. Se ha dado un alto grado de especialización entre las firmas constructoras de vivienda orientada a satisfacer las necesidades de vivienda de los sectores medio y superiores de la escala social. Tal como se ha encontrado anteriormente, las instituciones financieras tienden a descuidarse las necesidades de los sectores más necesitados de la población.

4. Proyecciones de necesidades de vivienda para las regiones de Costa Rica durante el período 1973-2000.

Las proyecciones de necesidades de vivienda que se presentan consideran esas necesidades de vivienda bajo un enfoque regional en función de tres componentes: necesidades de vivienda para atender la población existente y su crecimiento durante el período de pronóstico; necesidades de vivienda para cubrir la reposición; y necesidades de vivienda para mantener niveles normales de reserva requerida por el funcionamiento del mercado de viviendas.

Las proyecciones de necesidades de vivienda, referidas a la población, fueron preparadas por medio del Método de Tasas de Jefatura Constantes. En su formulación se hizo uso de una nueva proyección de población por regiones, la cual fue ajustada a las cifras globales de la proyección oficial de población de la Dirección General de Estadística y Censos. Las otras proyecciones de viviendas -para atender necesidades de reposición y de reserva- fueron preparadas utilizando el método de proporciones constantes.

Un análisis de las necesidades de vivienda proyectadas, se presenta al final de esta parte, con el fin de estudiar sus implicaciones sobre la población en las diferentes regiones del país.

4.1 Determinación de las viviendas deficitarias según regiones del país para el año 1973.

Primero hubo que cuantificar el total de viviendas deficitarias del país según sus regiones, utilizando como criterios el estado de las viviendas y su grado de hacinamiento, con base en la información estadística del censo del año 1973.

De acuerdo con ese criterio se consideró que las viviendas censadas como "malas", debido al alto grado de deterioro y hacinamiento, constituían el primer grupo de viviendas deficitarias. De igual manera, se estimó que las viviendas censadas como "regulares" y que estaban habitadas por dos o más personas por aposento, integraban el segundo grupo de viviendas deficitarias.[12]

La cuantificación de estas viviendas deficitarias por regiones para el país usando la información censal del año 1973 se presenta en el cuadro No. 4. Las cifras incluidas en este cuadro, presentan un total de 76 937 viviendas deficitarias, lo que representó un 23.3o/o del total de viviendas del país en ese año. La región Central presenta los porcentajes menores de viviendas deficitarias de todo el país, mientras que la región Norte constituyó el caso opuesto al tener el mayor porcentaje (35.5o/o). El resto de regiones tuvo participaciones intermedias entre estas dos regiones.

4.2 Información estadística y supuestos empleados en las proyecciones de hogares.

En la preparación de las proyecciones quinquenales de hogares y necesidades de vivienda para el período 1975-2000, se utilizó un conjunto de proyecciones de población por sexo y grupos de edad para las regiones de Costa Rica (regiones definidas por la Oficina de Planificación Nacional y Política Económica en 1977) [13] estimadas al 1o. de julio de cada año del período de pronóstico.

Las tasas de jefatura por sexo y edades empleadas en la preparación de estas proyecciones de hogares, se calculan con la información censal del año 1973. Estas tasas se presentan según región del país en el cuadro A-2 del anexo II y constituyen los parámetros utilizados junto con las proyecciones de población para proyectar el número de hogares costarricenses durante el período de pronóstico.

Las proyecciones quinquenales de población por regiones fueron conformadas a las cifras globales que aparecen en las proyecciones oficiales elaboradas por la Dirección General de Estadística y Censos y el Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE).

---

11 El precio social representa el costo menos el subsidio. Con un subsidio total el precio social es igual a cero.

12 Raabe, Carlos; Denton, Carlos y Carreras, Rodrigo, *Vivienda y Población en Costa Rica: Primer Avance: Déficit por Regiones*, Junio, 1977. Páginas 13 y 14.

13 OFIPLAN *Regionalización para la investigación y la planificación socio-económica de Costa Rica.* San José, OFIPLAN, 1977.

Cuadro 4.

ESTIMACION DEL TOTAL DE VIVIENDA DEFICITARIA*, DEFICIT DE VIVIENDA (MALAS). REGULARES CON HACINAMIENTO. COSTA RICA (POR REGIONES, 1973)

Regiones	Vivienda deficitaria (1)	Viviendas malas (2)	Viviendas regulares con hacinamiento (3)	Viviendas deficitarias como porcentaje del total de vivienda (4)
COSTA RICA	*76 937*	*44 622*	*32 315*	*23,3*
1. CENTRAL	*38 441*	*24 040*	*14 401*	*18,3*
a) Aglom. Urbana	25 575	15 797	9 778	16,4
b) Resto Reg. Central	12 866	8 243	4 623	24,1
2. Pacífico Norte	9 081	4 314	4 767	31,1
3. Pacífico Centro	7 476	4 149	3 327	32,4
4. Pacífico Sur	9 896	5 480	4 416	32,4
5. Norte	5 348	2 957	2 391	35,5
6. Atlántica	6 695	3 682	3 013	28,8

* Viviendas ocupadas particulares. No incluye viviendas colectivas.
Fuente: Raabe, Carlos; Denton, Carlos y Carreras, Rodrigo, *op.cit.*, cuadro 4, pág. 17.

Los supuestos empleados en la preparación de estas proyecciones fueron los siguientes: primero, se consideró un descenso lento y continuo de la fecundidad, estimado en un 10o/o por períodos quinquenales en razón niño-mujer. Luego se volvió a ajustar proporcionalmente con las proyecciones globales. Segundo, se mantuvieron las relaciones de supervivencia utilizadas en las proyecciones oficiales, que consideran un aumento en la esperanza de vida de 4.30 y 5.23 para el hombre y la mujer respectivamente, durante el período 1970-2000. Finalmente se estimó conveniente ajustar las tasas netas de migración intercensal (1963-73) mediante su reducción a cero en todas las regiones para el año 2000. Ello, bajo la consideración de que las políticas gubernamentales están enfocadas hacia la reducción de una concentración excesiva de la población en la Región Central del país.

El gráfico A-1 del Anexo II presenta información sobre las tasas de jefatura por sexo y edades calculadas para Costa Rica con la información censal de los años 1950, 1963 y 1973. Dicha información muestra que esas tasas de jefatura tuvieron cambios significativos, tanto por grupos de edad como por sexo, para los años 1950-1963. Sin embargo, para el período siguiente, los datos que corresponden a 1963 y 1973 reflejan un comportamiento muy similar de estas tasas. Ello hace pensar en una relativa estabilidad de estos coeficientes durante ese último período, lo cual fundamenta el supuesto de que estas tasas de jefatura se mantendrán constantes durante el período de pronóstico. El cuadro A-2 presenta las tasas al nivel regional para el año 1973.

