

SIMPOSIO: COSTA RICA A LA LUZ DEL CENSO 2000

EVOLUCIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS Y EL ACCESO HABITACIONAL EN COSTA RICA 1984-2000*

Investigadores
Juan Antonio Rodríguez*.**
Yesenia Morales Sibaja.**

RESUMEN EJECUTIVO

A partir del análisis del censo de 1984 al del 2000 se han presentado cambios favorables en algunos aspectos relacionados con el sector vivienda. Entre ellos se puede anotar que el número de miembros por hogar ha disminuido, que el porcentaje de viviendas con hacinamiento se redujo drásticamente, que las viviendas sin energía eléctrica son muy pocas, que sólo una de cada 100 viviendas no tiene servicio sanitario. Pero también, hay aspectos que no han presentado mejoras como por ejemplo, el número de hogares por vivienda no se redujo, el estado de las viviendas se deterioró, el porcentaje de viviendas que toman agua que no viene por cañería o de un pozo, no cambió desde 1984.

Los aspectos en que no se ha mejorado presentan grandes retos al sector vivienda. Retos que creemos se deben enfocar a sectores específicos y no en forma global.

1. INTRODUCCIÓN

El fenómeno de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica, presenta un auge importante en los últimos 14 años, cuando este tema se vuelve trascendental desde la perspectiva pública y privada.

El movimiento en la ejecución de las obras físicas, de los elementos financieros, no cuenta con la misma velocidad en el registro y ordenamiento de los datos para dirigir de forma más óptima, la decisión política sobre como orientar al sector vivienda y los recursos disponibles con que este sector cuenta. De la misma manera no cuenta con los elementos necesarios para una buena distribución de las obras físicas de vivienda en el territorio nacional.

* La autoría institucional es de FUPROVI ya que el trabajo de investigación realizado para esta Ponencia forma parte del Proyecto Sistema de Información Estadística en Vivienda de esta organización.

*** Licenciado en Estadística, Master en Administración de Negocios, Consultor en Estadística para la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI).

** Licenciada en Sociología. Oficial de Proyecto, Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI).

La proliferación de obras físicas de vivienda y asentamientos humanos sin una planificación urbana, produce en la actualidad un caos urbano, que hay que revelar a través de estudios, investigaciones que permitan descubrir, salidas necesarias a este “desorden” urbanístico y además permitan detectar falencias en el sector vivienda de una manera adecuada y actuar con seguridad y confiabilidad, a través del aporte que arrojan los datos estadísticos que posee hoy nuestro país, sobre todo a partir del Censo de Vivienda y Población del 2000.

De igual manera, se detecta la necesidad de realizar agrupaciones de los indicadores de vivienda que permitan agilidad, coherencia y confiabilidad en la toma de decisiones.

Los datos que poseen las distintas instituciones tanto del sector vivienda, como en otros ámbitos son muy confiables, pero desde la perspectiva de la toma de decisiones, no son datos relacionados, algunos de ellos tienen deficiencias en su actualización y en otros no existe comunicación entre las instituciones que los poseen para realizar esa conexión y poder llegar a observar más integralmente el fenómeno que nos ocupa.

La Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) como organización privada de desarrollo, considera que el valor agregado de la información proporcionada en el Censo del 2000 es lo que permite ordenar y sistematizar algunos datos de relevante importancia para el sector vivienda en indicadores propios del sector, que proporcionan un panorama de la situación de la vivienda más fundamentada para la toma de decisiones a nivel político y operativo.

De la misma manera como estos elementos funcionan para la toma de decisiones, este ordenamiento propio de los datos, puede desde la perspectiva temática, aportar a la discusión y a la información de los actores vinculados con el sector vivienda. Este aporte puede estar dado desde el surgimiento de temas de análisis, posiciones ante decisiones políticas o aporte de ideas sobre elementos de políticas habitacionales o soluciones y perspectivas del fenómeno de la vivienda en Costa Rica.

El análisis de los indicadores de vivienda a partir del Censo permite la visualización de tendencias y el comportamiento de la demanda y la oferta del sector; de igual forma se contextualiza la problemática del déficit habitacional.

Tomando en cuenta lo anterior e idealizando que la vivienda es el lugar reconocido por todos y todas y que posee significación compartida, se hace indispensable realizar un análisis de la información que proporciona el IX Censo Nacional de Población y V de Vivienda, para así tener la información adecuada y necesaria que permite un acercamiento al desarrollo habitacional de Costa Rica, el acceso habitacional y las condiciones de los servicios urbanos .

FUPROVI tiene como misión contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores de menores recursos, en el área de hábitat, mediante productos y servicios excepcionales e innovadores, uno de los elementos esenciales del trabajo está en el impacto que pueden tener sus productos en el cliente, pues no sólo se ofrecen aquellos que facilitan la obtención de vivienda, sino que se promueve el fortalecimiento de las relaciones entre vecinos, con las diferentes fuerzas institucionales de la comunidad, para generar un desarrollo social completo.

Para lograr su misión FUPROVI es consciente que debe invertir en la investigación del mercado de vivienda, por lo que en los últimos años, ha dedicado parte de su esfuerzo a la recopilación y análisis de la información relacionada con el sector vivienda del país.

Por tal motivo, en el marco del Proyecto Sistema de Información Estadística en Vivienda de FUPROVI, la organización ha sido invitada a participar en el Simposio “Costa Rica a la Luz del Censo del 2000”, organizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el Proyecto Estado de la Nación y el Centro Centroamericano de Población (CCP) de la Universidad de Costa Rica, considerando la relevancia del trabajo de investigación que se desprende de los resultados del Censo del 2000, FUPROVI considera de suma importancia trabajar los siguientes objetivos en la presente ponencia:

1. Analizar en forma simple, pero clara, los cambios ocurridos en el sector vivienda entre el censo de 1984 y el censo del 2000,
2. Aclarar y definir algunos conceptos que se utilizan para medir los cambios en el sector vivienda.
3. Determinar, a nivel de distrito, dónde se presentan los mayores problemas de vivienda en el país.
4. Proponer algunas pautas a seguir para solucionar los problemas del sector vivienda.

El presente documento consta de seis apartados. En el primero se expone la metodología de análisis estadístico utilizada para realizar la ponencia, de igual forma se incluyen las definiciones de las cuales se parte para fundamentar el trabajo. En el segundo, se analizan los cambios acaecidos en la población, los hogares y las viviendas en el período intercensal 1984-2000. El tercero, se dedica al análisis de las viviendas costarricenses, haciendo énfasis en los cambios ocurridos en la cantidad de viviendas, viviendas con hacinamiento, el estado y los servicios básicos que poseen. El cuarto apartado se dedica a definir algunos términos, como faltante natural, déficit habitacional cuantitativo, déficit cualitativo y se obtienen mediciones de esos indicadores. Con base en algunos indicadores definidos con anterioridad, en el quinto apartado se comentan los resultados de un análisis de grupos (cluster análisis) realizado a los 459 distritos que forman el país. En el sexto apartado se presentan las conclusiones generales del análisis y los retos que el sector vivienda debe de enfrentar en el futuro.

2. METODOLOGÍA

En la presente ponencia se partió del supuesto que el simposio tiene como objetivo, como su nombre lo sugiere, evaluar la Costa Rica del 2000 y los cambios sufridos desde 1984 específicamente en el sector vivienda, con base en los datos censales. Por lo anterior, se utilizan en ella datos que únicamente provienen de los censos de 1984 y del 2000. Lo anterior se hizo con el propósito de hacer énfasis en que los datos censales son de mucha importancia para evaluar el desarrollo de ciertos sectores que afectan la población costarricense.

Se estimó importante analizar algunos aspectos relacionados con la vivienda como población, hogares, hogares por vivienda, hacinamiento, estado de las viviendas y carencia de servicios a nivel de provincia, para que tener un panorama general del comportamiento de esas variables y que cuando se utilizaran en indicadores como el déficit habitacional o las viviendas deficientes adicionales estuviera familiarizado con su comportamiento.

El análisis se realiza a nivel de provincia para todos los indicadores estudiados. Al final se utiliza la técnica estadística denominada análisis de grupos (cluster análisis) para determinar los distritos donde se presentan mayores problemas habitacionales.

En esta sección se definirán términos relacionados sólo con el sector vivienda y que no están definidos por el Instituto de Estadística y Censos (INEC) en los documentos que acompañan al censo.

2.1 Definiciones específicas del sector vivienda

A continuación pasamos a definir algunos términos que se utilizan en el sector vivienda y que se usaran a lo largo de esta propuesta y principalmente en el capítulo 3.

2.1.1 Faltante Natural de Viviendas (FN)

El faltante natural de viviendas es un indicador muy usado en el sector. Sin embargo, se encontró que en varias publicaciones se utiliza pero no se define con precisión, lo cual genera controversias y malos entendidos. Por lo anterior, vamos a definir el faltante natural de viviendas como la diferencia entre el número de hogares existentes, en una región en un momento del tiempo y el número de viviendas individuales ocupadas en la misma región y momento. Esta es la definición que utiliza el Sistema de Indicadores sobre Desarrollo Sostenible (SIDES) del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN).

El cálculo de este indicador tiene como supuesto que cada hogar necesita y quiere una vivienda. Como se comentó anteriormente, ese supuesto puede o no ser

válido, sin embargo, no es el objetivo de este documento discutir al respecto y se tomará como válido.

Por lo anterior, definimos el faltante natural (FN) como sigue:

$$FN = THI - TVIO ,$$

donde : THI es el Total de Hogares Individuales y

TVIO es el Total de Viviendas Individuales Ocupadas.

A este indicador también se le llama déficit cuantitativo de viviendas y es el número de viviendas necesarias para que cada hogar tenga una vivienda de uso exclusivo para ese hogar.

2.1.2 Déficit Cualitativo de Viviendas (DCV)

Según el SIDES el déficit cualitativo de viviendas debe tomar en cuenta las viviendas individuales ocupadas en mal estado y con hacinamiento en dormitorios (3 o más personas por dormitorio). Por lo anterior, el DCV se debe calcular como sigue:

$$DCV = TVOMA + TVORBH ,$$

Donde,

TVOMA es el Total de Viviendas Individuales Ocupadas en Mal estado y

TVORBH es el Total de Viviendas Ocupadas en estado Regular o Bueno, con Hacinamiento en dormitorios.

Con la anterior fórmula se evita el error frecuente de contabilizar dos veces las viviendas hacinadas malas.

