

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2010



INFORME NACIONAL Agosto 2011

FUPROVI

25 Aniversario

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2010

Elaboración:

Franklin Solano Castro
Leonardo Soto Rojas

Colaboradores:

Madelyn Jiménez Rivera
Alejandro Mayorga Cervantes

Revisión:

Eloísa Ulibarri Pernús
Carmen González Altamirano

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)
Unidad de Investigación (UNIN)
Agosto, 2011

Portada:

Luis Gutiérrez / Parábolas O.L. S.A.



Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano (SIVDU)

Tabla de contenidos

Presentación	4
Acrónimos	6
Capítulo 1: Entorno económico del sector vivienda costarricense durante el año 2010	7
1.1 Dinámica económica del sector construcción costarricense.....	7
1.2 Inversión en el sector vivienda.....	8
1.2.1 Colocación de crédito en el sector vivienda costarricense por parte del sector privado	9
1.2.2 Inversión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)	12
1.3 Comportamiento de precios para la construcción de viviendas.....	15
1.4 Expectativas de las familias	16
Capítulo 2: Indicadores de vivienda 2010	18
2.1 Déficit Habitacional 2010	18
2.1.1 Faltante Natural o Déficit Cuantitativo	20
2.1.2 Déficit Cualitativo Tradicional.....	20
2.1.2 Déficit Cualitativo Real.....	22
2.2 Construcción de vivienda, 2010.....	24
2.2.1 Construcción de vivienda y tipo de solución	33
2.3 Distribución de los Bonos Familiares de Vivienda, 2010	37
2.3.1 Bonos Colectivos	46
2.4 Vivienda y desastres	48
Capítulo 3: Balance del primer año de la Administración Chinchilla: “Un nuevo gobierno, un nuevo énfasis”	52
3.1 Antecedentes	52
3.2 Ejes de acción, ordenando la casa	52
3.3 Ordenamiento Territorial y el INVU	55
3.4 Atención de grupos prioritarios	56
3.5 “Clase media” y nueva normativa	58
3.6 Balance preliminar	59
Capítulo 4: Crédito para vivienda: Una aproximación a la demanda	63
4.1 Identificación de la demanda	63
4.2 Acceso al crédito para vivienda	68
Principales hallazgos	73
Conclusiones	78
Bibliografía	80
Anexos	83

Presentación

La Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI, presenta el análisis de la situación del Sector Vivienda de Costa Rica, correspondiente al año 2010. Al igual que en años anteriores, el estudio abarca una serie de tópicos, por medio de los cuales se pueda conocer y entender la situación vivida a lo largo del año.

En este esfuerzo por conocer y explicar la situación del Sector, es necesario en algunos casos remontarse a años anteriores. De igual manera, algunos de los aspectos tratados requieren prolongarse hasta el año 2011. Sin embargo, la orientación del estudio se centra en el análisis del 2010.

El Informe inicia con una breve descripción del entorno económico y financiero alrededor del Sector Construcción y Vivienda, dándoles seguimiento a los indicadores más importantes que inciden en la dinámica del mismo y, a partir de los cuales, se puede entender su comportamiento y las situaciones experimentadas durante el periodo.

El segundo capítulo, ofrece un recorrido por los principales indicadores de la vivienda, como el Déficit Habitacional y sus componentes; la construcción de viviendas; la distribución de bono familiares de vivienda y el tema de los desastres y la vivienda.

El 2010 fue un año de cambio de gobierno, las nuevas autoridades del Sector expresan variaciones en el énfasis de su gestión, con respecto a la Administración anterior. El tema de vivienda para la “clase media” ocupa el discurso oficial.

Aunque el tiempo transcurrido es poco como para evaluar la gestión de este gobierno en materia de vivienda, se ha querido analizar algunas de las principales acciones llevadas a cabo hasta el momento. Por tal motivo, el capítulo tercero se refiere al primer año de labores de la Administración Chinchilla Miranda, en relación con su desempeño en materia de vivienda.

En el capítulo cuarto, se presenta un ejercicio orientado a determinar una aproximación de la demanda de vivienda actual del país, relacionando los rangos de ingresos de los hogares, la tenencia de la vivienda y las posibilidades de financiamiento de esos hogares.

Finalmente, las conclusiones, recogen una serie de hallazgos que se desprenden de los apartados anteriores.

Este documento tiene como finalidad convertirse en un aporte para el conocimiento de la realidad costarricense y una contribución para la búsqueda y elaboración de soluciones para los problemas nacionales.

Con mucha satisfacción ponemos en sus manos el Informe Nacional “Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2010”.

Acrónimos

ABC: Programa Ahorro, Bono, Crédito.
BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda.
BC: Bono Colectivo.
BCCR: Banco Central de Costa Rica.
BFV: Bono Familiar de Vivienda.
CCP: Centro Centroamericano de Población.
CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.
CNE: Comisión Nacional de Emergencias.
CNREE: Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial.
DC: Déficit Cualitativo.
DCR: Déficit Cualitativo Real.
DH: Déficit Habitacional.
DHR: Déficit Habitacional Real.
EHPM: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples.
ENAHO: Encuesta Nacional de Hogares.
FUPROVI: Fundación Promotora de Vivienda.
GAM: Gran Área Metropolitana.
ICC: Índice de Confianza del Consumidor.
IDH: Índice de Desarrollo Humano.
IDS: índice de Desarrollo Social.
IPC: Índice de Precios al Consumidor.
IMAE: Índice de Actividad Económica Mensual.
INEC: Nacional de Estadísticas y Censos.
INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
MBSF: Ministerio de Bienestar Social y Familia.
MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
MP: Ministerio de la Presidencia.
PLAN o MIDEPLAN: Ministerio de Planificación Y Política Económica.
PND: Plan Nacional de Desarrollo.
PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.
PRUGAM: Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica.
SIVDU: Sistema de Información en Viviendas y Desarrollo Urbano.
SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
TAPPAç: Tasa Activa Ponderada Promedio Anual para préstamos en colones.
TC: Tipo de cambio colones por dólar estadounidense.
UCR: Universidad de Costa Rica.
UNIN: Unidad de Investigación de FUPROVI.
USD: Dólares Estadounidenses.
VIO: Viviendas Individualmente Ocupadas.