4.3 Los resultados

Los resultados obtenidos en las proyecciones quinquenales de viviendas para el período 1975-2000 y calculadas al 1o. de julio de cada año, se presentan en el cuadro 5 y están referidas a viviendas particulares.

Un conjunto de proyecciones de las viviendas colectivas para el mismo período, estimado al 1o. de julio de cada año, se presenta en el cuadro 6. Estas proyecciones fueron calculadas como una proporción de las viviendas particulares que se muestran en el cuadro 5. La proporción constante utilizada corresponde a la razón viviendas colectivas/viviendas particulares, de cada región, según la información censal de 1973. Esas razones son las siguientes: Central, 0,001469; Pacífico Norte, 0,0052; Pacífico Centro, 0,00606; Pacífico Sur, 0,007266; Norte, 0,00358; Atlántico, 0,02058.

En el cuadro 5 se incluye una estimación de las viviendas particulares para el año 1973, calculada por medio del método de tasas de jefatura. La cifra global estimada fue de 331 416 viviendas para ese año y difiere en 609 viviendas del total de viviendas particulares (330 857) censadas en 1973. En términos porcentuales, esta diferencia representa un 0,18o/o de las cifras censales, lo que muestra la utilidad y exactitud de este método para estimar el número de hogares y, a través de éste, el número de viviendas necesarias a la fecha dada.

Con base a las proyecciones de población y hogares que fueron elaboradas en este trabajo, se prepararon proyecciones sobre el tamaño medio del hogar costarricense, según las regiones del país, para el período 1975-2000. El tamaño medio del hogar fue definido, para

Cuadro 5.

PROYECCIONES QUINQUENALES DE VIVIENDAS PARTICULARES *, POR REGIONES ESTIMADAS POR EL METODO DE TASAS DE JEFATURA. COSTA RICA. 1973 - 2000

	1973	1975**	1980**	1985**	1990**	1995**	2000**
COSTA RICA	*331 466 (100,0)*	*358 681 (100,0)*	*433 120 (100,0)*	*526 704 (100,0)*	*630 098 (100,0)*	*740 936 (100,0)*	*852 032 (100,0)*
Regiones:							
Central	209 700 (63,3)	226 794 (63,2)	274 019 (63,3)	332 129 (63,1)	395 740 (62,6)	459 879 (62,1)	523 161 (61,4)
Pacífico Norte	29 224 (8,8)	30 740 (8,6)	35 036 (8,1)	40 674 (7,7)	47 409 (7,5)	54 812 (7,4)	63 015 (7,4)
Pacífico Centro	23 113 (7,0)	24 087 (6,7)	26 522 (6,1)	29 980 (5,7)	34 269 (5,4)	39 027 (5,3)	44 405 (5,2)
Pacífico Sur	31 105 (9,4)	34 060 (9,5)	41 619 (9,6)	51 577 (9,8)	63 532 (10,0)	76 509 (10,3)	90 743 (10,6)
Norte	14 931 (4,5)	16 237 (4,5)	19 401 (4,5)	23 432 (4,4)	28 424 (4,5)	33 863 (4,6)	39 868 (4,7)
Atlántica	23 393 (7,0)	26 763 (7,5)	36 523 (8,4)	48 912 (9,3)	62 724 (9,9)	76 846 (10,3)	90 840 (10,7)

* Se incluye entre paréntesis, los porcentajes de participación para cada región respecto a las cifras globales.
** Las proyecciones sobre existencia de vivienda fueron calculadas al 1o. de julio de cada año.

Cuadro 6.

PROYECCIONES QUINQUENALES DE VIVIENDAS COLECTIVAS** POR REGIONES ESTIMADAS COMO PROPORCION CONSTANTE DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES DEL AÑO 1973*. COSTA RICA 1975 - 2000

	1973	1975	1980	1985	1990	1995	2000
COSTA RICA	*1 355*	*1 495*	*1 869*	*2 346*	*2 891*	*3 456*	*4 041*
Regiones:							
Central	308	333	403	488	581	676	769
Pacífico Norte	152	160	182	212	247	285	328
Pacífico Centro	140	146	161	182	208	237	269
Pacífico Sur	222	247	302	373	462	556	660
Atlántica	479	551	752	1 077	1 291	1 581	1 872
Norte	54	58	69	84	102	121	143

* La proporción constante utilizada corresponde a la razón viviendas colectivas/viviendas particulares de cada región (CENTRAL, 0.001469 ; PACIFICO NORTE, 0.0052; PACIFICO CENTRO, 0.00606; PACIFICO SUR, 0.007266; NORTE, 0.00358; ATLANTICA, 0.02058). Según el Censo de 1973.
** Calculada al 1o. de julio de cada año.

estos propósitos, como el número promedio de personas que viven en las viviendas particulares, y las cifras proyectadas se incluyen en el cuadro 7.

Cuadro 7.

TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR*, SEGUN REGIONES
COSTA RICA. 1973 - 2000

Años	Costa Rica	Regiones					
		Central	Pacífico Norte	Pacífico Centro	Pacífico Sur	Norte	Atlántico
1973	5.59	5.57	6.06	5.44	5.66	6.28	5.04
1975	5.42	5.39	5.89	5.29	5.43	6.08	4.89
1980	5.05	4.99	5.47	4.99	5.22	5.75	4.56
1985	4.68	4.60	5.05	4.69	4.94	5.43	4.26
1990	4.34	4.22	4.76	4.40	4.66	5.09	4.04
1995	4.10	3.96	4.53	4.19	4.46	4.85	3.89
2000	3.92	3.76	4.34	4.04	4.30	4.68	3.76

* El tamaño medio del hogar corresponde al número promedio de personas que viven en las viviendas particulares.

4.4 Requerimientos [14] *totales de viviendas nuevas por quinquenios durante el período de pronóstico.*

En el cuadro 8 se presentan los requerimientos totales de viviendas nuevas por quinquenios, calculados como las variaciones absolutas de las cifras de existencias de viviendas, proyectadas para el período 1975-2000 (ver cuadros 5, 6 y 7). Estos requerimientos (de nuevas viviendas) están determinados por el incremento en los hogares privados, reposición de viviendas viejas y aumentos de la reserva de viviendas.

Esta información muestra que durante el quinquenio pasado, (1975-1980) se requirió la construcción de 157 424 viviendas. De ellas, un 61,3 por ciento correspondía a la Región Central del país, en la cual se encuentra ubicada el 63o/o de la población nacional.

Conforme con las cifras proyectadas, las necesidades para viviendas nuevas de la población costarricense, durante el período de pronóstico, aumenta rápidamente en los quinquenios siguientes, llegando a un monto de 235 432 viviendas en el quinquenio final, 1995-2000.

En ese último quinquenio (1995-2000), todas las regiones con excepción de la Región Central y de la Atlántica, aumentarán sus participaciones por nuevas viviendas.

