



Universidad Nacional de Costa Rica
Facultad de Ciencias Sociales
Escuela de Economía

**“La clase media en Costa Rica
y su acceso a una vivienda digna,
una propuesta multi variable”**

Tesis de grado

*Trabajo Final de Graduación sometido a consideración
del Tribunal Examinador para optar por el grado de
Licenciatura en Economía*

Sustentantes:
Carol Franciny Cordero Rodríguez

Campus Omar Dengo, Heredia.
Marzo, 2023.

Firmas de miembros del tribunal examinador



Facultad de Ciencias Social
Escuela de Economía
Universidad Nacional

Dr. Raúl Fonseca Hernández
Representante del Decanato
-Quien preside-
Facultad de Ciencias Sociales

Dr. Jorge Andrey-Valenciano Salazar
Director
Representante de la Dirección
Escuela de Economía



M.Sc. Jorge Solano Ruiz
Tutor

M.Sc. Rodrigo Corrales Mejías
Lector

Lic. Lorena Barrantes San Román
Lectora externa

Carol Franciny Cordero Rodríguez
Postulante

Tel. (505) 2277-3000
Apartado 05-3000
Heredia
Costa Rica
www.una.ac.cr



Índice de Contenido

Firmas de miembros del tribunal examinador	ii
Índice de Contenido	iii
Índice De Tablas	vii
Índice de Gráficos.....	viii
Índice de Esquemas	ix
Siglas y acrónimos	x
Dedicatoria	xii
Agradecimiento.....	xiii
Introducción.....	12
Capítulo 1 : Generalidades de la Investigación	13
1.1. Antecedentes	13
1.1.1. Investigaciones sobre vivienda a nivel internacional.....	13
1.1.2. Investigaciones sobre vivienda a nivel nacional.....	15
1.1.3. Investigaciones sobre clase media	21
1.1.4. Evolución histórica de las opciones de acceso a vivienda digna para la clase media costarricense.....	25
1.2 Justificación y planteamiento del problema	32
1.2.1 Delimitación espacio-temporal	34
1.2.2 Relevancia de la investigación	35
1.2.3 Pertinencia de la investigación	36
1.2.4 Relación con el desarrollo.....	36
1.2.5 Pregunta problema de la investigación	39

1.3	Objetivos de la investigación.....	39
1.3.1	Objetivo general	39
1.3.2	Objetivos específicos.....	40
Capítulo 2: Marco Teórico		12
2.1	Definición de vivienda	13
2.2	Políticas públicas y subsidios como respuesta al problema de vivienda	15
2.3	Factores que inciden en la tenencia de vivienda	17
2.4	Definición de Vivienda digna	28
2.5	La vivienda y el Desarrollo a escala humana	30
2.6	Definición de Clase Media	32
Capítulo 3: Metodología de la investigación.....		34
3.1	Enfoque de investigación	34
3.2	Tipo de investigación	35
3.3	Alcance.....	35
3.4	Universo de la investigación.....	36
3.4.1	Sujetos y fuentes de información.....	36
3.4.2	Población en estudio	36
3.5	Técnicas e instrumentos de investigación.....	37
3.5.1	Revisión documental, bibliográfica y hemerográfica.	37
3.5.2	Encuesta Nacional de Hogares:	37
3.5.3	Modelo probit:.....	40
3.6	Matriz Metodológica:	45
3.7	Cronograma:.....	46
Capítulo 4: Análisis de los resultados		47
4.1	Un vistazo a la realidad actual del costarricense:	47
4.1.1	Créditos para vivienda de clase media:	47

4.1.2	Bono-créditos para clase media:	52
4.1.3	Oferta de vivienda:	55
4.1.4	Relación entre Salario Real y Costo de los insumos de producción:	58
4.2	Caracterización de la clase media en Costa Rica para el periodo 2010-2018	64
4.2.2	Sexo del jefe de hogar:.....	67
4.2.3	Edad del jefe de hogar:	69
4.2.4	Nivel de instrucción del jefe de hogar:	70
4.2.5	Condición de actividad del jefe de hogar:	71
4.2.6	Rama del empleo principal del jefe de hogar:.....	72
4.2.7	Distribución por región de planificación económica:	74
4.2.8	Distribución por zona:	75
4.3	Regresión del modelo y análisis de los resultados:	76
4.4	Propuesta:	82
Capítulo 5: Conclusiones y Recomendaciones		98
5.1	Conclusiones.....	98
5.1.1	Con respecto al primer objetivo específico:	98
5.1.2	Con respecto al segundo objetivo específico:	99
5.1.3	Con respecto al tercer objetivo específico:	100
5.1.4	Con respecto al cuarto objetivo específico:	101
5.2	Recomendaciones.....	102
Referencias		105
Anexos.....		114
Anexo 1: Esquema de diagnostico y plan de accion de la propuesta de construcción densa o vertical		114

Anexo 2: Base de datos del modelo: 116

Anexo 3: Resultados del modelo: 117

Índice De Tablas

Tabla 1. Descripción de las variables a utilizar en el modelo, de acuerdo con la ENAHO, Costa Rica 2010-2020.....	44
Tabla 2. Matriz metodológica, Costa Rica 2022.	45
Tabla 3. Cronograma, Costa Rica 2022.....	46
Tabla 4. Tasas de interés para crédito de vivienda en las principales instituciones financieras, Costa Rica 2022.	48
Tabla 5. Cuota de cancelación del Plan 5 del Sistema de Ahorro y Préstamo del INVU, según plazo y monto en millones de colones, Costa Rica 2022	51
Tabla 6. Monto máximo de bono familiar de vivienda para clase media, según ingreso familiar bruto, Costa Rica 2022	52
Tabla 7. Entidades autorizadas para tramitar el bono-crédito de vivienda para clase media, Costa Rica 2022	53
Tabla 8. Costo en colones de una vivienda según condominio, ubicación, características y categoría, Costa Rica 2022.....	56
Tabla 9. Costo en colones de los materiales y mano de obra para la construcción de una vivienda según constructora, dimensiones y características especiales, Costa Rica 2022	58
Tabla 10. Variación interanual de los Índices de precios de insumos para la construcción, Costa Rica 2014-2020.....	63
Tabla 11. Cantidad de viviendas de las familias de clase media, según estado físico, Costa Rica 2010-2020 (Valores nominales)	66
Tabla 12. Correlación entre variables y efectos marginales.....	78
Tabla 13. Plan de acción de la política y su implementación según eje, de acuerdo con la guía para la elaboración de Políticas Públicas, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, Costa Rica 2016.	Error! Bookmark not defined.

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Índice trimestral de salarios mínimos reales (ISMR) vrs. Índice de precios de insumos para la construcción (IPi-CTR), Costa Rica 2012-2021	60
Gráfico 2. Índice trimestral de precios de insumos para la construcción de viviendas de clase media (IPi-CTR), Costa Rica 2012-2021 (variación interanual en %)	61
Gráfico 3. Déficit de vivienda digna de las familias de clase media, Costa Rica 2010-2020, (Valores relativos)	66
Gráfico 4. Hogares de clase media, según sexo del jefe de hogar, Costa Rica 2010-2020 (valores relativos).....	68
Gráfico 5. Edad promedio de los jefes de hogar de clase media según año, Costa Rica 2010-2020 (Valores nominales)	69
Gráfico 6. Nivel de instrucción de los jefes de hogar de clase media, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos)	70
Gráfico 7. Condición de actividad de los jefes de hogar de clase media, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos)	71
Gráfico 8. Rama de actividad de los jefes de hogar de clase media, según zona. Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos)	73
Gráfico 9. Distribución de la Clase Media por Región, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos).....	74
Gráfico 10. Distribución de la Clase Media por zona rural y urbana, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos).....	75

Índice de Esquemas

Esquema 1. Diagnóstico y ejes de intervención de la Política Pública, de acuerdo con la guía para la elaboración de Políticas Públicas, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, Costa Rica 2016.Error! Bookmark not defined.

Siglas y acrónimos

BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
Bono RAMT	Bono de reparación, ampliaciones, mejoras o terminación
CCSS	Caja Costarricense del Seguro Social
CM	Clase media
CEPAL	Comisión Económica Para América Latina
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
CIIU	Clasificación Industrial Internacional Uniforme
CNE	Comisión Nacional de Emergencias
COPAN	Coordinadora Nacional de Lucha por la Vivienda Digna
DHR	Déficit Habitacional Real
EHPM	Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples
ENAHO	Encuesta Nacional de Hogares
FCV	Frente Costarricense de la Vivienda
FDV	Frente Democrático de la Vivienda
FODESAF	Fondo de Desarrollo y Asignaciones Familiares
FONAVI	Fondo Nacional para la Vivienda
FOSUVI	Fondo de Subsidios para la Vivienda
FUPROVI	Fundación Promotora de la Vivienda
GAM	Gran Área Metropolitana
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social

INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INS	Instituto Nacional de Seguros
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
ISMR	Índice de Salarios Mínimos Reales
MIHAV	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MMV-2000	Marco Muestral de Viviendas 2000
ONG	Organización No Gubernamental
ONU	Organización de las Naciones Unidas.
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
PIB	Producto Interno Bruto
PIDESC	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
PLN	Partido Liberación Nacional
PRECO	Programa de Ayuda Mutua y Empresa Comunitaria
SFNV	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SUGEF	Superintendencia General de Entidades Financieras
TBP	Tasa Básica Pasiva
UPM	Unidad Primaria de Muestreo
USM	Unidad Secundaria de Muestreo
VD	Vivienda digna

Dedicatoria

A todas aquellas personas que luchamos cada día por tener un lugar propio al que llamar hogar, un lugar en donde guarecernos del frío y de la lluvia, un lugar en donde compartir buenos momentos, un lugar para recibir amigos y criar hijos, un lugar al que llamar nuestro, un lugar que sea nuestro refugio seguro, un lugar sagrado para descansar, aprender y vivir.

Agradecimiento

A Dios por ser mi guía en cada paso de la vida. A mi esposo, por su apoyo incondicional. Y un especial agradecimiento a mis tutores y lectores, sin su paciencia, apoyo y recomendaciones no hubiese sido posible lograr esta meta tan anhelada.

Introducción

Esta investigación se realiza con la finalidad de analizar el acceso a la vivienda que han tenido las familias de la clase media en Costa Rica, para el periodo 1980-2020. Para los primeros 30 años de la investigación se realizará revisión documental y bibliográfica con el objetivo de determinar la evolución de las opciones de acceso a vivienda digna que ha tenido la clase media, mientras que, para los últimos 5 años, periodo 2010-2020, la información estadística relativa a estas personas se filtrará a través de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO).

El estudio se desarrolla en torno al concepto de vivienda digna, el cual, según Toledo (2013), implica, entre otras características, contar con un lugar privado, seguro, espacioso, accesible, salubre y con todos los servicios básicos.

El documento se estructura en cinco capítulos. El primero presenta la introducción de la investigación, la cual se encuentra conformada por los antecedentes, la justificación, el planteamiento del problema y los objetivos de la investigación.

El segundo capítulo expone las teorías y conceptos que dan sustento a la investigación; se considera la definición de vivienda, las políticas públicas como respuesta del gobierno al problema de vivienda, los factores que inciden en la tenencia de vivienda y finalmente la relación entre vivienda y Desarrollo Humano.

El tercer capítulo, contiene la metodología utilizada para cumplir con los objetivos planteados, en la que se especifican el enfoque metodológico, el tipo de investigación, los sujetos y fuentes de información, la población en estudio y las técnicas e instrumentos de investigación.

El cuarto capítulo presenta los resultados de la investigación. Iniciando con un apartado histórico, que muestre la evolución de las opciones de acceso a la vivienda digna para la clase media. Seguido por tres apartados para visibilizar la realidad actual, uno que describa las opciones de acceso vigentes, tanto del sector público como del privado, uno que mediante la

ENAHO permita caracterizar la clase media en Costa Rica y un último que permita identificar cuáles son los factores que tienen mayor incidencia en la tenencia de vivienda.

Finalmente, en el quinto capítulo, se enlistan las conclusiones de la investigación, seguidas de una serie de recomendaciones, a partir de los hallazgos del estudio.

Capítulo 1 : Generalidades de la Investigación

1.1. Antecedentes

El presente apartado tiene como objetivo el desarrollo de una serie de categorías teóricas que contienen los vacíos, consensos, disensos, conclusiones, cambios y tendencias, que se han presentado en las investigaciones referentes a los temas de vivienda y condiciones de vida de la clase media.

Para un análisis más completo del tema se ha decidido dividir el apartado en tres grandes secciones, las cuales van desde lo más general a lo más específico. La primera de ellas contempla todas aquellas investigaciones que se han realizado a nivel mundial sobre el tema. La segunda, contiene investigaciones sobre la problemática de vivienda para el caso específico de Costa Rica y la última sección, se enfoca directamente en la clase media y sus características. Además, con el objetivo de realizar un análisis más amplio y completo del tema, se han incluido investigaciones que abarcan desde el periodo de 1980, década en la que se declara la primera “Emergencia Nacional de la Construcción de Viviendas Populares” en Costa Rica, hasta la actualidad.

1.1.1. Investigaciones sobre vivienda a nivel internacional

En cuanto a la consulta de investigaciones internacionales para ampliar los conocimientos referentes a las políticas, programas y proyectos de vivienda fuera del territorio nacional, se consultan importantes trabajos de investigación, los cuales se presentan a continuación.

La teoría económica que analiza el rol de la educación en el mercado de trabajo, especialmente en lo que concierne a la vinculación del nivel educativo con el de salarios, es la Teoría de Capital Humano. Esta teoría, plantea que la empleabilidad de un individuo estará en función de su educación y propone tratar la educación como una inversión en el ser humano, ya que al invertir en mejorar las capacidades y aptitudes humanas también se aumenta la productividad de trabajo, lo que a su vez lleva a una relación positiva entre los niveles de estudio y los niveles de remuneración (Shultz, 1960), factor determinante en la capacidad de acceso a la vivienda.

Acosta (2009), enfoca su atención en las políticas públicas ecuatorianas en materia de vivienda desde los años setenta hasta el 2000. Lo que proporciona un insumo importante para el análisis de la situación habitacional latinoamericana en general, al revelar que la problemática de vivienda tiene relación con la baja cobertura de los programas habitacionales, la incapacidad del Estado para brindar soluciones, el clientelismo político que transforma la necesidad de una vivienda en un elemento para incrementar la oferta electoral y el crecimiento de construcciones de viviendas en condición precaria en asentamientos informales, entre otros. La metodología que utiliza la autora, consiste en realizar una reconstrucción histórica del proceso de formulación e implementación de políticas de vivienda desde la década de los setenta y para ello, trabaja en colaboración con el Contrato Social por la Vivienda (CSV) en Ecuador.

Otra investigación relevante es el trabajo de grado para optar por el título de maestría en Economía, realizado por Tissnesh y Posada (2014). El objetivo general de esta tesis es analizar los determinantes en la oferta de vivienda nueva en Medellín en el periodo comprendido entre 2001 y 2011. Para ello, se basa en un modelo econométrico de vectores autorregresivos estructurales (SVAR) con el que determina la significancia de algunas variables relacionadas con la oferta de vivienda, como lo son: los costos de construcción, el Producto Interno Bruto (PIB), la inflación, el desempleo, la tasa de interés, la demografía y la cartera vencida en la oferta de vivienda nueva en Medellín, así como las relaciones existentes entre ellas y su papel en términos de elasticidades en el crecimiento del sector construcción.

Hernández (1984) centra su atención en el análisis de la Política Habitacional en Nicaragua. En él se realiza una descripción teórica de lo que es política pública, las nociones de programas y proyectos, el funcionamiento del Estado, su configuración, las contradicciones y el análisis de la administración pública. Su relevancia para el presente trabajo de investigación, es que permite ubicarse en el análisis de la planificación y ejecución de las políticas sociales vinculadas al sector vivienda.

Romero y Vides (2006), proponen una investigación titulada “Análisis de la inversión en el sector de la vivienda popular en el Salvador. Periodo 1995-2005”. Cuyo objetivo general es determinar los agentes involucrados en la producción y financiamiento de la vivienda popular en El Salvador para el período de 1995 al 2005. Esta tesis, resulta muy relevante porque la situación habitacional en El Salvador y en Costa Rica posee problemas estructurales muy similares. Por mencionar un ejemplo, se llega a la conclusión de que existe una gran falta de coordinación entre los diferentes entes involucrados en proveer vivienda y que, para aumentar la cobertura habitacional, es necesario disminuir el precio de las viviendas para las personas de clase media, pero que esto requeriría una reestructuración integral del sistema crediticio y la creación de un fondo de garantía gubernamental para atender a la población que no puede obtener financiamiento.

1.1.2. Investigaciones sobre vivienda a nivel nacional

Una de las primeras tesis de investigación referentes a la situación de vivienda en Costa Rica es la de Montoya, Morales, Vargas, Solano y Sequeira (1976). Este trabajo, señala como una de las principales causas de la problemática, a la migración campo-ciudad de la población rural costarricense. Esta población abandonó sus hogares en busca de mejores condiciones de vida, pero se encontró con la dificultad de empezar de cero y los trabajos mal pagados razones que llevaron a la concentración de la población en viviendas en mal estado. Además, según dichas autoras, también existen elementos de carácter político, económico y social que han agravado el problema, como, por ejemplo: la falta de acción activa por parte del Estado, los altos costos

en los materiales y en el precio de la tierra, la poca innovación en el diseño de construcción de las viviendas y la falta de mano de obra especializada.

En otra investigación, Víquez y Solórzano (1976), realizan un recuento histórico de las acciones en el nivel estatal para la atención de las necesidades de las y los costarricenses en materia de vivienda; y concluyen que a partir de 1904 se dan los primeros intentos desde el sector público por abordar las necesidades de vivienda, iniciando en 1904 con el Decreto Ejecutivo “Reglamento sobre Chinchorros y Casas de Vecindad”.

En esa misma época, también se publica el documento titulado “Primer Seminario nacional sobre vivienda popular” de 1977. En ese texto se rescatan las perspectivas de los entonces candidatos a la presidencia para el periodo 1978-1982. Entre los aportes más interesantes de este seminario, se encuentran los planteados por Rodrigo Carazo Odio, quien se convertiría en presidente de la república. Según él, el problema de la vivienda en ese entonces se debe a la inseguridad de los recursos que se tenían para afrontar la difícil situación, la migración campo-ciudad y la ausencia de planificación regional y urbana, entre otros problemas:

Hay una ausencia de la política de vivienda. Existe una inseguridad permanente en cuanto a los recursos disponibles para la solución del problema. Padecemos una seria migración rural-urbana. Hay una ausencia de planificación regional y una falta de aplicación de normas existentes en cuanto a planificación urbana. Nuestra población padece de problemas serios de desempleo y bajos ingresos. (Carazo, Cordero, Gutiérrez, Monge, y Villalobos, 1977, p. 14-15)

Por su parte en la investigación titulada “Evaluación de dos programas de Vivienda de Interés Social” Mora y Orozco (1983) profundizaron en el conocimiento de las políticas estatales dirigidas al sector vivienda en Costa Rica. Entre los hallazgos de la investigación se afirma que, en el país, previo y durante los años ochenta no existía una política de vivienda sólida que identificara las acciones específicas para las instituciones estatales competentes.

Rojas y Martínez (1986) realizan una tesis de investigación cuyos objetivos son, primero, identificar los problemas en torno a la vivienda en Costa Rica y sus repercusiones en los grupos populares, a partir del estudio del programa PRECO (Programa de Ayuda Mutua y Empresa Comunitaria) y segundo, analizar el papel que juega la educación popular en los programas habitacionales. En ella, se logran evidenciar las debilidades metodológicas que impiden el desarrollo óptimo del programa, debido a la falta de planificación adecuada y evaluación, así como del análisis de la viabilidad, pues este solo busca cumplir con metas institucionales.

Rodríguez (1986) realizó una evaluación de diferentes programas gubernamentales orientados a brindarle casa propia a las familias costarricenses, enfocándose en su impacto en la distribución del ingreso de las familias beneficiarias. Este autor, llega a la conclusión de que el aporte redistributivo del subsidio fue limitado debido a que el monto en los programas más progresivos fue muy reducido y que, además, gran cantidad de las familias que no poseen casa propia, no pueden asumir la responsabilidad de una obligación financiera.

Arias, Bolaños y Oviedo (1987) en su investigación identificaron un fuerte problema de coordinación entre el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), además de una gran ineficiencia del sistema para medir el impacto de los programas de vivienda.,

Mientras tanto, en el mismo año, Acón, Chavarría, Hernández y Ulate (1987) realizan un análisis exhaustivo del “Programa de Vivienda Óscar” del IMAS, el cual pretendía otorgar vivienda a 80 000 familias costarricenses y afirman que la burocracia estatal constituye un obstáculo para dar solución y atención a la problemática; además las políticas públicas poseen una intencionalidad fuertemente política, generando consecuencias desfavorables en cuanto al no planificar, dirigir, controlar y evaluar un programa de interés social adecuadamente o en su defecto, que pierdan el interés por parte de la clase dominante y se expulsen de la agenda.

Por su parte, Chávez, Fallas, Sancho, Ruiz, Sancho y Vargas (1989), evidencian los problemas de organización y acción de la institucionalidad vinculada al sector vivienda, al exponer cómo durante la época a finales de los ochenta, el gobierno costarricense se apoyó en una estrategia

que pretendía crear nuevas instituciones para apoyar el sector (creación del SFNV y la Comisión Especial de Vivienda) y reorientar las funciones del INVU, el IMAS y el MIVAH, sin embargo estos organismos no siempre estaban previa y debidamente capacitados para asumir su responsabilidad.

Entre otros estudios enfocados en el análisis del “Programa de Vivienda Óscar” del IMAS se encuentra el realizado por Sánchez (1990), el cual señala que a pesar de la gran cantidad de debilidades sí se logró dotar de vivienda a un importante número de familias costarricenses; y el aporte de Chávez y Alfaro (1990), el cual concluye que la falla del programa se dio, porque en ese momento histórico, el país no estaba preparado en el campo técnico, no existía la legislación adecuada, la infraestructura básica para suministros, el personal administrativo experimentado, ni la coordinación entre entes involucrados para su ejecución.

Gutiérrez y Calvo (1991), realizan un análisis sociopolítico de las políticas de vivienda en Costa Rica, durante el período comprendido entre mayo de 1978 a mayo de 1990. El estudio concluye que el esfuerzo gubernamental ha sido grande, sin embargo, la respuesta se ha tornado desordenada, caracterizada por disparidad de acciones en las instituciones a cargo, así como incoherencias en cada una de las administraciones.

Álvarez, Benavides, Contreras y Jiménez (1991), por su parte, estudian proyectos de vivienda específicos desde metodologías afines a la carrera de Administración Pública; las investigadoras señalan que no existe una adecuada relación entre el Plan Nacional de Desarrollo y las políticas gubernamentales, puesto que las segundas responden a una serie de situaciones políticas coyunturales (planteadas a corto plazo) y cada gobierno actúa de acuerdo con sus propios intereses y demandas.

Abadía, López y Umaña (1999), en su estudio incorporan a profundidad la labor de las Organizaciones No Gubernamentales (ONG's), al indagar el accionar de la Fundación Promotora de la Vivienda (FUPROVI) en la ejecución de proyectos de vivienda como evidencia de las transformaciones en el sector y sus estrategias para la ejecución de la política pública.

Para enriquecer su investigación, las estudiantes realizan entrevistas grupales a los habitantes del Proyecto “Las Mandarinas”, ubicado en el cantón de Desamparados.