Este indicador nos da información del número de viviendas que, aunque existen están en muy mal estado y deben reponerse en su totalidad y aquellas a las cuales se les deberían construir dormitorios adicionales.

2.1.3 Déficit Habitacional (DH)

Según el SIDES el déficit habitacional mezcla tres aspectos, a saber, el faltante natural de viviendas, las viviendas con problemas de hacinamiento (más de 3 personas por dormitorio) y las viviendas en mal estado.

Al realizar el cálculo de este indicador se debe tener sumo cuidado, sino se puede caer fácilmente en errores. El más frecuente es tomar el faltante natural, sumarle el total de viviendas hacinadas y el total de viviendas malas. Si se procede de la forma anterior se estarían contabilizando dos veces las viviendas malas con hacinamiento. Este error ,creemos que, ha sido bastante frecuente ya que en la bibliografía consultada no se hace esa advertencia.

Por lo anterior, proponemos que el Déficit Habitacional (DH) se calcule como:

$$DH = FN + TVOMA + TVORBH ,$$

Donde,

FN es el Faltante Natural,

TVOMA es el Total de Viviendas Ocupadas en Mal estado y

TVORBH el Total de Viviendas Ocupadas en estado Regular o Bueno, con Hacinamiento en dormitorios.

Como se puede deducir de la fórmula anterior el DH es la suma del Faltante Natural o Déficit Cuantitativo y el Déficit Cualitativo.

Este indicador nos informa de la cantidad de viviendas necesarias para que no haya hogares sin vivienda de uso exclusivo o viviendas en mal estado o con hacinamiento.

Sin embargo, para FUPROVI y otros analistas del sector ¹ creen que faltan otros indicadores que nos brinden información sobre las viviendas que adicionalmente necesitan mejoras o carecen de servicios. Por lo anterior, se definen a continuación dos indicadores que tienen como objetivo captar esa parte del problema del sector vivienda

2.1.4 Viviendas Deficientes Adicionales (VDA)

Las viviendas deficientes adicionales es un indicador que estamos proponiendo. Trata de captar las viviendas que adicionalmente al déficit habitacional necesitan mejoras, ya sea estructurales o de servicios. Este indicador está formado por dos componentes, el total de viviendas regulares sin hacinamiento y las viviendas buenas sin hacinamiento que carecen de, al menos, uno de los tres siguientes servicios básicos: energía eléctrica, servicio sanitario y agua de cañería o pozo.

¹ Gutiérrez Saxe Miguel, Vargas Culle Ana, Costa Rica una Revisión de las políticas de vivienda aplicadas a partir de 1986.

Al realizar el cálculo de este indicador se debe tener cuidado de no caer en doble contabilidad entre los diferentes componentes.

Proponemos calcular las viviendas deficientes adicionales (VDA) como sigue:

$$VDA = TVR + TVBCS,$$

Donde,

TVR es el Total de Viviendas Individuales Ocupadas Regulares sin Hacinamiento,

TVBCS es el Total de Viviendas Individuales Ocupadas Buenas sin Hacinamiento, que carecen de, al menos, uno de los siguientes servicios básicos, energía eléctrica, agua de cañería o pozo y servicio sanitario.

2.1.5 Faltante Mínimo de Viviendas Adecuadas (FMVA)

Otro indicador que proponemos es el Faltante Mínimo de Viviendas Adecuadas. Este es un concepto mucho más amplio que el déficit habitacional. Se basa en la definición del SIDES, de vivienda adecuada “....cada hogar debe habitar una vivienda que agrupe las condiciones necesarias para que sea calificada como una vivienda socialmente adecuada. Las condiciones necesarias para ser calificadas de esta manera, se han definido para Costa Rica como sigue:

1. La vivienda debe tener un buen estado físico
2. Debe contar con un conveniente sistema de servicios básicos (agua potable, sistema sanitario, baño, electricidad, entre otros)
3. Tener el número de aposentos de acuerdo al número de personas que viven en ella....”

Con esas ideas en mente se creyó conveniente definir un indicador que diera una idea de la magnitud del faltante de viviendas adecuadas, que relacionara todos los aspectos definidos anteriormente y pudieran calcularse con base en los datos censales. El adjetivo mínimo, lo usamos para indicar que no estamos incluyendo todos los factores que sugiere el SIDES.

Definimos el Faltante Mínimo de Viviendas Adecuadas (FMVA) como sigue:

$$FMVA = DH + DVA$$

Donde,

DH es el déficit habitacional y

DVA es el déficit de viviendas adecuadas.

Este indicador nos permite visualizar en su totalidad el problema de vivienda en el país. Como se puede observar se necesita información muy detallada para poder calcularlo. Esta creemos, sólo pueden dar los censos y el fácil acceso a las bases de datos de los mismos.

A continuación pasamos a comentar algunas limitaciones de la información censal disponible para realizar esta ponencia.

2.2. Limitaciones de la información censal disponible

Se debe indicar que la información censal disponible en su gran mayoría fue de gran calidad, sin embargo, encontramos algunas limitaciones que pasamos a comentar con el único objetivo de dar una contribución a la mejora de esa información tan valiosa.

La primera limitación encontrada fue el tiempo de respuesta y el procedimiento de solicitud de información a los funcionarios del INEC. Al inicio se nos pidió que solicitáramos la información necesaria para el análisis de nuestra ponencia la cual nos fue entregada relativamente rápido, pero del mismo análisis se generaron otras inquietudes que demandaron más información que en algunos casos tuvimos que esperar en demasía para obtener y en otros desistimos de solicitar por temor de atrasarnos más de lo planeado.

Para agilizar la obtención de información consultamos, vía el internet, las bases de datos de los censos de 1984 y del 2000, disponibles en el Centro Centroamericano de Población (CCP). El sistema es muy ágil y fácil de usar. Sin embargo, encontramos que para 1984 los resultados del número de hogares no coincidía con los que nos había brindado el INEC (en la base de datos del CCP aparecían cerca de 46.000 hogares más). Al consultar a los personeros del CCP se nos informó que aunque en la clasificación indicaba claramente hogares, se refería a viviendas y que esas 46.000 sobrantes eran viviendas desocupadas. Esto nos causó atrasos en el análisis y una gran inseguridad en las cifras bajadas del CCP, por lo que optamos en esperar los datos del INEC.

Al tratar de analizar el total de viviendas desocupadas por motivo de desocupación nos encontramos con dos limitaciones serias. La primera es que en el censo de 1984 en la categoría otro motivo quedó el 48% de los casos, lo cual no le permite al investigador realizar un análisis desagregado válido. La otra limitación fue que para el 2000 se trato de solucionar el problema y se sacó de “otros” las viviendas usadas temporalmente por peones, pero se mezcló con la categoría “veranear”. Esta impericia a la hora de codificar no permite obtener en cuánto cambió la categoría “veranear” de un censo a otro.

Creemos importante que el INEC, para próximas ocasiones agilice el acceso a las bases de datos, con definiciones claras de qué significa cada clasificación y variable y que si se cambian codificaciones de variables, de un censo a otro, se tenga el cuidado de salvaguardar la fácil comparación entre las categorías.

No obstante las limitaciones anotadas el sentimiento, luego de utilizar los datos del censo, es de satisfacción al constatar el grado de avance que ha tenido el INEC en la realización y procesamiento del censo del 2000.

A continuación presentamos los resultados más relevantes de nuestra investigación.

3. RESULTADOS

3.1. POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS DE COSTA RICA, 1984-2000

A continuación se analizan los cambios ocurridos en la población, en el número de hogares y viviendas de Costa Rica desde el censo de 1984 hasta el censo del 2000.

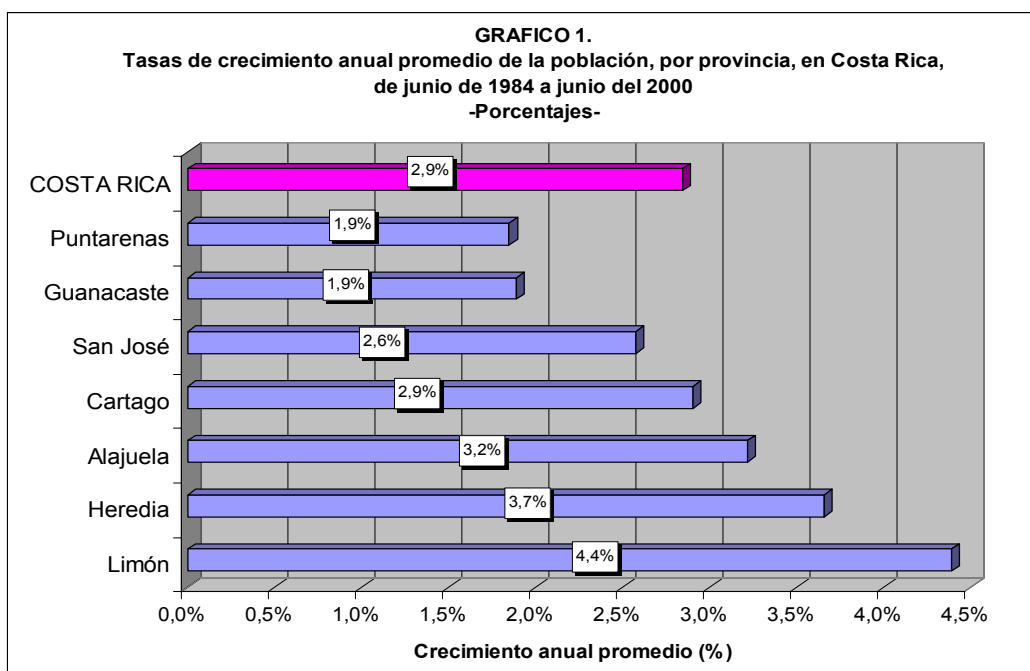
3.1.1 Crecimiento del número de habitantes en Costa Rica, 1984-2000

A la fecha del censo de 1984 (28 junio de 1984), el número de habitantes en el país era de 2.416.809 y a la fecha del censo del 2000 (28 de junio del 2000) fue de 3.810.179. En 16 años el número de habitantes aumentó en 1.393.370 habitantes. Lo anterior representa una tasa de crecimiento anual promedio de 2,9% ².

La distribución del número de habitantes, por provincia, al censo de 1984 y del 2000 se presenta en el cuadro 1 anexo 2, del apéndice estadístico.