Capítulo 1: Entorno económico del sector vivienda costarricense durante el año 2010

El propósito de este apartado es aportar una serie de elementos que interactúan en el contexto del sector de la construcción, específicamente de construcción de vivienda, para contribuir a la comprensión de los cambios y dinámica observada durante el año 2010.

La observación de los principales indicadores del sector muestran, para el 2010, una leve recuperación tras el paso de la crisis financiera internacional que se manifestó en mayor medida en el año 2009. Esta recuperación se refleja en el aumento en la cantidad de viviendas construidas como de los metros cuadrados de construcción de viviendas. Para entender este resultado es importante conocer la relación entre las principales variables nominales y reales¹ que llevaron al mismo.

En los siguientes apartados se expondrá cada una de estas variables y su comportamiento sobre el sector vivienda.

1.1 Dinámica económica del sector construcción costarricense

Como la dinámica del sector vivienda se encuentra inmersa dentro del sector constructivo del país, el Índice de Actividad Económica Mensual (IMAE²) permite dar una idea aproximada del comportamiento a lo largo del tiempo de la dinámica constructiva.

En el gráfico 1 se presenta la variación interanual³ del IMAE de construcción durante el periodo comprendido entre enero 2004 a diciembre 2010. Este indicador ha venido presentado una tendencia a la baja a partir enero del 2008 manteniendo una variación negativa desde febrero del 2009. A lo largo del año 2010 la variación ha sido negativa pero con leve señales de disminución en el ritmo de decrecimiento.

Durante los últimos meses del 2010 el IMAE muestra leves señales de recuperación en la actividad constructiva del país, sin embargo, ésta se encuentra

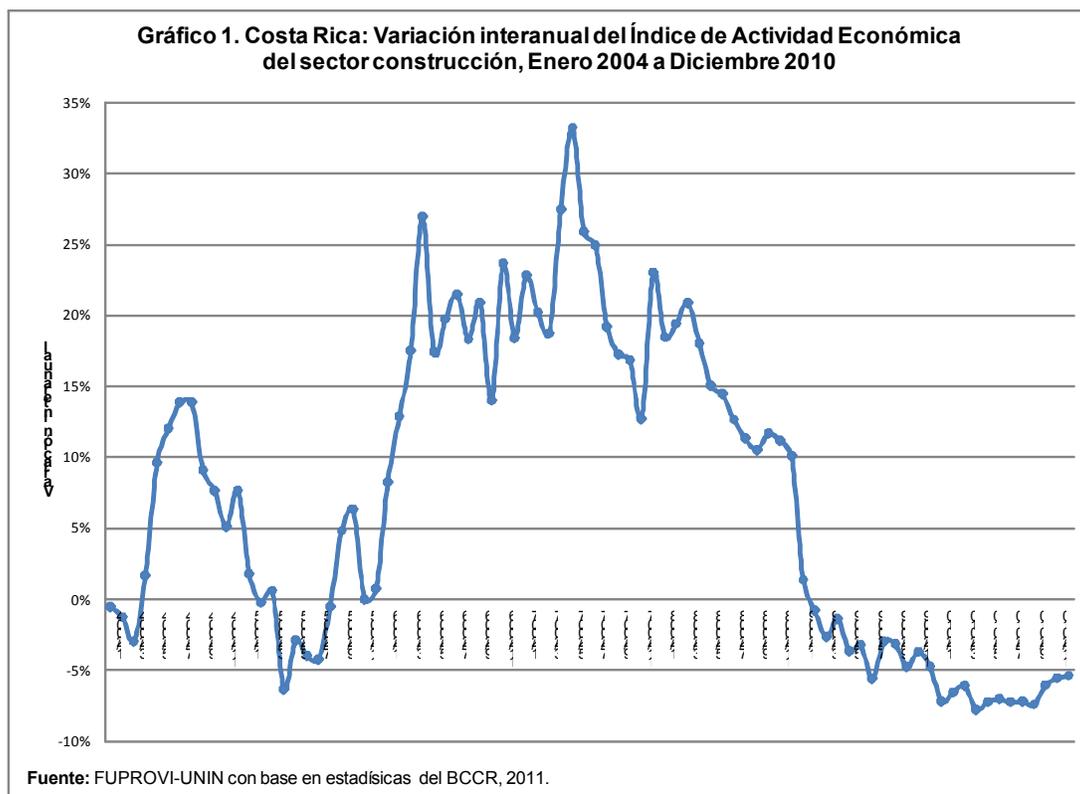
¹ Las variables nominales son las expresadas en unidades monetarias, las variables reales se expresan en unidades físicas.

² El IMAE es un índice de cuántum tipo Laspeyres y mide la evolución de la actividad económica, aproximando el comportamiento mensual del valor agregado de las diferentes industrias incluidas en el cálculo del Producto Interno Bruto (BCCR, 2011).

³ Tasa de crecimiento de una variable en un mes con respecto al mismo mes del año anterior.

considerablemente lejos de alcanzar un ritmo de crecimiento como el experimentado en el año 2008.

Este último resultado más adelante se comparará con el crecimiento que experimentó el sector vivienda en el año 2010 y que contribuye a explicar la dinámica del sector construcción.