Morgan (2001); en su proyecto de investigación, se enfoca en explicar el fenómeno del porqué Costa Rica a finales de los años 80 recibió y prestó significativa atención a los esfuerzos en la provisión de vivienda digna para los y las habitantes de bajos ingresos, sin embargo, una década después, no se percibe una política de vivienda clara, señalando además la desarticulación evidente de los grupos organizados pro-vivienda de la época.

Este autor, concluye que durante el primer gobierno de Arias (1986-1990), se instaura la iniciativa de construir casas dejando de lado la formalización de las soluciones de vivienda, siendo hasta abril de 1988 que el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) define un marco claro para la administración del bono familiar; asimismo, se delimitan tres periodos determinantes para conocer el desarrollo de la política de vivienda en Costa Rica: 1986-1988 periodo de emergencia en materia de vivienda, 1988-1994 surge la nueva institucionalidad, y a partir del año 1994: el establecimiento del dominio de la solución individual de vivienda.

Desde la carrera de Administración Pública, Castillo y Chávez (2001), brindan una de las investigaciones más recientes en materia de políticas públicas en el sector vivienda en Costa Rica, centrando su análisis en la ejecución de estas en el cantón de Curridabat. Su investigación y su trabajo en conjunto con la municipalidad, les permite llegar a conclusiones vinculadas con el hecho de que los proyectos son poco efectivos en su planificación, aplicación y gestión debido a que existe gran cantidad de instituciones gubernamentales involucradas que no logran articularse efectivamente y no se toman en cuenta aspectos del crecimiento poblacional que pueden afectar en el futuro el acceso a los servicios básicos.

Chavarría y Morgan (2011) en el artículo titulado “Nuevos actores en la gestión de estrategias inclusivas para vivienda de alta densidad: el caso de San José de Costa Rica”, exponen que la construcción de viviendas de alta densidad es una excelente opción para la clase media-baja. Por supuesto, siempre y cuando se disminuya el costo de la misma mediante la construcción de edificios mixtos (lo que, a grandes rasgos, implica que el primer piso se rente a comercios,

mientras que el segundo y tercero sirvan como oficinas) generando con ello rentas altas que puedan emplearse para subsidiar la compra de las viviendas.

Otra tesis muy relevante por su actualidad es la presentada por Edwin Jesús Chacón Muñoz (2016) para la Escuela de Trabajo Social de la Universidad de Costa Rica. Esta tesis se titula “Causas y consecuencias de las nuevas políticas de vivienda de interés social costarricenses” y su propósito es examinar las condiciones históricas y sociales en las que emergen, se mantienen y se replantean las Políticas Públicas de Vivienda de Interés Social en el periodo 2006-2014.

Esta investigación, llega a la conclusión de que el déficit de vivienda en Costa Rica es principalmente cualitativo y la solución habitacional que más toma el estrato medio es el endeudamiento en dólares (pese al riesgo cambiario que esto implica). Por otro lado, sostiene que el ordenamiento territorial es una necesidad urgente en el país para recuperar competitividad, pero que este se ha visto grandemente obstaculizado por el sector privado. Ocasionando con esto, que el terreno disponible se haya explotado de manera desorganizada, que haya poca disponibilidad de terrenos dentro del Gran Área Metropolitana (GAM) y que una de las consecuencias de esto, sea la necesidad de generar soluciones de alta densidad para hacer frente al crecimiento de la población.

La metodología que siguió este investigador consistió en tres grandes etapas. Primero, consultar fuentes bibliográficas para comprender el contexto de la política de vivienda en Costa Rica a inicios del Siglo XX. Segundo, analizar las propuestas y las acciones de los gobiernos del 2006 y 2010 y finalmente, entrevistar profesionales del sector público involucrados directamente con la Vivienda de Interés Social (provenientes del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIHAV), BANHVI, Comisión Nacional de Emergencias (CNE) e INVU).

La investigación de Araya y Monge (2016), pese a que centra su atención en la población adulta mayor, brinda una perspectiva interesante sobre la adjudicación del bono familiar de vivienda y llega a la conclusión de que existe una fuerte contradicción entre el diseño de los bonos y la

población meta a la que va dirigida, evidenciando problemas de dificultad de acceso. Para llegar a estas conclusiones, las estudiantes implementan revisión bibliográfica y entrevistas semiestructuradas a expertos en la materia.

Por otro lado, la Encuesta Nacional de Percepción de los Servicios Públicos realizada por la Contraloría General de la República en 2018, llegó a resultados interesantes, entre los que vale la pena mencionar que un 74% de los encuestados consideraba difícil acceder a un bono de vivienda, un 36% realizó el trámite pero no obtuvo la vivienda, un 86% consideraba que eran exigidos muchos requisitos, un 53% no percibía los tiempos de respuesta como rápidos y un 41% pagaron para que les realizaran el trámite.

1.1.3. Investigaciones sobre clase media

Uno de los primeros estudios referentes al análisis de la clase media en América Latina, es el desarrollado por Medina (1973). En este trabajo, el autor considera que la sostenida expansión de la clase media, se debe principalmente a la modernización económica de la región, con su consiguiente industrialización y urbanización creciente. También concluye, que esta clase social tiene un importante grado de movilidad y ascenso social en las estructuras de estratificación de América Latina.

De Ipola y Torrado (1976), por su parte, desarrollan un extenso esquema de la estratificación social, en donde los grupos clásicamente caracterizados como sectores medios tienden a distribuirse en torno a las clases fundamentales; ya sea en los márgenes de la burguesía (como por ejemplo, vendedores-propietarios, trabajadores independientes y trabajadores en industrias familiares), en la clase obrera (como agentes comerciales y empleados de oficina), o también como agentes ideológicos (por ejemplo, profesores) o agentes políticos (funcionarios del Estado). Para lograr estos objetivos, la metodología que utilizan los autores consiste en realizar un análisis de la estructura de clases chilena a partir de datos del Censo de 1970, de acuerdo a la perspectiva del materialismo histórico.

, Graciarena (1976) en su libro titulado: "Poder y clases sociales en el desarrollo de América Latina" señalaba la existencia de un ciclo histórico en la conformación de los grupos medios, el cual sería analizable a partir de los grados de autonomía que lograban presentar frente a otros grupos o clases sociales y años más tarde en conjunto con Franco (1981) y a través del libro "Formaciones sociales y estructuras de poder en América Latina" exploraba la relación entre el desarrollo, la composición de las clases medias y sus posibles comportamientos sociopolíticos.

En 1995, Vega et al. realizaron un estudio sobre las clases sociales de Costa Rica. Para lograrlo cruzaron las variables de categoría ocupacional y ocupación de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM). Gracias a esto se obtuvieron tres clases fundamentales: alta, media y baja (la cual, a su vez, se subdividió en dos).

De acuerdo con un estudio sobre el ahorro en los hogares de menores ingresos para la Comisión Económica Para América Latina (CEPAL), realizado por Szalachman (2003), el ahorro interno como fuente de la economía y la acumulación de activos por parte de las personas de menores ingresos es un mecanismo para reducir la pobreza y disminuir la desigualdad intergeneracional de ingresos. Según este autor, el ahorro es un atributo importante en la adquisición de una vivienda, razón por la cual identifica políticas conducentes a fin de elevar el ahorro de los hogares de menores ingresos, tomando en cuenta los obstáculos que ellos enfrentan para acumular recursos de capital.

Por su parte, en su artículo del 2002, Madrigal construye un indicador del ingreso para estratificar los hogares y segmentos del Censo 2000. Para hacerlo, toma como base la información de la EHPM 2001 y Marco Muestral de Viviendas 2000 (MMV-2000). Con estos datos, escala seis diferentes índices a saber: educación, ocupación, pertenencias de la familia, hacinamiento, dependientes y ocupados, y los utiliza como variables independientes en un modelo de regresión multivariable, cuya variable dependiente fue el ingreso per cápita del hogar.

Un informe muy general pero explicativo, es el presentado por Sembler (2006) para la División Social de la CEPAL. En él, se hace un recorrido por las principales referencias – teóricas y empíricas – que se han desarrollado al respecto tanto en la región latinoamericana como en el debate europeo y se revisan las principales coordenadas teóricas, esquemas clasificatorios y aproximaciones empíricas que se han realizado en torno a las clases medias, con el objetivo de elaborar un marco analítico que posibilite desprender nuevas investigaciones sobre estos sectores, sus cambios y sus reordenamientos en América Latina.

En 2007, Vega retoma la metodología que utilizó en 1995 para examinar en detalle la evolución de la clase media en Costa Rica. En esta ocasión, desagregó la clase media en tres categorías: media-alta, media-media y media-baja y la clase baja en dos apartados: trabajadores cualificados y no cualificados. Además, logró establecer que la clase media creció cuantitativamente a lo largo del período 1988-2004 y que sus ingresos aumentaron, pero que la brecha de ingresos con respecto a la clase alta tendió a incrementarse, lo mismo que entre las otras clases.

En una publicación del mismo año, Castro (2007) presenta la actualización al 2000 de la información generada por Vega 1995. El principal cambio es que el autor, participante en la elaboración del primer documento de esa institución, abandonó la teoría de las clases sociales de la propuesta original y adoptó una concepción de estratos ocupacionales afín a diversos estudios de la CEPAL. La metodología y los grupos ocupacionales se mantuvieron, pero la denominación de los grandes agrupamientos cambió. Así, en vez de clase baja se habla de estrato bajo.

Por otro lado, en su tesis de investigación, García (2011) realiza un interesante análisis sobre la formación de la clase media en Costa Rica, dividido en tres grandes niveles: Primero, un nivel que presenta las condiciones estructurales, más alejadas de la vivencia de los miembros de las clases medias. Segundo, uno que trata sobre las prácticas sociales, referidas a espacios y objetos. Y finalmente, un nivel sobre la formulación de la identificación de clase media, los discursos que la plantearon y las ideologías que pretenden darle sentido.

Guris, Caglayan, y Un (2011), en su estudio, utilizan los modelos logit, probit y el goimpit, para analizar las variables socio-económicas que determinan la tenencia de vivienda como, por ejemplo: ingreso, edad, género, educación, estado civil, empleo, cabeza de hogar y el tipo de vivienda que actualmente habita. Las conclusiones obtenidas establecen que la probabilidad de obtener vivienda está entre los que tienen más edad, ingresos y pertenecen a un hogar o condición marital ya establecida, además de que esta probabilidad es más alta si tienen hijos y los compradores son cabeza de hogar.

Otro estudio indispensable, es el denominado “Caracterización de las condiciones de vida de la población que conforma el estrato socioeconómico medio costarricense, 2011” planteado por el MIHAV. El cual define los cantones que representan una concentración de un 30% o más de hogares considerados como clase media. Para lograr la caracterización, este estudio se basa en los datos de ingresos generados por la EHPM. Además de que recolecta información sobre las viviendas de la clase media del cantón con mayor concentración de clase media, Montes de Oca, mediante el uso del “Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca 3”; un documento que les fue facilitado por el departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad y que permite conocer datos por barrio según su ubicación en los distritos correspondientes, tales como Valor ₡ /m², Área del lote, Frente del lote, Tipo Residencial predominante y Tipo Comercial predominante entre otros.

Carvajal (2014) por su parte, busca identificar los determinantes socio-económicos y financieros del acceso a la vivienda en Colombia., Para ello, estima modelos probabilísticos con la estructura del logit y probit, para una muestra de 612 hogares que durante el periodo 2009-2012 participaron en el proceso de obtener una vivienda de interés prioritario. Para las estimaciones de los modelos propuestos se emplean diferentes tipos de variables que inciden en el acceso efectivo a vivienda, tales como ingresos del hogar, ahorro programado, miembros del hogar, edad del jefe del hogar, años en arriendo, valor del arriendo mensual, monto de crédito y subsidio familiar de vivienda.

A partir de todas las lecturas analizadas en este apartado, para la presente investigación se parte de una relación ya encontrada y demostrada, como lo es la de ingresos medios y dificultad para adquirir vivienda. Sin embargo, se busca realizar un análisis más profundo, que permita observar y entrelazar tanto la evolución de la situación de vivienda, como la evolución de las políticas de vivienda para la clase media en los últimos 40 años.

1.1.4. Evolución histórica de las opciones de acceso a vivienda digna para la clase media costarricense

Este apartado pretende mostrar la evolución de las opciones de vivienda digna que ha tenido la clase media costarricense desde 1980 hasta la actualidad. Para una mejor comprensión, el periodo se ha dividido en 4 décadas. Entendiéndose por supuesto, que las primeras se basan en la forma y las razones por las que surgieron las instituciones de vivienda, mientras que las últimas, muestran las diferentes políticas de vivienda implementadas.

Década de los ochenta

Este periodo, inicia con una crisis económica que produjo la reducción del gasto público en aspectos sociales como educación, vivienda y salud, por lo que, en los primeros 3 años, el nivel de pobreza aumentó casi al doble (Proyecto Estado la Nación, 2001, p. 133), lo cual generó una serie de protestas sociales que exigían:

(...) aumento de salarios, medidas para paliar el alto costo de la vida y el desempleo, la solicitud de vivienda y la oposición a los recortes presupuestarios de instituciones públicas, en virtud de los compromisos adquiridos con organismos financieros internacionales(...). Las respuestas dadas a estas demandas por distintas administraciones se caracterizaron por la "indiferencia" y el "incumplimiento de las promesas", lo que a largo plazo sólo potenció el conflicto social. (Mora, 2007, p. 166)

Según Vargas (2003), se trataba de una crisis empujada por una situación mundial negativa, en el sentido de que se desarrollaba una nueva recesión internacional, alza en los precios internacionales del petróleo, caída de los precios de los productos de exportación y elevación

de las tasas internacionales de interés. Lo que conlleva a que el país inicie el proceso de transformación del "Estado de Bienestar" a un "Estado Neoliberal" con menor intervención estatal (Araya y Jiménez, 2005, p. 73).

Esta situación, sumada a los problemas de vivienda heredados de la década de los setenta, como la falta de formulación de políticas y la desorganización del MIHAV (institución rectora en ese entonces), limitaron el abordaje de la problemática de vivienda, causando que en 1984 se declarase la primera "Emergencia Nacional de la Construcción de Viviendas Populares".

Ante esta situación, el gobierno respondió con el "Plan Nacional de Vivienda Popular", el cual según Solís (1989), impulsaba exclusivamente el programa "Lotes y Servicios", el cual fue desarrollado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo e introdujo el concepto de vivienda progresiva, lo que no era más que una justificación para la ausencia de una solución habitacional terminada (p. 43). Sumado a esto, este programa no contaba con un pleno financiamiento provocando altos grados de insatisfacción ante las limitantes de un acceso real a la vivienda, dando origen a los primeros comités a favor de la vivienda.

(...) De esta forma, surgió en 1980 la Coordinadora Nacional de Lucha por la Vivienda Digna (COPAN); en 1981 el Frente Democrático de la Vivienda (FDV) dirigido por Guido Granados, diputado y miembro del Partido Liberación Nacional (PLN); y en 1984 el Frente Costarricense de la Vivienda (FCV), producto de la división interna del FDV, por lo que también se asoció al PLN. Con el surgimiento de los frentes de vivienda se dio un cambio de estrategias en los procesos de negociación, pasando de un enfrentamiento de las organizaciones con el Estado a una negociación y coordinación entre ambas, lo que dio origen a una nueva relación definida por el clientelismo. (Mora, 2007, p. 175-176).

El contexto de presión popular junto con la insuficiencia de recursos por parte de las instituciones hasta ese entonces creadas, impulsaron el nacimiento de lo que hoy en día se conoce como el Sistema Nacional de Vivienda. Esta institución, parte de una estrategia gubernamental basada en acciones claves: la creación de un sistema financiero, la ejecución

de una política social de subsidio, la revisión institucional del sector, el estímulo a la empresa privada y el fomento de la participación popular. (Lungo y Piedra, 1991, p. 58).

Es así, como surge el BANHVI, ente al cual se le asignaron recursos públicos, provenientes de dos instituciones ya creadas: el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), y el Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI).

Otro elemento por considerar es el papel y la importancia brindada a la empresa privada. En el marco de la reducción de las acciones estatales, una estrategia para racionalizar los recursos fue por medio de la asignación de la edificación de las obras a los entes privados, de forma tal de que no se generara un incremento en el personal del sector público, así lo señalan Lungo y Piedra (1991). No obstante, como lo señala Ball (2001), en los casos en los cuales la empresa privada se posiciona en las funciones ejecutoras, la labor del Estado se limita a fiscalizar el proceso, generando instancias burocráticas, de modo tal, que el argumento de la eficiencia de la empresa privada decanta en un aumento del costo de solución de las viviendas, ya que dichas instancias buscan lucrar con las soluciones habitacionales.

Así, la eficiencia relativa de la empresa privada, si admitimos que existe, en el desempeño de estas funciones, no implica necesariamente una economía global en el proyecto ni más eficiencia en su ejecución. Además, por supuesto, las empresas privadas buscan el máximo de ganancia posible en sus trabajos. Es evidente que existe, en esta relación Estado-empresa privada, una presión hacia el incremento en los costos de producción de la vivienda. (Ball, 2001, p. 7). La reducción estatal también motivó a que se fomentaran alternativas no gubernamentales a los problemas de vivienda, como por ejemplo la FUPROVI.

Esta institución privada sin fines de lucro, surge a principios de 1987, como respuesta a las lentitudes, incomprendiones y resistencias del sector público para atender la problemática de vivienda de las familias más pobres. Las personas que originalmente se agrupan para constituir FUPROVI son fundamentalmente un grupo de funcionarios y técnicos, con amplia experiencia profesional, relacionados con el sector público de vivienda; los cuales se percatan de la dificultad del gobierno central y sus instituciones para desarrollar un modelo de trabajo

flexible y ágil para atender la problemática de vivienda de los más pobres; promover la organización y participación de las comunidades en la solución de los problemas; desarrollar una estrategia estable y permanente de resolver la problemática de la vivienda popular y el desarrollo comunal. (Rojas, 1993, p. 5).

Si bien es cierto FUPROVI se plantea como un ente privado sin fines de lucro que ha utilizado la autoconstrucción, es una ejemplificación del traslado de las funciones ejecutoras del Estado a otras entidades.

Otro ejemplo de esto, es la Fundación Costa Rica-Canadá. Según Álvarez, Castro y Segura (2013) dicho ente surge en la década de los ochenta gracias al trabajo que realizó la Agencia Internacional Canadiense para el Desarrollo con el Gobierno costarricense en proyectos de vivienda. Para finales de la década, la fundación se establece como una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y 30 años después aun brinda gran diversidad de servicios, tales como el crédito con subsidio, créditos para vivienda y propósitos, préstamos para empresas, la atención de precarios y el mejoramiento barrial.

Década de los noventa:

Esta década estuvo marcada por la erradicación de los grupos organizados pro-vivienda. Según Arroyo (2012) y Morgan Ball (2001) la muerte de estos entes surge durante la administración de José María Figueres, quien al asumir su administración descubrió 300 familias que portaban papeles que supuestamente les otorgaban un derecho a acceder a un subsidio de vivienda.

En este punto es preciso destacar que el bono como tal no implicaba beneficiar a ninguna familia en particular, sino más bien a un grupo organizado; sin embargo, las promesas políticas hicieron que el sistema sufriera una distorsión, y, el entrante gobierno no tuvo otra salida que hacerse responsable de las promesas hechas, lo que los obligo a inventar un nuevo mecanismo para el trámite del bono.

El principal obstáculo que se presentó para que los subsidios prometidos fueran hechos efectivos, aparte de la carencia de recursos era que, para ese entonces, la mayoría de proyectos de desarrollo estaban destinados a satisfacer las necesidades de los grupos

organizados. De modo que los bonos no eran asignados por una decisión política, sino que se concedían a las familias según su pertinencia a un grupo organizado.

Para contrarrestar esta situación, el gobierno de Figueres comenzó una campaña de desprestigio contra los grupos organizados, que hasta ese entonces habían tenido el protagonismo en la producción de la vivienda para familias de bajos ingresos.

Por ejemplo, según Morgan (2001) mientras que, por un lado, empezaron a aparecer artículos en periódicos nacionales con denuncias sobre estafas cometidos por algunos líderes comunales, por otro lado, voceros del Ministerio de Vivienda ofrecían declaraciones en el mismo sentido. Así nació la campaña contra los "zopilotes de la vivienda". A la sombra de estas acciones sensacionalistas, el INVU, más discretamente, paralizó la ejecución de varios proyectos bajo su supervisión como ente autorizado y rescindió unilateralmente algunos contratos. La Defensoría del Habitante también participó en esta campaña, al publicar un informe con graves denuncias contra COPAN, recomendando la intervención de varias instituciones, incluyendo la Contraloría de la República y el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), además de incitar al SFNV a declarar a esta organización como "contratista inconveniente". (p. 33).

Todas estas acciones en conjunto, llevaron a la desaparición de los grupos organizados en los procesos de elaboración de soluciones habitacionales, propiciando un aumento de soluciones individuales de vivienda y por ende una reducción en proyectos de conjuntos habitacionales (Morgan, 2001).

Es a finales de la década de los ochenta y principios de los 90 con la creación del SFNV, que se instaura una estrategia bajo la cual el Estado impulsa la construcción de viviendas para familias en condiciones de pobreza, mediante un subsidio otorgado por el FOSUVI concediendo al sector privado una incidencia importante en cuanto al diseño, gestión, promoción, administración y construcción de proyectos de vivienda.

Surgen entonces nuevos actores en la temática habitacional, entre ellos las empresas constructoras y las entidades financieras autorizadas, que junto con el BANHVI solventan la

construcción y el financiamiento para las familias que requieren acceso al subsidio mediante el bono en sus diversas modalidades.

Por tanto, la tendencia se encaminó hacia las reformas económicas orientadas al mercado y al sector privado, el cual se posiciona como el encargado de la construcción de las viviendas y de brindar el crédito hipotecario para su financiamiento. Por su parte, el sector público asume la función de regulador, promotor y suministrador de obras sanitarias y de equipamiento complementario en los bienes públicos (Szalachman, 2008).

Con ello se logra desmovilizar a los grupos pro vivienda y “responder” mediante una acción aislada e individualizada a la demanda de esta. Posicionando además la figura del bono como una estrategia política en campañas electorales para ganar votos a cambio de la promesa de vivienda (Morgan, 2001).

Periodo 2000:

Este periodo, iniciado por el gobierno del Dr. Abel Pacheco, se caracteriza por una disminución considerable en la tasa de crecimiento de viviendas. Según Chávez y Meneses (2005) algunos de los factores determinantes de este fenómeno fueron, entre otros, la incapacidad de financiar directamente por medio del Bono Familiar de Vivienda.

Respecto al crédito, durante el periodo 2000 al 2007 se experimenta un rápido crecimiento principalmente para vivienda y construcción, y en menor medida para consumo, comercio y servicios, es así que la afluencia masiva de capitales extranjeros da lugar, a su vez, a una abundancia extraordinaria de liquidez, alimentando la expansión inmobiliaria a un ritmo inusualmente grande en comparación con los estándares históricos conocidos (Vargas, 2008). Sin embargo, en 2008 inicia la crisis financiera, la cual se gesta en el sector financiero de los Estados Unidos afectando las importaciones y exportaciones, los sectores productivos, financieros, mercados laborales y demás, generándose desestabilidad en las bolsas de valores internacionales, lo que condujo a la reducción y limitación del otorgamiento de créditos y el aumento de las tasas de interés en el país (FUPROVI, 2010).