Al analizar los cambios en el número de habitantes, por provincia, encontramos que hay provincias que presentan tasas de crecimiento que duplican las de otras. Las tasas de crecimiento del número de habitantes, por provincia, se presentan en el gráfico 1.

² La tasa de crecimiento anual promedio de la población se calcula utilizando el modelo exponencial, a saber, $P_{00} = P_{84} (e)^{r16}$, donde P_{00} y P_{84} , son el número de habitantes al censo del 2000 y al censo de 1984, respectivamente; $e = 2.718281$ y r , es la tasa de crecimiento anual promedio.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Como se puede observar el mayor crecimiento poblacional se dio en las provincias de Limón, Heredia y Alajuela. En Cartago el crecimiento fue similar al del país y las provincias que tuvieron un crecimiento menor fueron San José, Guanacaste y Puntarenas.

Al analizar la población, a la fecha de los censos, por tipo de vivienda en la que habita (individual o colectiva) se determinó que al censo de 1984, residían en viviendas colectivas sólo 12.279 habitantes (0,5% del total) y al del 2000, 19.304 (0,5% del total de habitantes). Basados en lo anterior, se puede afirmar que la población en viviendas colectivas tiene una importancia relativa, con respecto a la población total, muy baja, que no ha cambiado del censo de 1984 al del 2000. Por lo anterior, este análisis se centrará en las viviendas individuales.

3.1.2. El número de hogares creció más que la población

A la fecha del censo de 1984, los habitantes del país se agrupaban en 512.673 hogares, mientras que para el censo del 2000 el número de hogares era de 959.144. Lo anterior, representa un crecimiento anual promedio de 3,9% ³. El crecimiento anual promedio del número de hogares fue cerca de un tercio mayor que el del número de habitantes, que como se dijo anteriormente fue de 2,9% anual.

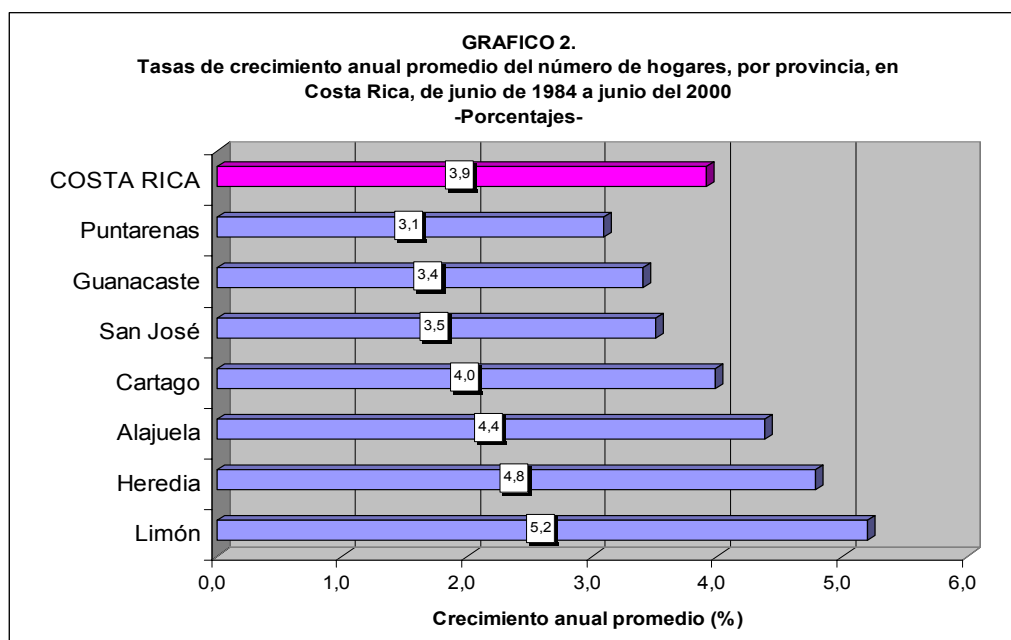
³ Para lograr comparabilidad entre las tasas de crecimiento anual se utiliza el mismo modelo exponencial, detallado en la nota al pie 1.

Eso tiene como consecuencia que el número medio de miembros por hogar haya decrecido del censo de 1984 al del 2000. Para el sector vivienda esto tiene dos consecuencias inmediatas.

La primera es que la cantidad demandada de viviendas por año, debida sólo al número de hogares nuevos, crece cerca de 4% anual. Si suponemos que ese crecimiento se ha mantenido y proyectamos el mismo al 2002, la cantidad de viviendas demandadas por este rubro sería cercana a 40.000.

La segunda consecuencia es que al reducido el número de miembros por hogar, el diseño de las viviendas del 2002, debería cambiar. Principalmente en el número de dormitorios, que es el área más sensible al cambio en el número de miembros por hogar.

Al analizar el crecimiento en el número de hogares, se logró determinar que se dan cambios importantes entre provincias. Los datos del número de hogares por provincia se puede observar en el cuadro 2 anexo 2 del apéndice estadístico y en el siguiente gráfico, las tasas de crecimiento anual promedio.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Como se observa, el mayor crecimiento en el número de hogares se da en las provincias de Limón, Heredia y Alajuela, provincias que presentan tasas de crecimiento mayores a 4%. En las provincias de Puntarenas, Guanacaste y San José las tasas de crecimiento anual promedio son menores que la nacional, mientras que Cartago ha tenido una tasa de crecimiento similar a la global.

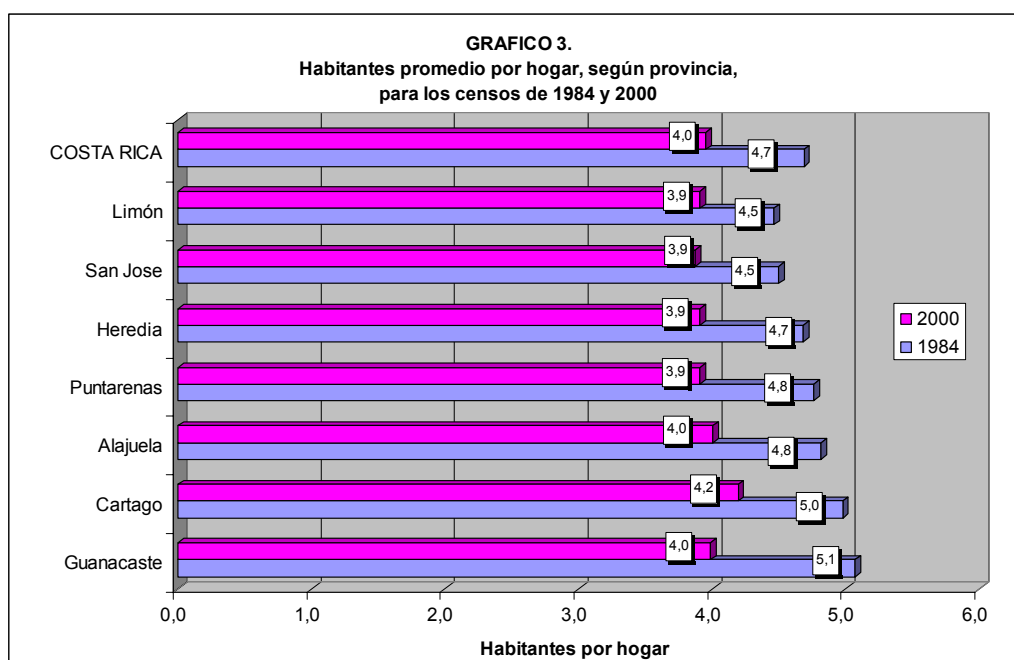
El anterior comportamiento es similar al del número de habitantes, aunque en todos los casos la tasa de crecimiento del número de hogares fue mayor que la de

la población, lo que indica que en todas las provincias el número de miembros por hogar disminuyó, aunque en diferente grado. A continuación analizamos con mayor detalle ese fenómeno.

3.1.3 El número de miembros por hogar disminuyó de 1984 al 2000

En Costa Rica, del censo de 1984 al del 2000, el promedio de miembros por hogar disminuyó en cerca de un miembro, pasando de 4,7 a 4,0. Lo anterior, representa un decrecimiento anual promedio cercano al 1% .

Los datos del número de miembros por hogar, según provincia, se presentan en el gráfico siguiente.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Como se puede observar en el gráfico anterior, en todas las provincias disminuyó el número de miembros por hogar. La provincia que tiene un mayor promedio de miembros por hogar es Cartago (4,2), las restantes provincias tienen cerca de 4 miembros por hogar como media.

Es interesante notar que al censo del 2000, la media de miembros por hogar, tiene menos variabilidad entre provincias que en 1984.

Por otro lado, se debe observar además, que las provincias donde hubo mayor disminución en el número medio de miembros fueron: Guanacaste, Cartago y Alajuela.

El tamaño de hogar promedio del 2000, nos sugiere que el hogar típico podría estar formado por padre, madre y dos hijos (cerca del 50% de los hogares son núcleo conyugal con hijos).

Esta reducción es importante, como se comentó anteriormente, para el sector vivienda, pues sugiere que, en la mayoría de los casos, construir viviendas con tres dormitorios es lo adecuado, uno para el matrimonio y dos para los hijos. Esos cuartos deberían de ser amplios para que puedan ponerse dos camas, lo cual brindaría una holgura de hasta un hijo.