1.2 Inversión en el sector vivienda

Uno de los aspectos fundamentales para conocer y entender la dinámica del sector vivienda es la inversión orientada al mismo. La cantidad, características y condiciones de los recursos movilizados al sector son parte esencial en los cambios acaecidos durante el año. En este apartado se revisan brevemente los aportes del sector privado y del sector público como créditos para la vivienda.

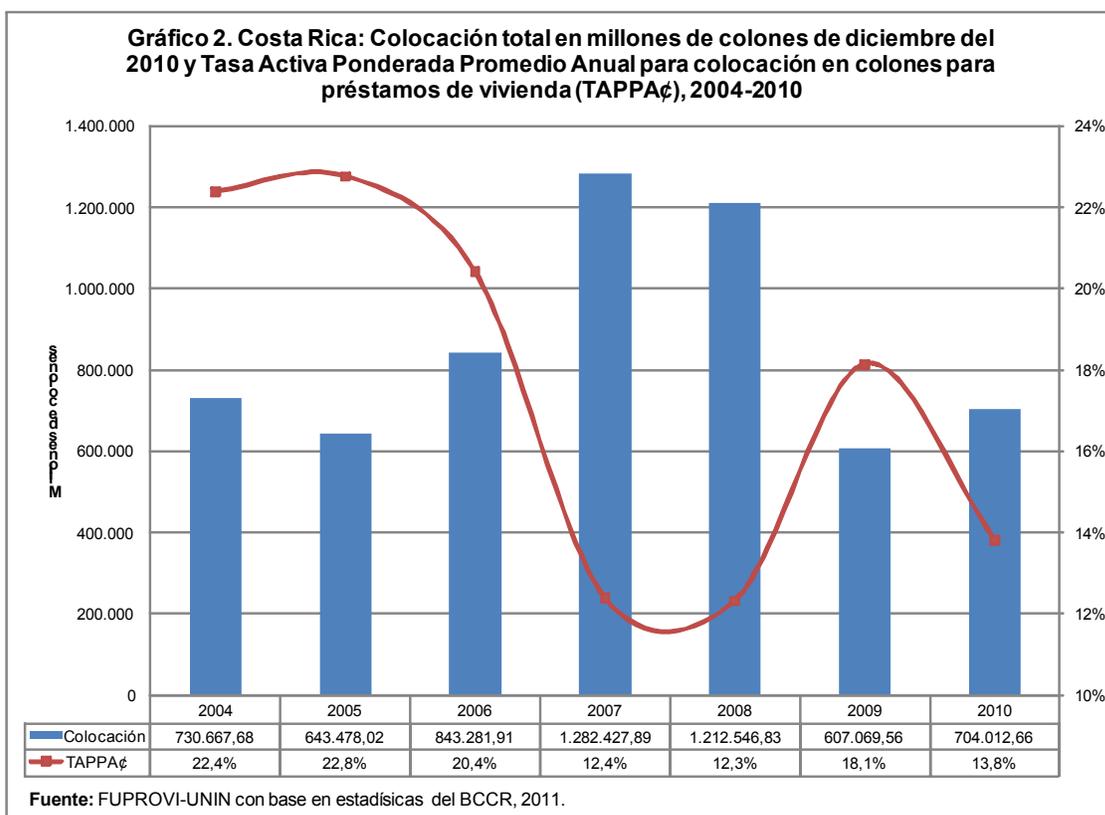
1.2.1 Colocación de crédito para vivienda por parte del sector privado⁴

En el año 2010 se nota una leve recuperación respecto al 2009 en la colocación de crédito dirigido al sector vivienda por parte del sector privado. Con respecto al monto total colocado, expresado en millones de colones del 2010, en el gráfico 2 se muestra que dicho monto para el año 2010 fue de poco más 704 mil millones de colones. Respecto al año 2009, el aumento en términos reales de la colocación de crédito orientado al sector vivienda fue de 16%, siendo esto una señal de recuperación en este sector constructivo, aunque bastante por debajo en comparación con años anteriores como el 2006, 2007 y 2008.

En el mencionado gráfico además se aprecia la relación inversa que tiene la cantidad de colocación respecto a la tasa de interés activa para préstamos de vivienda. El indicador que aproxima esta tasa es el denominado “Tasa Activa Ponderada Promedio Anual para préstamos en colones (TAPPA ϕ)⁵” y a diciembre del 2010 presentó una tasa de 13,8%, tasa considerablemente menor que la presentada en el año 2009, que fue de poco más del 18%. Hay que tomar en cuenta que esta tasa se encuentra ponderada por el nivel de colocación de crédito que realizó cada institución.

⁴ El sector privado está compuesto tanto por bancos comerciales (privados y estatales) e instituciones no bancarias, como las mutuales, cooperativas y otros.

⁵ Para la construcción de este indicador se ponderó las tasas activas para préstamos de vivienda en colones por tipo de institución respecto al nivel de colocación de cada una de estas instituciones respecto al total de colocación en la economía en colones.