El sector construcción fue uno de los más afectados por la crisis, reflejo de ello fue el despido de más de 13 000 empleados de la construcción, entre el 2008 al 2009; importante señalar también que la recesión económica, repercutió en la cantidad de bonos entregados pasando de 12 714 en el 2008 a 9 642 bonos para el año 2009 (Decimo-sexto informe Estado de la Nación, 2010). Sin embargo, también hubo algunos aciertos durante el periodo (FUPROVI, 2009), entre ellos:

- La reforma del artículo 59 de la Ley del SFNV, que aumenta de un 20% a un 40% los recursos del FOSUVI que se dedican a la atención o erradicación de asentamientos en precario y tugurios (Ley 8534).
- Modificación de la Ley del Fondo de Desarrollo y Asignaciones Familiares (FODESAF), que destina mayores recursos al FOSUVI.
- Creación de un impuesto a las casas de lujo.
- Implementación del bono colectivo de vivienda, el cual aplica para casos donde la infraestructura y servicios de las comunidades son deficientes, buscando un mejoramiento urbano y la reconstrucción del tejido social de la ciudad.

Periodo 2010:

Esta década, inaugurada con el gobierno de Laura Chinchilla Miranda (2010 - 2014) mostró énfasis en el tema de la vivienda para sectores con ingresos medios al ampliar el subsidio que contribuía al pago de créditos a familias con ingresos de hasta seis salarios mínimos (Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Viviendas de Primera Solución para la clase media).

Se generan además algunos cambios en el bono, entre ellos los representados por el establecimiento del bono familiar de vivienda Integral, mismo que posibilita la copropiedad entre familias consanguíneas, con afinidad y parentesco colateral. Lo cual implica la construcción o adquisición de una primera o segunda planta en una misma propiedad (Espinoza, 2013).

También durante su gobierno, más específicamente el primero de abril de 2013, comienza la implementación de una nueva modalidad de bono: *El bono diferido*. La diferencia de este bono con respecto a sus predecesores, es que permite aplicar el subsidio a las cuotas mensuales por el crédito hipotecario y no al valor de la solución habitacional, como tradicionalmente se ha hecho.

Este bono aplica para núcleos familiares con ingresos mensuales de ₡697 671 a ₡1 395 342 y el plazo para diferir el bono es no menor de 5 años ni mayor a 10. Lo que quiere decir que, durante este periodo, el monto del subsidio (que varía entre ₡1,2 millones y ₡4 millones) se dividirá para reducir cada una de las cuotas del préstamo en hasta un 20%. Además, las soluciones de vivienda a las que se puede acceder van desde los ₡27 millones a los ₡42 millones aproximadamente y la tasa de interés del crédito será fija durante el 60% del plazo en que se diferirá el monto del bono de vivienda (unidad de Comunicaciones del BANHVI, UCBP014-2013).

1.2 Justificación y planteamiento del problema

La escases de vivienda es un tema de relevancia e interés global. En la Agenda para el Desarrollo Sostenible, se plantea que una de las metas para el 2030 es la de asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles; además, de aumentar la urbanización inclusiva y sostenible (Pacheco, 2020).

El tema, también es de relevancia a nivel nacional. Según se ve plasmado en el Plan Nacional de Desarrollo y de Inversión Pública del Bicentenario (PNDIP 2019-2022) un desafío primordial para el país es crear opciones de vivienda para diversos estratos sociales, con el fin de disminuir los asentamientos informales y estimular e incentivar el acceso a bonos o créditos de viviendas a la clase media.

Según Zúñiga (2022), el Déficit Habitacional Real en Costa Rica para el 2021, representaba un 54,7%, lo que quiere decir que más de la mitad de las familias costarricenses no eran

propietarios de vivienda alguna o bien, poseían una con problemas estructurales y/o condiciones de hacinamiento.

Aunado a esto, en el país la clase media tiene grandes dificultades para acceder a la vivienda. Según Dobles (2019) esta situación se debe a que las familias en estado de vulnerabilidad están amparadas por el bono de vivienda y el otro extremo de familias, las que tienen mayores ingresos, están cubiertas por el sistema financiero y no tienen problemas para acceder a una vivienda. Sin embargo, las familias de clase media, cuyos ingresos oscilan entre \$600 000 y \$1,6 millones, son las que enfrentan mayores dificultades, ya que no están en condición de pobreza como para que el Estado les asigne una vivienda, pero sus ingresos tampoco les permiten acceder fácilmente a un crédito.

Esta situación es un problema, porque la falta de vivienda digna tiene múltiples efectos sobre el bienestar de las personas. Ya que la vivienda es una necesidad básica para cualquier individuo, proporciona un refugio seguro, ofrece un espacio vital donde las personas pueden desarrollar su vida familiar y social y además, la falta de una vivienda digna puede tener efectos negativos en la salud mental y física, factores que en su conjunto, afectan el bienestar general de las personas.

Asimismo, producto de la aprobación de la Ley No 9635 “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas” o ley del impuesto al valor agregado, el acceso a la vivienda se dificultará aún más, dado que debido a la ley anterior, los servicios profesionales como la ingeniería y topografía, así como los materiales para la construcción, se verían gravados, ocasionando un aumento del costo final de construcción y por tanto del precio de las viviendas (Hernández, 2022).

Además, otro de los factores que resalta la importancia de ampliar la investigación en el tema del acceso a la vivienda digna es que según Aspinwall (2011), el hecho de poseer una vivienda digna genera beneficios desde el punto de vista del desarrollo económico, tanto para la familia que la habita como para la sociedad en general, incluyendo:

- Acceso al sector formal de financiamiento: Ser dueño de una vivienda, brinda acceso a créditos y financiamiento formal, lo cual puede ser aprovechado para montar

microempresas, hacer mejoras adicionales en la vivienda, y satisfacer otras necesidades de consumo familiar.

- Mayores posibilidades de obtener y conservar un buen empleo: Una persona que tenga que dedicar tiempo a la reparación constante de su vivienda o que no posea un domicilio fijo, tendrá muchas menos posibilidades de obtener un empleo digno y de calidad. Además, las patologías propias de una vivienda insalubre, como bronquitis, problemas gastrointestinales, respiratorios y de piel pueden ser razones para las ausencias al trabajo e incidir en su conservación. Mayores posibilidades de culminar con éxito los estudios, Las patologías mencionadas en el párrafo anterior también influyen en las ausencias al centro de estudios. Además, según la última encuesta realizada por Hábitat para la Humanidad, un alto porcentaje de los infantes en edad escolar mejoran significativamente sus calificaciones debido a que sus viviendas les propician condiciones favorables para estudiar.

Todos estos factores en conjunto exponen los motivos por los cuales es importante investigar el tema de la vivienda y analizar cómo han afectado las condiciones socioeconómica el acceso a la vivienda digna para las familias costarricenses de clase media, a fin de darle visibilidad al problema y con ello colaborar en la generación de soluciones.

1.2.1 Delimitación espacio-temporal

El presente trabajo de investigación tiene como fin comprender los aspectos relacionados con el acceso a una vivienda digna por parte de las familias de clase media en Costa Rica y se compone de una primera parte descriptiva que abarca de 1980 al 2020 y una segunda parte cuantitativa que se basa en las ENAHO del 2010 al 2020.

En primer lugar, se ha elegido la clase media por ser el estrato social que históricamente ha tenido más dificultades para acceder a una vivienda digna. Según Dobles (2019) las familias en estado de vulnerabilidad están amparadas por el bono de vivienda y el otro extremo de familias, las que tienen mayores ingresos, están cubiertas por el sistema financiero y no tienen problemas para acceder a una vivienda. Sin embargo, las familias de clase media, cuyos

ingresos oscilan entre ₡600 000 y ₡1,6 millones, son las que enfrentan mayores dificultades, ya que no están en condición de pobreza, pero sus ingresos tampoco les permiten acceder fácilmente a un crédito de vivienda.

En segundo lugar, se ha elegido el periodo de 1980 hasta la actualidad por diversas razones. Una de ellas, es que a inicios de la década señalada y en plena crisis económica, la situación del sector vivienda en Costa Rica era insostenible y las pocas instituciones pro-vivienda que existían carecían de directrices y/o financiamiento. Tanto es así que en 1984 se declara la primera “Emergencia Nacional de la Construcción de Viviendas Populares” lo cual generó el “Plan Nacional de Vivienda Popular”, iniciando con ello los primeros intentos reales del gobierno para enfrentar la situación de la vivienda.

Otra de las razones para extender el periodo de análisis a través de los últimos 40 años, es poder ver la evolución que han tenido las políticas de vivienda a lo largo del tiempo y medir al mismo tiempo su efectividad.

1.2.2 Relevancia de la investigación

La relevancia de las investigaciones que buscan solucionar el problema de vivienda reside en la importancia de este derecho fundamental para todo ser humano y en las implicaciones que este tiene tanto en la vida del individuo como en la de la sociedad en general.

La vivienda proporciona un refugio seguro para las personas y sus familias, protegiéndolas de los elementos y proporcionándoles una sensación de privacidad y comodidad. También, una vivienda en condiciones adecuadas puede reducir el riesgo de exposición a toxinas, humedad y plagas que pueden causar enfermedades respiratorias.

En cuanto al aspecto económico, la vivienda es un activo importante para la mayoría de las personas y suele ser su mayor inversión, por lo que una vivienda estable puede proporcionar seguridad financiera y ser una fuente de creación de riqueza.

También, promueve el éxito educativo, pues las personas que habitan en viviendas estables y seguras tienen más probabilidades de tener éxito en sus estudios, lo que a largo plazo puede derivar en mejores oportunidades de empleo.

Y a nivel de sociedad, la vivienda puede fomentar un sentimiento de comunidad y pertenencia, generando oportunidades de interacción social, apoyo mutuo y lucha por objetivos comunes.

1.2.3 Pertinencia de la investigación

Para González (2001) una investigación es pertinente en la medida en que responde a las necesidades que se generan en el marco social que le sirve de contexto.

Por lo que retomando lo explicado en el apartado de justificación, el presente trabajo responde a tres grandes necesidades de la sociedad costarricense actual: Una clase media creciente cuyas demandas no han sido satisfechas, más de la mitad de la población con carencia de vivienda digna y una marcada exclusión de la clase media ocasionada por su nivel de ingresos, lo que ocasiona que no reciba una vivienda de bien social por parte del gobierno, ni pueda acceder a un crédito por parte del sector privado.

1.2.4 Relación con el desarrollo

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), son una serie de 17 objetivos globales acordados por los Estados miembros de las Naciones Unidas en 2015, como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Estos objetivos tienen como propósito abordar algunos de los desafíos más urgentes que enfrenta el mundo en la actualidad, desde la erradicación de la pobreza hasta la lucha contra el cambio climático y la promoción de la igualdad de género (ONU, 2016), es por esta razón, que la Escuela de Economía desea que todos los trabajos de investigación que se produzcan bajo su tutela, estén alineados a estos objetivos, con el propósito de aportar a la construcción de un futuro más sostenible e inclusivo para todos.

Al respecto, a continuación, se detallan los objetivos de los que se ocupa esta investigación y se explica la manera en la que puede aportar a la consecución de las metas del mismo:

- **Objetivo 3: Salud y bienestar.**

El poseer una vivienda en buenas condiciones es indispensable para mantener una buena salud y bienestar. Esto debido a que una vivienda adecuada y saludable proporciona un ambiente seguro y limpio para vivir, protegiendo a las personas de enfermedades y riesgos ambientales. También puede tener un impacto significativo en la salud mental y emocional de las personas, ya que vivir en una vivienda inadecuada o inestable puede causar estrés, ansiedad y depresión.

- **Objetivo 5: Igualdad de género.**

Este objetivo en específico, es el que se encuentra más vinculado con la presente investigación. Si bien se observó que la falta de acceso a la vivienda digna es un problema generalizado para la clase media costarricense, al tratarse de hogares con jefatura femenina la situación se ve agravada. Y esto por factores muy diversos como por ejemplo: el rol social asignado a la mujer en donde se le hace la única responsable de las labores no remuneradas como limpieza del hogar, preparación de alimentos, cuidado de niños y adultos mayores, la menor disponibilidad de opciones de empleo y estudio, la discriminación en el otorgamiento de créditos para vivienda, la informalidad del empleo, la concentración en posiciones ocupacionales peor remuneradas e incluso la brecha salarial entre hombres y mujeres para puestos idénticos.

- **Objetivo 8: Trabajo decente y crecimiento económico.**

Con respecto a la primera parte del objetivo denominada Trabajo decente, se relaciona con la investigación desde dos perspectivas diferentes. Primero, un empleo bien remunerado y estable permite a las familias ahorrar para el pago inicial de una vivienda propia, así como también les permite enfrentar el pago de una hipoteca o un alquiler a largo plazo. Y, por otro lado, contar con una vivienda adecuada y estable puede mejorar la calidad del empleo de las personas. Si una persona vive en una zona con buena calidad de vida y acceso a servicios, transporte público, y otras facilidades, esto puede reducir el tiempo y costo del transporte hacia el trabajo. Además, si una persona

tiene una vivienda estable, puede concentrarse mejor en su trabajo y ser más productiva, en lugar de preocuparse por problemas de vivienda.

Mientras que, con respecto a la segunda parte del objetivo, la del crecimiento económico, una mejora en la accesibilidad a la vivienda, estimula el sector de la construcción, genera empleos, aumenta la estabilidad financiera de las familias disminuyendo con ello la probabilidad de impago de los créditos y el riesgo financiero, genera riqueza y, además, puede aumentar el consumo de otros bienes y servicios diferentes a la vivienda. Factores que, en su conjunto, pueden tener un efecto positivo en el crecimiento económico del país.

- **Objetivo 10: Reducción de las desigualdades.**

Este objetivo puede ligarse con el objetivo 5 de la igualdad de género, ya que la investigación hace énfasis en que deben implementarse políticas de vivienda para reducir la brecha en tenencia de vivienda que existe entre los jefes de hogar masculinos y femeninos y también entre los jefes de hogar de mayor edad con respecto a los más jóvenes.

- **Objetivo 16: Paz, justicia e instituciones sólidas.**

En cuanto al concepto de justicia, este exige que todas las personas tengan igualdad de oportunidades y acceso a una vivienda digna, sin importar su origen, identidad, género, orientación sexual o religión. Además, la justicia también exige que el sistema legal y político de un país garantice este derecho mediante medidas como la regulación del mercado inmobiliario, la implementación de programas para la construcción de vivienda social y la lucha contra la discriminación en el acceso a la vivienda, entre otras. En cuanto a las instituciones sólidas, estas son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna, ya que pueden asegurar la protección de los derechos humanos, fomentar políticas públicas efectivas y abordar la discriminación en el acceso a la vivienda.

A grandes rasgos, esta es la manera en que la presente investigación se alinea con los objetivos de desarrollo sostenible, firmados por Costa Rica el 9 de setiembre del año 2016. Esperando realizar una valiosa contribución para la erradicación de la pobreza, la protección del planeta y la consecución de un futuro más próspero para todo ser humano.

1.2.5 Pregunta problema de la investigación

Según Zúñiga (2022), el Déficit Habitacional Real para el 2021, representaba un 54,7%, lo que quiere decir que más de la mitad de las familias costarricenses no posee vivienda alguna o bien, habitan en una con problemas estructurales y/o condiciones de hacinamiento.

Tomando en cuenta esta situación y también la revisión de investigaciones y sus resultados, expuesta en el apartado de antecedentes, la interrogante base es: ¿Cómo han afectado las condiciones socioeconómicas el acceso a vivienda digna para las familias de clase media en Costa Rica?

Mientras que los sub problemas o preguntas centrales de la investigación que emergen son las siguientes:

- ¿Cuáles son las características de la clase media en Costa Rica?
- ¿Qué factores influyen en que una familia de clase media posea o no una vivienda en Costa Rica?
- ¿Qué opciones de acceso a una vivienda digna tiene la clase media en Costa Rica?
- ¿Qué se puede hacer para facilitar el acceso a una vivienda digna para la clase media en Costa Rica?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Analizar los efectos de las condiciones socioeconómicas de las familias de clase media en Costa Rica durante el periodo 1980-2020 para el acceso a una vivienda digna.

1.3.2 Objetivos específicos

1. Caracterizar las opciones de acceso a una vivienda digna con las que cuenta la clase media en Costa Rica.
2. Compilar las características de la clase media en Costa Rica para el periodo 2010-2020.
3. Determinar los factores que influyen en la tenencia de una vivienda para la clase media en Costa Rica.
4. Elaborar una propuesta que facilite el acceso de la clase media costarricense a una vivienda digna.

Capítulo 2: Marco Teórico

Para una mejor comprensión del acceso de la clase media costarricense a una vivienda digna, es necesario esclarecer algunas de las categorías de análisis con base en los referentes teóricos de los cuales se parte para dar fundamento a la investigación. No obstante, también se requiere aclarar que no existe una sola corriente teórica que explique de forma inequívoca la situación de vivienda, por lo que se retoman diversos referentes (tanto recientes como antiguos) y se procura entrelazar entre sí, las diferentes teorías.

Con respecto a los referentes antiguos, se recalca que, a pesar de que, muchas de las teorías utilizadas tienen muchos años de antigüedad, las mismas fueron seleccionadas cuidadosamente, asegurando que se ajusten a la realidad actual y que sus enunciados sean vigentes.

De esta manera, en el primer apartado se busca definir el concepto de vivienda. Iniciando con teorías que tratan a la vivienda como una mercancía, regida por la relación entre la oferta y la demanda, lo cual, claramente imposibilita la adquisición de una vivienda por parte de los ciudadanos con ingresos insuficientes y conlleva a la siguiente etapa: la intervención del estado mediante las políticas de vivienda. En esta segunda parte del primer apartado, se aporta teoría que respalda la intervención estatal como una forma de inversión en capital humano y también se incluye parte del marco legal que declara la vivienda como un derecho del ciudadano.

El segundo apartado es complementario al primero, ya que ahonda en las políticas de vivienda como respuesta del estado ante el problema de la falta de vivienda. En el tercer apartado, se profundiza en los factores que influyen en la tenencia de vivienda, detallando la teoría que justifica cada uno de ellos. En el cuarto apartado se define lo que es una vivienda digna.

En el último apartado, se relaciona el concepto de vivienda con el de Desarrollo Humano y se demuestra que es necesario un enfoque interdisciplinario para dejar de ver la vivienda como una mercancía o una inversión y empezar a verla como un medio satisfactor de necesidades.

2.1 Definición de vivienda

Para Engels (1976) el problema habitacional que afecta a la clase trabajadora y a una pequeña parte de la burguesía es uno de los males del sistema capitalista; pero, no como una consecuencia directa de la explotación del obrero por el capitalista, sino como consecuencia de la extensión de las grandes ciudades:

La extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial, a veces desmesuradamente elevado; los edificios ya construidos sobre estos terrenos, lejos de aumentar su valor, por el contrario, lo disminuye, porque ya no corresponden a las nuevas condiciones, y son derribados para reemplazarlos por nuevos edificios. (Engels, 1976, p. 327)

Al crecer las ciudades, tanto obreros como arrendatarios ven modificada su relación, en la cual, el primero quiere comprar un terreno (o alquilar una casa), mientras que el segundo, fija un valor por el espacio o alquiler de la vivienda. De este modo se establece una relación de venta y compra de bienes donde la vivienda se fundamenta como una mercancía.

En el primer caso nos encontramos, por el contrario, frente a un intercambio absolutamente normal de mercancías entre dos ciudadanos. Y este intercambio se efectúa según las leyes económicas que regulan la venta de las mercancías en general, y, en particular, la venta de la mercancía «propiedad del suelo». Los gastos de construcción y de conservación de la casa o de su parte en cuestión han de tenerse en cuenta en primer lugar; después, el valor del terreno, condicionado por el emplazamiento más o menos favorable de la casa; finalmente, y esto es lo decisivo, la relación entre la oferta y la demanda en el momento dado. (Engels, 1976, p. 328)

Rescatar la vivienda como una mercancía, expone cómo la misma forma parte del proceso de acumulación capitalista, en donde los seres humanos venden su fuerza de trabajo para intercambiar un bien, y de este modo se establecen relaciones humanas desiguales entre propietarios y trabajadores que buscan la posibilidad de adquirir una solución habitacional.

El problema es que al ser considerada la vivienda una mercancía, se imposibilita su acceso a sectores de la población con limitada capacidad adquisitiva, y como si eso no bastará, factores como la migración campo-ciudad y los bajos salarios de los procesos de industrialización, fomentan aún más, las dificultades para acceder a un techo digno.

Es aquí donde intervienen las políticas de vivienda por parte del estado. Las cuales cumplen la función de satisfacer demandas de la población para así continuar con el funcionamiento del sistema económico, o bien, validar los derechos de los ciudadanos.

En el primer sentido, las políticas de vivienda se presentan como una respuesta del Estado a la cuestión social; por tanto, las acciones estatales han de fortalecer las condiciones para la reproducción del capital y de la fuerza de trabajo, tal y como lo exponen los siguientes autores:

Es por ello que la vivienda adecuada permite al obrero industrial y del agro, mayor nivel de estabilidad emocional, condiciones higiénicas y de salud que eleven su nivel de vida, lo que implica un mayor rendimiento en el desempeño de su actividad en el área productiva. (Arias, Bolaños, y Oviedo, 1987, p. 60)

De esta forma la mercancía vivienda cumple con la condición de ser un valor de uso constituyendo el “soporte material de un conjunto complejo de actividades individuales, familiares y sociales: como la alimentación, reposo, ocio, relaciones sexuales de reproducción, relaciones interpersonales, etc., indispensable para mantener la capacidad productiva de los componentes de la familia [...] (Acón, Coto, Chavarría, y Ulate, 1987, p. 47)

Aunado a ello, el sector vivienda también constituye un importante sector productivo que absorbe gran parte de la mano de obra en los procesos de transformación de la materia prima, generando plusvalía que es recuperada por el Estado. “Parte de esa plusvalía, es captada por el Estado y devuelta al trabajador mediante servicios necesarios para la reproducción de la fuerza de trabajo, con ello se contribuye a la reproducción del capital y del sistema económico político” (Arias *et al*, 1987, p. 60).

En el otro sentido, el de la vivienda como derecho humano, de acuerdo con Montagut (2000), las políticas de vivienda deben dirigirse a la sociedad mediante acciones sociales creadas para aumentar el bienestar de la población mediante el acceso a la educación, la vivienda y la seguridad social, es decir, el Estado debe ser garante de estos servicios en pro de brindar las condiciones adecuadas de seguridad y calidad de vida sin exclusión alguna.,

La vivienda como derecho, se encuentra consagrada tanto a nivel mundial como a nivel nacional. A nivel mundial, se incluye en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, estipulándose en el artículo 25, que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure a él y a su familia, la vivienda a la par de otros derechos como la salud, el bienestar y los servicios sociales, entre otros (Golay y Özden, 2007), mientras que, a nivel nacional, se encuentra reflejado en la Constitución Política, específicamente en el artículo 65, el cual indica que: “El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador.”

2.2 Políticas públicas y subsidios como respuesta al problema de vivienda

Una política pública se define como:

(...) conjunto de iniciativas, decisiones y acciones del régimen político frente a situaciones socialmente problemáticas y que buscan la resolución de las mismas o llevarlas a niveles manejables (...) no se debe confundir la política pública con la ley o la norma, ni tampoco se asimila a la política económica. La política pública implica un acto de poder e implica una materialización de las decisiones de quienes detentan el poder. La política pública supone tomas de posición que involucra una o varias instituciones estatales. (Vargas, 1999, p. 57).