3.1.4 El parque habitacional creció en todos sus segmentos

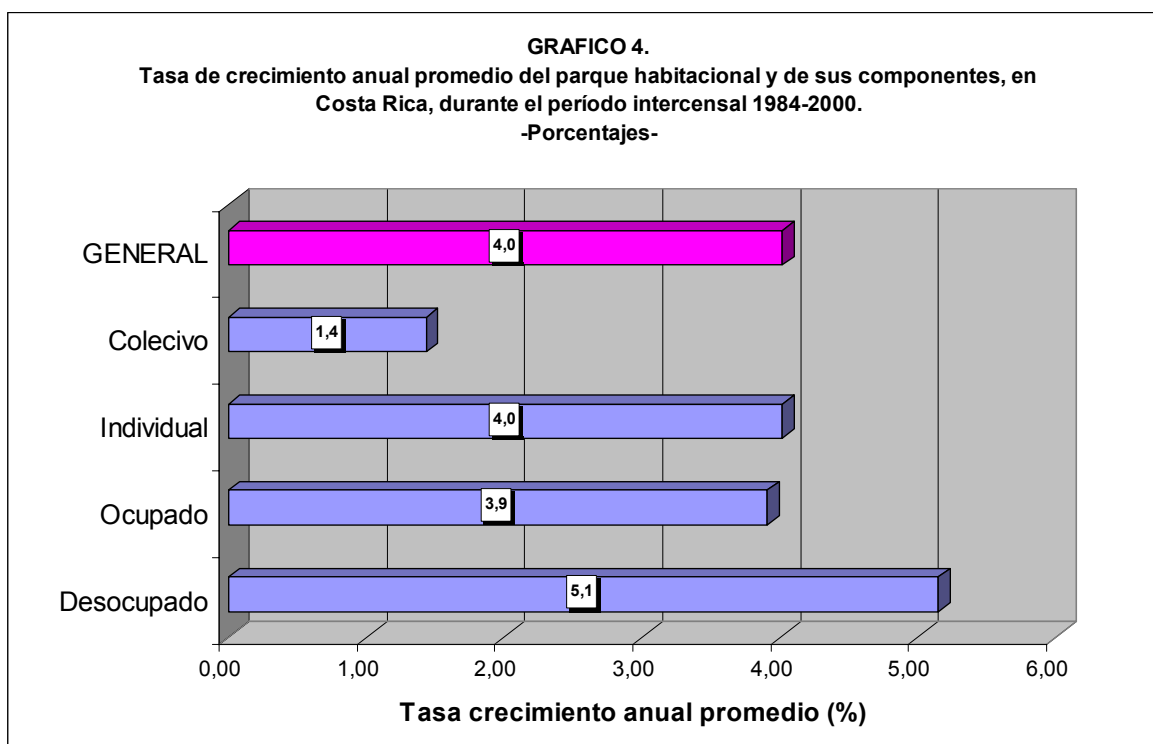
Del estudio bibliográfico realizado para esta ponencia, se logró determinar que algunas veces se utiliza el parque habitacional indistintamente con el total de viviendas ocupadas o con el total de viviendas individuales ocupadas existentes. Por lo tanto, en este apartado del documento analizaremos el total de viviendas existentes (parque habitacional), en el cual se incluyen todos los tipos de vivienda: individuales y colectivas, ocupadas y desocupadas.

A la fecha del censo de 1984 el parque habitacional lo formaban 544.079 viviendas, de ellas 543.321 eran individuales y 758 (0,14%) colectivas. Del total de viviendas individuales, 500.032 estaban ocupadas y 43.289 (8%) desocupadas.

En el censo del 2000 se contabilizaron en total 1.034.893 viviendas; 1.033.938 eran individuales y 954 (0,09%) colectivas.

Del total de viviendas individuales, 935.289 estaban ocupadas y cerca del 11% (98.650) desocupadas.

Para analizar el crecimiento anual promedio del parque habitacional general y para las clasificaciones individual-colectivo y ocupado-desocupado se puede observar el siguiente gráfico:



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Se puede notar que el parque habitacional ha crecido a una tasa anual promedio cercana a 4%. Al analizar el crecimiento por individual o colectivo, se observa que el parque habitacional colectivo ha tenido un crecimiento muy por debajo del individual (1,4 contra 4,0). Se debe recordar que el parque habitacional colectivo representa menos del 1% del parque total, por lo que no será objeto de análisis en esta ponencia.

3.1.5 Los componentes del parque habitacional individual crecen diferente

Cuando se analiza el parque habitacional individual ocupado y desocupado llama la atención que el parque habitacional desocupado creció a una tasa promedio anual mayor (5,1% contra 3,9%). A continuación pasamos a analizar los cambios que se han dado en ambos segmentos del sector vivienda.

3.1.5.1 El parque habitacional desocupado es el de mayor crecimiento

Como se mencionó anteriormente el parque habitacional desocupado tuvo un crecimiento de 5.1%. Al analizar los datos de este segmento del parque habitacional se puede concluir que la oferta está superando la demanda de viviendas, como veremos a continuación.

Al censo de 1984, de las 43.289 viviendas desocupadas, 9.804 (23%) estaban listas para alquilar o vender, 7.380 (17%) se encontraban en reparación o

construcción, 5.397 (12%) eran para veranear y las restantes 20.708 (48%) estaban desocupadas por otros motivos, que no se detallan en la información disponible del censo.

Al censo del 2000, de las 98.650 viviendas desocupadas, 31.559 (32%) estaban listas para alquilar o vender, 16.541 (17%) se construían o reparaban y 30.404 (31%) eran de uso temporal –para vacacionar o para peones-, las 20.146 viviendas restantes (20%) estaban desocupadas por otros motivos no especificados.

Se observa de los resultados anteriores que la proporción de viviendas desocupadas listas para alquilar o vender creció del 1984 al 2000 en 9%. Esto nos sugiere que la oferta de viviendas, en ciertos sectores está superando la demanda. Lo anterior, se ha estado presentando desde el censo de 1984.

Si se relaciona el número de hogares en 1984 (512.673) y el número de viviendas ocupadas a esa fecha (500.032) se obtendrían 12.641 hogares que compartían vivienda, al menos con un hogar más. Pero, a esa misma fecha estaban desocupadas, listas para vender o alquilar 9.804 viviendas. Partiendo del supuesto de que todos los hogares quieren una vivienda para ellos solos , la única explicación de que no estuvieran ocupadas, sería que las viviendas disponibles no son atractivas y/o accesibles para el segmento de hogares que necesitaba vivienda. Los datos del censo del 2000 reafirman lo anterior. A la fecha del censo del 2000, existían 959.144 hogares, que ocupaban 935.289 viviendas y existían 31.559 viviendas listas para alquilar o vender. En este caso no hay faltante de viviendas, sino más bien, un sobrante cercano a las 8.000.

Las causas del porqué no todas las viviendas no tienen un solo hogar, se pueden deber a factores sociales (relaciones afectivas), culturales (costumbre) o económicos (ingresos bajos, no acceso a créditos, estrategias para bajar gastos familiares), que limitan el acceso de algunos sectores de la población a las viviendas disponibles. Creemos que el estudio de estos factores es muy importante para tener mayor claridad sobre el problema de vivienda en Costa Rica, sin embargo, con los datos disponibles no era posible analizar esos aspectos.

Con respecto a los datos de las viviendas desocupadas llama la atención el cambio que se dio en la codificación de las diferentes categorías. En el censo de 1984 se especificaba por veranear como una categoría, mientras que en el censo del 2000, se juntó veranear y uso de peones y se creó una categoría temporal. Lo anterior, provoca que de las cuatro categorías de viviendas desocupadas, no sean comparables, entre censos, las viviendas desocupadas cuyo uso es veranear, temporal y otra. No creemos prudente que se realicen estas agregaciones y estos cambios de codificaciones, porque con ellas se limita el análisis de los cambios. Si la nueva codificación se hizo para bajar un poco la categoría otro, que representó en 1984 el 48%, se debió de separar veranear y en otra categoría uso

temporal para peones. Con lo anterior serían comparables tres categorías y no sólo dos.

3.1.5.2. El parque habitacional ocupado crece igual que los hogares

Como se indicó anteriormente el número de viviendas individuales ocupadas-parque habitacional ocupado- pasó de 500.032 en 1984, a 935.289 en el 2000, lo que representó un crecimiento anual promedio cercano al 4%.

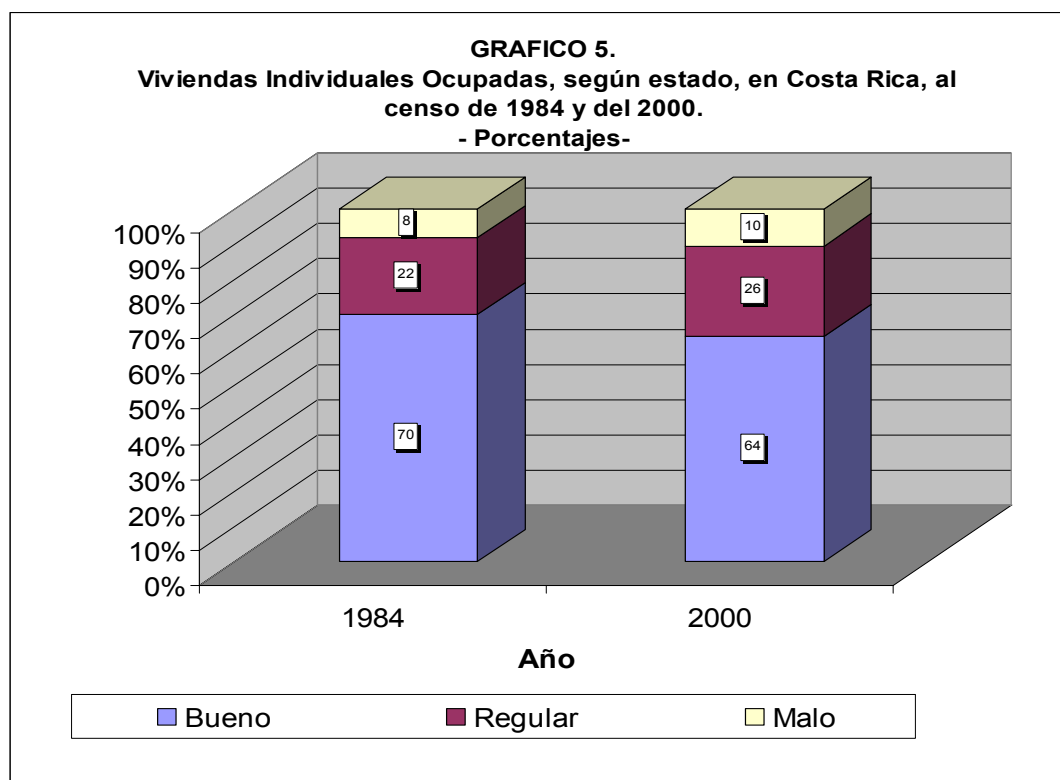
Si recordamos que el crecimiento anual del número de hogares fue similar, podemos concluir que a nivel nacional el número de hogares por vivienda individual ocupada no ha sufrido grandes cambios desde 1984 y que sigue siendo cercano a 1,03 hogares por vivienda. Al analizar el promedio de hogares por vivienda individual ocupada, no se encontraron diferencias importantes entre provincias, ni entre censos. El detalle se puede observar en el cuadro 3a y 3b anexo 2.

3.1.5.3 El estado de las viviendas individuales ocupadas ha empeorado.

Al analizar los datos de los censos relacionados con las viviendas se encontró que el estado de las mismas ha empeorado del censo de 1984 al del 2000.