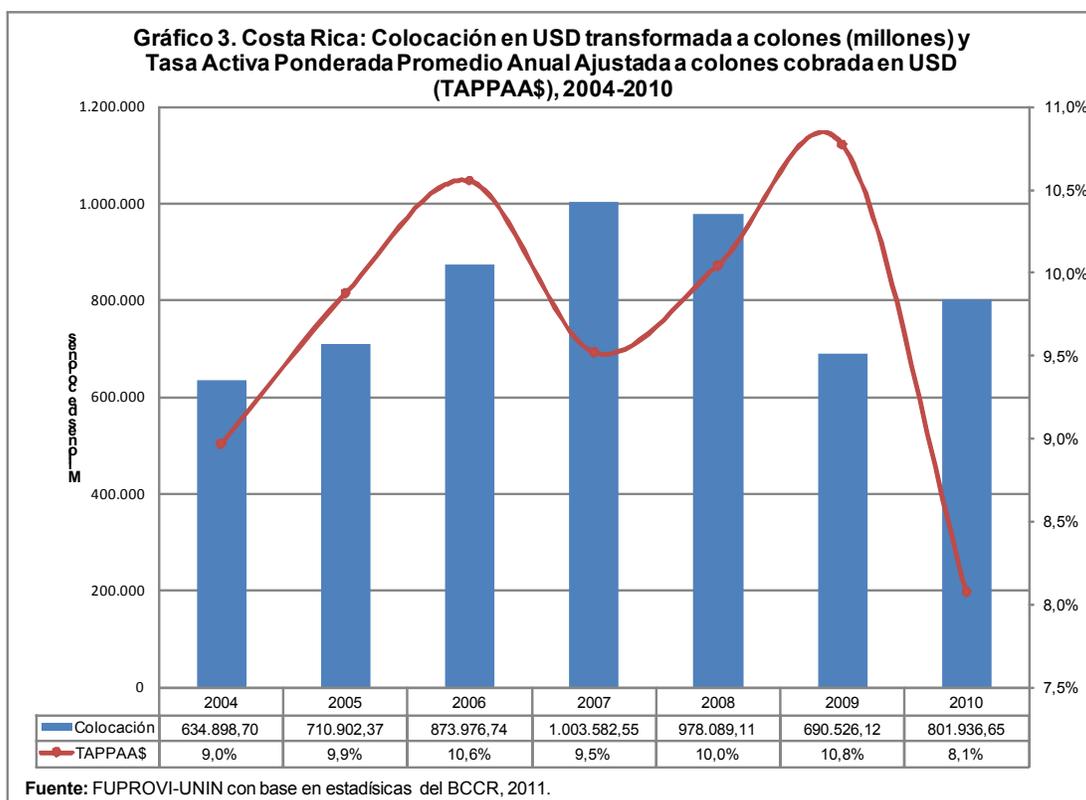
Respecto a la colocación de crédito dirigido al sector vivienda en dólares, en el gráfico 3 se muestra el comportamiento experimentado durante el periodo 2004 a 2010. Esta colocación se encuentra monetizada en colones con el propósito de realizar una comparación con la colocación en dicha moneda⁶.

Como se observa en el gráfico 3, al año 2010 el valor de colocación para préstamos en dólares pasado a colones fue de más de 801 mil millones de colones, monto mayor al presentado en año 2009 que fue de más de 690 mil millones de colones, un aumento del 16%, resultado similar al experimentado en la colocación en colones.

El gráfico 3 muestra también el comportamiento del indicador de tasa de interés activa para préstamos de vivienda en dólares transformada a colones, a este indicador se le denominó “Tasa Activa Ponderada Promedio Anual Ajustada a colones cobrada en USD⁷” siendo al año 2010 de aproximadamente poco más del 8%, resultado considerablemente menor a la experimentado durante el año 2009.

⁶ Para la transformación a colones los montos de colocación en dólares se tomó un tipo de cambio de referencia fijo, con el propósito de aislar el efecto cambiario, en este caso se empleó el tipo de cambio medio $((TC\ Compra + TC\ Venta)/2)$ promedio de junio del año 2006 que fue 511,5 colones por USD luego se deflato la serie a precios de diciembre del año 2010.

⁷ Para la elaboración de este indicador se consideró una tasa activa ponderada en USD, la cual se construyó tomando las tasas activas cobradas por tipo de institución y ponderándolas respecto al



Un aspecto a resaltar del comportamiento de este indicador es que en años anteriores al 2006, fecha en la que se implementaron bandas cambiarias, la tasa de interés ajustada muestra una tendencia creciente, pero a partir de esa fecha, dicha tasa empieza a fluctuar y los niveles de colocación tienden a mostrar una mayor variabilidad producto de la dinamización cambiaria (gráfico 3). Esto hace que el crédito en dólares se abarate cuando se presenta una apreciación cambiaria y se encarezca cuando se presenta una depreciación⁸.

Comparando el comportamiento entre la colocación de créditos en colones y dólares de los gráficos 2 y 3, se observa que durante los años 2009 y 2010 se

valor de la colocación que cada una realizó respecto al total colocado para préstamos de vivienda en dólares en la economía.

Al obtener esta tasa se empleó la teoría de la paridad cubierta de tasas de interés, para este caso, la comparación se realiza a nivel interno de país, con el fin de observar la tasa equivalente cobrada en dólares pasada a colones. Para esto se empleó la fórmula:

$$r_t = r_t^* + \frac{E_{t+1} - E_t}{E_t}$$

Donde, r es la tasa de interés en colones, r^* en dólares, E el tipo de cambio y t el periodo de tiempo. Algunos autores adiciona un parámetro ϕ que recoge la prima por riesgo al asumir el crédito en dólares; para efectos de este trabajo no se tomó en consideración.