Desde esta perspectiva, el difícil acceso a una vivienda de buenas condiciones, es considerada como un ámbito en el que deben implementarse políticas públicas. Cortés y Winfield (2006) señalan que los problemas habitacionales, surgidos fundamentalmente desde la revolución industrial, continúan; es una situación que se acentúa en las grandes urbes, por los fuertes procesos migratorios producidos por las necesidades de empleo, educación, salud, y en

general, mejores condiciones de vida. Este autor señala que incluso los países desarrollados no han podido resolver los problemas de falta de vivienda adecuada.,

En este contexto, los Estados han realizado políticas públicas habitacionales que buscan dar solución al problema descrito. Una de las herramientas usadas para este fin ha sido la entrega de subsidios para lograr que las familias de menores ingresos tengan una compensación para poder acceder a una vivienda, buscando una sociedad más equitativa.

La teoría económica señala que los subsidios tienen por finalidad incrementar el consumo de los bienes y servicios en la economía. Con su aplicación, las políticas públicas buscan la reducción del precio o el incremento de los ingresos de las familias para poder facilitar el acceso a los bienes del mercado (Pearce 1996).

Los subsidios pueden aplicarse a través de la oferta y de la demanda, (Fiadzo, E.D., Houston, J.E. y Godwin, D.D., 2000; Pearce, 1996). Fabbri y Schechter (1996) señalan que en el primer caso se puede devolver beneficios a los productores, o reducir sus costos, de tal forma que el bien o servicios que brinda no sea escaso y el precio no sea tan alto. Los subsidios otorgados a través de la demanda buscan restituir la capacidad de consumo a los grupos desprotegidos de la población, redistribuyendo los recursos de la economía. Según Fiadzo et al., (2000), la aplicación de los subsidios, ya sea a través de la oferta, o través de la demanda, dependerá en gran parte de la planificación de las políticas públicas de cada país, y de los mecanismos de control con que se cuente para evaluar si los impactos del subsidio son los adecuados.,

Por el lado de la demanda, se espera que los subsidios lleguen eficazmente a quienes realmente lo necesitan, y no sean usados por quienes sí tienen los recursos para solucionar su problema habitacional en forma privada. Por el lado de la oferta, se debe cuidar que el subsidio se vea reflejado en el mercado, es decir que los precios y cantidades ofertadas vayan de acuerdo a la capacidad adquisitiva de la población. Los ofertantes podrían proveer viviendas siempre al precio más alto para hacer uso de todo el subsidio posible, y tal vez presionarían para que haya incrementos de la ayuda estatal, generando así continuos

incrementos en el precio de las viviendas independientemente de la evolución de los costos de las mismas, ampliado el margen de beneficios de las empresas, (Hills, 2001).,

Es posible que, ante la falta de mecanismos adecuados de control de los subsidios, el mercado genere soluciones ineficientes al problema de la falta de vivienda, impulsando a que las familias de bajos ingresos vivan en zonas o áreas de segregación, quienes por los altos precios de las viviendas deben aceptar estas condiciones, (Ducci, 2009).

Los gobiernos esperan que con el tiempo mejoren los ingresos de las familias beneficiadas, logren salir de su condición de vulnerabilidad, y los subsidios se retiren paulatinamente o se concentren en otros sectores de pobreza que aún no han recibido ayuda del Estado. Por lo tanto, los gobiernos que aplican estas políticas deben evaluar si los recursos que destinan a los subsidios están cumpliendo o no los objetivos para los cuales fueron diseñados, (Fiadzo et al., 2000).

2.3 Factores que inciden en la tenencia de vivienda

Según Litle (2019), existe poca investigación disponible sobre tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe que provea factores causales jerárquicos, ya que los mismos pueden variar de país a país., Sin embargo, entre las causas más frecuentemente mencionadas en la literatura se encuentran: los bajos ingresos, el acceso a la tierra, las limitaciones en el suministro de vivienda, las políticas gubernamentales ineficaces y el acceso al financiamiento. Con el fin de profundizar en estas causas, a continuación, se brinda una breve descripción de cada una:

1. Los bajos ingresos.

La mayoría de la literatura relacionada con el tema, identifica a los bajos ingresos, causados a su vez por la pobreza y el desempleo, como el principal causante de la problemática de vivienda. “La primera preocupación de cualquier comprometido con la vivienda debe ser primero con los trabajos y oportunidades de generar ingresos y luego con los beneficios de los niños y niñas, pensiones y otras provisiones de seguro social y sistemas fiscales para

redistribuir este dinero ... La mayoría de los problemas de vivienda son realmente problemas de desempleo, pobreza e inequidad” (Donnison, 1980, p. 112).

Además, según Gilberth (1996) el aumento de la pobreza en América Latina en los años 80, por ejemplo, afectó a la vivienda en por lo menos seis formas.

Primero, el sector de construcción de viviendas en el sector formal en las ciudades disminuyó, al mismo tiempo que los gobiernos redujeron la construcción de viviendas para los pobres.

Segundo, las mejoras de autoayuda en vivienda disminuyeron conforme las familias se vieron obligadas a gastar sus menguados ingresos en alimento, junto con la educación y cuidado de la salud conforme los gobiernos recortaban gastos en estas áreas. Las familias trabajaban más horas para compensar la reducción en salarios, consecuentemente, sin capacidad de gastar en mejoras a la vivienda.,

Tercero, los asentamientos de autoayuda recibieron menos servicios debido al efecto de la crisis de deuda sobre los proveedores de servicios., Para pagar la deuda externa, los gobiernos disminuyeron las inversiones en servicios y cobraban aranceles comerciales a sus clientes.,

Cuarto, los gobiernos municipales en muchas ciudades trataron de aumentar sus ingresos por medio de un aumento en impuestos territoriales, haciendo que la vivienda fuera más cara para los pobres.

Quinto, las familias que no pudieron pagar alquiler se mudaron a asentamientos informales y recurrieron a la vivienda de autoayuda. Los gobiernos nuevos que no podían costear la suplencia habitacional o servicios en el sector formal, promovían (o permitían) las invasiones de terrenos o asentamientos de precaristas.,

Sexto, en las ciudades donde los gobiernos previnieron la invasión de terrenos (incluyendo Bogotá, Buenos Aires y la Ciudad de México), las unidades de alquiler se sobrepoblaron conforme las familias arrendaban o subarrendaban un tugurio en un jardín o una habitación en la casa de otra familia.,

Continuando con el tema de la pobreza, es importante resaltar que, debido a su volumen, la compra de una vivienda no solo es la decisión de inversión más importante de la mayoría de la población, sino que además depende de manera crítica de la disponibilidad de crédito. Por lo general se asume que una familia no debería gastar más del 30% de sus ingresos en pagar un préstamo hipotecario, de modo que pueda afrontar sus otras necesidades básicas. Si se considera una tasa de interés real del 6% para la compra de una vivienda básica a un precio de US\$15 000 (₡9 315 450 al tipo de cambio del BCCR del 15 de octubre de 2022) el 19% de los hogares de la región no podría acceder a la misma en el mercado formal, cifra que en algunas ciudades sería mucho más elevada, como La Paz (55%), Managua (43%) y Santa Cruz (36%) (Bouillon y Medellín, 2011).

La situación se agrava si se tiene en cuenta que, en gran parte de la región, la tasa de interés real y/o el precio de una vivienda básica son superiores a los valores utilizados en este ejercicio. De hecho, en Costa Rica las tasas de interés en colones rondan entre 8% y 10,2%, mientras que las viviendas para clase media varían entre los 46 y los 66 millones de colones¹.

Adicionalmente, según Boehm (1982), el nivel de ingresos de un hogar influye de forma positiva sobre la probabilidad de ser propietario de una vivienda debido al mayor poder adquisitivo y la capacidad de costear los gastos asociados a la propiedad.

2. Acceso a la tierra.

Esta causa también es frecuentemente mencionada en la literatura. Para Shlomo, “la primera condición esencial para un sector de vivienda vibrante y que funcione bien, es la disponibilidad de terrenos residenciales, en buena suplencia y a precios asequibles” (2000, p. 192).

Algunos de los factores que limitan esta disponibilidad de tierra para la construcción, son la topografía y las condiciones del suelo, las cuales inflan el valor del terreno y presionan a los segmentos de la población de escasos recursos a establecerse en sitios

¹ Actualmente el tope de interés social es de ₡65 801 000 (Sesenta y cinco millones ochocientos un mil colones), según acuerdo N° 1 de la Sesión 54-2019 de la Junta Directiva del BANHVI y con fundamento en los artículos 150 de la Ley del SFNV y 123 del Reglamento de Operaciones.

marginales y ambientalmente peligrosos, tales como terrenos sumamente inclinados o tierras bajas, mientras que la presión por establecerse en sitios accesibles ha llevado a los asentamientos ya establecidos a la sobrepoblación y congestión” (Center for Urban Development Studies 2000, p. 91).

Según un estudio del Centro para Estudios de Desarrollo Urbano de la Universidad de Harvard (2000, p. 91) también existen algunos factores adicionales para explicar la escasez de terrenos, algunos de estos serían:

- La apatía de los gobiernos por confrontar la tenencia de terrenos concentrada.
- La especulación desenfrenada de terrenos
- El fallo de gobiernos centrales en su intento por regular el mercado de terrenos y la falla de los gobiernos municipales en su intento por proveer estrategias de desarrollo urbano practicables
- Los impedimentos legales, tales como leyes que únicamente ayudan en la regularización de establecimientos precaristas en terrenos públicos, pero no en terrenos privados, y leyes que requieren la provisión de servicios para lotes antes de emitir títulos de propiedad.

3. Limitaciones en el suministro de vivienda.

Según Hábitat para la humanidad 2010, las limitaciones en el suministro de vivienda pueden ser otra causa de la vivienda inadecuada para personas con escasos recursos. Estas limitaciones de suministro existen en ambos sectores de la vivienda, tanto público, como privado.

En el sector público, la provisión de vivienda ha disminuido y el diseño y manejo ineficiente de los programas de vivienda pública han contribuido a la falta del suministro adecuado de opciones de vivienda para las personas de escasos recursos, mientras que en el sector privado, se observa monopolio en las industrias de construcción, altos costos de materiales para la construcción, y falta de experiencia en la construcción de vivienda para personas de escasos

recursos. Todas estas condiciones en su conjunto, limitan la cantidad de vivienda digna que existe para familias de escasos recursos y obligan a aumentar los precios de las opciones ya existentes.

4. Políticas gubernamentales ineficientes.

Según Ángel (2020), algunos ejemplos de política gubernamental o regulaciones que han afectado negativamente a las condiciones de vivienda para personas de escasos recursos incluyen:

- Gastos reducidos en programas sociales.
- Regulaciones que demandan un acceso con servicios e infraestructuras completas de terrenos para vivienda, antes de la legalización del título.
- Políticas y programas que suministran infraestructura a terrenos urbanos antes del asentamiento, por lo tanto, aumentando el valor del terreno y ocasionando que ya no sea económicamente viable para personas de escasos recursos.
- Requerimientos de residencia municipal, que llevan a la exclusión legal de personas desplazadas que huyen a las áreas urbanas.
- Un enfoque excesivo en la provisión individual de títulos y libre derecho (tenencia completa) para los propietarios de vivienda.
- La provisión de servicios de calidad a un número limitado de viviendas en asentamientos informales.
- Establecimiento de normas de vivienda tan elevadas que las personas de escasos recursos no pueden adquirir viviendas., Esto incluye políticas de subdivisión que establecen normas de servicio demasiado elevadas como para que las personas de escasos recursos puedan adquirir lotes. Según Ángel (2020), los aumentos en las normas deben ocurrir sólo si vienen acompañados de subsidios públicos que promuevan la rehabilitación y mejoría en las unidades existentes de vivienda, y asistencia de ingresos a familias que no pueden adquirir viviendas del sector privado.

- Políticas macroeconómicas que favorecen la austeridad (causando que los precios relativos de los productos básicos aumenten más que los salarios domésticos).
- Políticas macroeconómicas que permiten la hiperinflación.

Gilbert (1998) cuestiona la política pública de vivienda que se basa en las fuerzas de mercado, tal y como lo promovió el Banco Mundial en 1993 en el reporte de política de vivienda “Capacitando a los Mercados para su Funcionamiento”. Este reporte, pide a los gobiernos dejar la construcción de viviendas para los pobres al sector privado y reducir los controles y regulaciones de planificación, pero según Gilbert, el problema con este método es que confía mucho en el crecimiento económico en aumento y especialmente en una distribución más equitativa de este crecimiento, el cual podría o no ocurrir.

Cada vez más, las instituciones académicas y las ONG’s consideran que la vivienda inadecuada en América Latina y el Caribe se debe a un sistema de leyes, regulaciones e instituciones de ejecución legal que excluyen de manera efectiva a los de menores ingresos., Con base en esta premisa, las organizaciones internacionales de vivienda han empezado a promover políticas que contemplan la inclusión de todos los ciudadanos, incluso los de menores recursos, en la vida urbana, también conocida como “derecho a la ciudad”. Una tendencia que promueve la intervención gubernamental a lo largo de toda la ciudad en lugar de enfocarse en proyectos específicos y persigue una mayor inclusión política, económica y social.

5. Acceso a financiamiento para las familias.

Para que una familia costarricense de clase media pueda acceder a una vivienda formal tiene dos opciones: i) comprar directamente o ii) reunir las condiciones necesarias para acceder a financiamiento privado y con esto adquirir una vivienda, en ambos casos construidas de acuerdo con los códigos vigentes de construcción en terrenos legalmente divididos y urbanizados (Bouillon, 2012).

Si bien el fracaso de muchas familias por tener acceso a hipotecas y préstamos para vivienda frecuentemente se debe a sus bajos niveles de ingresos, esta no es la única barrera que

enfrentan, sino que también se enfrentan a mercados inmaduros y a la incapacidad de demostrar sus ingresos.

Con respecto a los mercados financieros inmaduros, Domínguez (2017) explica que si los mercados hipotecarios de la región fueran lo suficientemente profundos y desarrollados, estos tendrían la capacidad de minimizar el impacto final de las tasas de interés en el flujo de fondos y posibilitar mayores plazos de pago. En otras palabras, las instituciones financieras serían capaces de ofrecer mayores plazos de pago, permitiendo con ello que las familias pagaran cuotas más bajas, de modo que pudieran satisfacer su necesidad de vivienda sin tener que sacrificar el resto de sus necesidades básicas.

Con respecto a la incapacidad para demostrar sus ingresos, esta situación se da principalmente en el caso de las personas que trabajan en el sector informal, ya que, por la propia naturaleza de su empleo, tienen pocas posibilidades de proporcionar documentación que demuestre su nivel de ingresos y su estabilidad a lo largo del tiempo. Estos dos factores disminuyen las posibilidades de acceder al financiamiento aún si el nivel de sus ingresos actuales los calificara para un préstamo. Respaldo esta teoría, Jones y Data (1999) encontraron que recientes investigaciones demuestran que las instituciones financieras favorecen a familias con ingresos por encima del promedio, con empleo en el sector formal, y que tienen como cabeza del hogar a un hombre.

Continuando con el tema, es necesario comprender que, desde la óptica de las instituciones financieras, asignar una cantidad de fondos en el tiempo, sobre todo en el largo plazo, requiere contar con determinadas condiciones que hagan viable esta decisión, tales como:

- i. Información sobre el prestatario (para definir el riesgo de crédito).
- ii. Información sobre el bien dado en colateral (es decir, la vivienda), para lo que se requiere que el mismo tenga características formales que así lo definan (entre ellas, su registro catastral claro e inequívoco).
- iii. La capacidad de formalizar la garantía tomando a este colateral u otros en su reemplazo.

- iv. Condiciones macroeconómicas que posibiliten una reducción de la volatilidad tanto de las tasas de interés como del tipo de cambio que podrían afectar al flujo de fondos del prestatario.

Evidentemente, si un costarricense incumple una de estas condiciones, como por ejemplo no tener la capacidad de demostrar sus ingresos y asegurar un flujo constante del mismo, su acceso al financiamiento se ve restringido.

Aunado al incumplimiento de los requisitos básicos por gran parte de la población de clase media costarricense, en América Latina, los intermediarios financieros presentan una fuerte aversión al riesgo, lo cual favorece un evidente sesgo hacia los créditos comerciales y de consumo, con plazos cortos. Por ejemplo, según la SUGEF para el periodo 2018-2021, de la cartera total de crédito de la región solo el 14,7% se destinaba a crédito hipotecario, mientras que el 60% correspondía a créditos comerciales, y el resto a créditos de consumo.

Por otro lado, la escasez de fuentes de financiamiento de mediano y largo plazo resulta ser otra de las principales causas que limitan la participación de las instituciones financieras en el financiamiento de la vivienda. En la mayoría de los países de la región, el mercado de capitales aún no ha tenido un rol relevante en complementar estas fuentes de financiamiento y contribuir así a hacer frente a una demanda en constante crecimiento. La capitalización promedio de Costa Rica en el período 2015-2020 se ubicó en un 3,56% del PIB, mientras que en países como Alemania se situó en torno al 53,22% del PIB y un 158,45% en Estados Unidos. (Valev, 2021).

Otra de las limitaciones (tal vez la más importante en términos de riesgo), que previene a las instituciones financieras de incrementar su volumen de financiamiento de viviendas, es el descalce de plazo. Ya que mientras que el promedio de plazo de la cartera activa hipotecaria debería rondar entre los 7 y los 10 años al contar con sistemas financieros cortoplacistas, en la mayoría de los países de la región, las captaciones únicamente alcanzan de 2 a 3 años en promedio (Vera y Pérez-Caldentey, 2015).

6. Acceso a financiamiento para los Desarrolladores inmobiliarios: los proveedores de vivienda nueva.

En varios países de la región es común que los desarrolladores inmobiliarios autofinancien sus proyectos u obtengan fondos con el apoyo de una garantía personal o empresarial, en vez de apalancar el valor final de sus emprendimientos. Por ello, en ausencia de crédito hipotecario para la mayoría de la población (clases media y baja), la oferta de vivienda nueva termina concentrándose en la población que ostenta las rentas más elevadas y que es capaz de hacer pagos por adelantado o por avance de obra a los desarrolladores inmobiliarios.

Esto, según Domínguez (2017) a su vez tiene resultados previsible:

- La oferta se concentra en viviendas unifamiliares o de gran tamaño, lo cual tiene un impacto sobre el uso de suelo urbano y la densidad o sobre desarrollos que, por sus relaciones de retorno de la inversión, tienden a generar viviendas multifamiliares en el sector de mayores ingresos.
- Para la clase media y media baja la oferta es muy escasa, y alejada de los centros urbanos, tanto más a medida que se encarece el precio del suelo.
- Para la mayoría de la población de menores ingresos, la solución habitacional pasa por la autoconstrucción o ampliaciones en viviendas existentes, lo cual acentúa el déficit cualitativo.

Esta problemática de escasez de oferta de crédito para los desarrolladores inmobiliarios es muy común en varios países de la región. En un grupo focal realizado en 2016 por el BID con desarrolladores de vivienda e Instituciones Financieras de la región, se confirmó que:

- No existe una oferta de crédito específicamente diseñada para el negocio de promoción de vivienda, con condiciones estructuradas a partir de los flujos y la rentabilidad de cada proyecto.
- Actualmente los desarrolladores pueden acceder solo a productos de crédito personal o empresarial respaldados por garantías personales y/o corporativas.

- Bajo las condiciones actuales la oferta crediticia para el sector presenta una tasa en dólares de entre el 16% y el 18%. Todo ello dificulta la viabilidad de un modelo de negocio que debe apoyarse en grandes inversiones con menores márgenes de los que deja la vivienda individual, y termina por limitar la capacidad de los empresarios para proveer vivienda nueva.

7. El género y su influencia en el acceso a la vivienda.

Según datos de la ENAHO 2021, del total de 1 666 276 hogares, un 41% tienen jefatura femenina y no se observan diferencias porcentuales significativas en la tenencia de vivienda propia según el sexo de la jefatura del hogar. Sin embargo, al realizar el análisis del faltante cualitativo, la tendencia si es clara, año con año los hogares con jefatura femenina presentan mayores porcentajes en cuanto a vivienda en mal estado y vivienda en estado regular, además, se evidencia que en el primer quintil de ingresos es donde mayor presencia de jefaturas femeninas se da (48%).

Estas cifras evidencian el hecho de que son los hogares cuyas jefas de hogar son mujeres los que presentan una mayor proporción de déficit habitacional y condiciones de pobreza. Esto probablemente se explique por la menor disponibilidad de tiempo y recursos con que cuentan las mujeres jefas de hogar, al tener que hacerse cargo tanto del sustento del hogar como del cuidado de sus hijos. De hecho, según la literatura, el mayor déficit habitacional que enfrentan las mujeres se debe a dos grandes factores: la “feminización de la pobreza” y el rol social asociado a la mujer.

Según Dalmazzo (2015) las mujeres están concentradas en las posiciones ocupacionales peor remuneradas, lo que incide fuertemente en que sus promedios generales de ingreso sean inferiores. Pero, además, en posiciones ocupacionales similares los ingresos son menores para las mujeres en relación con lo que perciben los hombres. Es importante destacar que no son las diferencias de capital humano las que explican las desventajas salariales de las mujeres. La evidencia sostiene más bien lo contrario, a medida que aumenta el nivel educativo y también el rango de las posiciones ocupacionales se incrementan sus desventajas salariales.

Según Dalmazzo (2015), se observa, además, que entre los factores asociados a la feminización de la pobreza se destacan los siguientes:

- La mayor esperanza de vida de las mujeres, lo que produce una presencia de numerosas ancianas. Estas mujeres adultas mayores están más expuestas a la pobreza por su falta de acceso a la previsión y a los costos de la vejez, situación que se ve empeorada en caso de viudez.
- Las tareas de reproducción que asume la mujer le implican un mayor riesgo de caer en situaciones de pobreza. Por ejemplo, la responsabilidad del cuidado de los hijos, la limita de continuar los estudios y en caso de existir rupturas en las parejas de casados la mujer queda al desamparo.

Otra teoría en la misma dirección, es la de Díaz (2006) la cual asegura que las condiciones desfavorables que enfrentan las mujeres jefas de hogar frente a la oferta de vivienda, se deben a la desigualdad de oportunidades en el mercado laboral y las diferencias de ingresos respecto a los hombres, la menor capacitación y las condiciones de inseguridad económica de un gran porcentaje de mujeres, sumada a unas relaciones de pareja inestables a causa de la violencia urbana y de la inestabilidad laboral, que las obligan cada vez más, a quedarse solas a cargo de los hijos.

En esta teoría, también se sostiene que las crisis urbanas afectan más directamente a las mujeres jefas de hogar, porque son las primeras en ser desplazadas de los puestos de trabajo, representan un gran porcentaje en el empleo informal y tienen salarios inferiores a los hombres hasta en un 60%.

Es por esto que las mujeres no tienen otra alternativa que engrosar el sector de la economía informal con todas las desventajas que esto representa para ellas, por la falta de recursos para inversión, los bajos niveles de capacitación, la desigualdad de salarios y el recargo habitual dado por su rol de madre y generadora de economías domésticas no monetarias para hacerle frente a la reducción de ingresos, ubicándose en los niveles más bajos del empleo informal como es el servicio doméstico, las costuras, la venta de productos caseros a mínima escala y

el cuidado de los niños. Además, la falta de los servicios públicos, de guarderías, de servicios de salud y escuelas dificulta el cuidado de los niños y por lo tanto no sólo le sobrecarga el trabajo doméstico, sino que le limita la incorporación al campo laboral y a la participación ciudadana. Para empeorar la situación, los procesos de mejoramiento de vivienda para las mujeres jefas de hogar son lentos por las dificultades de obtención de créditos, el recargo de trabajo y la falta de capacitación para dirigir o ejecutar trabajos de autoconstrucción.