Estas tendencias en los aumentos de las necesidades futuras de viviendas, muestran que la población localizada en la Región Central continuará con su papel dominante, ya que casi el 59o/o de las construcciones se localizará en ella, para el año 2000.

4.5 Requerimientos anuales promedios de viviendas para los quinquenios del período 1975-1980.

En el cuadro 9 se incluye información para el monto promedio anual de viviendas por quinquenios que deberían construirse con el fin de satisfacer las necesidades proyectadas, que se derivan del crecimiento demográfico, al aumento de la reserva y la reposición de

Cuadro 8.

REQUERIMIENTOS QUINQUENALES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PARTICULARES TOTALES*, SEGUN REGIONES. COSTA RICA
1975 - 2000

	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1990-1995	1995-2000
Costa Rica	*157 424 (100,0)*	*189 477 (100,0)*	*214 126 (100,0)*	*227 681 (100,0)*	*235 432 (100,0)*
Regiones:					
Central	96 449 (61,3)	114 062 (60,1)	125 380 (58,6)	128 986 (56,7)	126 891 (53,9)
Pacífico Norte	11 724 (7,4)	14 015 (7,4)	16 194 (7,6)	17 962 (7,9)	19 835 (8,4)
Pacífico Centro	8 183 (5,2)	9 743 (5,1)	11 176 (5,2)	12 197 (5,4)	13 298 (5,6)
Pacífico Sur	16 442 (10,4)	20 589 (10,9)	24 619 (11,5)	27 717 (12,2)	31 031 (13,2)
Norte	7 395 (4,7)	8 993 (4,7)	10 851 (5,1)	12 273 (5,4)	13 874 (5,9)
Atlántico	17 231 (10,9)	22 075 (11,7)	25 906 (12,1)	28 546 (12,5)	30 503 (12,9)

* Incluye entre paréntesis la participación relativa de cada región en el total de requerimientos de viviendas para cada año.

[14] Se refiere a los incrementos quinquenales que corresponden a las variaciones en las necesidades de viviendas proyectadas.

viviendas deterioradas. Estas proyecciones no consideran las necesidades de viviendas colectivas.

De conformidad con esas cifras, durante el actual quinquenio 1975-1980, se requerirá la construcción de 31 485 viviendas anuales para satisfacer las necesidades mencionadas. De ese total, un 61.3o/o, corresponderá construir en la Región Central.

Se estima que, de mantenerse en la actualidad el mismo ritmo de construcción de nuevas viviendas que se observó en el período 1971-75, cuando a las existencias se añadieron 7 824 viviendas anuales, gran parte de las necesidades señaladas para el período 1975-1980 no serían atendidas.

Los montos promedios anuales de viviendas requeridos para satisfacer las necesidades futuras de alojamiento de la población costarricense, aumentarán rápidamente a lo largo del período 1980-2000. En el último quinquenio de ese período, 1995-2000, se requerirán 47 087 viviendas para atender esas necesidades. Un 54o/o de ellas corresponderá a la Región Central mientras que el resto para las regiones periféricas será de un 46o/o (21 801 viviendas anuales) significativamente superior al que mostró en el quinquenio 1975-1980.

Cuadro 9.

TOTAL DE NECESIDADES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA PARTICULAR*. PROMEDIO ANUAL POR PERIODO BIENAL (1973-1975) Y QUINQUENAL. COSTA RICA 1975 - 2000 (POR REGIONES SEGUN PERIODO)

Región	Período					
	1973-75	1975-80	1980-85	1985-90	1990-95	1995-2000
País total	*28 630*	*31 485*	*37 896*	*42 825*	*45 535*	*47 087*
Región Central	17 496	19 290	22 812	25 076	25 797	25 378
Pacífico Norte	2 135	2 345	2 803	3 239	3 592	3 967
Pacífico Centro	1 587	1 637	1 949	2 235	2 439	2 660
Pacífico Sur	3 083	3 288	4 118	4 924	5 543	6 026
Norte	1 410	1 479	1 799	2 170	2 455	2 795
Atlántica	2 920	3 446	4 415	5 181	5 709	6 101

* Incluye viviendas para satisfacer el crecimiento demográfico, la reposición de viviendas y eliminación del déficit de viviendas estimado al año 1973 (restringido a las viviendas censadas como malas). En ningún momento se consideran las viviendas colectivas.
Fuente: Cuadro A.3

5. Lineamientos para una política de vivienda

Las proyecciones que se presentan en este estudio permiten una idea sobre la magnitud de los programas que serán requeridos en la atención de las necesidades de viviendas del país durante los próximos 21 años. Dicho aumento está determinado por aspectos relacionados con el crecimiento de la población, para cuyo efecto distinguimos el incremento de población, asumiendo que la población aumentada tendrá que alojarse en viviendas de tamaño promedio determinado por los tamaños existentes.

Cuando se unen los aumentos por regiones, hay que tomar en cuenta tanto el crecimiento vegetativo como el causado por migraciones. Este aumento dual de la población urbana tiene profundos efectos sobre las necesidades de vivienda en las áreas urbanas y rurales.

Otro factor que incide sobre las necesidades futuras es el del reemplazo de vivienda perdidas por deterioro o por renovación urbana. En este trabajo, se ha considerado una vida media de 50 años para la vivienda cementada y de 25 años para la no cementada. Esta estimación, aunque parezca pesimista, debe tomarse aceptando que la mayor parte de las viviendas "razonablemente aceptable" o "regular" según la clasificación de la Dirección General de Estadística y Censos, está muy por debajo de cualquier estándar mínimo de vivienda. Además, la vida social de una vivienda depende de las expectativas de los estándares representados por el desarrollo.[15]

15 Para efectos de este estudio se ha considerado la vida media de la vivienda por material de construcción. De tal manera se estima que la vivienda de material no cementado tiene una vida media de 25 años y la de material cementado una vida media de 50 años. Sobre este tema véase Secretaría General O.N.U. *World Housing conditions and estimated housing requeriments*. Informe circulado a Estados Miembros en setiembre de 1963.

Las proyecciones indican que para finales del presente siglo, las necesidades de vivienda se duplicarán y la población aumentará en un poco más del 50o/o. Además, se considera que de mantenerse los actuales niveles de construcción de nuevas viviendas, no se podrá atender satisfactoriamente las necesidades de habitación de la población proyectada. Los estándares son insatisfactorios y ese esfuerzo ha sido limitado en relación a las necesidades crecientes. Aún cuando se aceptase el esfuerzo como satisfactorio para llenar el déficit actual, se ha fallado en la preparación para las demandas del futuro.

5.1 El ritmo de construcción y las necesidades de vivienda

Ajustando a una curva lineal los datos de construcción que aparecen más arriba, cuando se hace referencia a la capacidad de oferta del sistema se obtiene un coeficiente de regresión de 0.90 (años 1966-1975). En base a esta curva se puede observar que si continúa el ritmo de construcción al rtimo que se dio entre 1966 y 1975, para el año 2028 se estarán llenando las necesidades de construcción del período 1995-2000 (47 087 viviendas por año). Usando los mismos datos para el año 2002 apenas se estará llenando las necesidades del período 1973-1975 (28 630 viviendas por año).