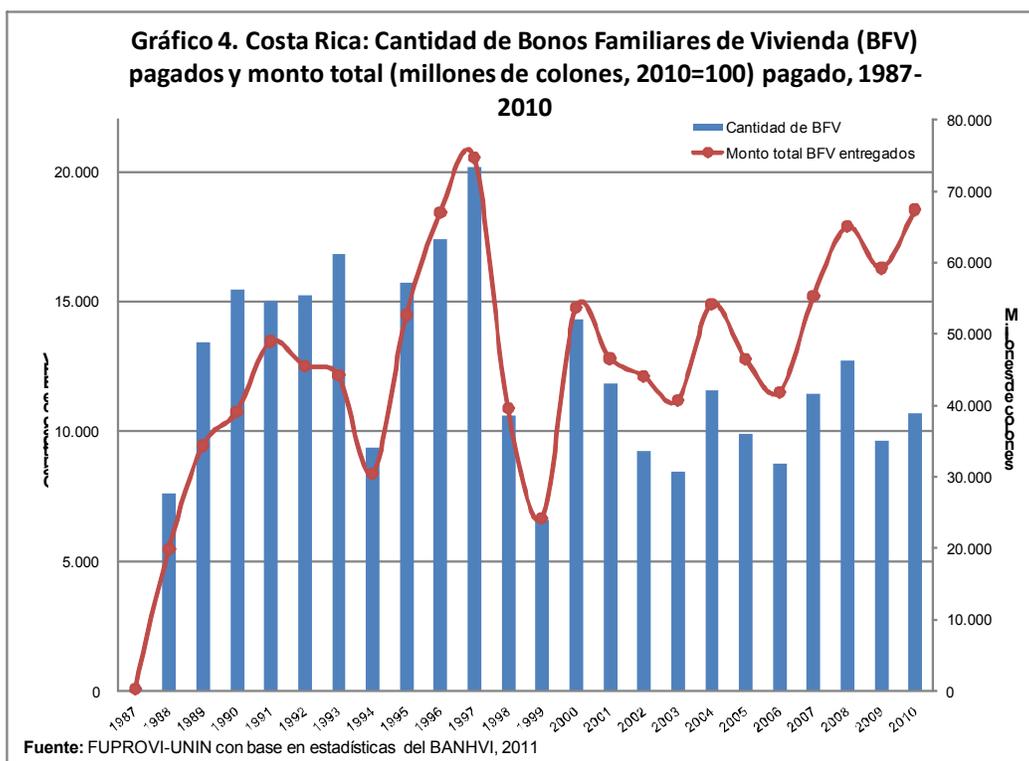
⁸ Cuando se presenta una apreciación cambiaria (disminución de tipo de cambio) y tomando como supuesto en que las familias perciben sus ingresos en moneda nacional, la cantidad de colones que se requerirán para pagar los intereses y amortización de un préstamo pactado en dólares disminuye, y viceversa.

colocaron montos mayores de crédito en dólares que en colones, este comportamiento puede ser atribuido a una tendencia a apreciarse el tipo de cambio, siendo más atractivo el crédito en dólares que el de colones, resultado similar se presenta en los años 2006 y 2007 en los que en promedio el indicador de tasa activa promedio tendió a disminuir.

En relación con las tasas, se observa en los gráficos 2 y 3 que la tasa en dólares, equivalente en colones, es menor que la cobrada para préstamos en colones, pero se debe considerar el pago por riesgo que asumen los prestamistas (y también los prestatarios) al pactar créditos en una moneda distinta a la de curso nacional (colón). Ya que por ejemplo, en el caso de que una familia perciba sus ingresos en colones y pague su deuda en dólares y ante un escenario de depreciación del tipo de cambio, el monto de pago del crédito aumenta, lo que podría llevar a la larga a una condición de impago.

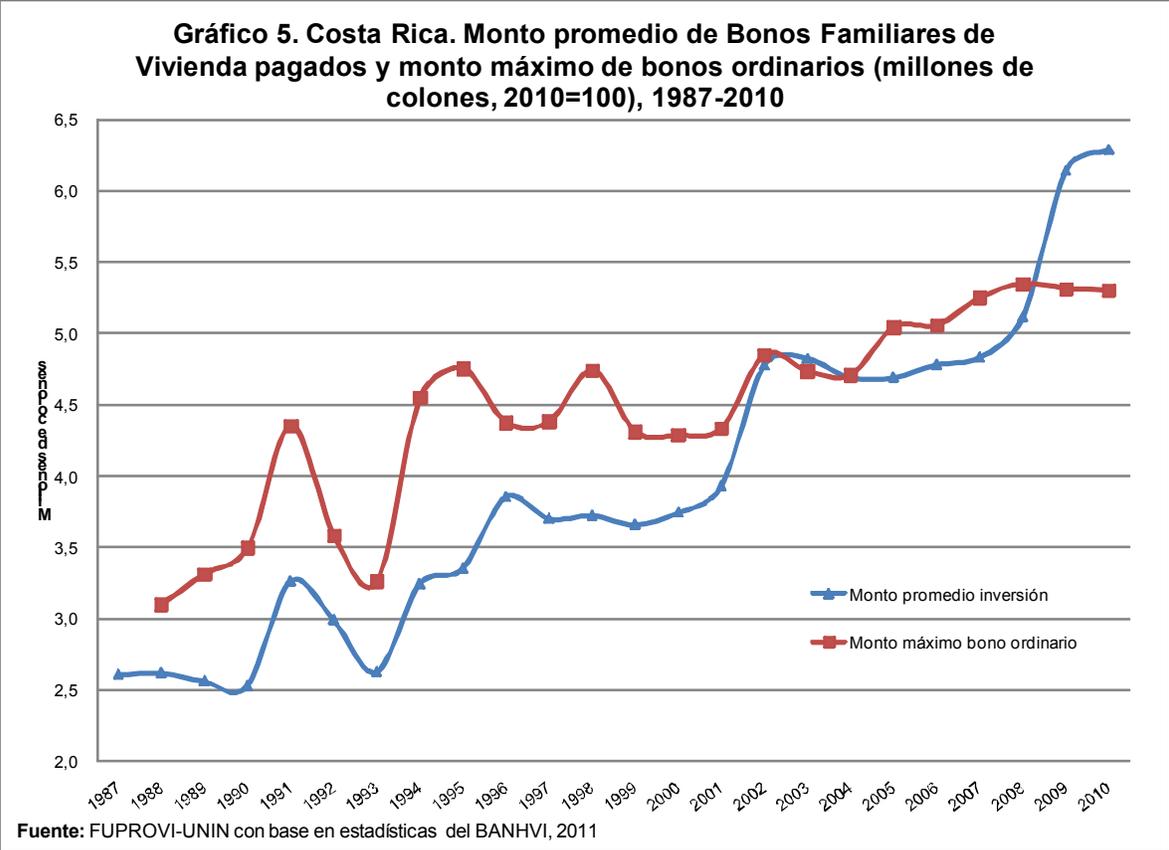
1.2.2 Inversión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)