2.4 Definición de Vivienda digna

El concepto de vivienda digna ha ido transformándose a lo largo de los años. Su definición actual, de acuerdo con las Naciones Unidas, es la de un elemento insustituible para el desarrollo humano que representa

...algo más que tener un techo bajo el cual guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficiente, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable".
(Toledo, 2013, p. 44)

Ben-Akiva et al. (1999) señala que se asocia a la calidad de la vivienda con factores técnicos de la misma, tales como la calidad de los materiales con los que fue construida y los servicios que ofrece, incluidos entre ellos, el agua potable, la electricidad y la existencia de desagües., Sin embargo, también son factores importantes el número de personas que habitan la vivienda, y los factores propios del entorno en donde se ubica, como los accesos, los servicios médicos, educativos y de diversión, entre otros.

Rindfuss et al. (2007) indican que para que una vivienda sea considerada de calidad por sus habitantes, debería ser segura, suficientemente grande para reducir la sensación de hacinamiento y equipada con complementos que hagan sentir mejor a las personas. Agrega

que como la medición de la calidad de la vivienda es compleja, más aún ante la ausencia de mercados que ayuden a establecer los precios de intercambio, es necesario tomar en cuenta aspectos observables como: el consumo de ciertos bienes (televisores, refrigeradoras, tipo de combustible para cocinar, el tipo de electricidad, los activos para trabajar, el flujo de ingresos y las características demográficas de los habitantes.

Weicher y Thibodeau (1988) agregan que una vivienda es inadecuada si cuenta con una o más deficiencias estructurales como plomería, cocina, desagüe, mantenimiento, espacios públicos, baños y acceso a servicios eléctricos.

Mientras que Spain (1990), usa la densidad o personas por unidad de área, como un indicador de calidad de vivienda. En este mismo sentido, Kutty (1998) señala que existen dos elementos relevantes para medir la calidad de vivienda: primero, la adecuación de la estructura de la vivienda, y segundo, el hacinamiento. Precisa que no tiene que ver tanto con el número de habitantes por metro cuadrado, sino más bien con la privacidad que puedan tener las personas al interior de esta, ya que podría ser que exista una vivienda pequeña, pero con un diseño que permita a sus habitantes conservar un espacio propio. Por el lado de la adecuación de la estructura de la vivienda, la autora se refiere a la infraestructura que impacta directamente en la calidad de servicios que ésta puede brindar.

De manera más actual, Hábitat para la humanidad (2021) define la vivienda digna como un lugar privado, con espacio suficiente, que proteja a sus ocupantes del medio ambiente, de amenazas para la salud y de riesgos estructurales. Un espacio con accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad, iluminación, calefacción y ventilación suficientes. Una infraestructura básica que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud; todo ello a un costo razonable para que todos tengan acceso a esa garantía.

Entendiendo que no basta con contar con un espacio para vivir, ya que una vivienda digna va más allá, asegurando que todos sus integrantes se sientan protegidos, resguardados, seguros y sanos física y mentalmente

2.5 La vivienda y el Desarrollo a escala humana

El modelo de desarrollo entendido simplemente como crecimiento económico ya no es sostenible, ni social, ni ambientalmente. Los organismos internacionales, preocupados por la promoción del desarrollo, han hecho suyo en los últimos años el criterio de que este debe orientarse preferentemente hacia la satisfacción de las llamadas necesidades básicas. Más aún, el informe de Dag Hammarskjöld (1975) "Qué hacer: Otro desarrollo", colocaba tal propósito como uno de los pilares fundamentales del nuevo tipo de desarrollo que debía desencadenarse urgentemente a fin de superar la desoladora miseria que sufría la mayoría de los y las habitantes del Tercer Mundo.

Según Max-Neef, M., Elizalde, A. y Hopenhayn, M. (1986), implementar el nuevo Desarrollo o mejor dicho, el Desarrollo a Escala Humana, implica dejar de priorizar únicamente los indicadores económicos y empezar a ocuparse de la satisfacción de las necesidades humanas, pero para esto la transdisciplinariedad es imprescindible.

La evidencia señala que las nuevas calamidades sociales no son simples problemas específicos, sino problemáticas complejas que no pueden seguir atacándose satisfactoriamente mediante la aplicación exclusiva de políticas convencionales inspiradas por disciplinas reduccionistas. Solo un enfoque transdisciplinario permitirá comprender, por ejemplo, de qué manera la política, la economía y la salud están interrelacionadas, y como un problema sanitario en un país, puede ser el resultado de la mala política y de la mala economía.

Volviendo a la teoría del Desarrollo a Escala Humana, desarrollada por Max-Neef *et al.* (1986), los autores plantean que esta se basa en tres grandes postulados:

- **El desarrollo se refiere a las personas y no a los objetos:** En el paradigma tradicional, un excelente indicador para medir si un proceso de desarrollo era mejor que otro, era

el PIB. Sin embargo, ya que el modelo de Desarrollo a Escala Humana no busca simplemente medir el crecimiento cuantitativo de “objetos” sino más bien medir el crecimiento cualitativo de las personas, se debe utilizar un indicador diferente. Para esto, Max-Neef *et al.* (1986) plantean que la nueva unidad de medida será la calidad de vida de las personas y que “La calidad de vida dependerá de las posibilidades que tengan las personas de satisfacer adecuadamente sus necesidades humanas fundamentales” (p. 16).

- **Las necesidades humanas fundamentales son finitas, pocas y clasificables:** Según Max-Neef *et al.* (1986) las necesidades humanas pueden ser desagregadas según dos categorías diferentes: las existenciales y las axiológicas. Las necesidades existenciales consisten en ser, tener, hacer y estar, mientras que las axiológicas serían las necesidades de subsistencia, protección, afecto, entendimiento, participación, ocio, creación, identidad y libertad.
- **Las necesidades humanas fundamentales son las mismas en todas las culturas y en todos los períodos históricos. Lo que cambia, a través del tiempo y las culturas, es la manera o los medios utilizados para la satisfacción de las necesidades:** En un intento de aclarar este apartado Max-Neef *et al.* (1986) brinda varios ejemplos: la alimentación y el abrigo no deben considerarse como necesidades, sino como satisfactores de la necesidad fundamental de subsistencia. Del mismo modo, la educación (ya sea formal o informal), el estudio, la investigación, la estimulación precoz y la meditación son satisfactores de la necesidad de entendimiento. Los sistemas curativos, la prevención y los esquemas de salud, en general, son satisfactores de la necesidad de protección.,

Para Max-Neef *et al.* (1986), las dos categorías de necesidades se complementan y varias necesidades pueden tener un satisfactor común. Para el autor, la vivienda tiene la capacidad de satisfacer necesidades., El apropiarse de una vivienda coadyuva con el desarrollo de la salud física y mental de la familia; brinda abrigo y protección y permite generar lazos de afecto, solidaridad y equilibrio emocional, entre muchas otras satisfacciones. La vivienda también representa la protección, la seguridad. La vivienda es entonces “un medio satisfactor de

múltiples necesidades humanas” siempre y cuando el habitar de una vivienda sea una experiencia positiva y se ajuste a las necesidades y expectativas de sus moradores.

2.6 Definición de Clase Media

Según la CEPAL (2022), la estratificación por ingresos pareciera ser uno de los enfoques más utilizados en los últimos tiempos para analizar la estructura de una sociedad. Generalmente, lo que se hace es aplicar un esquema gradualista unidimensional de estratificación; es decir, una escala de ingresos considerando límites inferiores y superiores como también en relación con la posición con la línea de pobreza. Este método se puede utilizar tanto para obtener estimaciones cuantitativas de los distintos grupos o tramos de ingreso, como para medir los riesgos de una mayor vulnerabilidad a la pobreza monetaria. A la vez, permite calcular el grado de desigualdad y medir los cambios en los ingresos de diferentes grupos a causa de una recesión o crecimiento económico y realizar comparaciones entre países.

El ingreso laboral generalmente es visto como un proxy del capital económico de las personas, porque da cuenta de la capacidad de consumo y también del acceso a bienes y servicios (Marinho y Quiroz, 2018). El ingreso puede ser comprendido entonces como el principal medio para tener acceso a los bienes y servicios esenciales, para alcanzar bienestar material (CEPAL, 2018).

Esta clasificación por ingresos se hace normalmente con relación al ingreso disponible por persona, conformándose así tres grandes estratos: bajo, medio y alto. Los cuales se pueden agrupar en términos relativos (cuantiles) o absolutos (unidades monetaria).

En esta mirada unidimensional con base en la capacidad de consumo estimada, los estratos bajos se asimilan como hogares que viven en la extrema pobreza, pobreza o que son muy vulnerables a caer en ella. En contrapartida, en el límite superior se suele definir a la clase alta, conformada por el último decil (Edo, Sosa y Svarc, 2020) o veintil de ingresos. Mientras que entre ambos se ubicarían los estratos medios, ordenados internamente con decrecientes niveles de vulnerabilidad.

Basado en este enfoque y en concordancia con los datos disponibles mediante la ENAHO, para el presente trabajo de investigación, se utilizará como representantes de la clase media al 20% de la población del país perteneciente al tercer quintil de ingresos.

Capítulo 3: Metodología de la investigación

En esta sección se exponen los elementos metodológicos utilizados para la investigación. Se aborda en primer lugar, el enfoque de la investigación, el tipo de investigación, el alcance y el universo, dentro del cual se incluirán la población en estudio y los sujetos y fuentes de información. Seguidamente se profundiza en las técnicas e instrumentos de investigación, los cuales serán: una revisión exhaustiva de la literatura y la aplicación de un modelo Probit. Finalmente, se presentan la matriz metodológica y el cronograma.

3.1 Enfoque de investigación

En palabras de Hernández, R., Fernández, C. y Batista, P. (2014), en su texto Metodología de la investigación, “el enfoque cuantitativo utiliza la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin de establecer pautas de comportamiento y probar teorías, mientras que el enfoque cualitativo utiliza la recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación”.

Por otro lado, según Hernández et al (2006), el enfoque mixto analiza y vincula datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio o una serie de investigaciones para responder a un planteamiento del problema.

Por lo tanto, el enfoque que más ayuda a satisfacer los objetivos de la presente investigación es el mixto. Mediante el enfoque cuantitativo se planea recolectar y analizar datos numéricos, además de utilizar métodos entre los que se incluyen la encuesta, el análisis estadístico y el modelo econométrico, para obtener conclusiones precisas y generalizables sobre la situación del problema de la vivienda en Costa Rica, mientras que por otro lado, el enfoque cualitativo permitirá profundizar en cuáles son las causas de la carencia de vivienda. De esta manera, se busca realizar una combinación de enfoques, de modo que ambos se complementen y aporten una visión más integral, amplia y profunda de la problemática de vivienda costarricense

3.2 Tipo de investigación

La investigación que se desarrolla es de carácter analítico. Según Argimon (2016), los estudios analíticos se caracterizan porque pretenden descubrir una hipotética relación entre algún factor de riesgo y un determinado efecto, es decir, pretenden establecer una relación causal entre dos fenómenos naturales.

La presente investigación utilizará datos de la ENAHO, donde se encuentra capturada la información sobre la clase media y las condiciones de las viviendas de las personas, lo cual servirá para interpretar sus necesidades de vivienda digna. Además, describirá las principales opciones de acceso a la vivienda que ofrecen tanto el sector privado como el público, incluyendo en este último, los denominados bonos de vivienda.

Por otro lado, según Hernández et al (2006, p. 83) “Los estudios explicativos van más allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; es decir, están dirigidos a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Por tanto, como su nombre lo indica, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta, o por qué se relacionan dos o más variables. Y esto es precisamente lo que pretende la presente investigación, al tratar de expresar qué factores determinan el acceso a la vivienda y cuál es la relación entre el nivel socioeconómico y la posesión de vivienda digna.

3.3 Alcance

En la presente investigación fue posible caracterizar las condiciones individuales de los jefes de hogar y de las familias costarricenses de clase media, para lo cual se procedió a utilizar los datos recopilados en la ENAHO desde el 2010 hasta el 2020.

Gracias a esta encuesta, fue posible conocer el déficit de vivienda tanto cuantitativo como cualitativo a nivel nacional y las características socioeconómicas más importantes de los costarricenses de clase media. También, se logró identificar cuáles eran las características socioeconómicas que ejercían mayor influencia sobre el déficit de vivienda mediante la

aplicación de un modelo de probabilidad lineal (conocido como modelo probit). Lo que a su vez permitió constatar las teorías sobre el acceso a la vivienda y proponer medidas para contrarrestar la problemática.

La población beneficiada serían las familias de clase media, las cuales podrían ver mejoradas sus condiciones de acceso a la vivienda, pues la identificación de sus carencias tal y como lo propone el presente trabajo de investigación, podría ser utilizada a futuro para revisar la efectividad de las medidas y políticas de vivienda que existen actualmente.

3.4 Universo de la investigación

3.4.1 Sujetos y fuentes de información

Las fuentes de datos suelen ser de dos tipos: Los datos primarios “son los datos que desarrolla el investigador con el propósito específico de dirigirlos al problema de investigación.” (Malhotra, 1997, p. 117). Mientras que los datos secundarios “son los que se recopilan para propósitos distintos del problema que se resuelve” (Malhotra, 1997, p. 117).

En este caso, como datos primarios se utilizará la información estadística proveniente de la ENAHO, la cual se utilizará para calcular el parámetro del modelo probit.

3.4.2 Población en estudio

Se considera como sujeto de estudio a la población costarricense de clase media que habita en el territorio nacional, tanto en la zona rural como en la urbana y cuyo ingreso per cápita neto lo ubica en el tercer quintil.

Según Portilla (2021), encargada del Plan de Mejora Regulatoria del INEC, la mejor manera de obtener conclusiones sobre los hogares de clase media en Costa Rica es filtrar la información proveniente de la ENAHO mediante los jefes de hogar, de manera que cada jefe de hogar represente un hogar de clase media.

3.5 Técnicas e instrumentos de investigación

Toda investigación implica una selección de las técnicas de estudio apropiadas para realizar un acercamiento a la realidad, la cual debe de realizarse previo al inicio de la investigación acorde con el objeto de estudio y los objetivos establecidos. Para la presente investigación en particular se utilizarán las siguientes:

3.5.1 Revisión documental, bibliográfica y hemerográfica.

La revisión documental es una técnica que permite rastrear, ubicar, inventariar, seleccionar y consultar fuentes y documentos que se utilizan como materia prima para la investigación (Aristizábal, 2008), siendo determinante para la reconstrucción de antecedentes en la revisión de estudios e investigaciones realizadas previamente sobre el tema de investigación, así como en la formulación del marco teórico y la recolección de información para su contraste con otras técnicas de investigación.

En este sentido, según lo planteado por Aristizabal (2008), las fuentes documentales se clasifican como primarias y secundarias, encontrándose las primeras en los archivos públicos o privados y las segundas, en fuentes que consisten en un cúmulo de información y experiencias y teorías de otros autores sobre determinada temática. Para efectos de la investigación, se consultaron memorias institucionales, informes, trabajos finales de graduación, libros y artículos científicos, tanto en físico como digitales.

3.5.2 Encuesta Nacional de Hogares:

Según el INEC (2022), la ENAHO es un programa de recolección de datos cuyo enfoque está asociado al nivel de bienestar de la población, centrándose especialmente en la conformación del ingreso de los hogares, su distribución y las características de los hogares y la población. Se contempla además el estudio de la tenencia de vivienda, lo que la convierte en una excelente fuente de información para la presente investigación.

Esta encuesta se utiliza para el conocimiento de la realidad socioeconómica nacional y como insumo para el establecimiento de políticas públicas, la formulación y la evaluación de planes estratégicos encauzados al desarrollo del país, así como para la investigación de los temas socioeconómicos que afectan la forma y calidad de vida de la población costarricense.

La encuesta provee a la sociedad, información estadística relacionada con la composición de los ingresos de los hogares, la situación de la pobreza (medida tanto por el método de Línea de Pobreza como por el Índice de Pobreza Multidimensional), características de las viviendas, características demográficas de la población, y otros temas sociales (acceso a la educación y nivel de instrucción, aseguramiento, seguridad social, cobertura de programas sociales) y económicos (participación laboral y características de la calidad del empleo) asociados a las condiciones de vida de la población, necesarios para la formulación, seguimiento y evaluación de políticas orientadas al desarrollo del país y de acciones privadas. Además, periódicamente se investigan otros temas que se incluyen como módulos especiales, permitiendo la investigación de diversos temas de interés público relativos a las condiciones de vida de la población, uso y acceso a servicios, entre otros.

Con respecto al alcance de la encuesta y su relación con los objetivos de esta investigación, la misma permite identificar las condiciones socioeconómicas de los jefes de hogar como el sexo, la edad, la zona y región en que habita, los años de estudio, el nivel educativo, la condición de actividad, la formalidad de empleo, la rama de actividad, la ocupación, la posición y el nivel de ingreso entre otras variables. Mientras que con respecto a las viviendas en que habita cada familia de clase media, la ENAHO permite conocer el tipo de tenencia, el costo de alquiler si fuera el caso, el estado físico de la misma y las condiciones de hacinamiento entre otras.

Según el INEC (2020), esta encuesta forma parte de un programa permanente que inició en 1976, año desde el que se han realizado dos actualizaciones metodológicas y conceptuales: una en 1987 que dio inicio a la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, y la otra en el 2010 cuando comienza la Encuesta Nacional de Hogares como tal. Razón por la que se establecen tres periodos de encuestas; de 1976 a 1986; de 1987 a 2009 y de 2010 a la fecha, que es precisamente el periodo que se utilizará para esta investigación.

La población de estudio de esta encuesta, está definida como el conjunto de todas las viviendas individuales ocupadas y sus ocupantes residentes habituales, tanto del área urbana como del área rural de Costa Rica, excluyendo a la población residente en viviendas colectivas como hoteles, hospitales, asilos, cárceles, conventos y residencias colectivas de estudiantes y trabajadores (INEC, 2020).

Con respecto al instrumento utilizado para seleccionar la muestra de viviendas, la realización del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2011 permitió la construcción de un nuevo marco muestral de viviendas denominado MMV-2011 (Sistema de integración centroamericana SICA, 2015).

Según SICA (2015) este marco muestral, se caracteriza porque sus Unidades Primarias de Muestreo (UPM) son superficies geográficas, con límites claramente definidos, que dividen cada distrito del país y que contienen en promedio unas 150 viviendas en la zona urbana y unas 100 viviendas en promedio en la zona rural. En total el MMV-2011 lo conforman 10 461 UPM, clasificadas como urbanas un 64,5% y como rurales 35,5%, y 1 360 055 viviendas, 70,6% en zonas urbanas y 29,4% en zonas rurales.

Para determinar el tamaño de la muestra de viviendas, se consideró la capacidad técnica y presupuestaria del INEC y los niveles de precisión obtenidos en las anteriores encuestas en las principales variables de investigación: el ingreso per cápita del hogar y el porcentaje de hogares pobres. Se decidió mantener el mismo tamaño de muestra de 13 440 viviendas en todo el país, y se hizo una mejor distribución por región de planificación y zona, tratando de homogenizar la precisión relativa de las variables de interés en estos estratos.

Para disminuir el hastío de la población entrevistada y los posibles rechazos a realizar la entrevista, se diseñó un esquema de rotación del 25% de las viviendas en la muestra, lo que significa que cada cinco años se renueva completamente la muestra. Para establecer este esquema de rotación, se utilizó un muestreo replicado que consiste en la selección de cuatro réplicas independientes y semejantes en diseño. Este diseño permite además hacer ajustes en

la muestra según lo requieran las necesidades de estimación y precisión en los estratos planteados (SICA, 2015).

La selección de la muestra se efectuó en dos etapas: en la primera etapa se seleccionaron UPMs con probabilidad proporcional al tamaño y en una segunda etapa dentro de cada UPM se seleccionaron viviendas o Unidades Secundarias de Muestreo (USM) con probabilidades iguales de selección, mediante un muestreo sistemático con arranque aleatorio (SICA, 2015).

Este diseño muestral permite brindar flexibilidad en cuanto a desagregación y precisión de los resultados y además permite su replicación lo que posibilita, de ser necesario, aumentar la muestra en alguno de los estratos con el fin de mejorar la precisión y/o profundizar o ampliar la capacidad de análisis en algún tema específico.

Otro elemento muy importante de la ENAHO es el factor de expansión. El cual, es un ponderador que se aplica a cada unidad de estudio en la muestra para obtener una estimación poblacional, y se interpreta como la cantidad de unidades en la población que representa cada unidad en la muestra, ya sea viviendas, hogares o personas. El factor básico de expansión se calcula como el inverso de las probabilidades de selección de la primera y segunda etapa de muestreo a nivel de estrato de selección, de esta forma, todas las UPMs dentro de cada estrato tienen inicialmente el mismo factor de expansión básico. Según Portilla (2021), este factor de expansión sirve para generalizar los datos hacia toda la población, por lo que, si no se aplica, se estaría trabajando únicamente con los datos de la muestra.

3.5.3 Modelo probit:

Por razones tanto históricas como prácticas, las funciones de distribución de probabilidad que suelen seleccionarse para representar los modelos de elección binaria son la logística y la normal; la primera da lugar a los modelos logit y la última, a los modelos probit (Gujarati, 2009).

Ambos modelos relacionan la variable dependiente con las variables explicativas a través de una función de distribución de probabilidad y en general, ambos modelos arrojan estimaciones muy similares entre ellos (Medina, 2003).

El modelo probit por su parte, es ideal para modelar variables categóricas y binarias, como es el caso de la variable tiene o no tiene acceso a vivienda propia, ya que permite estimar la probabilidad de que un evento ocurra, en este caso, evaluar la probabilidad de que una familia de clase media tenga déficit de vivienda. Además, también permite evaluar el efecto conjunto de diversas variables explicativas sobre la probabilidad de déficit, lo que puede ayudar a identificar cuáles son las variables más importantes a considerar en la formulación de políticas y programas de vivienda.

Cabe destacar, que según Hann y Soyer (2005), el análisis probit es más apropiado para el diseño de experimentos, en función a que su procedimiento permite medir la relación entre la potencia de un estímulo y la proporción de casos que presentan una respuesta a este y según Gujarati y Porter (2010), para explicar el comportamiento de una variable dependiente dicótoma lo más preciso es utilizar una función de distribución acumulativa (FDA) comúnmente conocida como modelo probit.

Adicional a esto, realizando una investigación exhaustiva de los antecedentes, se encontró que el modelo probit es de los más utilizados para investigar temas relacionados con el déficit de vivienda.

Un ejemplo de esto, es el estudio realizado por Escalera y Córdova (2016), los cuales, a través de un modelo de regresión Probit, estiman la probabilidad que tienen los hogares bolivianos de enfrentar déficit habitacional cualitativo, utilizando variables como la edad del jefe del hogar, su estado civil, su ocupación laboral, su actividad económica, el número de miembros en el hogar y los quintiles de ingreso. También, se encontró el estudio realizado por Restrepo (2019), en donde a través de un modelo de selección de probabilidad no lineal (Probit), se encuentra que variables como el ingreso promedio de los hogares y el estudio de los padres, disminuyen la probabilidad de experimentar cualquier tipo de déficit habitacional, mientras que el hecho de que el jefe del hogar sea hombre, aumenta dicha probabilidad.

Otro estudio, sería el realizado por Rodríguez (2020) en donde se empleó un modelo de selección de probabilidad no lineal (Probit) para encontrar los principales determinantes de incurrir en cualquier tipo de déficit de vivienda en Colombia.

Tomando en cuenta todos estos factores, la presente investigación aplicará un modelo de elección discreta (probit), para procesar los datos obtenidos a través de la ENAHO.