Del total de viviendas individuales ocupadas en 1984 (500030), estaban en mal estado 41.199, en estado regular 108.111 y en buen estado 350.720; mientras que al censo del 2000 en mal estado se encontraban 97.702 viviendas, en estado regular 240.863 y en buen estado 596.724 (cuadro 5, anexo2).

En el siguiente gráfico se compara, en términos relativos, el estado de las viviendas ocupadas individuales en 1984 y en el 2000, para Costa Rica.

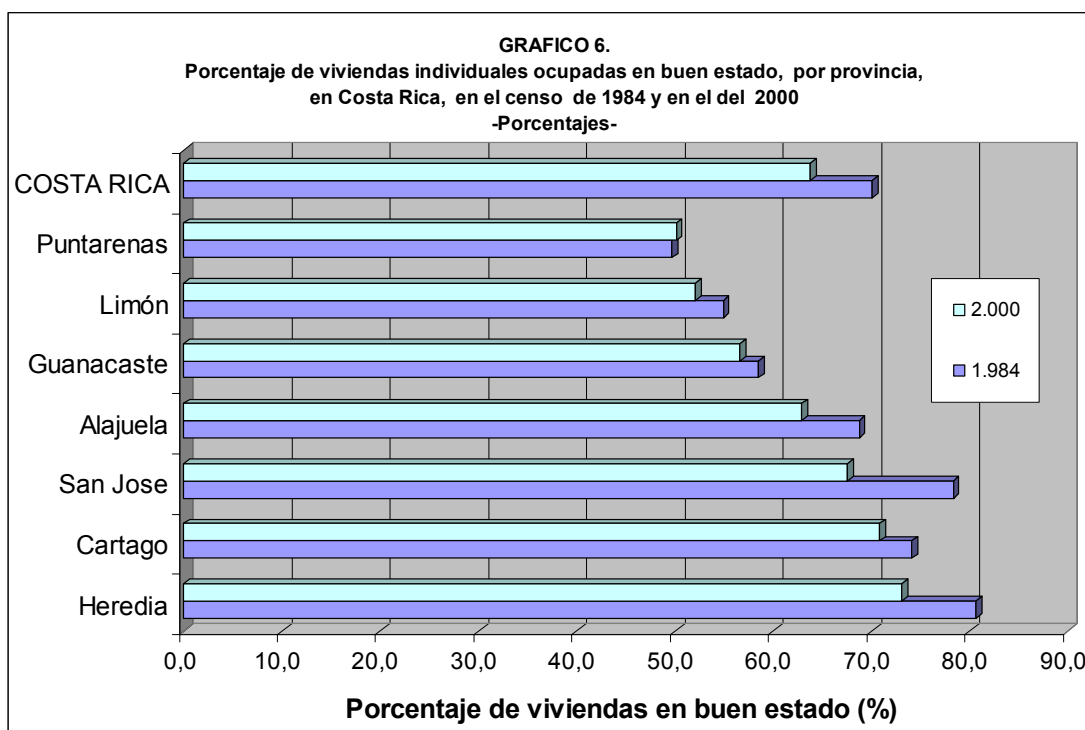


Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Se puede observar que el porcentaje de viviendas buenas disminuyó del 1984 al 2000, en 6 puntos porcentuales y consecuentemente el estado de las viviendas empeoró. Lo anterior nos lleva a sugerir que se tomen las medidas pertinentes para que las viviendas regulares no pasen a malas, porque la inversión para llevarlas a buen estado sería mucho mayor, porque hay que recordar que en la vivienda mala “ *se presenta mucho deterioro estructural que requiere de una sustitución parcial o total de las áreas afectadas: bases hundidas o podridas, grietas, huecos, etc. Dichas anomalías constituyen un peligro inminente para los habitantes de la vivienda ...*” mientras que en la regular “*... se presenta algún deterioro o defecto estructural, que requiere reparación: tablas dañadas, ladrillos faltantes, pequeñas grietas, etc*”⁴.

Al analizar el estado de las viviendas por provincia se encontró que el mayor deterioro se sigue presentando en las provincias costeras (Limón, Guanacaste y Puntarenas). Sin embargo, aunque en todas las provincias el porcentaje de viviendas en buen estado disminuyó del censo de 1984 al del 2000, el mayor deterioro se dio en las provincias de San José, Alajuela y Heredia, como se puede observar en el siguiente gráfico.

⁴ INEC. Temas y variables del Censo. Muestra del 10% del Censo del 2000. CD.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Llama la atención que en la provincia de Heredia, que es donde están las viviendas en mejor estado, tres de cada diez viviendas no están en buen estado, mientras que en Puntarenas y Limón cinco de cada diez viviendas no están en buen estado. Además, es preocupante observar como en Heredia y en San José el porcentaje de viviendas buenas ocupadas ha disminuido cerca de 7% y 10% de 1984 al 2000

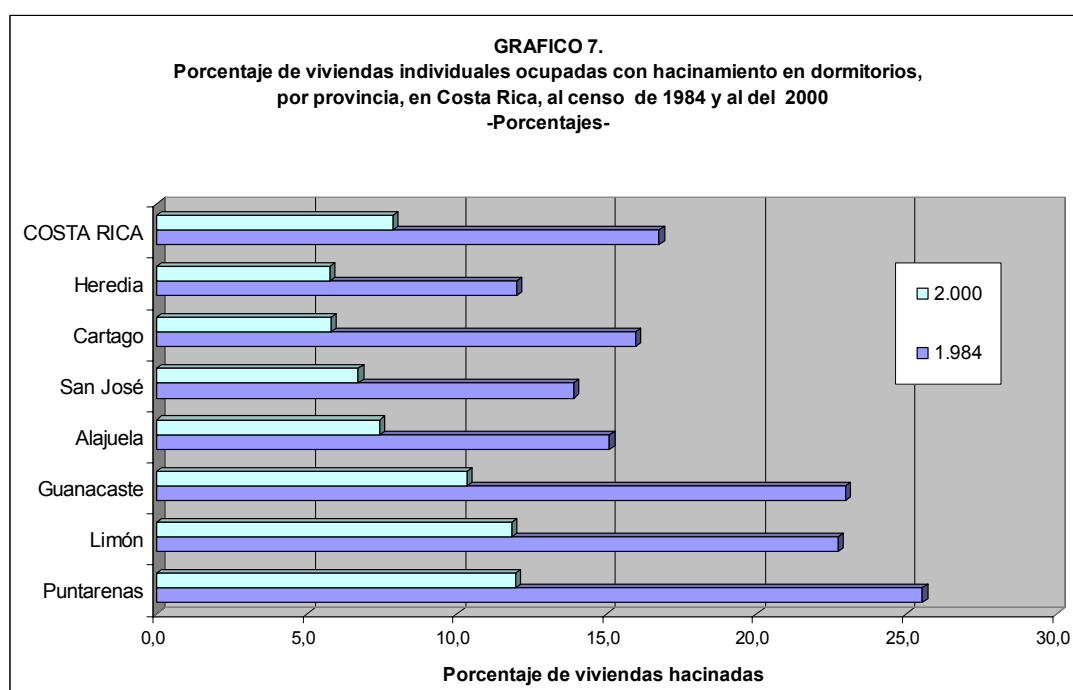
Este aspecto (estado de la vivienda) debe ser tomado en cuenta a la hora de formular las políticas de desarrollo del sector vivienda, ya que los datos nos reafirman que no sólo es importante la construcción de viviendas nuevas, sino el mantenimiento a las mismas.

3.1.5.4 El hacinamiento en dormitorios ha disminuido considerablemente

Otro aspecto importante en el análisis es el número de aposentos de la vivienda relacionado con el número de personas que viven en ella. En el transcurso del día, la vivienda tiene varias zonas como la sala, el comedor, la cocina, los baños y los dormitorios, donde se distribuyen los habitantes. Además, en el día algunos miembros de los hogares no permanecen en la vivienda porque trabajan, estudian o realizan actividades fuera de ella. El problema se presenta cuando llega la noche y sobre todo a la hora de dormir, pues es en esta parte del día que se sentirá más el impacto de tener una vivienda pequeña (pocos aposentos). Por lo anterior, en el sector vivienda uno de los indicadores que se usa para evaluar si

una vivienda es adecuada para un hogar en particular es el hacinamiento por dormitorio. Se dice que hay hacinamiento en los dormitorios de una vivienda cuando el número de miembros promedio por dormitorio es tres o más. En esta ponencia usamos ese indicador, el cual pasamos a analizar a continuación.

Al censo de 1984 existían 83.809 viviendas con hacinamiento en los dormitorios, mientras que en el 2000, esa cifra bajó a 73.735. En este aspecto el sector vivienda tuvo una mejora considerable de 1984 al 2000. En 1984 el porcentaje viviendas con hacinamiento en dormitorios representaba 17% del total de viviendas individuales ocupadas, mientras que en el 2000 ese porcentaje fue de sólo 8%. En el siguiente gráfico se presenta el porcentaje de viviendas con hacinamiento para Costa Rica y sus provincias, en 1984 y el 2000.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Como se puede observar, el porcentaje de viviendas con hacinamiento en dormitorios disminuyó en todas las provincias. En las provincias de Cartago, Guanacaste y Puntarenas ese porcentaje fue en el 2000 cerca de la mitad de lo que fue en 1984.

Por otro lado, las provincias que en el censo del 2000 presentaron un porcentaje menor de viviendas hacinadas fueron Heredia y Cartago (cerca de 6%), mientras que Guanacaste, Limón y Puntarenas siguen teniendo los mayores porcentajes de hacinamiento en dormitorios (superior a 10%).

3.1.5.5. El porcentaje de viviendas sin energía eléctrica al 2000 es 3%

La cobertura de 97% de las viviendas ocupadas en Costa Rica con electricidad reflejan una distancia del 3% para alcanzar una cobertura total en la dotación de este servicio.

Coherente con el análisis de mayor accesibilidad en los servicios de agua y sanitarios, las provincias con avances más importante en el acceso de electricidad son Puntarenas con 31%, Guanacaste con 29% y Limón con 25% en el período intercensal.

En síntesis, el acceso a los servicios básicos en las viviendas ocupadas, presentan avances significativos a nivel general del país y por provincia, sobresaliendo Guanacaste, Puntarenas y Limón; estos logros en materia de servicios, particularmente en estas provincias, evidencian una focalización prioritaria de las políticas del Estado para atender a estos sectores geográficos y sociodemográficos que históricamente han presentado vulnerabilidad y desventaja, con respecto a las otras provincias de Costa Rica, en el acceso a servicios básicos de la vivienda y a otros elementos que contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida de sus pobladores.