Al finalizar diciembre del 2010, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) entregó 10.722 bonos de vivienda por un monto total de más de 67 mil millones de colones. Esta cantidad de BFV se encuentra muy cercano al promedio de entrega durante los últimos 10 años, el cual es de 10.792, lo que indica que durante el 2010 se mantuvo la tendencia (gráfico 4).



Otro aspecto importante de observar en el gráfico mencionado es el hecho del aumento en el monto de inversión promedio de los bonos entregados. A partir del 2006 se observa una tendencia creciente en el monto de inversión promedio de los bonos entregados, con una leve caída en el 2009, pero que vuelve a incrementarse en el 2010.

Aunque oficialmente el monto de los bonos familiares de vivienda ordinarios, mantienen su valor real desde el 2008, en la práctica, el monto promedio de los bonos pagados ha experimentado, para los mismos años, un aumento que ha llevado a que este valor promedio esté por encima del valor oficial de los bonos ordinarios (gráfico 5)



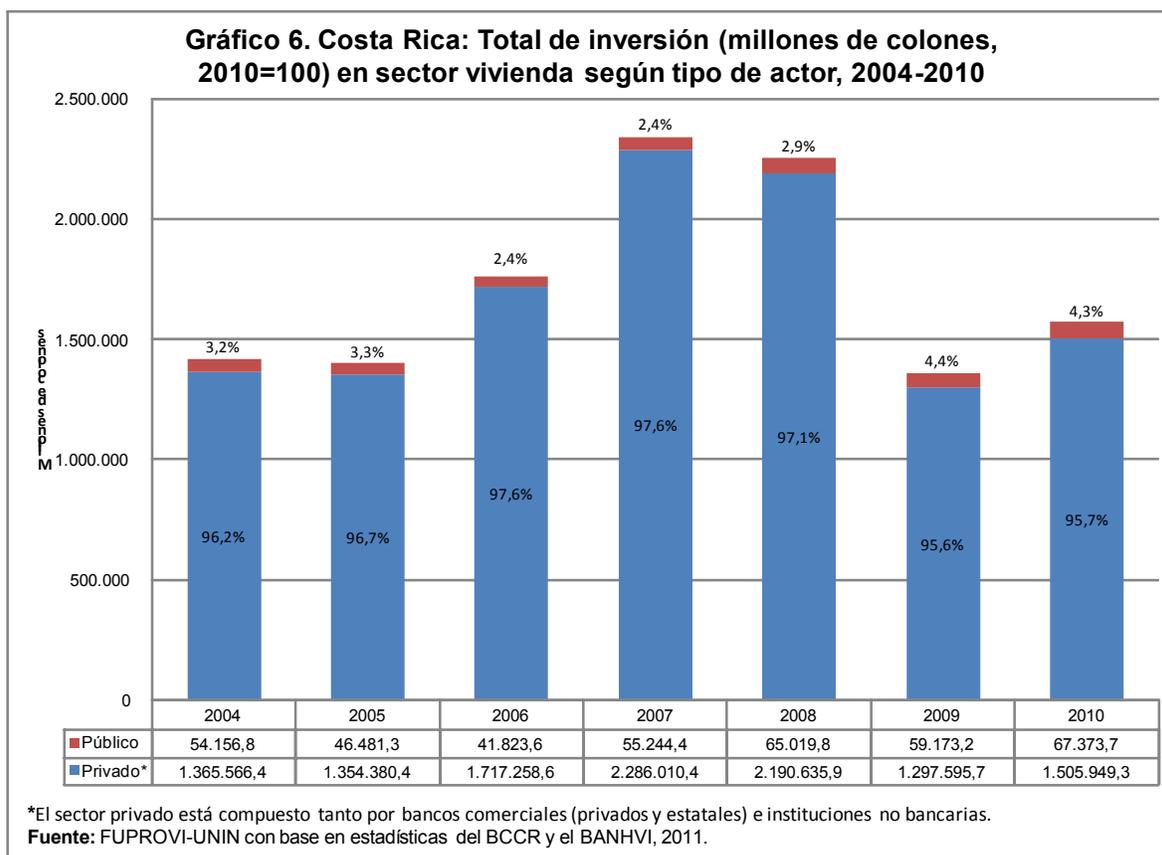
Más adelante, en el apartada 2.3, se analizarán otros aspectos referentes a la distribución geográfica y por estratos de los bonos de vivienda.

De forma general, en el gráfico 6 se presenta un resumen del total de inversión realizada en el sector vivienda costarricense entre el período 2004 a 2010. Claramente se nota el efecto que tuvo la crisis financiera internacional que se manifestó en mayor medida en el año 2009, cuando se dio una disminución aproximadamente del 40% en términos reales de la cantidad de recursos destinados a la construcción de viviendas. Para el año 2010, se experimenta un

leve aumento en estos recursos siendo aproximadamente 1,6 billones de colones, los cuales representaron un aumento del 16% de la cantidad de recursos destinados al sector entre el 2009 y 2010.