La formulación del modelo probit es:

$$Prob (Y_i = 1) = \int_{-\infty}^{X_i\beta} \frac{1}{2\pi} e^{-\frac{t^2}{2}}, dt = F (X_i B)$$

La estimación se realiza maximizando el logaritmo de la función de verosimilitud:

$$\ln L = \sum_{i=1}^N \left\{ y_i \frac{g(\cdot)}{G(\cdot)} + (1 - y_i) \frac{-g(\cdot)}{1 - G(\cdot)} \right\} X_i = 0$$

La condición de primer orden: que tiene carácter no lineal y se resuelve por métodos iterativos

$$\frac{\partial \ln L(\beta)}{\partial \beta} = \sum_{i=1}^N \left\{ y_i \frac{g(\cdot)}{G(\cdot)} + (1 - y_i) \frac{-g(\cdot)}{1 - G(\cdot)} \right\} X_i = 0$$

Concretando se llega a lo siguiente, en el caso de un modelo probit:

$$\sum_{i=1}^N \frac{(2Y_i - 1) \phi(2Y_i - 1)X_i\beta}{\phi(2Y_i - 1)X_i\beta} X_i = 0$$

Las derivadas segundas serán las que se expresan a continuación: son semidefinidas negativas, lo que garantiza la convergencia en el cálculo del máximo de la función de verosimilitud.

$$\frac{\partial^2 \ln L(\beta)}{\partial \beta \beta'} = \sum_{i=1}^N \left[\frac{(2Y_i - 1)\phi(2Y_i - 1)X_i\beta}{\phi(2Y_i - 1)X_i\beta} \right] \left[\frac{(2Y_i - 1)\phi(2Y_i - 1)X_i\beta}{\phi(2Y_i - 1)X_i\beta} + X_i\beta \right] X_i X_i'$$

El modelo econométrico que se propone, considera como variable dependiente el déficit de vivienda digna y como variables independientes/covariables las relacionadas con características socioeconómicas del jefe del hogar, además de características sociodemográficas y económicas del hogar para definir los determinantes de la probabilidad de tener vivienda propia. La especificación del modelo se representa en la siguiente expresión:

$$\text{Déficit de vivienda}_i = \alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i$$

El modelo de manera general tiene la siguiente forma:

$$\Pr \left(Y = \frac{1}{X} \right) = F (\alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i)$$

$$\Pr \left(Y = \frac{0}{X} \right) = 1 - F (\alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i)$$

Donde $F(.)$ es una función específica. Para asegurarse de $0 \leq, Pr \leq 1$, que es natural para especificar una función de distribución acumulativa y ε_i representa el termino de error (Cameron et al., 2005). Los modelos probit presentan una distribución normal.

$$\Phi(X_i' \beta) = \int_{-\infty}^{X_i} \phi(z) dz$$

De esta manera, estos modelos parten de una variable dependiente que puede tomar valores entre 0 y 1. Para este caso de estudio en específico y con el objetivo de obtener la probabilidad de que un hogar tenga déficit de vivienda digna, se considera $Y = 1$ si se tiene déficit de vivienda digna y $Y = 0$ si se tiene vivienda digna. Esta sería la variable dependiente, mientras que las variables independientes, las cuales se especifican en la figura 2, han sido elegidas en concordancia con otros estudios similares.

El interés radica en determinar el efecto marginal del cambio en un regresor en la probabilidad condicional de que $Y=1$. Para el modelo general de probabilidad, $\Pr \left(Y = \frac{1}{X} \right) = F(\alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i)$ y el cambio en el j-ésimo regresor, se supone que es continua, esto es:

$$\frac{\partial \Pr[Y_i = 1/x_i]}{\partial x_{ij}} = F' (X_i' \beta) \beta_j$$

Donde, $F'(z) = dF(z)/dz$. Los efectos marginales difieren con el punto de evaluación X_i , como para cualquier modelo no lineal, y también difieren con diferentes opciones de $F(.)$ (Cameron et al., 2005).

De tal manera que el modelo y las variables utilizados para esta investigación son:

Deficit de vivienda digna

$$\begin{aligned} &= \beta_1 \text{Región} + \beta_2 \text{Zona} + \beta_3 \text{Sexo} + \beta_4 \text{Edad} + \beta_5 \text{Condición de actividad} \\ &+ \beta_6 \text{Rama de empleo} + \beta_7 \text{Años de escolaridad} \\ &+ \beta_8 \text{Ingreso total del hogar neto} \end{aligned}$$

Tabla 1. Descripción de las variables a utilizar en el modelo, de acuerdo con la ENAHO, Costa Rica 2010-2020

Variable Dependiente	Tipo
Déficit	Dicotómica, 0 = Sin déficit de vivienda, 1 = Déficit de vivienda

Variables Independientes	Tipo
Región	Dicotómica, 1 = Central, 2 = Periferia
Zona	Dicotómica, 1 = Urbana, 2 = Rural
Sexo	Dicotómica, 1 = Hombre, 2 = Mujer
Edad	Cuantitativa continua
RamadeEmpleo	Cualitativa, 0= Desempleado, 1= Productividad baja, 2= Productividad media, 3=Productividad alta
Condicióndeactividad	Cualitativa, 1= ocupado, 2=Desempleado abierto, 3=Fuera de la fuerza de trabajo
AñosdeEscolaridad	Cuantitativa discreta
ITHN	Cuantitativa continua, Ingreso total del hogar neto

Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO), INEC 2010-2020.

Cabe agregar que el sujeto de análisis para este estudio es el jefe de hogar, el cual recoge toda la información necesaria para analizar el hogar, además, el sector de la población analizado corresponde al tercer quintil de ingreso per cápita neto, el cual se utiliza en diversos estudios similares, como representante de la clase media.

3.6 Matriz Metodológica:

Tabla 2. Matriz metodológica, Costa Rica 2022.

Matriz Metodológica						
Objetivo General:	Analizar el acceso a una vivienda digna que han tenido las familias de la clase media en Costa Rica en el periodo 1980-2020					
Objetivos específicos:	Concepto	Variables	Indicador (numérico)	Fuentes de información	Instrumentos	Preguntas de investigación
1. Caracterizar las opciones de acceso a una vivienda digna con las que cuenta la clase media en Costa Rica.		Opciones de acceso a vivienda	N de opciones Instituciones involucradas, Presupuesto asignado	BANHVI, INVU, Entidades financieras públicas y privadas	Análisis	¿Qué opciones de acceso a una vivienda digna tiene la CM en CR?
2. Compilar las características de la clase media en Costa Rica para el periodo 2010-2020.	Clase Media (CM)	Decil de ingreso del núcleo familiar N de integrantes del núcleo familiar Profesión y nivel de educación del jefe de hogar	Tamaño de la clase media, Características de la clase media	ENAH0, Memoria institucional del MIHAV, Encuesta Nacional de microempresas de los hogares,	Entrevistas Hoja de observación	¿Cuáles son las características de la clase media en Costa Rica?
	Vivienda digna (VD)	Agua Potable Alcantarillado sanitario Cobertura de Ventanas Materiales de fácil limpieza Hacinamiento.	Características de la vivienda digna			¿Cuáles son las características de una vivienda digna?
3. Determinar los factores que influyen en la tenencia de una vivienda para la clase media en Costa Rica.		Factores que inciden en la tenencia de vivienda	Cantidad de factores	Hábitat para la humanidad	ENAH0	¿Qué factores influyen en que una familia de CM posea o no una vivienda en Costa Rica?
4. Elaborar una propuesta que facilite el acceso de la clase media costarricense a una vivienda digna.		Estrategias para facilitar el acceso	*	*	Análisis	¿Qué se puede hacer para facilitar el acceso a una vivienda digna para la CM en Costa Rica?

Fuente: Elaboración propia, 2019.

3.7 Cronograma:

Tabla 3. Cronograma, Costa Rica 2022.

Cronograma								
Actividades / Mes	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agst
1. Recopilar las opciones de acceso a una vivienda digna con las que cuenta la clase media en Costa Rica.								
Identificar los programas de vivienda para CM a nivel de la institucionalidad publica	x							
Identificar los programas de vivienda para CM a nivel de la institucionalidad privada	x							
Caracterizar estas opciones (institucionalidad, condiciones, requisitos, oferta y utilización)	x							
2. Describir la clase media en Costa Rica para el periodo 2010-2020 y su acceso a la vivienda.								
Identificar en que consiste la clase media	x							
Determinar la cantidad de familias que integran la clase media	x							
Establecer los parámetros que catalogan una vivienda como digna	x							
Determinar el porcentaje de familias de CM que posee una VD	x							
Determinar el porcentaje de familias de CM que necesitan una VD	x							
3. Identificar los factores que influyen en la tenencia de una vivienda para la clase media en Costa Rica.								
Revisión documental	x							
Levantamiento de información	x							
Aplicación de encuesta	x	x	x					
Realización de entrevistas			x	x				
Tabulación de la información			x	x				
Transcripción de entrevistas			x	x				
Procesamiento de la información				x	x			
Análisis de la información y redacción del documento				x	x			
4. Elaborar propuestas para facilitar el acceso de la clase media costarricense a una vivienda digna								
Envío a lectores						x	x	
Incorporación de observaciones							x	
Entrega de documento y solicitud de fecha de defensa								x

Fuente: Elaboración propia, 2019.

Capítulo 4: Análisis de los resultados

Este capítulo, presenta los resultados de la investigación. Iniciando con dos apartados para visibilizar la realidad actual, uno que describa a profundidad las opciones de acceso vigentes durante los últimos 10 años y otro que mediante la aplicación de un modelo econométrico de probabilidad lineal permita realizar un análisis cuantitativo del déficit de vivienda.

4.1 Un vistazo a la realidad actual del costarricense:

Para entender de manera más profunda el acceso a la vivienda que tiene la clase media en Costa Rica, es necesario no solamente entender cuál ha sido la evolución del problema y las posibles soluciones que se han propuesto a lo largo de los años (tal y como se hizo en el apartado previo) sino que también es necesario tener datos numéricos de la realidad actual.

Es por esta razón que el presente apartado se divide en cuatro grandes secciones: los créditos, los bono-créditos, la oferta de vivienda y la relación entre los salarios reales y el costo de los insumos para la construcción de vivienda de clase media.

4.1.1 Créditos para vivienda de clase media:

El primer apartado que se analizara en el esfuerzo por conocer la realidad actual a la que se enfrenta el costarricense en su búsqueda de una vivienda propia, serán los créditos. Esto, debido a que, por sus ingresos, la clase media no tiene el poder adquisitivo para comprar una vivienda en efectivo.

A continuación, se presenta una tabla con las tasas de interés ofrecidas por ocho de las principales instituciones financieras del país:

Tabla 4. Tasas de interés para crédito de vivienda en las principales instituciones financieras, Costa Rica 2022.

Entidad	Tasas de interés
MUCAP	Tasa fija el primer año: 9,40%, año 2 y 3: TBP + 4,50 p.p. Resto del plazo: TBP + 5 p.p.
Grupo Mutual	Primeros 3 años TBP + 2 p.p. y el resto del plazo TBP + 2,65 p.p.
Banco de Costa Rica	TBP + 6,5%
Banco Nacional	Primeros 3 años Tasa fija de 8,9% y resto del plazo: TBP + 3,9% resto del plazo
Banco Popular	Primeros 2 años TBP + 2,90 p.p., siguientes 2 años TBP + 3,15 p.p. Resto del plazo: TBP + 4,75 p.p.
Coopeservidores	TBP + 3,42%
Cococique	TBP + 5,12%
Fundación Costa Rica - Canadá	Primer año tasa de interés del 12% y el resto del plazo tasa fija del 14%

Fuente: Elaboración propia con base en los datos disponibles en la página web oficial de cada institución.

Como puede observarse, las diferentes tasas de interés tienen una gran variación dependiendo de la institución financiera que brinde el crédito y la mayoría de ellas se encuentran ligadas a la Tasa Básica Pasiva (TBP) la cual es una tasa establecida por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) y se calcula obteniendo el, promedio ponderado de las tasas de interés de captación brutas en colones, negociadas por los intermediarios financieros residentes en el país y de las tasas de interés de los instrumentos de captación del BCCR y del Ministerio de Hacienda negociadas tanto en el mercado primario como en el secundario, todas ellas correspondientes a los plazos entre 150 y 210 días.

Adicional a esto, es importante conocer que por norma general todas las instituciones financieras solicitan los mismos requisitos a la hora de otorgar un crédito para vivienda. Para el estudio preliminar, por ejemplo, las instituciones solicitan mínimo lo siguiente:

- Autorización CIC de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Documento para autorizar a la SUGEF a suministrar el récord crediticio del solicitante.

- Copia de la cedula de todos los miembros del núcleo familiar y constancias de nacimiento de los menores de edad.
- Constancia salarial de los solicitantes o certificación de ingresos.
- Orden patronal de los solicitantes.
- Desglose salarial (boletas o colillas de pago) de un mes completo.
- Reporte de cuotas patronales de todo un año (generado por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) de todos los miembros asalariados del núcleo familiar.
- Certificación de estudios de bienes inmuebles, Emitidas por el Registro Nacional.

Luego, si se decide que la persona aplica para el crédito, se le solicitan los siguientes documentos de la propiedad a comprar:

- Certificación literal del bien.
- Plano certificado del bien.
- Plano Catastro.
- Escritura de la propiedad.
- Copia de la cédula del dueño registral del bien.
- Recibo de impuestos municipales y territoriales del último trimestre (incluido el trimestre actual al cobro).
- Constancia de impuestos municipales y territoriales de los solicitantes y el vendedor.
- En caso de que el vendedor sea una persona jurídica, debe aportar, además, el acta constitutiva de la sociedad, la personería jurídica actualizada, el acuerdo de junta directiva para autorizar la venta, el capital social (para el día de la forma de la opción de compra-venta), la constancia y recibo del pago de los impuestos de la sociedad al día y los libros de la sociedad para confrontar los acuerdos de junta directiva previamente presentados.
- En caso de hipoteca, se debe aportar la constancia de la deuda y su saldo actualizado.

- En caso de que la propiedad esté en condominio se deberá adicionar: acta constitutiva del condominio, constancia de que se está al día con las cuotas condominales, ultimo recibo del pago de la cuota condominal y reglamento condominal, el cual se solicita en la administración del condominio.
- En caso de existir anotaciones sobre la propiedad a adquirir, se deberán presentar las Certificaciones de las Citas que pesan sobre la finca. Detallar el origen, naturaleza y vigencia de cada cita.
- Si la propiedad está en zona catastrada, se deberá aportar la certificación catastral de identificación del bien.
- Si lo que se desea es comprar un lote para construir, se debe aportar los usos de suelo y la disponibilidad de agua y luz. Ademes, del proyecto de construcción del bien se debe aportar: Planos Constructivos, permiso del CFIA, permiso de construcción, presupuesto de la construcción completado y firmado por el profesional encargado de la construcción y comprobante de Pólizas de Riesgos de trabajo emitida por el Instituto Nacional de Seguros (INS).

Además de los créditos en bancos y cooperativas existe otra opción interesante para obtener un crédito con respaldo estatal. Esta, es la brindada a través del Sistema de Ahorro y Préstamo del INVU y sus asesores de venta autorizados. Para demostrar cómo funciona este sistema, se solicitó información a uno de los comisionistas autorizados más utilizados, denominado Credicasa.

A grandes rasgos, este sistema consiste en la obligación de ahorrar una cuota mensual durante un número determinado de años, para después ser recompensado con un financiamiento de tasa muy favorable y con respaldo Estatal. Actualmente existen seis planes diferentes:

- Plan de ahorro dos,
- Plan de ahorro tres,
- Plan de ahorro cuatro,
- Plan de ahorro cinco,
- Plan de ahorro siete y

- Plan de ahorro diez

En donde el número en el nombre, determina el número de años durante los cuales se debe ahorrar. Para una mejor comprensión, a continuación, se presenta una tabla resumen del plan 5 para entender su funcionamiento:

Tabla 5. Cuota de cancelación del Plan 5 del Sistema de Ahorro y Préstamo del INVU, según plazo y monto en millones de colones, Costa Rica 2022

Monto (millones)	Cuota de ahorro mensual		Cuota de cancelación mensual				
	Tasa de interés	7%	8%	8,25%	8,50%	8,75%	
	Plazo en años	8 años	9 años	10 años	11 años	12 años	
1	4 834	10 225	9 764	9 199	8 765	8 430	
20	96 680	204 500	195 280	183 980	175 300	168 600	
30	145 020	306 750	292 920	275 970	262 950	252 900	
40	193 360	409 000	390 560	367 960	350 600	337 200	
50	241 700	511 250	488 200	459 950	438 250	421 500	
60	290 040	613 500	585 840	551 940	525 900	505 800	
100	483 400	1 022 500	976 400	919 900	876 500	843 000	
150	725 100	1 533 750	1 464 600	1 379 850	1 314 750	1 264 500	
200	966 800	2 045 000	1 952 800	1 839 800	1 753 000	1 686 000	

Nota. Elaboración propia con datos del INVU [2022].

El plan funciona de la siguiente manera, si, por ejemplo, yo deseo solicitar 50 millones para la compra de mi vivienda y elijo pagarla a 8 años, durante 5 años tendré que ahorrar una cuota de ₡241 700 mensuales. Al cabo de estos 5 años, voy a recibir un préstamo por ₡37 500 000 los cuales, sumados al monto de ₡12 00 000 que ya ahorré me generará un total de 50 millones. Una vez recibido el préstamo y comprada la vivienda, durante 8 años tendré que seguir pagando una cuota de ₡511 250, monto que me representa un préstamo al 7% de interés.

Las ventajas de este sistema son muchas, la primera de ellas es que la tasa de interés es muy baja y fija, además, no se exige ningún requisito personal ni fiador, tiene respaldo estatal y se financian los gastos de formalización del crédito. Por su parte, la principal desventaja, es la gran inversión de tiempo que se requiere, ya que mientras en una institución financiera el

plazo para recibir un crédito y poder habitar en vivienda propia ronda los 3 meses, con este sistema, el plazo podría variar entre 2 y 10 años.

4.1.2 Bono-créditos para clase media:

El 18 de junio de 2019, el presidente de la República Carlos Alvarado, presentó el “Programa integral de financiamiento de vivienda para familias de ingresos medios” como una primera acción a partir de la declaratoria de interés público para programas financieros de vivienda para la población de ingresos medios (Decreto Ejecutivo No 41797-MP-MIVAH).

Este programa está conformado por dos fuentes de financiamiento: un bono otorgado por el BANHVI que puede ser utilizado para pagar la prima de forma parcial o total y un crédito hipotecario con la menor tasa de interés del mercado, que las familias interesadas deberán formalizar.

Con respecto al bono, el monto otorgado varía entre ₡5,3 millones a ₡7,6 millones y es inversamente proporcional a los ingresos del núcleo familiar, como puede observarse en el siguiente cuadro:

Tabla 6. Monto máximo de bono familiar de vivienda para clase media, según ingreso familiar bruto, Costa Rica 2022

Ingreso Familiar Bruto	Monto máximo de Bono
Hasta ₡848 259	₡7 594 000
Hasta ₡989 635	₡7 212 000
Hasta ₡1 131 012	₡6 829 000
Hasta ₡1 272 388	₡6 466 000
Hasta ₡1 413 765	₡6 064 000
Hasta ₡1 555 141	₡5 681 000
Hasta ₡1 696 518	₡5 299 000

Fuente: Elaboración propia con datos del BANHVI 2022.

Mientras que, con respecto al crédito, la tasa de interés máxima impuesta por el BANHVI es equivalente a la TBP² más 2,20 puntos porcentuales durante los primeros 3 años del crédito y de TBP más 2,65 puntos porcentuales a partir del año 4. Esta combinación de bono-crédito para clase media puede tramitarse únicamente en siete entidades autorizadas, cuyas particularidades se describen en la siguiente tabla:

Tabla 7. Entidades autorizadas para tramitar el bono-crédito de vivienda para clase media, Costa Rica 2022

Entidad	Nombre del programa	Tasa de interés	Plazo Máximo (años)
MUCAP	Mi Vivienda Ahora Sí	Tasa máxima permitida	30
Banco de Costa Rica	Vivienda Accesible	TBP más 2 puntos	30
Banco Nacional	Vivienda para Todos	Tasa máxima permitida	30
Banco Popular	Vivienda Comunitaria	Tasa máxima permitida	25
Coopeservidores	Credi-Bono	Tasa máxima permitida	30
Coocique	Hogar Plus	Tasa máxima permitida	30
Grupo Mutual	Programa Integral de Acceso a la Vivienda	Tasa máxima permitida	30

Nota. Elaboración propia con datos del BANHVI. [2020].

Es importante mencionar, que para que una familia pueda recibir el bono de vivienda, la ley exige que cumpla al menos siete condiciones básicas (INVU, 2022):

- Formar parte de un núcleo familiar que vive bajo un mismo techo y comparten las obligaciones del hogar. Debe existir al menos una persona mayor de edad.
- No tener casa propia o más de una propiedad. De contar con lote, puede solicitar el Bono para construir la vivienda en el lote propio y si tiene casa, pero requiere reparaciones o mejoras, puede solicitar el Bono RAMT (bono de reparación, ampliaciones, mejoras o terminación) para este fin.
- No haber recibido con anterioridad el Bono, pues se otorga solo una vez.

² La cual, al 13 de noviembre de 2022, según el BCCR es de 6,12% lo que ocasionaría una tasa de 8,32 p.p. durante los primeros 3 años del crédito y 8,77 durante el resto del plazo.

- Tener un ingreso familiar menor a ₡1 661 790 al día de hoy. Entendiendo que este monto se refiere a la suma de los salarios brutos (sin rebajos) de todos los que trabajan en la familia.
- Ser costarricense o contar con residencia legalizada en el país.
- Realizar los trámites en las oficinas, sucursales o agencias de las entidades autorizadas por el BANHVI.
- Presentar una Opción de venta-compra de la vivienda de mínimo 3 meses (lo recomendable son 6 meses), ya que este lapso representa lo que puede tardar el otorgamiento del bono en promedio.
- Presentar todos los documentos que se requieran según el propósito específico que tenga el Bono de Vivienda que se solicita, los cuales incluyen, pero no se limitan, a todos los documentos mencionados en el apartado anterior sobre créditos de vivienda.

Por otro lado, además del beneficio de poder utilizar el monto del bono ya sea para el pago de la prima o la disminución de las cuotas, la persona que reciba un bono de clase media, obtendrá también los siguientes beneficios:

- Descuento del 50% en honorarios profesionales: abogados, ingenieros, arquitectos, peritos y contadores. (Artículo 38, inciso a la Ley del SFNV).
- Para la inscripción de escrituras: Exoneración del 100% del pago de los timbres fiscales, de colegios de profesionales o cualquier otro, así como del impuesto de transferencia de bienes inmuebles en la inscripción de escrituras (Artículo 145 de la Ley SFNV).
- Para la construcción de la vivienda: Exención del pago de derechos de catastro de planos, de los timbres fiscales, de los timbres de construcción, de los cupones de depósito y descuento del 50% del pago de permisos de construcción y urbanización (Artículo 147 de la Ley SFNV).

Esta posibilidad de adquirir un bono de vivienda por parte de las familias de ingresos medios, es una gran oportunidad, ya que aumenta las posibilidades de adquirir una vivienda para un

sector de la población que históricamente siempre estuvo en desventaja al no contar con ingresos tan bajos que le permitieran acceder a una vivienda de interés social, pero tampoco tan altos como para poder comprar su vivienda en efectivo, ahorrar el monto requerido para una prima o poder acceder al sistema financiero.