3.1.5.6. Los servicios de agua: se mejora pero levemente

En Costa Rica se han realizado esfuerzos importantes para que cada vivienda ocupada cuente con acceso adecuado al servicio de agua, se considera que el sistema más óptimo para abastecer este líquido es la cañería, seguido en un segundo nivel por el pozo y otros medios.

En el Gráfico se observa la evolución en el abastecimiento de agua por cañería, en Costa Rica se da un cambio leve del año 1984 al 2000 en las viviendas que tienen este servicio, pasando de 87% a 89% respectivamente, en 16 años el avance ha sido del 2%.

Bajo esta misma línea, se pueden identificar las provincias que han presentado un cambio más significativo en el abastecimiento de las viviendas de agua por servicio de cañería, entre estas sobresalen: Guanacaste con un 17% de avance en el período intercensal 1984-2000, seguida por Puntarenas con 11% en este mismo período y por último Limón que presenta 5% de mejoría en 16 años, aunque se da este crecimiento, esta provincia sigue mostrando una brecha importante en la accesibilidad a este servicio.

En el servicio de agua por pozo, se tiene que el Censo del 2000 revela que en Costa Rica se da una disminución leve del 1% con respecto a 1984, aunque se debe destacar en Puntarenas y Guanacaste una disminución importante en el uso de pozo doméstico en la vivienda, 13% y 8% respectivamente, esta baja en este indicador puede ser un efecto de la mejoría que se ha dado en estas provincias en

el acceso al servicio de abastecimiento de agua por cañería. En el caso de la provincia de Limón, se mantiene una luz de alerta, este indicador se estanca desde el año 1984 al 2000, con un invariable 22% de viviendas que utiliza como fuente primaria de abastecimiento de agua el pozo doméstico.

El abastecimiento de agua en la vivienda es vital para satisfacer necesidades básicas de cada hogar en cuanto a alimentación, salud e higiene, la tendencia que se demuestra a partir de los resultados que arroja el Censo del 2000 y la comparación que se puede hacer con el año 1984, es que el acceso a los servicios de agua han mejorado en las viviendas ocupadas pero estos cambios han sido leves, aunque se debe reconocer el avance importante que presentan las provincias de Guanacaste y Puntarenas; Limón por su lado mejora pero sigue presentándose rezagada con respecto a las otras provincias.

Si bien es cierto, el Censo del 2000 da una radiografía sobre los avances que se han tenido en esta materia, a nivel general y por provincia, sin embargo quedan interrogantes, que podrían convertirse en una líneas de investigación para profundizar en el tema de acceso a los servicios de agua en las viviendas ocupadas, como ¿qué factores están incidiendo para que aún en el país no se haya logrado una cobertura total del servicio de cañería en todo el país?, ¿cómo están priorizando y/o focalizando las instituciones rectoras las carencias de servicios en materia de abastecimiento de agua?.

3.1.5.7 En el 2000 , 1% de las viviendas ocupadas no tiene servicio sanitario

Al analizar los cambios en 16 años, de 1984 al 2000, del acceso en la vivienda a un servicio sanitario, sobresale el avance general y por provincia que se ha tenido en la dotación de las viviendas de un tanque séptico o cloaca. En Costa Rica se pasa de 67% en 1984 a 89% en el 2000, consecuentemente se da una disminución significativa del 18% en pozos negros en este período intercensal, de igual forma se da un descenso del 3% en las viviendas que no tienen servicio sanitario, concluyendo que en Costa Rica el 1% de las viviendas ocupadas no cuentan con este servicio.

El aumento a nivel general y por provincia de las viviendas que presentan una mejora generalizada en el servicio sanitario de tanque o cloaca, una disminución tanto de las viviendas ocupadas con pozo negro y sin servicio sanitario.

Los casos más significativos en cuanto a avances son:

- Guanacaste presenta 36% de viviendas en 1984 con acceso a tanque o cloaca y en el 2000 se presenta 77% con respecto al total, disminuyen en 35% las viviendas con pozo negro y en 6% las que no tienen servicio sanitario en el período intercensal.
- En Puntarenas se mantiene la tendencia nacional, aumenta en 36% el acceso al tanque o cloaca, de igual forma que en las otras provincias disminuyen 28%

las viviendas con pozo negro y las que no tienen servicio sanitario pasan de 10% en el año 1984 a 2% en el 2000.

- Por último, se tiene que en Limón aumentan 29% en el período intercensal las viviendas con tanque o cloaca, disminuyen en 24% las viviendas con pozo negro y no cuentan con servicio sanitario 2% en el año 2000.

3.2. EL PROBLEMA HABITACIONAL CRECE

Los apartados anteriores revelan a partir del censo de 1984 al del 2000 que se han presentado cambios favorables en algunos aspectos relacionados con el sector vivienda. Entre ellos podemos anotar que el número de miembros por hogar ha disminuido, que el porcentaje de viviendas con hacinamiento se redujo drásticamente, que las viviendas sin energía eléctrica son muy pocas, que sólo una de cada 100 viviendas no tiene servicio sanitario. Pero también, hay aspectos que no han presentado mejoras como por ejemplo, el número de hogares por vivienda no se redujo, el estado de las viviendas se deterioró, el porcentaje de viviendas que toman agua que no viene por cañería o de un pozo, no cambió desde 1984.

Los aspectos en que no se ha mejorado presentan grandes retos al sector vivienda. Retos que se deberían enfocar a sectores específicos y no en forma global.

Para lo anterior, es fundamental tener en la forma más detallada posible los lugares donde se están presentando los problemas. A continuación se calcula una serie de indicadores, con base en los datos del censo de 1984 y del 2000, que permitirán determinar los cambios ocurridos, a nivel global, y determinar a nivel de distrito donde se presentan los mayores problemas relacionados con la vivienda.

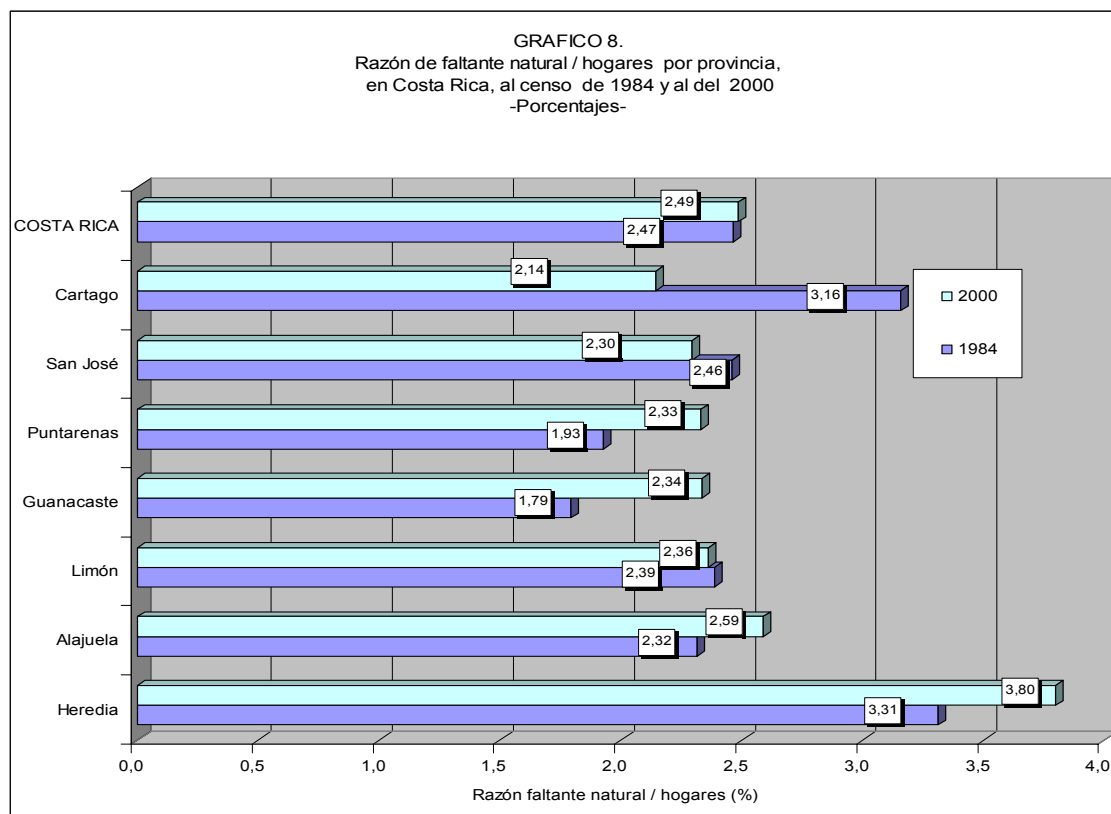
Por tanto, en esta sección se analiza la situación habitacional del país, utilizando los indicadores definidos en la sección metodológica. El primero que se analiza es el faltante natural o déficit cuantitativo, luego se sigue con el déficit cuantitativo y el déficit habitacional. Posteriormente se analiza el número de viviendas deficientes adicionales, para determinar, a nivel provincial, el faltante mínimo de viviendas adecuadas.

3.2.1 El faltante natural de viviendas mantiene su importancia relativa

En 1984, el faltante natural en Costa Rica era de 12.643 viviendas y a la fecha del censo del 2000 fue de 23.855. Lo anterior, representa una tasa de crecimiento anual promedio de 4%, que como recordaremos es similar a la del número de hogares, lo que indica que en términos relativos sigue representando lo mismo que en 1984 (cerca del 2,5% del total de hogares).

En la provincia de Cartago es donde se ha reducido más considerablemente el faltante natural, pasando de 1984 al 2000, de 3 a 2 viviendas por cada 100 hogares aproximadamente. En las provincias de San José y Limón la razón

faltante natural/ hogares es similar en el 2000 a lo que era en 1984, mientras que en las restantes provincias se ha presentado un aumento de esa razón, como se puede observar en el gráfico siguiente.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Como se puede observar, en el censo del 2000, en Heredia se presenta un mayor faltante natural por cada 100 hogares (4 viviendas por cada 100 hogares), duplicando el promedio nacional.

Lo anterior nos lleva a concluir que aunque a nivel nacional el faltante natural se ha mantenido de 1984 al 2000, hay provincias que han sufrido un deterioro en ese indicador, lo cual sugiere ciertas provincias de atención prioritaria.