Del monto anteriormente mencionado, el aporte del sector privado representa el 95,7% que significa un monto de 1,5 billones de colones quedando de aporte del sector público más de 67 mil millones de colones, que son recursos aportados por el BANHVI.

La participación del BANHVI no solo es importante como inversión para las soluciones de vivienda, sino también a partir de su aporte a la dinámica del sector construcción. En momentos de reducción de la inversión en créditos por el sector financiero comercial, el BANHVI no solo mantiene sino que aumenta la inversión para vivienda, contribuyendo a que el sector construcción no sufra un colapso mayor.

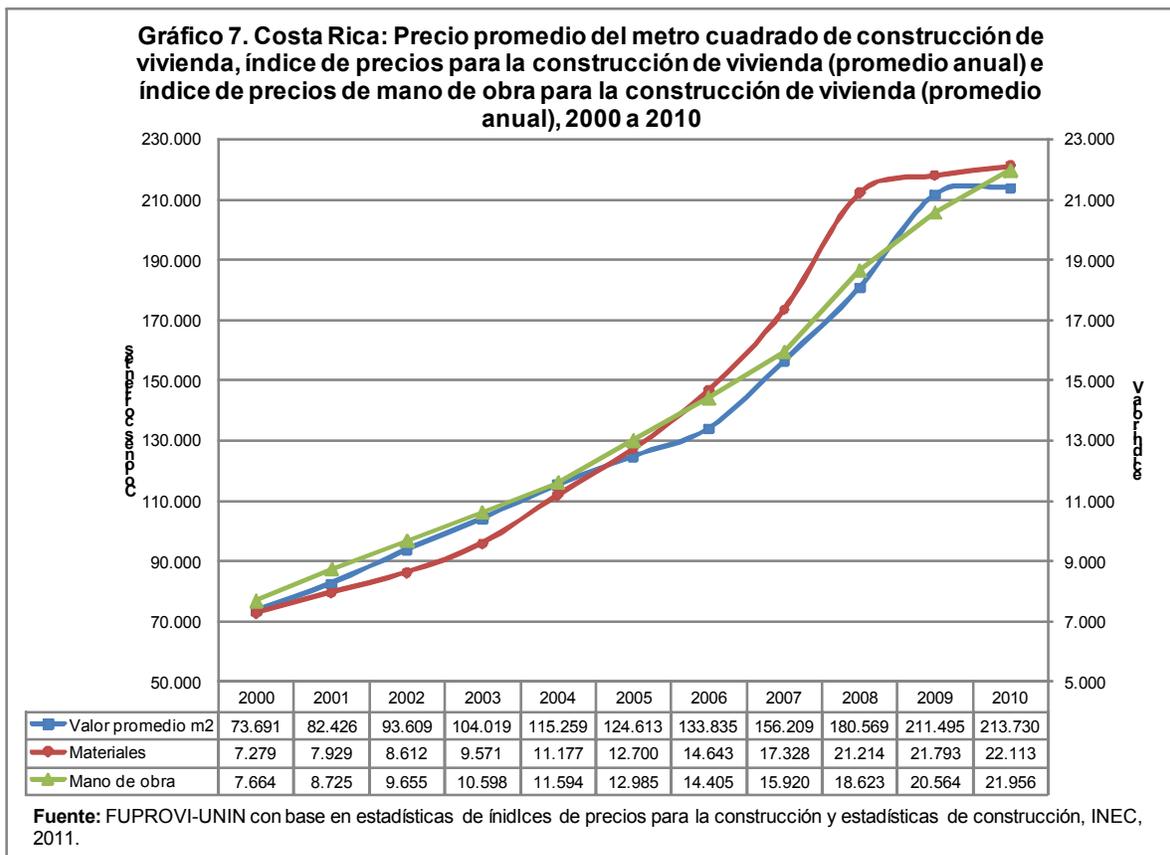


1.3 Comportamiento de precios para la construcción de viviendas

Tomando en cuenta como indicadores del costo de insumos para la construcción de viviendas, se consideraron los índices de precios de materiales para la construcción de vivienda y mano de obra para construcción de vivienda.

En el gráfico 7 se muestra el comportamiento histórico promedio anual de los mencionados indicadores junto con el costo promedio por metro cuadrado de construcción nacional. Claramente se muestra una relación positiva entre los indicadores y el costo del metro cuadrado.

Según el gráfico 7, desde el 2000 al 2010, el índice de precio de materiales de construcción a aumentado año con año, pero es a partir del año 2009 que el ritmo de crecimiento de dicho índice disminuye. Este comportamiento es atribuible tanto a la baja en las demandas internas de materiales de construcción como a la disminución en los precios internacionales de algunas materias primas empleadas en la construcción de viviendas.