Cabe advertir que los datos de construcción son tomados de los anuarios estadísticos que, como se pudo observar, tienen fallas de confiabilidad en la exactitud de sus datos de la cantidad de construcción (véase anexo II). Sin embargo, se puede afirmar que la construcción de vivienda en Costa Rica sufre un atraso de unos 27 años en relación a las necesidades. Si no se adoptan políticas de incremento a la construcción y de subsidios que permitan congelar los precios de los materiales y financiar a los sectores más necesitados será imposible solucionar el problema de la vivienda.

5.2 Las metas de las políticas de vivienda

Las metas pueden fijarse a nivel nacional y por regiones en términos del número de unidades que satisfagan las necesidades resultantes *a)* del aumento de la población y de las migraciones internas; *b)* de la reposición; *c)* de la eliminación del déficit existente.

Es posible que algunas de las normas que se pueden adoptar tengan relación con la densidad de ocupación y de la distribución de ingresos. Para la financiación habrá que tomar en cuenta el número de unidades, su costo y las facilidades necesarias, lo que variará de acuerdo al clima regional, el ingreso y a la tecnología. En Costa Rica la responsabilidad de promover el desarrollo ha sido asumida por el Estado y es un fenómeno esencialmente político, que implica la distribución autoritaria de las decisiones y de las políticas.

Dentro del contexto de desarrollo, es imprescindible para mejorar las condiciones de vivienda la ampliación de la existencia de ella, especialmente en aquella parte destinada a llenar necesidades importantes, creando así las condiciones y los mecanismos económicos para permitir el acceso a una vivienda decente.

Para ello, se debe determinar cuál será la magnitud y composición de la oferta y aclarar cuál deber ser la distribución anticipada. [16]

Costa Rica ha experimentado un crecimiento del área metropolitana y de los cantones circunvecinos que no ha sido enfrentado por políticas suficientemente productivas. Este crecimiento ha sido el producto de fuerzas socioeconómicas y demográficas y no de la actividad pública. No se han realizado suficientes esfuerzos de formulación de políticas, ni para afrontar el reto del crecimiento ni para controlar el crecimiento con suficientes incentivos para estimular el desarrollo rural. La vivienda pública ha sido impersonal, no contando con recursos técnicos adaptados a las necesidades y aspiraciones de los usuarios. Los recursos arquitectónicos empleados no son los suficientemente amplios ni tampoco adaptados a las necesidades de los asentamientos humanos.

Si el objetivo es llenar, en determinado período de tiempo, las necesidades de vivienda, entonces la ayuda financiera que agilice la producción de vivienda privada y los subsidios para la construcción de viviendas públicas económicas tienen que mantenerse constantes. Si se adopta un criterio redistributivo, es necesario establecer sistemas tributarios que permitan el traslado del peso de los costos populares a los sectores de mayores ingresos, según escalas en los costos de la construcción suntuosa. Estos sistemas redistributivos en impuestos a la construcción y compra de viviendas caras, permitirán incrementar los subsidios a la vivienda popular.

El gobierno, a través de la Comisión Coordinadora entre instituciones descentralizadas, tendrá que ayudar técnicamente a los gobiernos locales en proyectos de erradicación de tugurios, con la asistencia de organismos privados. Es necesario fortalecer la planificación de los usos de la tierra e incrementar los programas de desarrollo comunal con criterio regional claramente establecido, de manera que el realojamiento rural y la planificación de asentamientos humanos estén estrechamente vinculados. [17]

Cualquier solución al problema habitacional implica una acción orientada a la ampliación de la oferta por construcción subsidiada por el estado y por estímulo al sector privado para que contribuya en el esfuerzo. Los problemas de vivienda afectan a la comunidad, y por tanto a la empresa privada, que para sus fines de lucro y de existencia está inserta en ella. Otros instrumentos son destinaciones del sector público, créditos hipotecarios, financiamiento externo, canalización del ahorro familiar, inversión institucional hacia la construcción de viviendas y fortalecimiento de las organizaciones especializadas.

En gran medida puede afirmarse que los esfuerzos realizados se han limitado a la satisfacción de las necesidades de vivienda dentro de la economía de mercado, en la que la vivienda ha sido tratada como un bien pri-

---

16 Cabello, Octavio, *Estimación de las Necesidades de Vivienda*, CELADE (mimeo).

17 Sobre este concepto de realojamiento y relocalización véase Bauer, Catherine, 'Problemas Sociales de la Vivienda' en Merton, R.K. *et.al. Sociología de la Vivienda*, Buenos Aires, Hombre y Sociedad, 1963.

vado y no como un bien preferente al precio social; en otras palabras, en el que el precio sea el costo promedio menos la subvención. Dentro de esta concepción se puede afirmar que el sistema ha funcionado en términos de ofrecer soluciones a la demanda de vivienda de los grupos de ingresos medios y altos. La oferta pública ha sido limitada, y con base experimental de cobertura parcial, sin establecer empresas coherentes para la solución del problema.

CONCLUSIONES

Se señalan a continuación algunos aspectos de relevancia en el campo de la vivienda y la población, que son el resultado directo de este trabajo:

Las necesidades de vivienda se verán más que duplicadas durante el período que va de 1975 a 1995. Estas necesidades corresponden a viviendas para hogares particulares, viviendas colectivas y de reserva. Según el censo de vivienda del año 1973 esas necesidades fueron atendidas con 352 049 viviendas y, de acuerdo a las cifras proyectadas en este estudio, se requerirá aproximadamente de 787 143 viviendas en el año 1995 (al 1o. de julio) o sea de un aumento de 435 094 unidades adicionales.

Este extraordinario crecimiento de las necesidades de vivienda está dado por el aumento de los hogares costarricenses, que se duplicarán durante el mismo período (1975-1995). Ello no significa que la población del país crecerá con la misma rapidez que el número de hogares, ya que su crecimiento será de un 50o/o aproximadamente, durante ese mismo período. Sin embargo, debe señalarse que en ese período ocurrirán cambios importantes en la estructura de edades de la población, de los cuales interesa señalar que los grupos de 20 años y más pasarán a ser el grupo de mayor relevancia, llegando a alcanzar un 60o/o aproximadamente de la población total a finales de este siglo, lo que explica los cambios señalados respecto a sus necesidades de alojamiento.

Interesa destacar que el tamaño promedio del hogar costarricense experimentará un descenso significativo durante este mismo período. Esta disminución ha sido estimada en un 32o/o durante el período 1973-2000, lo que significa descender de 5.6 personas en el año 1973 a 3.9 personas en el año 2000. Consecuentemente, las viviendas que deberán de construirse en lo que resta de este siglo serán para atender necesidades de alojamiento de hogares con un tamaño medio menor que el actual.