3.2.2. El déficit habitacional ha disminuido su importancia relativa

Se encontró que al censo de 1984 el déficit habitacional (faltante natural más déficit cualitativo) era de 120.363 viviendas y para el censo del 2000 llegó a 170.233. El crecimiento anual promedio del DH, en el período intercensal fue de 2.2%.

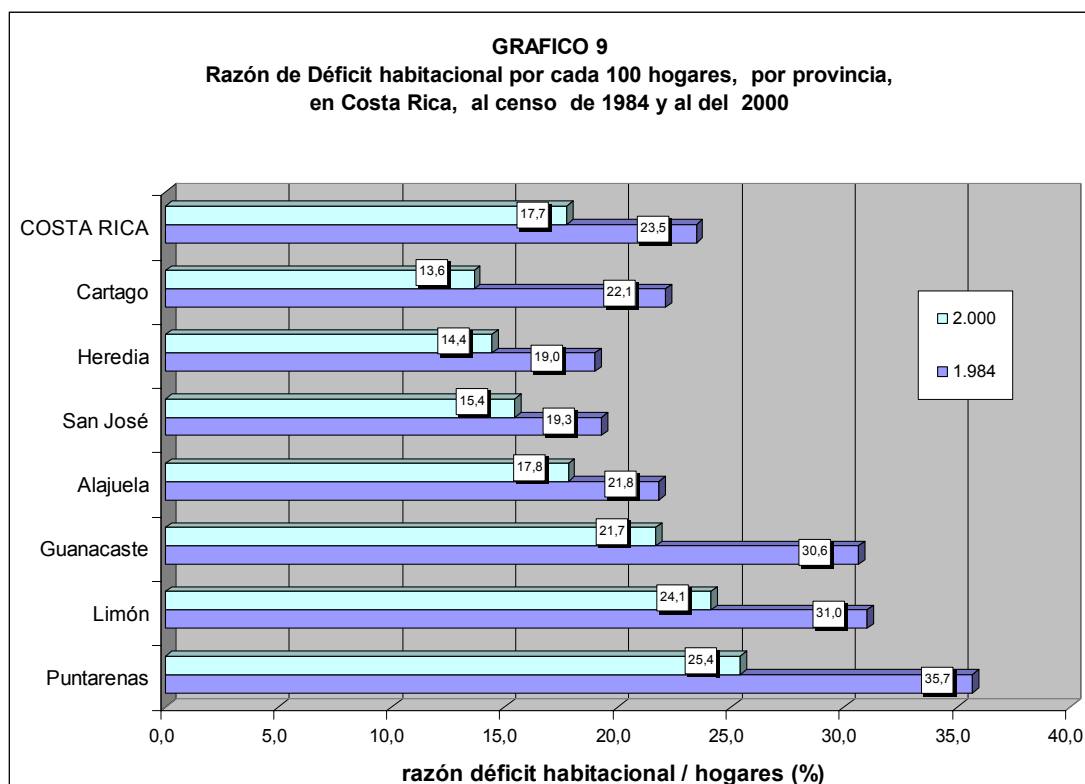
Si recordamos que el número de hogares creció a una tasa cercana al 4%, lo que nos indica que la importancia relativa del DH respecto al total de hogares ha

disminuido. En 1984 existía un déficit de 23 viviendas por cada 100 hogares, mientras que en el 2000, esta razón era de 17 por cada 100 hogares. La anterior reducción representa una disminución anual promedio cercana a 1,7%, lo que significa que si se mantienen las condiciones del periodo intercensal necesitaríamos 10 años para llevar el déficit habitacional a cero.

La distribución del DH para 1984 y el 2000, por provincia se puede observar a continuación, así como la tasa de crecimiento del DH intercensal.

PROVINCIA	1984	2000	tasa de crecimiento
San José	37.966	53.334	2,1
Alajuela	19.260	31.675	3,1
Cartago	12.006	14.009	1,0
Heredia	7.985	13.035	3,1
Guanacaste	11.720	14.318	1,3
Puntarenas	19.817	23.140	1,0
Limón	11.609	20.722	3,6
COSTA RICA	120.363	170.233	2,2

Las provincias con mayor DH son San José, Alajuela y Puntarenas. Las tasas de crecimiento que se dieron en el período intercensal fueron mayores que la general en Alajuela, Heredia y Limón, mientras que en Cartago, Puntarenas y Guanacaste se dan las tasas de crecimiento menores. Hay que recordar que el número de hogares creció a tasas diferentes entre las provincias, por lo que para tener un panorama más claro del problema, se debe relacionar el DH con la cantidad de hogares en cada provincia, para saber cuánto representa el DH del total de hogares. El resultado de esa relación se presenta en el siguiente gráfico.



A nivel nacional, el déficit habitacional bajó, de 1984 al 2000, de cerca de 24 viviendas por cada 100 hogares a 18. Cartago es la provincia con menor déficit habitacional por hogar en el 2000 (13 viviendas por cada 100 hogares), mientras que en Guanacaste, Limón y Puntarenas esa razón era cercana o mayor que 22 viviendas por cada 100 hogares.

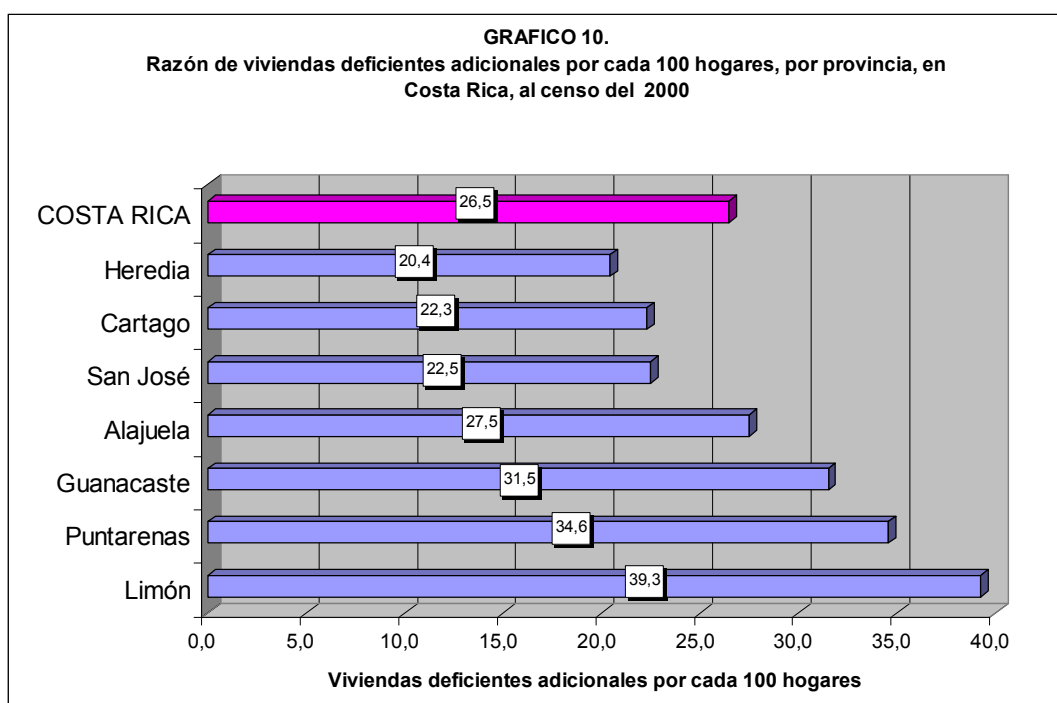
En todas las provincias se da una reducción del déficit habitacional de 1984 al 2000, pero en las provincias de Puntarenas, Cartago, Guanacaste y Limón fue donde se redujo más drásticamente.

Es nuestro criterio que el problema habitacional no termina de cuantificarse con el déficit habitacional, sino que se le debe de agregar las viviendas deficientes adicionales, para obtener el faltante mínimo de viviendas adecuadas. Sin embargo, como se señaló en la sección de limitaciones de la parte metodológica, se encontraron inconsistencias en las clasificaciones de la base de datos disponible en el CCP del censo de 1984 y un tiempo de respuesta muy largo a las solicitudes de información directa a INEC. Esto provocó que los dos siguientes indicadores no se pudieran calcular para 1984, por lo que se presentaron sólo para el censo del 2000.

3.2.3 Viviendas deficientes adicionales (VDA) al censo del 2000

Al censo del 2000 se logró determinar que habían 254.034 viviendas deficientes adicionales. De ellas 211.842 (83%) eran viviendas regulares sin hacinamiento en dormitorios y 42.192 eran viviendas buenas sin hacinamiento y con carencia de al menos un servicio básico (energía eléctrica, agua de cañería o de pozo y servicio sanitario).

Si relacionamos la cantidad de viviendas deficientes adicionales con el número de hogares, se puede afirmar que hay cerca de 27 viviendas deficientes por cada 100 hogares. El detalle por provincia de esta relación se presenta en el gráfico 10.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo 2000, INEC.

Se puede observar que en Heredia, Cartago y San José es donde hay cerca de 20 viviendas adicionales deficientes por cada 100 hogares, mientras que en Guanacaste, Puntarenas y Limón existen entre 30 y 40 viviendas adicionales deficientes por cada 100 hogares.

Podemos ver que el problema de viviendas deficientes adicionales es mayor que el déficit habitacional y que puede, sino se toman las medidas a tiempo, transformarse en un problema de mayores magnitudes. Como se dijo anteriormente, más del 80% de este problema se debe a las viviendas regulares, las cuales no necesitarían inversiones tan altas como las viviendas malas, para solucionar los problemas que poseen.

Por lo anterior, creemos que las políticas del sector deben tomar muy en cuenta este otro componente del problema de la vivienda en Costa Rica.