4.1.3 Oferta de vivienda:

Para conocer los precios que puede tener una vivienda en Costa Rica, se tomó la decisión de solicitar cotizaciones a 12 de los condominios o residenciales que mayor publicidad tienen en internet y redes sociales. Para una mejor cobertura se seleccionaron tres residenciales de cada provincia del área metropolitana (San José, Heredia, Alajuela y Cartago) y de estos tres, se eligió uno sencillo, uno de categoría media y uno de lujo. En donde las categorías de los mismos dependen de las amenidades que brinden como, por ejemplo: piscina, tiendas de conveniencia, gimnasio, zonas verdes, senderos, casa club, canchas para hacer deporte, centro de negocios, parques de mascotas y áreas de juego infantil entre otras. A partir de dichas cotizaciones, las cuales se llevaron a cabo en el 2020 con los proyectos disponibles en ese momento, se elaboró el siguiente cuadro:

Tabla 8. Costo en colones de una vivienda según condominio, ubicación, características y categoría, Costa Rica 2022

Condominio	Ubicación	N habitaciones, / m2 del lote	Categoría	Precio en CRC ⁽¹⁾⁽²⁾
Fuerte Ventura	Santa Ana, San José	3 / 147	Lujo	108 232 250
Hacienda Lincoln	Tibás, San José	2 / 106	Medio	83 839 270
Arizona	Desamparados, San José	2 / 105	Sencillo	62 000 000
Koru Condominio	Barva, Heredia	2 / 120	Lujo	95 901 600
Palermo Park	San Pablo, Heredia	2 / 100	Medio	83 527 300
Las Palmeras	Los Lagos, Heredia	2 / 130	Sencillo	43 500 000
Terraviva	Tambor, Alajuela	3 / 143	Lujo	98 376 480
Terrazas del norte	San Rafael, Alajuela	3 / 100	Medio	86 623 600
Marianela	Ba. San José, Alajuela	2 / 106	Sencillo	40 218 100
Vistas de Oreamuno	Oreamuno, Cartago	3 / 106	Lujo	86 004 860
Prados del Este	Dulce Nombre, Cartago	2 / 120	Medio	51 974 160
Bosques la campiña	Tejar del Guarco, Cartago	2 / 75	Sencillo	35 000 000

(1) Debido a que la mayoría de las cotizaciones recibidas indicaban el monto en USD y con el objetivo de permitir una mayor comparabilidad, los precios de las viviendas fueron convertidas a colones de acuerdo con el tipo de cambio de venta del dólar anunciado por el BCCR el 13 de noviembre del 2022 el cual es de 616.

(2) En cada condominio se eligió la vivienda de menor precio, lo cual coincidía con la de menores dimensiones.

Nota. Elaboración propia con base en las cotizaciones recibidas por las diferentes inmobiliarias encargadas de cada condominio.

Como puede observarse en el cuadro anterior, mientras que la extensión de los lotes es muy similar (el único que se sale del común son los lotes en Bosques de la campiña con solo 75 metros por vivienda), el rango de precios si es muy amplio, pasando desde los ₡35 millones a los ₡108 millones si se decide adquirir una vivienda en Fuerte Ventura, Santa Ana.

Otra tendencia encontrada, fue que los condominios más económicos dentro de cada provincia, son aquellos que se encontraban más cerca de zonas conflictivas como por ejemplo Residencial Marianela, ubicado a escasos metros de la zona conocida como “El infiernillo” en Alajuela o Condominio Las Palmeras, cercano a la zona de Guararí en Heredia.

Esta tendencia revela un fenómeno interesante, pues demuestra que el valor de las viviendas no depende únicamente del tamaño de esta, ni de la calidad de los materiales con que fue construida, sino que también se ve influenciado por factores sociales como el nivel de delincuencia de la zona, la venta de estupefacientes, el nivel económico de las personas del vecindario e incluso por el estatus que representa vivir en una zona en específico.

Es probable que este fenómeno de las viviendas accesibles únicamente en las cercanías de las zonas problemáticas sea una tendencia que vaya en aumento a lo largo del tiempo, lo que arroja un factor clave en la problemática de vivienda. No basta con atacar el problema únicamente desde sus aspectos físicos como lo son la escases de terreno o la incapacidad para acceder a un crédito, también es necesario atacar el problema desde el punto de vista social, erradicando los asentamientos ilegales, desarticulando bandas de ventas de droga, delincuencia y/o prostitución invirtiendo en mayor presencia policial y facilitando el acceso a educación y empleos de calidad que a futuro, aminoren estas problemáticas sociales.

Adicional a esto y con el objetivo de analizar los precios de viviendas tanto usadas como nuevas, se decidió incorporar los datos obtenidos en Encuentra24.com, un sitio web especializado en la venta de viviendas a nivel nacional. Según el algoritmo creado por este sitio, en San José el precio promedio que tiene una vivienda por m² es de ₡690 513, en Heredia es de ₡637 302, en Alajuela es de ₡628 639 y en Cartago es de ₡579 141. Estos datos coinciden con la tendencia de precios observada en el cuadro anterior, confirmando que San José es la provincia del GAM más cara para comprar vivienda y Cartago es la más económica.

La información anterior corresponde a los datos de compra de vivienda ya construida, sin embargo, también existe la opción de compra de lote y construcción de vivienda. Para los datos de construcción de vivienda en lote propio se solicitaron cotizaciones a tres diferentes constructoras.

Es importante mencionar que no se tomaron en cuenta las constructoras que ofrecían paquetes de materiales prefabricados. Esto, debido a que según la definición de “vivienda para clase media” utilizada por el BCCR en el siguiente apartado, las mismas deben ser construidas

en su totalidad con block. Además, con el objetivo de mostrar una mayor cobertura, se seleccionaron aquellas constructoras cuyo precio de venta fuera el mismo en toda la GAM.

Tabla 9. Costo en colones de los materiales y mano de obra para la construcción de una vivienda según constructora, dimensiones y características especiales, Costa Rica 2022

Constructora	Dimensiones	Características	Costo en CRC
Grupo R&S	60 mt ²		15 900 000
	3 habitaciones 1 baño		
J&N Diseño y Construcción	60 mt ²	Muebles de baño, cocina e isla con sobre de granito natural	23 000 000
	3 habitaciones 1 baño		
Econocasas Costa Rica	60 mt ²	Construcción en solo 2 meses	19 000 000
	3 habitaciones 1 baño		

Nota. Elaboración propia con datos de Grupo R&S, J&N Diseño y Construcción, Econocasas Costa Rica.

4.1.4 Relación entre Salario Real y Costo de los insumos de producción:

Como ya se ha mencionado en reiteradas ocasiones, los ingresos son un factor determinante a la hora de adquirir una vivienda. No solo por sí mismos, sino también por todas las consecuencias que acarrea un salario real insuficiente como, por ejemplo: la incapacidad de ahorrar el monto necesario para cubrir la prima de una vivienda y la incapacidad de acceder al financiamiento, por cuanto las instituciones bancarias no prestan montos que representen una cuota superior al 30% del salario.

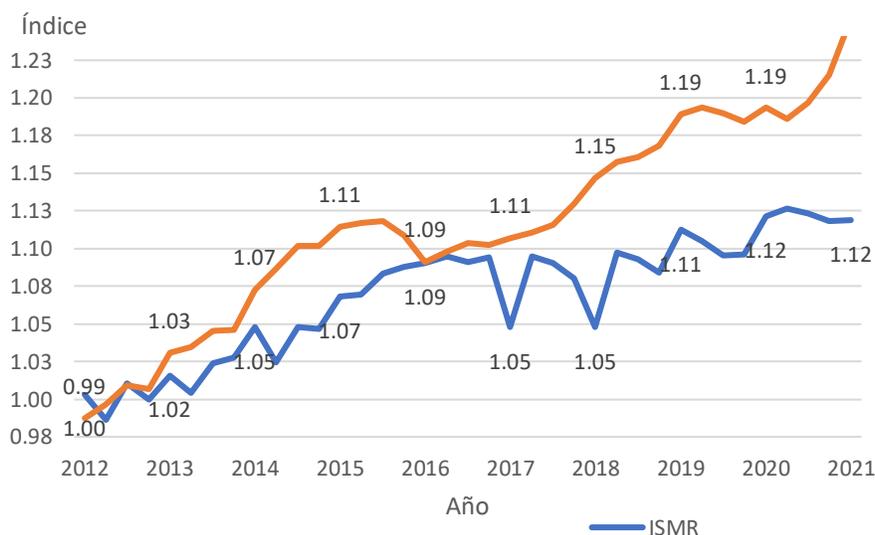
Con el objetivo de comparar estos dos factores en el ámbito costarricense, se ha construido un gráfico que muestra el índice de salarios mínimos reales, junto al índice de precios de insumos para la construcción de la vivienda de clase media (IPi-CTR), ambas variables, analizadas desde el 2012 hasta la actualidad.

Antes de presentar el gráfico, es importante resaltar que para la construcción del IPi-CTR, el BCCR contrató al CFIA para que diseñara obras “prototipo” de las construcciones representativas del país en el año 2012. Con esta información y la que posteriormente recopiló

el BCCR, se construyó el índice de precios de insumos para la construcción. Además, para la elaboración de este índice, la definición de vivienda de clase media fue:

Vivienda Tipo 02, código PT-V-02, con las siguientes características: placa corrida de concreto, contrapiso de concreto, paredes de mampostería de 12 x 20 x 40 cm, columnas de concreto, viga corona de concreto. Instalaciones mecánicas, instalaciones pluviales, instalaciones potables, instalaciones eléctricas normales, instalación telefónica, instalación de televisión, tanque séptico y drenaje. Sin tubería de agua caliente. Estructura de techo metálica, cubierta HG #26, canoas y bajantes PVC, tapichel de bloques de concreto 12 x 20 x 40 cm. Repello fino interno y externo, enmasillado de paredes, pintura de agua a dos manos interno y externo, mueble de cocina de madera, fregadero de aluminio, grifería de calidad buena, acabado de piso cerámica nacional de calidad buena, rodapié, marco de ventana de aluminio con ventana en vidrio y con paneles deslizables, cielo raso completo de yeso prensado en toda la vivienda incluyendo aleros y corredor, puertas externas de madera con diseño y llavín de seguridad, puertas internas de madera con llavín de bola. Sala, cocina, comedor, cochera para dos vehículos techada, un dormitorio principal con baño privado completo tipo normal, dos dormitorios secundarios, un baño completo tipo normal, cuarto de pilas. Terreno de 110 m² y vivienda de un piso de 61 m². Con un costo total por obra de ₡29 179 284 (lo que equivale a ₡35 626 292 en 2021, solo por obra, sin incluir el lote). Un proceso constructivo de 5 meses y una vida útil estimada de 60 años. (División económica del BCCR, 2021, p. 46).

Gráfico 1. Gráfico 1. Índice trimestral de salarios mínimos reales (ISMR) vrs. Índice de precios de insumos para la construcción (IPI-CTR), Costa Rica 2012-2021



Nota. Elaboración propia con datos del BCCR, Costa Rica. [2021]. ISMR e Índice trimestral de precios de insumos para la construcción de viviendas de clase media, julio 2021.

Para la elaboración de ambos índices se utilizaron precios reales porque lo que el crecimiento que se ve reflejado en el gráfico no es efecto de la inflación. Si tomamos en cuenta la evolución de los índices desde el 2016 hasta la fecha, podemos observar que el índice del precio de los insumos de construcción comenzó a aumentar de forma más acelerada que los salarios reales y esto es una tendencia que se ha mantenido inalterada hasta la actualidad.

De hecho, si se toma el índice de precios de la construcción en el primer trimestre del 2012 y en el primer trimestre del 2021: 1 y 1,25 respectivamente y también el índice de salarios reales: 0,99 y 1,12, calculando la tasa de variación acumulada se llega a la conclusión de que de enero 2012 a marzo 2021 los salarios reales aumentaron un 13,81% mientras que el precio de los insumos de construcción aumentó un 25,1%. Esto sin duda, representa una gran pérdida para la capacidad adquisitiva de vivienda del costarricense de clase media y lo peor de todo, es que la brecha continúa aumentándose.

Añadido a lo anterior, según datos del BCCR, la gran variación acumulada experimentada entre el primer trimestre del 2012 al primer trimestre del 2021, se explica principalmente por tres grandes factores:

- El precio de los productos con alto componente salarial como, por ejemplo: las labores y los servicios subcontratados. Ya que estos tienen una variación acumulada que duplica la de los bienes (35% y 31%, en contraste con un 15% respectivamente).
- El precio internacional de las materias primas, en especial el de los metales (hierro y acero).
- El precio de los productos de plástico, los cuales tienen un alto componente importado (resina) y registraron un crecimiento del 95% (casi cuatro veces la variación media del IPI-CTR).

Además del gráfico anterior, donde se mostraban los niveles del IPI-CTR (variación acumulada), a continuación, se muestra un gráfico con la variación interanual del mismo, esto con el objetivo de explicar más detalladamente los principales movimientos:

Gráfico 2. Índice trimestral de precios de insumos para la construcción de viviendas de clase media (IPI-CTR), Costa Rica 2012-2021 (variación interanual en %)



Nota. Elaboración propia con datos del BCCR, Costa Rica. [2021].

Como se observa en el gráfico anterior, la variación interanual registra dos cumbres y dos simas: una cumbre de 5,8% en el segundo trimestre del 2014 y otra de 4,5% en el cuarto trimestre del 2018, mientras que las cimas corresponden a -1,5% en el primer trimestre del 2016 y -0,5% en el segundo trimestre del 2020. Un análisis más detallado de ese comportamiento se aprecia en el siguiente cuadro, en el cual se presenta la variación interanual por tipo de producto en los años en que cambia la tendencia, y la importancia relativa de cada uno.

Tabla 10. Variación interanual de los Índices de precios de insumos para la construcción, Costa Rica 2014-2020

Tipo de producto	Variación interanual			
	2014	2016	2019	2020
Bienes	2,5	-4	3,7	-2,2
Morteros y concretos	4	2,2	0,4	-0,9
Barras y Varillas	-4,1	-18	7,1	-10
Cementos	7,8	1,5	1,1	-1,2
Cantos, grava y piedra	3,2	-2	1,2	0,9
Baldosas, losas, ladrillos y artículos de cemento	5,1	4,2	0,1	-3,6
Ladrillos, bloques, tejas y productos similares	1,9	-1,2	2,3	-6,5
Pinturas y productos afines	-1,1	-1,9	9,2	0,5
Productos laminados planos de acero	1,3	-19	5,5	4
Componentes estructurales pref. de cemento	2,6	-7,7	0,9	-0,5
Tubos y sus accesorios, de plásticos	12,5	-2,9	9,9	-2,8
Madera aserrada o desbastada	1,8	-4,5	1,7	0,3
Conductores eléctricos	-4,2	-4,7	4,5	0,1
Otros	2,2	-5,6	5,7	-2,5
Labores	6,3	1,7	3	2,7
Mano de obra	6,3	1,6	3	2,5
Cargas sociales	6,3	2,2	3	3
Otros insumos	4,2	-0,6	5,8	0,2
Planos y dirección técnica	3,3	-2,4	4,7	-1,1
Utilidad del contratista	3,3	-2,4	4,7	-1
Ebanistería y carpintería	3,9	2,2	7,1	2,3
Instalación de alarmas contra incendios	6,2	0,1	11,3	-5,9
Servicios de construcción especializados	4,8	-3,7	3,5	8,4
Instalación de ventilación y aire acondicionado	8,9	1,5	6,3	-5,8
Movimientos de tierra y excavaciones	3,5	-0,8	4,1	7,9
Alquiler de maquinaria y equipo	5	6,5	8,1	8,2
Instalación ascensores y escaleras mecánicas	5,4	1,2	5,1	-6,8
Otros	3,7	-0,7	5,1	0,7
Total	4	-1,5	4,3	-0,2

Nota. Elaboración propia con datos del BCCR, Costa Rica. [2021].

Como puede observarse, en la primera subida (período 2013-2014), los insumos que más aportaron a la variación interanual del índice fueron la mano de obra los productos cementicios los productos de PVC y la instalación de equipo (ventilación y aire acondicionado). Seguidamente, la fuerte caída registrada por el IPI-CTR del II-2014 al I-2016 se originó por la disminución del precio internacional del hierro y el acero (materia prima para la fabricación

de barras, varillas, ángulos, perfiles y productos laminados hechos con esos materiales). Este movimiento en el precio internacional de los metales estuvo relacionado con la economía de su principal importador: China. En efecto, la economía de China registró una desaceleración importante de finales del 2014 a inicios del 2016, lo que influyó en la caída de sus precios.

La segunda subida (período 2016- 2018) se debe a que durante este periodo los precios de los insumos para la construcción subieron hasta alcanzar un máximo en el IV-2018. En ese lapso no se distingue el aporte de un insumo específico, sino que es el resultado de incrementos en los precios de diversos bienes y servicios (servicios de ebanistería, servicios de instalación de alarmas contra incendios, barras y varillas de hierro o acero, pinturas, tubos y accesorios de plástico, mano de obra, entre otros).

Finalmente, en la última caída (período 2019-2020) nuevamente los productos con materia prima importada mueven el indicador a la baja. En este caso, las variaciones negativas más relevantes se presentaron en los productos de hierro y acero y en los productos cementicios.

4.2 Caracterización de la clase media en Costa Rica para el periodo 2010-2018

Se presenta ahora, la caracterización de las condiciones socioeconómicas de los jefes de hogar de clase media en Costa Rica a partir de la información estadística disponible en la ENAHO desde su primera publicación en 2010 hasta el 2020.

Para ello, se incorpora un total de 9 variables, que en conjunto ayudan a caracterizar a la clase media y entender el porqué de su situación de vivienda. Estas variables son: Déficit de vivienda digna, sexo del jefe de hogar, edad, nivel de instrucción, condición de actividad, rama del empleo principal, región de planificación económica, zona y finalmente quintil de ingreso, la cual será utilizada para identificar las tres clases sociales: Baja, media y alta.

4.2.1 Déficit de vivienda digna:

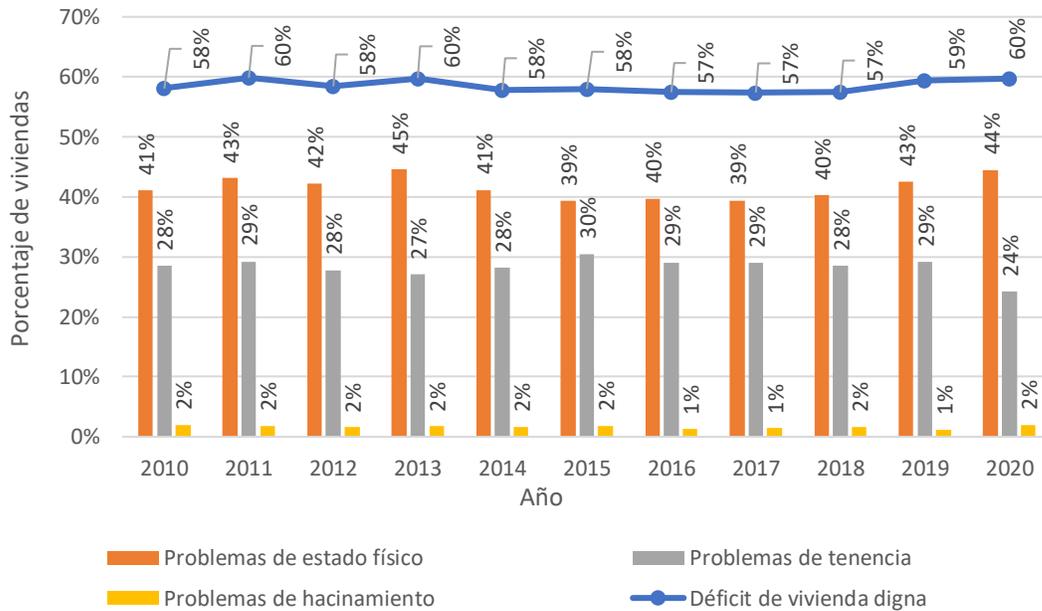
Para empezar a conocer la situación de vivienda de la clase media en Costa Rica durante los últimos diez años, se decidió crear una variable que incorporara en su medición los 3

principales problemas de vivienda del país. Es por esto que surge, la variable déficit de vivienda digna, la cual está compuesta por la sumatoria de otros 3 indicadores:

- **Las viviendas con problemas de estado físico**, las cuales según la ENAHO son aquellas con estado físico malo y regular o lo que es su equivalente, en donde al menos 2 de sus componentes (entendidos como paredes, techo o piso) requieren reparación.
- **Las viviendas con problemas de tenencia**, en donde ninguno de los miembros del hogar es propietario de la misma.
- **Las viviendas con problemas de hacinamiento**. Según la ENAHO, el concepto de hacinamiento se refiere a la relación entre el número de personas que residen en una vivienda y el número de cuartos disponibles, exclusivos para dormir. Por lo que se considera que una vivienda presenta esta condición cuando la habitan más de tres personas por dormitorio.

Como se observa en el gráfico, el déficit de vivienda de la clase media se ha mantenido relativamente estable alrededor del 60% durante los últimos 10 años. De este déficit, la mayor parte se explica gracias a los problemas físicos de la vivienda, un 30% se debe a problemas de tenencia y un porcentaje muy pequeño de debe al hacinamiento.

Gráfico 3. Déficit de vivienda digna de las familias de clase media, Costa Rica 2010-2020, (Valores relativos)



Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), INEC 2010-2020.

El leve aumento del déficit, de 3% entre 2018 y 2020 se explica principalmente por la disminución de las viviendas en buen estado, tal y como se puede observar en la figura 14.

Tabla 11. Cantidad de viviendas de las familias de clase media, según estado físico, Costa Rica 2010-2020 (Valores nominales)

Año de la ENAHO	Cantidad de viviendas según estado		
	Bueno	Regular	Malo
2010	1229	772	220
2011	1216	823	220
2012	1195	831	189
2013	1191	877	182
2014	1290	792	216
2015	1264	788	207
2016	1284	807	174
2017	1245	737	172
2018	1244	787	169
2019	1204	809	189

Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), INEC 2010-2020.

Esta variable, de Déficit de vivienda digna, resulta sumamente importante para la caracterización de la situación de la clase media en Costa Rica. Ya que además de reflejar la realidad nacional también incorpora los déficits de vivienda tanto cuantitativos como cualitativos, sobre los cuales es necesario planificar una política de vivienda y asentamientos humanos.