Finalmente, debe indicarse que los cálculos sobre incrementos anuales promedio de viviendas que deberán de construirse para atender las necesidades de alojamiento de la población del país, señalan que éstos exceden la capacidad anual de ejecución combinada de los sectores público y privado. Así, se tiene que durante el período 1971-1975 en el país se construyeron un promedio de 7 825 [18] viviendas por año, mientras que para el período 1975-1980 se deberán construir 31 481 viviendas anuales. En este período, los requerimientos anuales para satisfacer el crecimiento demográfico y las viviendas para reserva serán de 15 802 viviendas, o sea un 50.2o/o del total. Ello indica que, de mantenerse los actuales niveles de ejecución, así como los mismos porcentajes de la inversión dedicados a la construcción de viviendas, es muy probable que parte de estas necesidades no podrá ser atendida.

En los quinquenios siguientes, la situación muestra una agudización mayor, lo que plantea la necesidad de revisar las prioridades con que se asignan los recursos en el sector de vivienda, con el fin de atender esta necesidad básica de la población.

Los planificadores afrontan problemas que deben ser jerarquizados escogiendo instrumentos de subsidios y de rehabilitación de terrenos, incidiendo sobre los costos de la tierra, de materiales de construcción y de mano de obra. Para esto pueden utilizarse mecanismos que impliquen acción directa en la industrialización de la vivienda y estímulos al sector privado para la construcción de vivienda propia.

Las facilidades de financiamiento tendrán que ser evaluadas de tal manera que pueda hacerse accesible la obtención de vivienda para los sectores populares, subsidiándolos de manera que la vivienda se convierta en un mecanismo de redistribución del ingreso. El diagnóstico de las alternativas de tipos de vivienda, materiales de construcción y sistemas de construcción habrá de realizarse considerando como fin último la felicidad humana, de acuerdo al tamaño del asentamiento humano y de sus elementos naturales, sociales, culturales, técnicos y administrativos.

La habitación familiar digna es uno de los derechos fundamentales del ser humano. El Estado tiene que proteger y promover a las familias de escasos recursos, ofreciendo la necesaria contribución institucional, crediticia y financiera en el grado exigido por la incapacidad económica. Los mecanismos tributarios a disposición del Estado pueden permitir una redistribución del ingreso que, sumados a la industrialización de la vivienda, ofrezcan una salida al problema que, de no afrontarse, crecerá hasta producir los efectos más nocivos a la sociedad costarricense.

---

[18] Anexo I.

ANEXO I.

Control oficial municipal de la construcción.

Si uno de los posibles métodos a utilizar para ayudar en la redistribución de la vivienda es el impuesto municipal a la construcción, vale la pena revisar la cobertura de la misma. Los municipios están encargados de controlar la construcción, tanto residencial como comercial, que se efectúa dentro de su jurisdicción.

En el cuadro A-1 se presenta la información disponible sobre esta cobertura. * Se ve claramente que es deficiente ya que el incremento intercensal 1963-1973 fue cubierto en un 48o/o. Esta cobertura varía según región y cantón, estando mucho mejor en el Valle Central que el resto del país.

En los casos donde se da el 100o/o de registro, pareciera que han sido construcciones para reemplazar vivienda mala, más que un aumento de la oferta actual. En Turrubares y San Mateo, definitivamente es éste el caso, ya que la disponibilidad de vivienda tuvo una reducción absoluta.

Si está dentro de los programas políticos utilizar los fondos logrados por la imposición para vivienda de interés social, los cantones fuera del Valle Central estarán en una gran desventaja para disponer de estos fondos. Para mejorar esta situación en el futuro, los municipios tendrán que cuidar más la situación de la construcción residencial.

Cuadro A-1

CONTROL EJERCIDO SOBRE CONSTRUCCION RESIDENCIAL: DATOS COMPARABLES DE LOS CENSOS DE VIVIENDA Y LOS ANUARIOS ESTADISTICOS. COSTA RICA (1964-1973)

Región: Cantón	1963 Censo Vivienda (1)	1964-1973 Construcciones Registradas (2)	1973 Censo Vivienda (3)	Diferencia Censal (3) - (1) (4)	2/4x100.0 o/o Registrada
País Total	*231 153*	*48 236*	*330 857*	*99 704*	*48.4*
Región Aglomeración Metropolitana	*110 474*	*34 121*	*166 859*	*56 385*	*60.5*
San José	32 344	7 856	42 425	10 081	77.9
Escazú	2 470	1 060	4 403	1 933	54.8
Desamparados	5 810	1 753	13 271	7 461	23.5
Aserrí	2 340	771	13 428	1 088	70.9
Mora	1 581	259	1 857	276	93.8
Goicoechea	7 807	2 040	11 429	3 622	56.3
Santa Ana	1 532	442	2 482	950	46.5
Alajuelita	1 882	709	4 078	2 196	32.3
Coronado	1 789	693	2 843	1 054	65.7
Tibás	43 303	1 697	6 494	2 191	77.5
Moravia	1 964	1 425	3 528	1 564	91.1
Montes de Oca	4 232	1 206	6 446	2 214	54.5
Curridabat	1 529	755	2 663	1 134	66.6
Alajuelita	11 366	3 433	17 403	6 037	56.9
Cartago	7 628	3 348	10 958	3 330	100.0
Paraíso	2 860	792	3 699	839	94.4
La Unión	2 169	604	3 707	1 538	39.3
Oreamuno	1 919	402	2 752	833	48.3
El Guarco	1 545	709	2 216	671	100.0
Heredia	4 399	804	6 321	1 922	41.8
Barva	1 381	324	2 121	740	43.8
Santo Domingo	2 007	450	3 112	1 105	40.7

* El INVU no informa a la Dirección General de Estadística y Censos sobre sus construcciones. Entre 1964 y 1973 se construyeron 10 943 casas.