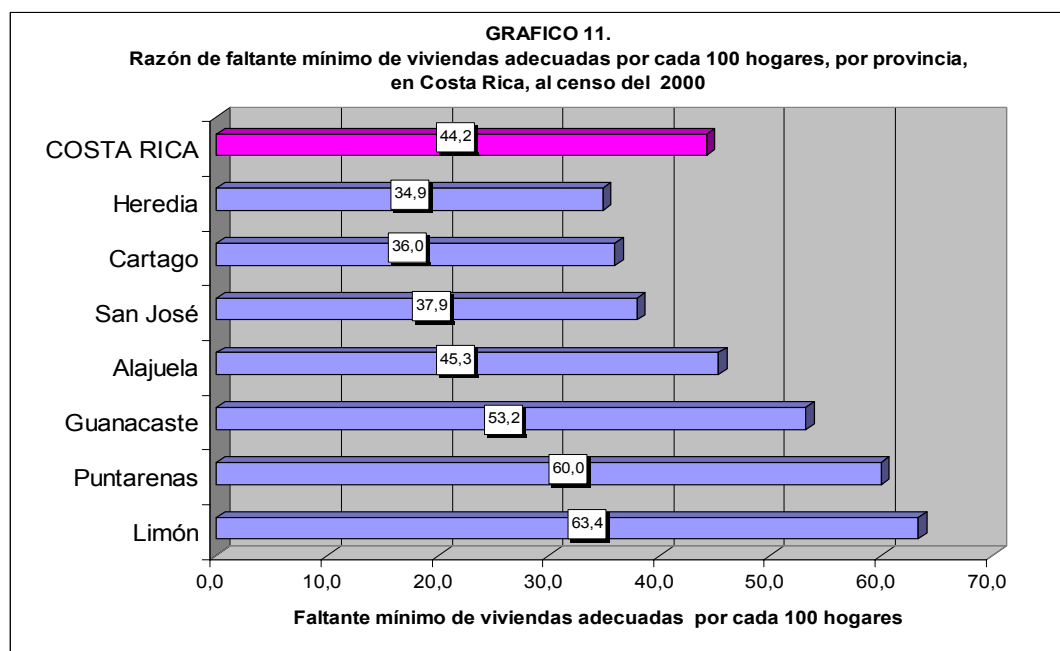
Si se juntan el déficit habitacional y las viviendas deficientes adicionales, cerca de 44 viviendas por cada 100 hogares necesitan algún tipo de mejora, como veremos a continuación.

3.2.4. Faltante mínimo de viviendas adecuadas (FMVA) en el 2000

Se logró determinar que al censo del 2000 el faltante mínimo de viviendas adecuadas (FMVA) era de 424.267 viviendas. De ese faltante, 254.034 (60%) son viviendas deficientes adicionales y 170.233 se deben al déficit habitacional.

Si relacionamos el FMVA con el número de hogares encontramos que al censo del 2000, hacían falta cerca de 44 viviendas adecuadas, como mínimo, por cada 100 hogares.

Al analizar el faltante mínimo de viviendas adecuadas, por provincia, se determinó que los mayores problemas se presentan en Guanacaste, Puntarenas y Limón donde faltan más de 50 viviendas adecuadas, como mínimo, por cada 100 hogares. Lo anterior se puede observar en el gráfico 11.



Fuente: FUPROVI, 2002, a partir de datos del Censo de 1984 y 2000, INEC.

Por su parte, Heredia y Cartago siguen siendo las provincias con menos problemas, ya que su faltante mínimo de viviendas es cercano a 35 viviendas por cada centena de hogares.

Lo anterior nos lleva a confirmar que el problema habitacional tiene dos componentes importantes, que deben tomar en cuenta las políticas del sector. El primero está formado por la parte que tiene que ver con la construcción o adiciones de viviendas y el segundo está relacionado con el mantenimiento y disponibilidad de servicios básicos.

Se debe poner mucha atención a ambos componentes, tomando en cuenta que el segundo, demanda gastos menores para solucionarlo.

Por todo lo anterior, se creyó muy importante determinar cuáles distritos presentaban mayores problemas con respecto a ambos componentes y tratar de agruparlos para facilitar a los miembros del sector enfocar sus esfuerzos a aquellos con mayores problemas. Para lograr lo anterior se realizó un análisis de grupos (cluster análisis) con base en los 459 distritos. Las variables tomadas en cuenta en el análisis fueron el déficit habitacional y las viviendas deficientes adicionales. A continuación comentamos los resultados más relevantes de dicho análisis.

3.2.5. Distritos con mayores problemas habitacionales

Para analizar la concentración del problema habitacional realizamos un análisis de grupos (cluster análisis), a nivel de distrito, basados en el déficit habitacional y las viviendas deficientes adicionales, como se comentó anteriormente. El objetivo fue determinar cuáles eran los distritos con mayores problemas, con el fin de que sean atacados prioritariamente

El análisis de grupos es una técnica de análisis multivariado, que sirve para clasificar un conjunto de individuos en una serie de grupos, que no están definidos a priori. Para realizar el análisis se utilizó el SPSS Versión 10.0 y el módulo de “Cluster de K-Medias”. Según la literatura consultada este procedimiento es el más recomendable cuando la cantidad de casos es grande. En este caso el número de distritos es de 459. En todo el procedimiento se utilizaron los parámetros que usa el SPSS por “default”.

Del análisis de grupos se obtuvo que los 459 distritos (ver anexo 1: análisis de grupos) que forman Costa Rica se pueden dividir de acuerdo a esas 2 variables (DH y VDA) en cinco grupos que tienen las siguientes características:

GRUPO	PROMEDIO		No. de Distritos
	Déficit Habitacional	Viviendas Deficientes	
1	158	255	307
2	1585	2542	13
3	1164	1521	31
4	546	825	106
5	3566	4008	2

Como se puede observar, los 307 distritos del grupo 1, poseen un déficit habitacional y un número de viviendas deficientes adicionales muy bajos. Este grupo tiene muy bajo nivel de problemas habitacionales. En esos 307 distritos está concentrado cerca del 30% del DH, de las VDA y como consecuencia el FMVA.

El grupo 4 tiene como característica un déficit habitacional y viviendas deficientes adicionales bajos. Los 106 distritos de este grupo presentan un nivel promedio de problemas habitacionales bajo. En ellos se encuentran cerca del 34% del total de DH, VDA y FMVA.

El grupo 3 está formado por 31 distritos y posee un nivel medio de problemas habitacionales. En esos distritos se localiza cerca del 20% del DH, VDA y FMVA.

El grupo 2 lo forman 13 distritos. Este grupo se caracteriza por tener problemas habitacionales altos. En esos distritos está concentrado cerca del 13% del DH, VDA y FMVA.

El grupo 5 lo forman 2 distritos. Este es el grupo de distritos que tiene mayores problemas. En sólo ellos se encuentra cerca del 4% del total de DH, VDA y FMVA.

De lo anterior, se puede concluir que la solución del problema habitacional debe concentrarse en una primera etapa en 152 distritos y no en los 459. Si se concentran los esfuerzos en esos distritos se estaría cubriendo cerca del 70% de los problemas habitacionales del país (déficit habitacional, viviendas deficientes adicionales y faltante mínimo de viviendas adecuadas).

Si la situación actual del país indicara que no se cuenta con recursos para atender los 152 distritos, el anterior análisis nos indica que una estrategia alternativa sería atender primero los dos distritos del grupo 5, luego los trece del grupo 2, seguidamente los 31 de grupo 3. Atendiendo sólo esos 46 distritos se estaría cubriendo cerca del 40% del problema habitacional costarricense.

4. CONCLUSIONES

1. Los datos del censo permiten calcular en forma precisa un gran número de indicadores, que con otros tipos de datos (encuestas, registro de instituciones) no sería adecuado calcularlos.
2. Se encontraron limitaciones no sólo con los datos censales, sino con las definiciones que usan las instituciones del sector y creemos relevante, que se utilicen las definiciones oficiales, para que todos hablemos el mismo idioma. Pero, que esto no limite el esfuerzo de crear nuevos indicadores y mejorar los existentes.
3. El país ha tenido grandes avances, ha bajado el número de miembros de los hogares, lo cual lleva irremediablemente a rediseñar el concepto de vivienda adecuada.
4. No se ha logrado que el número de hogares que no tienen una vivienda en exclusiva baje. Lo anterior, plantea una posible investigación para determinar si son factores económicos, culturales o sociales los que impiden que cada hogar habite en una vivienda exclusiva.
5. El problema de viviendas deficientes adicionales es mayor que el déficit habitacional y que puede, sino se toman las medidas a tiempo, transformarse

- en un problema de mayores magnitudes; más del 80% de este problema se debe a las viviendas regulares, las cuales no necesitarían inversiones tan altas como las viviendas malas, para solucionar los problemas que poseen.
6. Si se juntan el déficit habitacional y las viviendas deficientes adicionales, cerca de 44 viviendas por cada 100 hogares necesitan algún tipo de mejora.
 7. El faltante mínimo de viviendas adecuadas, por provincia, revela que los mayores problemas se presentan en Guanacaste, Puntarenas y Limón donde faltan más de 50 viviendas adecuadas, como mínimo, por cada 100 hogares.
 8. El problema habitacional tiene dos componentes importantes, que deben tomar en cuenta las políticas del sector. El primero está formado por la parte que tiene que ver con la construcción o adiciones de viviendas y el segundo está relacionado con el mantenimiento y disponibilidad de servicios básicos.
 9. La solución del problema habitacional debe concentrarse en una primera etapa en 152 distritos y no en los 459. Si se concentran los esfuerzos en esos distritos se estaría cubriendo cerca del 70% de los problemas habitacionales del país (déficit habitacional, viviendas deficientes adicionales y faltante mínimo de viviendas adecuadas).
 10. Es importante que en las políticas del sector vivienda, se tome en cuenta no sólo la producción de viviendas sino el mantenimiento de las mismas. El que una vivienda pase de regular a buena, no significa una inversión tan grande como pasar una vivienda mala a buena. El fortalecer las líneas de crédito para mantenimiento y mejoras de las viviendas se convierte en un reto prioritario para el sector, dado el deterioro del parque habitacional.
 11. Queda patente en esta ponencia la gran utilidad que tienen para la toma de decisiones, específicamente en la aplicación de políticas de vivienda, políticos y planificadores de los diferentes sectores, los métodos estadísticos de análisis multivariado y su uso con datos de alta confiabilidad como los del censo.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Dirección General de Estadística y Censos (1987). Censo de población 1984. DGEC. San José, Costa Rica.
- Dirección General de Estadística y Censos(1987). Censo de vivienda 1984. DGEC. San José, Costa Rica.
- Gutierrez S. Miguel, Vargas Cullell A. (1996). Costa Rica: una revisión de las políticas de vivienda aplicadas a partir de 1986. San José: Proyecto Estado de la Nación.
- Visauta, B. (1998). Análisis estadístico con SPSS para Windows. Ed. Mc Graw Hill, España.
- Mideplan, Sistema de Indicadores sobre Desarrollo Sostenible. Pagina web www.mideplan.go.cr.