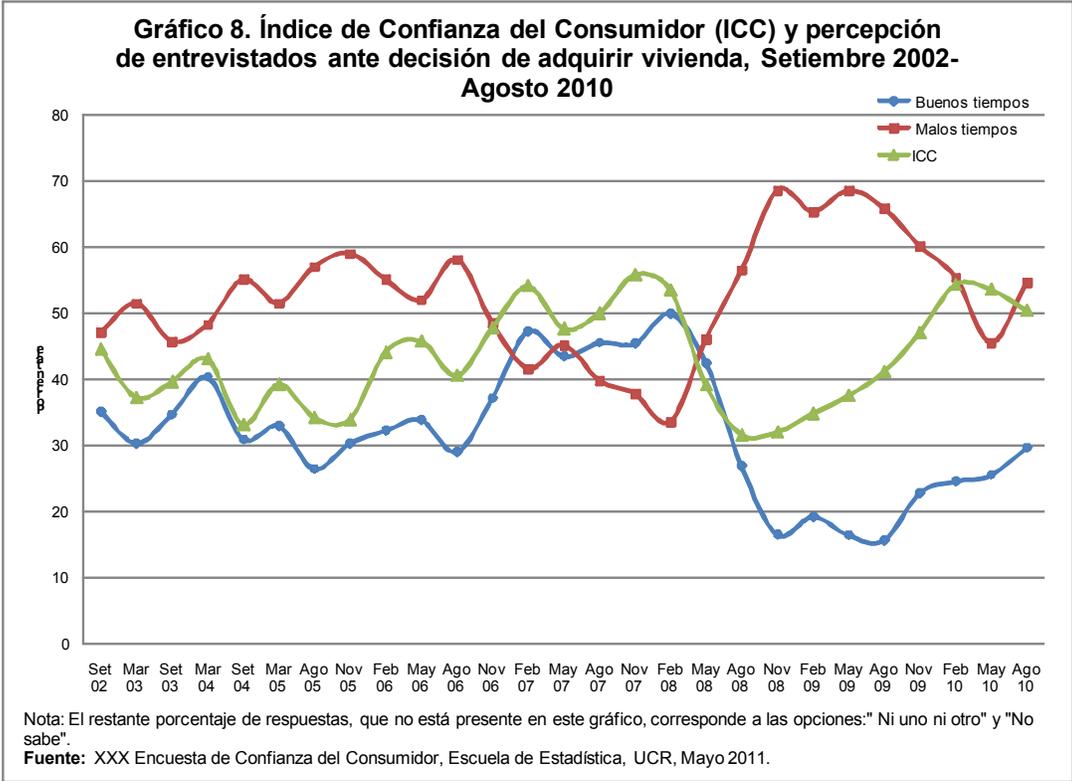


En el caso del índice de precios de mano de obra para vivienda, este muestra una tendencia constante al alza, esto se debe a que semestralmente esta canasta de precios varía de acuerdo a los aumentos salariales que establezca el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Los comportamientos anteriormente presentados llevan a explicar en parte la dinámica del precio del metro cuadrado de construcción en el país, el cual se desaceleró en el año 2009 y tendió a mantenerse en el 2010. El fenómeno aquí expuesto es atribuible al mantenimiento o un leve aumento en la actividad constructiva del sector vivienda. Más adelante se presentará esta dinámica.

1.4 Expectativas de las familias

Para tener un acercamiento a las expectativas de las familias con respecto a sus decisiones a invertir en vivienda, se utilizará los datos de la Encuesta de Confianza del Consumidor elaborada por la Escuela de Estadística, de la Universidad de Costa Rica. Con los resultados de esta encuesta se calcula el Índice de Confianza del Consumidor (ICC), que recoge la percepción de los consumidores respecto a la esperanza o bienestar de la economía



El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) muestra una disminución a inicios del año 2008 (gráfico 8). A comienzos del año 2009 se presenta un leve

crecimiento en la misma hasta alcanzar un valor de 54,2 a inicios del año 2010 pero a finales de este año, experimenta una tendencia a disminuir. Este indicador muestra que el año 2010 en comparación al 2009 se tiene mejores expectativas del bienestar económico del país, pero éstas han tendido a deteriorarse conforme fue avanzando el año 2010.

Durante el periodo en que se manifestó la crisis financiera internacional (finales 2008 y año 2009) el porcentaje de consumidores que consideraban que era un buen momento para comprar casa disminuyó considerablemente alcanzando un mínimo de 16,6% en agosto del 2009 (línea azul en el gráfico), mientras que los consumidores que consideraban que estaban ante malos tiempos aumentó, alcanzando un valor máximo del 68,4% en mayo del 2009 (línea roja en el gráfico). A lo largo del año 2010 se nota una disminución en el porcentaje de entrevistados que considera que son malos tiempos para la adquisición de vivienda, no obstante, el porcentaje de consumidores que considera que son buenos tiempos crece pero a un leve ritmo.

Estos resultados muestran una recuperación en la evolución de la expectativa de adquisición de vivienda por parte de los consumidores a lo largo del año 2010, pero estas derivaciones aún no son similares a las experimentadas a inicios del año 2008, cuando se tenía una alta expectativa de adquisición de vivienda (gráfico 8).

Capítulo 2: Indicadores de vivienda 2010

2.1 Déficit Habitacional 2010

En los análisis sobre la situación de los indicadores de vivienda que se han venido presentando durante estos años, con base en los datos de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, se elabora una serie a partir del año 2000 y hasta el año del análisis, que permite observar la evolución de esos indicadores en el tiempo. No obstante, en este informe correspondiente al 2010, nos enfrentamos con una situación muy particular y que afecta las posibilidades de comparación de los datos correspondientes al 2010 con respecto a los años anteriores.

Para el 2010 el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) implementó un nuevo diseño de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), ahora llamada Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO), la cual utiliza un nuevo marco muestral, esto debido a que el anterior diseño ya no era adecuado para representar la realidad de algunos sectores. Por ejemplo, segmentos censales que para el año 2000 se consideraban rurales, en la actualidad presentan características más urbanas. Estos cambios en la metodología tienen como propósito depurar y mejorar el instrumento.

En relación con los datos emanados de la ENAHO para el sector vivienda, algunas de las variaciones observadas con respecto al 2009, no es posible atribuir las fehacientemente a cambios ocurridos en la realidad nacional o producto de los cambios metodológicos. No obstante esta limitación, la observación de las variables no ofrece cambios importantes con respecto a la tendencia mantenida durante los últimos años.