Cuadro A-1

CONTROL EJERCIDO SOBRE CONSTRUCCION RESIDENCIAL: DATOS COMPARABLES DE LOS CENSOS DE VIVIENDA Y LOS ANUARIOS ESTADISTICOS. COSTA RICA (1964-1973)

(Cont. 2)

Región: Cantón	1963 Censo Vivienda (1)	1964-1973 Construcciones Registradas (2)	1973 Censo Vivienda (3)	Diferencia Censal (3) - (1) (4)	2/4x100.0 o/o Registrada
Sta. Bárbara	1 341	402	1 823	482	83.4
San Rafael	1 492	770	2 708	1 216	63.3
San Isidro	708	254	1 019	311	81.7
Belén	730	441	1 412	682	64.7
Flores	685	431	1 167	482	89.4
San Pablo	661	291	1 094	433	67.2
Resto Región Central	*35 335*	*6 622*	*43 962*	*8 627*	*76.8*
Puriscal	3 765	737	4 034	269	100.0
Tarrazú	854	292	1 240	386	75.6
Acosta	2 224	117	2 433	209	56.0
Dota	603	69	755	152	45.4
León Cortés	924	110	1 239	315	34.9
San Ramón	4 233	1 026	5 711	1 478	69.4
Grecia	4 014	1 363	5 400	1 386	98.3
Atenas	1 910	320	2 319	409	78.2
Naranjo	2 679	413	3 394	715	57.8
Palmares	1 930	490	2 427	497	98.6
Poás	1 326	494	1 719	393	100.0
Alfaro Ruíz	788	300	1 086	298	100.0
Valverde Vega	1 103	254	1 480	377	67.4
Jiménez	1 701	123	1 906	205	60.0
Turrialba	6 281	433	7 643	1 362	31.8
Alvarado	1 000	81	1 176	176	46.0
Región Pacífico Norte	*22 342*	*2 027*	*29 226*	*6 884*	*29.4*
Liberia	2 698	259	4 760	2 062	12.6
Nicoya	5 498	273	7 169	1 671	16.3
Sta. Cruz	3 798	456	4 991	1 193	38.2
Bagaces	1 544	111	1 628	84	100.0
Carrillo	1 877	315	2 633	756	41.7
Cañas	1 510	223	2 142	632	35.3
Abangares	1 610	75	1 900	290	25.9
Tilarán	1 893	151	2 050	157	96.2
Nandayure	1 914	164	1 953	39	100.0

Cuadro A-1

CONTROL EJERCIDO SOBRE CONSTRUCCION RESIDENCIAL
DATOS COMPARABLES DE LOS CENSOS DE VIVIENDA Y
LOS ANUARIOS ESTADISTICOS. COSTA RICA (1964-1973)

Cont. 3)

Región: Cantón	1963 Censo Vivienda (1)	1964-1973 Construcciones Registradas (2)	1973 Censo Vivienda (3)	Diferencia Censal (3) - (1) (4)	2/4x100.0 o/o Registrada
Región Pacífico Centro	*18 418*	*1 430*	*23 102*	*4 684*	*30.5*
Puntarenas	9 413	653	11 942	2 529	25.8
Esparza	1 620	224	2 234	614	36.5
Montes de Oro	1 079	129	1 241	162	79.6
Aguirre	3 487	104	4 704	1 217	8.5
Turrubares	960	24	832	- 128	100.0
San Mateo *	597	63	596	- 1	100.0
Orotina	1 262	233	1 553	291	80.1
Región Pacífico Sur	*20 232*	*1 567*	*30 552*	*10 320*	*15.2*
Pérez Zeledón	7 498	600	11 020	3 522	17.0
Osa	3 350	160	4 447	1 097	14.6
Buenos Aires	1 832	91	3 334	1 502	6.1
Golfito	7 552	324	8 378	826	39.2
Coto Brus	-	392	3 373	-	
Golfito-Coto Brus-Buenos Aires	9 384	807	15 085	5 701	14.2
Región Norte	*9 592*	*1 058*	*15 066*	*5 474*	*19.3*
San Carlos	5 781	1 058	8 241	2 460	43.0
Upala	1 499	-	2 374	875	0.0
Los Chiles	523	-	919	396	0.0
Guatuso	957	-	1 352	395	0.0
Sarapiquí	832	-	2 180	1 348	0.0
Región Atlántica	*14 760*	*1 411*	*22 090*	*7 330*	*19.2*
Limón	9 178	199	11 483	2 305	8.6
Pococí	3 200	994	7 197	3 997	24.9
Siquirres	2 382	218	3 410	1 028	21.2

* Coto Brus fue creado con partes de Golfito y Buenos Aires, y para comparabilidad se juntan los tres cantones.

Fuente: Censo de Vivienda 1963. Censo de Vivienda 1973. Anuarios Estadísticos 1964-1973.

ANEXO II

Cuadro A-2

TASAS DE JEFATURA CALCULADAS SEGUN SEXO Y GRUPOS DE EDADES
COSTA RICA. 1973

Grupos de edades	Costa Rica		Región Central		Pacífico Norte		Pacífico Centro		Pacífico Sur		Región Norte		Región Atlántica	
	H*	M*	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
Total	*53.2*	*10.3*	*52.4*	*10.4*	*51.2*	*11.7*	*57.1*	*10.8*	*58.0*	*8.4*	*51.8*	*7.6*	*54.6*	*11.3*
15-19	1.7	0.4	1.3	0.3	1.4	0.5	2.5	0.5	3.1	0.6	1.8	0.3	3.1	1.0
20-24	23.7	2.4	21.3	2.1	20.5	2.9	29.7	3.1	34.1	2.4	22.8	1.4	30.1	4.1
25-29	57.7	5.0	55.9	4.8	53.9	6.5	62.2	6.0	68.9	4.7	57.3	3.1	59.4	7.2
30-34	74.9	8.2	74.1	8.2	70.8	9.1	77.8	10.0	83.3	7.8	74.3	5.6	73.9	9.3
35-39	82.3	11.6	82.1	11.5	80.0	12.5	83.4	13.3	87.4	10.7	82.2	9.0	79.9	14.2
40-44	86.1	15.4	86.0	15.6	84.4	16.0	87.9	16.9	89.5	14.4	85.3	11.1	83.2	16.7
45-49	88.4	18.2	89.1	18.1	86.3	18.8	86.9	18.4	91.7	17.5	87.6	16.2	82.8	20.1
50-54	88.4	22.2	88.9	21.0	86.2	24.5	87.3	24.2	89.4	20.8	87.5	17.9	87.8	25.8
55-59	88.6	25.5	89.2	25.5	87.9	29.0	88.0	26.4	90.2	23.0	85.7	22.4	85.7	25.9
60-64	86.3	28.5	86.3	28.7	86.3	33.1	84.1	26.8	87.5	25.3	86.6	22.3	86.1	29.0
65-69	84.7	29.9	84.9	29.9	84.0	35.2	83.8	28.6	86.7	23.4	83.2	26.6	83.8	32.7
70-74	78.5	33.4	78.9	33.0	81.2	39.8	76.3	36.0	78.9	30.5	73.4	31.6	77.2	30.2
75 y más	66.3	32.6	66.9	32.6	66.7	37.4	64.5	28.9	62.0	28.9	63.3	28.4	68.1	34.7

* H: hombres
M: mujeres.

Cuadro A-3

NECESIDADES DE VIVIENDA POR TIPO DE NECESIDAD Y CATEGORIA DE VIVIENDA 1973 Y PROYECCIONES QUINQUENALES 1975-2000. COSTA RICA POR REGION Y CATEGORIA DE NECESIDAD SEGUN AÑO

Región de categoría	Año						
	1973	1975	1980	1985	1990	1995	2000
Total del País							
*Total por crecimiento demográfico**	*331 466*	*358 681*	*433 120*	*526 704*	*632 098*	*740 936*	*852 032*
Material cementado	55 822	67 165	105 908	167 851	262 004	399 326	596 476
Material no cementado	275 644	291 516	327 212	358 853	370 098	341 615	255 556
*Total reserva***	*19.288*	*20.816*	*25.008*	*30.337*	*36.412*	*42.751*	*49 316*
Venta y alquiler	6 180	6 690	8 050	9 776	11 709	13 705	15 759
Otras	13 048	14 126	16 952	20 561	24 703	29 046	33 551
Total reposición anual	*12 142*	*13 004*	*15 207*	*17 712*	*20 044*	*21 651*	*22 151*
Cementado	1 117	1 344	2 118	3 358	5 240	7 986	11 929
No cementado	12 025	11 660	13 089	14 354	14 804	13 665	10 222
*Eliminación déficit anual***	*1 653*		*1 653*	*1 653*	*1 653*	*1 653*	*1 653*
Región Central							
Total por crecimiento demográfico	*209 700*	*226 794*	*274 019*	*332 129*	*395 740*	*459 879*	*523 161*
Material cementado	47 392	57 039	90 043	142 585	221 931	336 953	500 770
Material no cementado	162 308	169 755	183 976	189 546	173 809	122 926	22 391
Total reserva	*9 081*	*9 825*	*11 871*	*14 388*	*17 144*	*19 923*	*22 664*
Venta y alquiler	3 903	4 223	5 103	6 184	7 368	8 562	9 740
Otras razones	5 178	5 602	6 768	8 204	9 776	11 361	12 924
Total reposición anual	*7 440*	*7 931*	*9 160*	*10 434*	*11 391*	*11 656*	*10 911*
Cementado	948	1 141	1 801	2 852	4 439	6 739	10 015
No cementado	6 492	6 790	7 359	7 582	6 952	4 917	896
Eliminación déficit anual	*890*	*890*	*890*	*890*	*890*	*890*	*890*
Pacífico Norte							
Total por crecimiento demográfico	*29 224*	*30 740*	*35 036*	*40 674*	*47 409*	*54 812*	*63 015*
Material cementado	2 060	2 419	3 630	5 544	8 505	12 952	19 591
Material no cementado	27 164	28 321	31 406	35 130	38 904	41 865	43 424
Total reserva	*2 404*	*2 529*	*2 882*	*3 346*	*3 900*	*4 509*	*5 183*
Venta y alquiler	528	555	633	735	857	990	1 138
Otras razones	1 876	1 973	2 249	2 611	3 043	3 519	4 045

* Se refiere a existencias de viviendas calculadas al 1o. de julio de cada año.

** En este renglón se considera la sustitución de 44 622 viviendas malas censadas en el año 1973 a razón de 1 653 cada año durante el período 1973-2000.

Cuadro A-3

NECESIDADES DE VIVIENDA POR TIPO DE NECESIDAD Y CATEGORIA DE VIVIENDA 1973 Y PROYECCIONES QUINQUENALES 1975-2000. COSTA RICA POR REGIONES Y CATEGORIA DE NECESIDAD SEGUN AÑO

(Cont. 2)

Región de categoría	Año						
	1973	1975	1980	1985	1990	1995	2000
Total reposición anual	*1 128*	*1 181*	*1 329*	*1 516*	*1 726*	*1 934*	*2 129*
Cementado	41	48	73	111	170	259	392
No cementado	1 087	1 133	1 256	1 405	1 556	1 675	1 737
Eliminación déficit anual	*160*	*160*	*160*	*160*	*160*	*160*	*160*
Pacífico Central							
Total por crecimiento demográfico	*23 113*	*24 087*	*26 522*	*29 980*	*34 269*	*39 027*	*44 405*
Material cementado	2 580	3 001	4 350	6 473	9 739	14 596	21 861
Material no cementado	20 533	21 086	22 172	23 507	24 530	24 431	22 544
Total reserva	*2 703*	*2 818*	*3 103*	*3 508*	*4 010*	*4 566*	*5 196*
Venta y alquiler	663	691	761	860	983	1 119	1 274
Otras razones	2 040	2 126	2 341	2 648	3 027	3 447	3 922
Total reposición anual	*873*	*903*	*974*	*1 070*	*1 176*	*4 269*	*1 339*
Cementado	52	60	87	129	195	292	437
No cementado	821	843	887	940	981	977	902
Eliminación déficit anual	*154*	*154*	*154*	*154*	*154*	*154*	*154*
Pacífico Sur							
Total por crecimiento demográfico	*31 105*	*34 060*	*41 619*	*51 577*	*63 532*	*76 509*	*90 743*
Material cementado	1 994	2 439	3 921	6 396	10 368	16 434	25 662
Material no cementado	29 111	31 621	37 698	45 181	53 164	60 075	65 081
Total reserva	*2 495*	*2 781*	*3 399*	*4 212*	*5 188*	*6 248*	*7 410*
Venta y alquiler	433	483	590	731	900	1 084	1 286
Otras razones	2 062	2 298	2 809	3 481	4 288	5 164	6 124
Total reposición anual	*1 204*	*1 314*	*1 586*	*1 935*	*2 334*	*2 732*	*3 116*
Cementado	40	49	78	128	207	329	513
No cementado	1 164	1 265	1 508	1 807	2 127	2 403	2 605
Eliminación déficit anual	*203*	*203*	*203*	*203*	*203*	*203*	*203*
Norte							
Total por crecimiento demográfico	*14 931*	*16 237*	*19 401*	*23 432*	*28 424*	*33 863*	*39 868*
Material cementado	404	490	772	1 225	1 958	3 068	4 756
Material no cementado	14 527	15 747	18 629	22 207	26 466	30 795	35 112
Total reserva	*849*	*914*	*1 092*	*1 319*	*1 600*	*1 906*	*2 245*
Venta y alquiler	195	210	250	303	367	437	515
Otras	654	704	842	1 016	1 233	1 469	1 730

Cuadro A-3

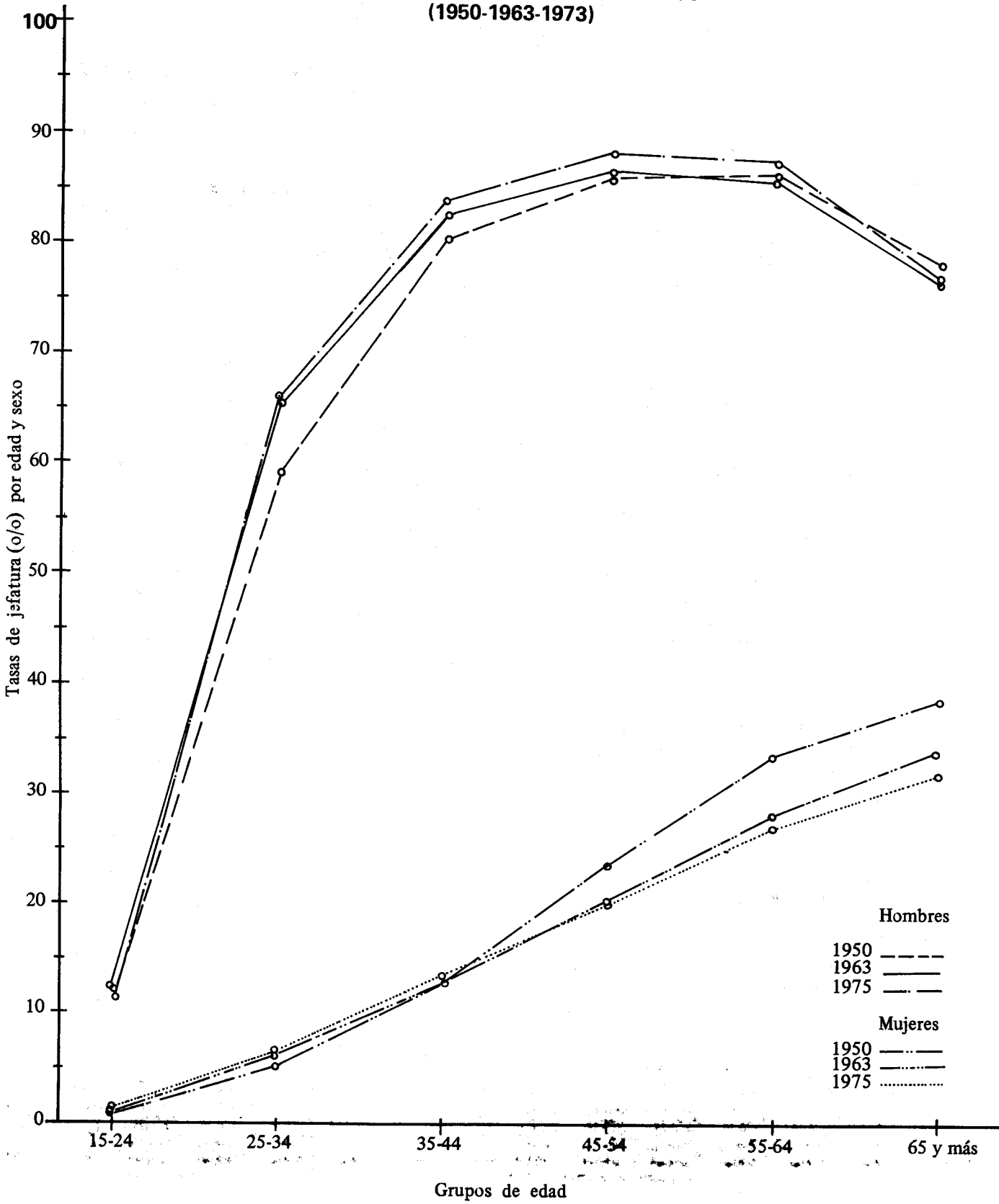
NECESIDADES DE VIVIENDA POR TIPO DE NECESIDAD Y CATEGORIA DE VIVIENDA 1973 Y PROYECCIONES QUINQUENALES 1975-2000. COSTA RICA POR REGIONES Y CATEGORIA DE NECESIDAD SEGUN AÑO

(Cont. 3)

Región de categoría	Año						
	1973	1975	1980	1985	1990	1995	2000
Total reposición anual	*589*	*640*	*761*	*913*	*1 098*	*1 293*	*1 499*
Cementado	8	10	15	25	39	61	95
No cementado	581	630	745	888	1 059	1 232	1 404
Eliminación déficit anual	*110*	*110*	*110*	*110*	*110*	*110*	*110*
Atlántica							
Total por crecimiento demográfico	*23 393*	*26 763*	*36 523*	*48 912*	*62 724*	*76 846*	*90 840*
Material cementado	1 392	1 777	3 192	5 630	9 503	15 323	23 836
Material no cementado	22 001	24 986	33 331	43 282	53 221	61 523	67 004
Total reserva	*1 696*	*1 950*	*2 661*	*3 564*	*4 570*	*5 599*	*6 618*
Venta y alquiler	458	527	719	963	1 234	1 513	1 787
Otras	1 238	1 423	1 942	2 601	3 336	4 086	4 831
Total reposición anual	*908*	*1 035*	*1 397*	*1 844*	*2 319*	*2 767*	*3 157*
Cementado	28	36	64	113	190	306	477
No cementado	880	999	1 333	1 731	2 129	2 461	2 680
Eliminación déficit anual	*136*	*136*	*136*	*136*	*136*	*136*	*136*

1. Los supuestos empleados en la preparación de las proyecciones de necesidades de viviendas de material cementado y no cementado (cuadro A-3), son los siguientes: *primero*, se consideró que el porcentaje de viviendas cementadas aumentaría de un 17o/o en 1973 a un 70o/o en el año 2000. En *segundo lugar* se supuso que las viviendas proyectadas al año 2000 serían buenas y regulares, y que las malas desaparecerían.
2. Las proyecciones de reposición anual (cementada y no cementada) del cuadro se fundamentaron en las cifras de duración promedio esperada de las casas. Se utilizó un período de 50 años para las casas de material cementado y de 25 años para las de material no cementado. De esta manera había que reemplazar (1/50) de las casas de material cementado cada año, o sea una proporción de 0,02 y (1/25) de las casas de material no cementado (una proporción de 0.04). Aplicando estas tasas al número de casas existentes en cada fecha, se obtuvo la reposición anual.
3. El total de viviendas debidas al crecimiento demográfico y para reserva, fueron calculadas al 1o. de julio de cada año.
4. El déficit de viviendas a que se hace referencia en el cuadro A-3, está definido por el número de viviendas censadas como malas (44 622), en el Censo de Vivienda del año 1973.
5. Aunque pareciera utópico tratar de lograr un 70 por ciento de la vivienda con material cementado **, este hecho se hace cada vez más probable por los problemas de deforestación en el país y por el rápido aumento en el precio de la madera para la construcción total de la casa. Por otro lado, con el continuo desarrollo de la capacidad productiva de cemento del país, este material no debería experimentar un aumento notable en el precio. Otro hecho que a la larga favorece mucho el rápido crecimiento de la proporción de viviendas de material cementado, es la reducción en las necesidades de reposición, ya que la vida esperada de este tipo de vivienda es el doble de la de material no cementado. Este descenso se nota al nivel de la Región Central, en el cuadro A-3, a partir de 1990. A pesar de la utopicidad aparente de una cifra del 70o/o, la necesidad de impulsar la actividad constructora cada vez más, en este sentido se hace sensible.

** Cifra citada por Segura, *op.cit.* página 14 como Plan Oficial del INVU.

Gráfico A-I

COSTA RICA: TASAS DE JEFATURA POR EDAD Y SEXO
SEGUN LOS ULTIMOS TRES CENSOS
(1950-1963-1973)