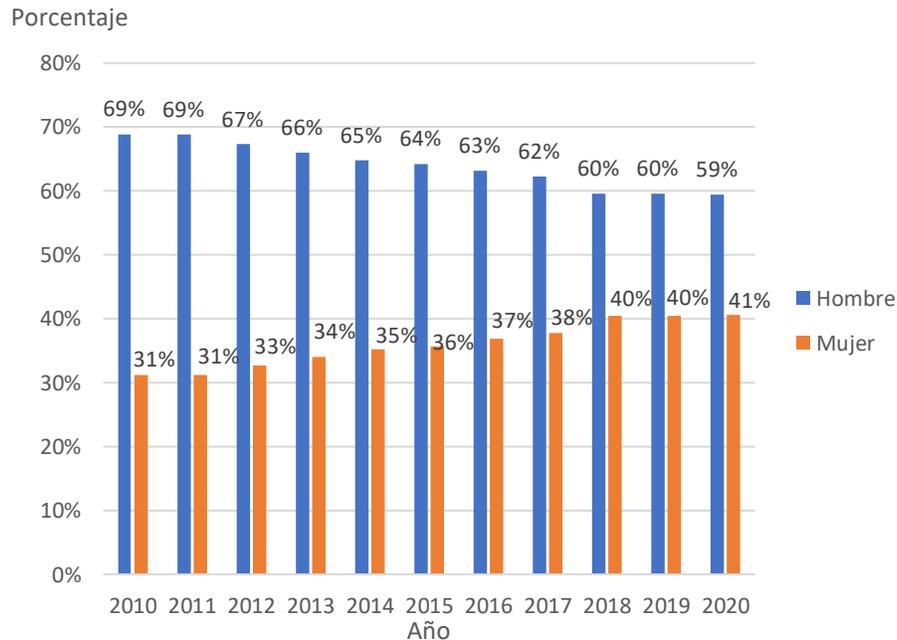
4.2.2 Sexo del jefe de hogar:

La variable sexo del jefe de hogar, resulta indispensable para el análisis de la situación de vivienda de la clase media, debido a que históricamente a la mujer se le ha asociado un rol de cuidadora mientras que al hombre un rol de proveedor. Este aspecto cultural, aunado a la diferenciación salarial y las menores oportunidades de estudio, ha ocasionado diferencias en la disponibilidad de tiempo, el acceso al crédito y el poder adquisitivo. Factores que, en conjunto, determinan la situación de vivienda desfavorable de las mujeres jefas de hogar.

En el caso específico de la clase media costarricense, la cantidad de hogares en donde el jefe de hogar es femenino, es decir, en donde el principal sustento de la familia es una mujer, muestra una tendencia creciente a lo largo de los 10 años estudiados. (Ver figura 15).

Tanto es así que para 2010, el porcentaje de jefatura masculina y femenina era de 69% y 31% respectivamente, mientras que para el 2020 ya alcanzaba el 60% y 40%.

Gráfico 4. Hogares de clase media, según sexo del jefe de hogar, Costa Rica 2010-2020 (valores relativos)



Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO), INEC 2010-2020.

Según Arriagada (2002) este fenómeno del aumento porcentual de las jefaturas femeninas, puede explicarse por la propagación de valores modernos en lo que respecta a la autonomía de las personas y a la elección libre de pareja en función del amor y no de las tradiciones familiares. Situación que se ha visto reflejada en las altas tasas de divorcio que se están presentando a nivel mundial, ocasionando que cada vez haya más familias monoparentales y por tanto, más familias sostenidas por la mujer.

En adición a esto, Uribe (2007) menciona que el aumento de “hogares con jefatura femenina” se debe a 3 situaciones principales:

- Las viudas, un fenómeno creciente en América Latina ocasionado por hechos de violencia, venganza, muerte y guerras entre otros.

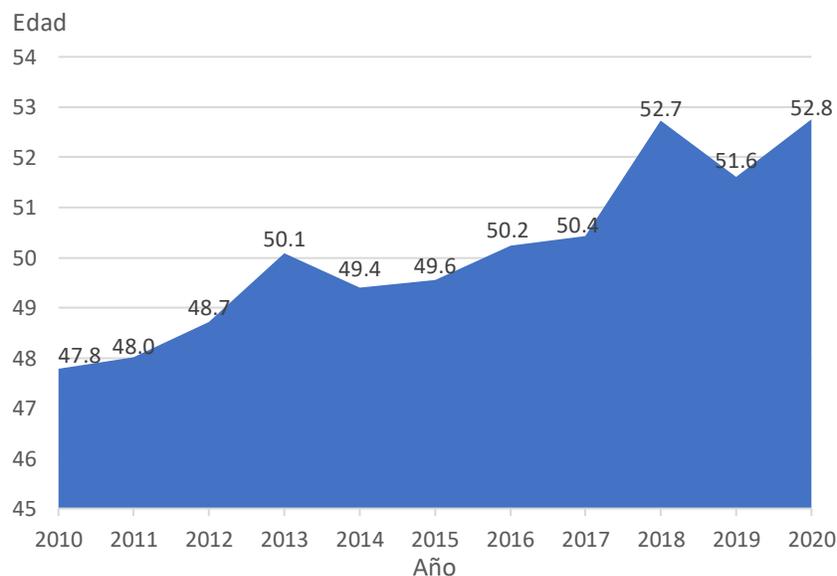
- Las mujeres separadas o abandonadas porque el hombre ha tenido que emigrar a otro lugar en busca de mejores oportunidades laborales.
- Y finalmente, las madres solteras, mujeres jóvenes que toman como opción vivir solamente con sus hijos e hijas.

4.2.3 Edad del jefe de hogar:

La edad del jefe de hogar también resulta una variable relevante en la investigación del sector vivienda. Ya que la edad influye en la independización del individuo (entendida como el abandono del hogar familiar), la cantidad de hijos, la incorporación y salida del mercado laboral e incluso en las facilidades para obtener un crédito de vivienda.

Para Costa Rica, el rango de edad para los jefes de hogar de las familias de clase media va de los 17 a los 99 años, concentrándose más del 50% de estos, entre los 30 y los 53 años. Además, como se puede observar en la figura 16, la edad promedio de los jefes de hogar ha aumentado a lo largo de los años. Este fenómeno, puede explicarse por el aumento en la esperanza de vida y la postergación de la independencia, en donde, debido a la difícil situación económica, los jóvenes y adolescentes pueden permitirse el salir de la casa paterna y formar su propia familia a una edad cada vez mayor.

Gráfico 5. Edad promedio de los jefes de hogar de clase media según año, Costa Rica 2010-2020 (Valores nominales)



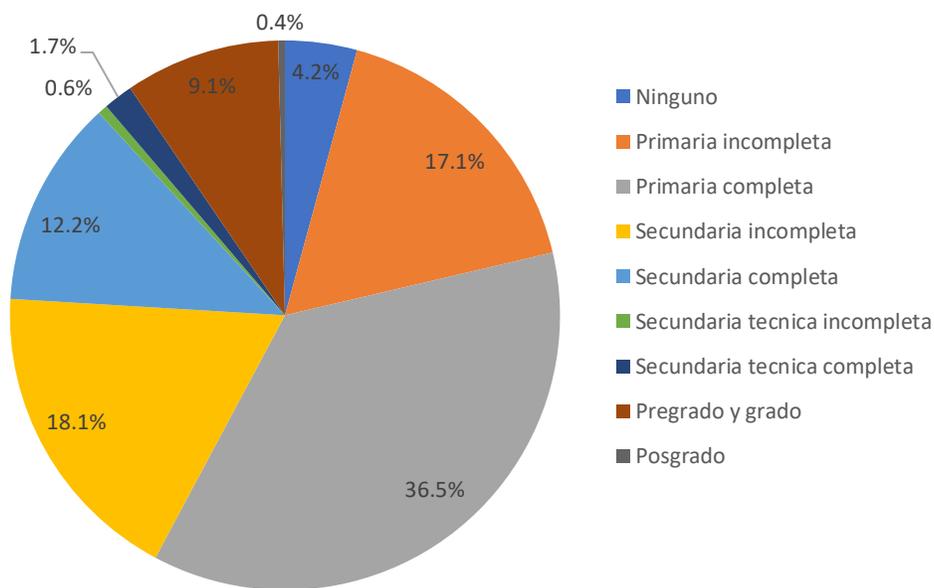
Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), INEC 2010-2020.

4.2.4 Nivel de instrucción del jefe de hogar:

El nivel de instrucción del jefe de hogar, es una variable relevante para el estudio de la situación de vivienda de la clase media. Esto, debido a que la teoría de capital humano señala la necesidad de que las personas se mantengan en el sistema educativo, a fin de que se cualifiquen de una manera idónea, y puedan ser competitivos dentro del mercado laboral, o dicho de otra manera, que cuanto mayor sea el nivel de instrucción, mejores serán las oportunidades laborales y el ingreso percibido.

De acuerdo con la figura 17, es posible observar que más del 50% de los jefes de hogar de la clase media tienen un nivel de instrucción igual o inferior a Primaria Completa. Situación que explicaría los problemas de desempleo, la informalidad laboral y los bajos salarios.

Gráfico 6. Nivel de instrucción de los jefes de hogar de clase media, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos)



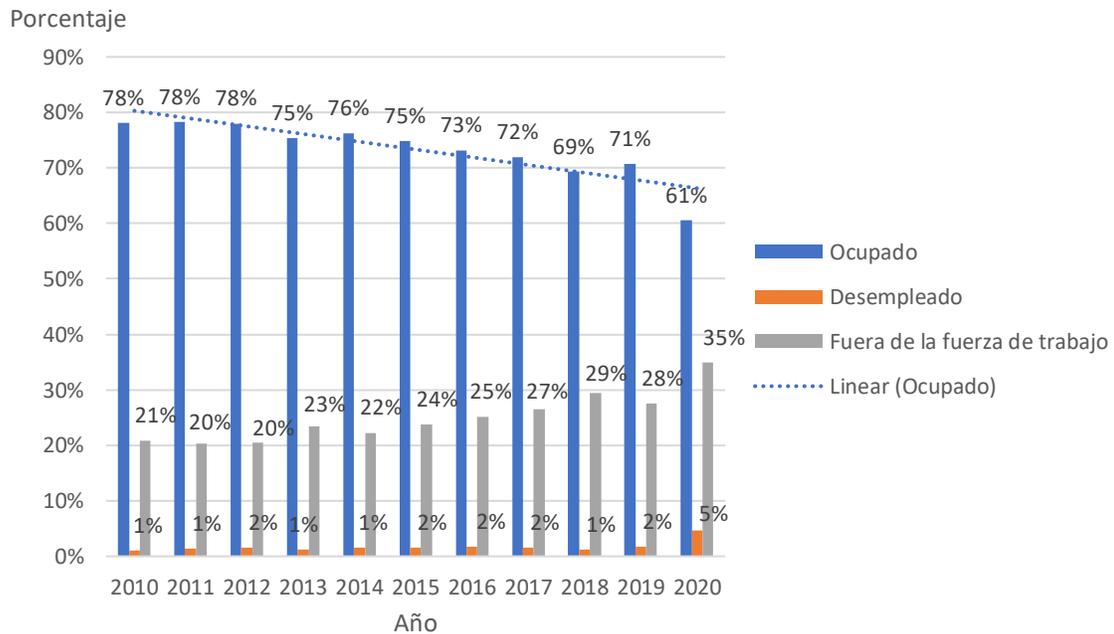
Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), INEC 2010-2020.

4.2.5 Condición de actividad del jefe de hogar:

Con respecto a la condición de actividad del jefe de hogar de clase media, podemos observar en la figura 18, que la proporción de desempleados se ha mantenido bastante baja, alcanzando su punto máximo en 2020 con un 4,58%. Por su parte, la proporción de jefes de hogar fuera de la fuerza de trabajo ha aumentado con los años, fenómeno que coincide con los hallazgos encontrados en la figura 16 en la cual se observa que la edad promedio de los jefes de hogar va en aumento y por tanto también aumenta la proporción de jefes de hogar fuera de la fuerza por motivos de jubilación.,

Adicionalmente, la proporción de jefes de hogar ocupados muestra una tendencia decreciente, pasando de 78% al inicio del periodo a 60,5% en el 2020.

Gráfico 7. Condición de actividad de los jefes de hogar de clase media, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos)



Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), INEC 2010-2020.

Esta variable de condición de actividad, resulta relevante para el estudio, ya que el estatus de ocupado, desempleado o fuera de la fuerza de trabajo, determina el poder adquisitivo del jefe de familia y por tanto su capacidad de adquirir y mantener una vivienda. De hecho, en concordancia con los hallazgos encontrados en el marco teórico, “la primera preocupación de cualquier comprometido con la vivienda debe ser primero con los trabajos y oportunidades de generar ingresos... ya que la mayoría de los problemas de vivienda son realmente problemas de desempleo, pobreza e inequidad” (Donnison, 1980, p. 112).

4.2.6 Rama del empleo principal del jefe de hogar:

Con respecto a la rama de actividad del empleo principal del jefe de hogar, la ENAH utiliza la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas revisión 4 (CIIU-4), dando lugar a un total de 21 ramas diferentes.

La inclusión de esta variable en la caracterización de la clase media, se considera importante ya que la rama de empleo en la que trabaja el jefe de hogar influye en diversos aspectos de la situación de vivienda, como, por ejemplo: la estabilidad del empleo, el nivel de ingresos de la

familia y la capacidad para demostrar los ingresos y acceder a un crédito de vivienda entre otros.

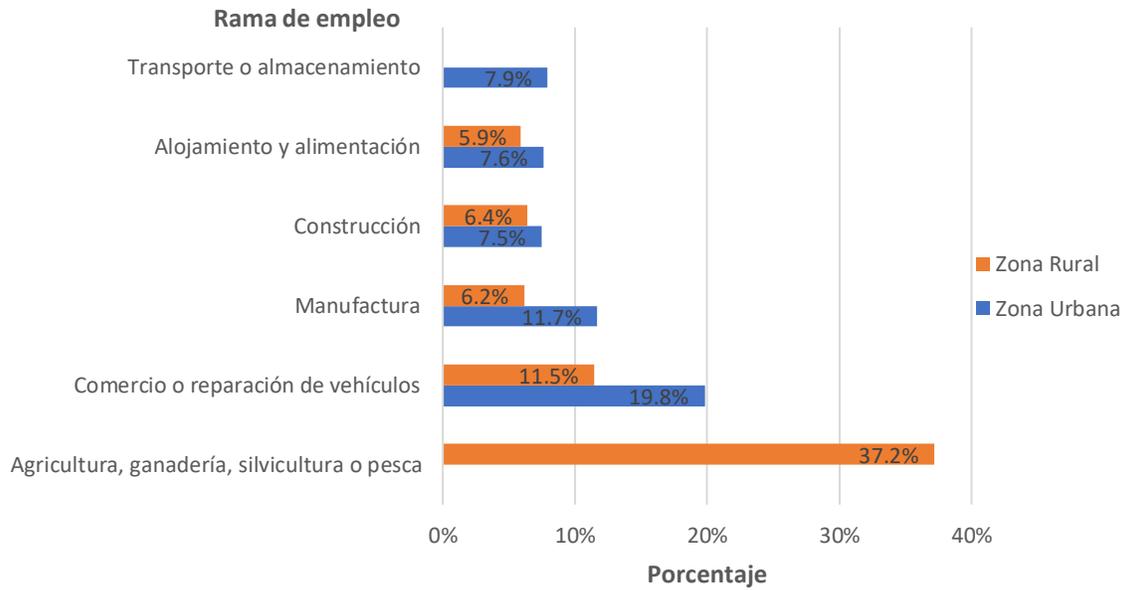
Como se puede observar en la figura 19, las 5 ramas más populares en la zona rural son:

- Como era de esperarse: la agricultura, ganadería, silvicultura o pesca con un 37,2%
- El comercio o reparación de vehículos con un 11,5%
- La construcción con un 6,4%
- La manufactura con un 6,2%
- Y el alojamiento o alimentación con un 5,9% de las familias de clase media.

Mientras que, en la zona urbana, se mantienen cuatro de las ramas más populares, quedando la distribución porcentual de la siguiente manera:

- Un 19,8% de las familias de clase media se dedican al comercio y reparación de vehículos
- Un 11,7% a la manufactura
- Un 7,9% al transporte o almacenamiento
- Un 7,6% realiza labores relacionadas con alojamiento y alimentación
- Y un 7,5% trabaja en la construcción.

Gráfico 8. Rama de actividad de los jefes de hogar de clase media, según zona. Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos)



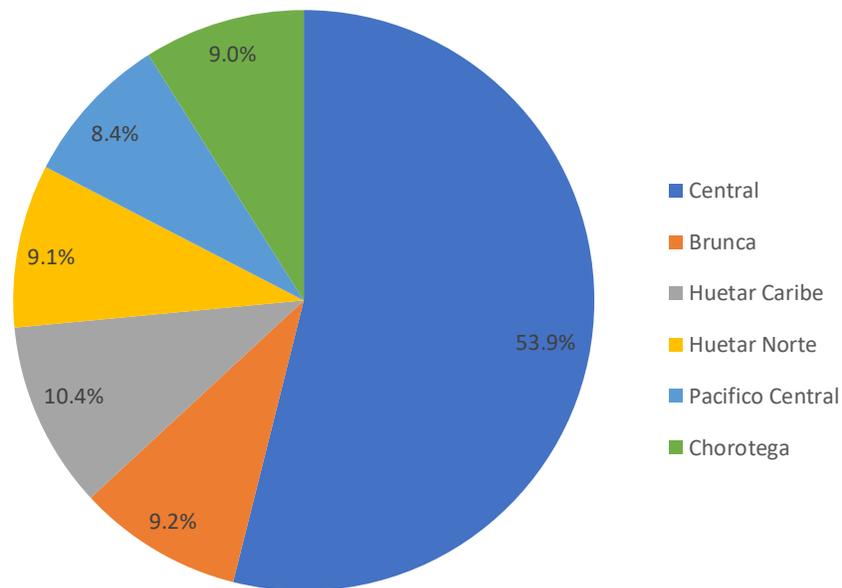
Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), INEC 2010-2020.

4.2.7 Distribución por región de planificación económica:

Para Shlomo (2020), “La primera condición esencial para un sector de vivienda vibrante y que funcione bien, es la disponibilidad de terrenos residenciales, en buena suplenencia y a precios asequibles”. Es por esto y por las diferentes disponibilidades de terrenos aptos para la construcción en cada región, por lo que la inclusión de la variable “región de planificación económica” resulta de importancia para el análisis de la situación de vivienda.

Tal y como se observa en la figura 20, la distribución de la población de clase media, por región, indica que el 53,9 % de las familias se encuentran en la Región Central, el 9,2% en la Brunca, el 10,4% en la Huetar Caribe, el 9,1% en la Huetar Norte, el 8,4% en el Pacífico Central y el 9% en la región Chorotega.

Gráfico 9. Distribución de la Clase Media por Región, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos).



Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAHG), INEC 2010-2020.

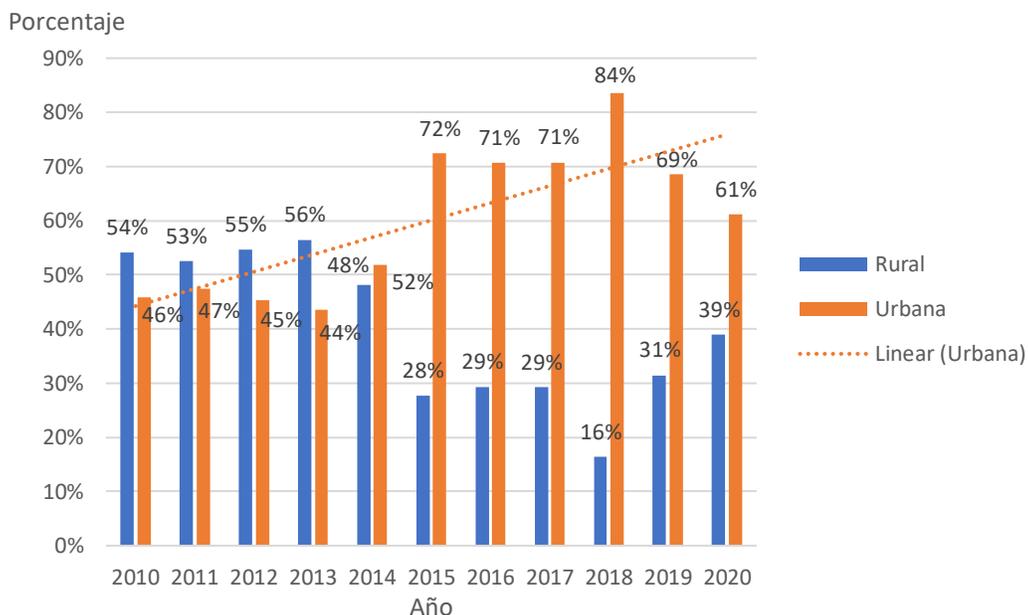
Esta concentración en la región central del país agrava los problemas de hacinamiento y escasez de terreno. Ya que, de acuerdo con Alfaro (2010), en esta región del país solo queda disponible un 27,5% de terrenos que se puedan urbanizar, lo cual es equivalente a un total de 9 151 hectáreas.

4.2.8 Distribución por zona:

De igual manera que la variable “región de planificación económica”, la variable diferenciadora entre zona rural y urbana, fue incluida en la caracterización de la clase media por las implicaciones que tiene en cuanto a la disponibilidad de terrenos aptos para la construcción.

Como se puede observar en la figura 20, a lo largo del periodo de estudio la clase media ha experimentado una tendencia a la migración campo – ciudad que se agrava a partir del año 2014.

Gráfico 10. Distribución de la Clase Media por zona rural y urbana, Costa Rica 2010-2020 (Valores relativos)



Nota. Elaboración propia con base en Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), INEC 2010-2020.

De acuerdo con Chacón (2003), esta migración de la zona rural a la urbana, se ve motivada principalmente por la búsqueda de mejores oportunidades laborales, pero también, por la búsqueda de acceso a mejores servicios públicos, en otras palabras, que los individuos se trasladan para poder contar con mejores servicios de salud y con mayor acceso a una educación superior.

Adicional a esto, “la evidencia empírica indica que las áreas urbanas ejercen una atracción que va más allá de las oportunidades económicas que ofrecen indicativa de que las mejores condiciones promedio de existencia y la gama más rica de entretenimientos que ellas permiten, tiene un efecto de atracción independiente (Urzúa: 1 986, 52).

4.3 Regresión del modelo y análisis de los resultados:

A continuación, se presenta uno de los apartados más importantes del presente trabajo de investigación: el modelo de probabilidad lineal.

Como se observaba en el apartado de antecedentes, existe poca investigación enfocada en el sector vivienda específicamente para clase media y los pocos estudios que se encontraron están ligados, en su mayoría, con el área de Trabajo Social. Aunado a ello, por la naturaleza

del área, los estudios encontrados son de carácter descriptivo, limitándose a caracterizar el fenómeno del déficit de vivienda.

Es por esta razón que, desde el área de la economía, se deseó realizar esta investigación, combinando un análisis bibliográfico, con un factor diferenciador como lo es: el análisis económico de las variables de los hogares. Esto, con el objetivo de explicar porque ocurre el fenómeno del déficit de vivienda y cuáles son los factores que tienen mayor peso en el acceso a la vivienda digna, para que de esta manera las recomendaciones de medidas y políticas que se hagan estén respaldadas por un análisis económico de causa y efecto.

En la literatura sobre los determinantes de la vivienda y haciendo referencia a autores como Linneman (1986), Hansen y Shak (2005), Boehm y Schlottmann, 2004; Caso et al., 2005; Campbell y Cocco, (2007), Aiyagari (1994) y Bowley, 1984, se observa que estos determinantes pueden ser clasificados en tres grandes grupos: las características socioeconómicas (como los ingresos, educación, situación laboral, etc.), las características demográficas (como la edad y el sexo) y las características de la composición del hogar (como el estado civil, tamaño, etc.).

Tomando como base esos criterios, la presente investigación ha elegido las siguientes variables para plantear el modelo del déficit de vivienda: la región y zona donde habita el hogar de clase media, el ingreso total neto del hogar y el sexo, edad, nivel de instrucción y rama de empleo del jefe de hogar.

A continuación se presentan los resultados de la estimación por el modelo Probit de la correlación entre la variable dependiente “Déficit de vivienda” y todas las variables independientes.

Tabla 12. Efectos marginales

Déficit	dy/dx	Std.Err.	z	P> z
Región_Periferia	0.0843791	0.0063875	13.21	0.000 ***
Zona_Rural	-0.0447807	0.0066875	-6.70	0.000 ***
Sexo_Mujer	0.0352953	0.0066076	5.34	0.000 ***
Edad	-0.005549	0.0002083	-26.64	0.000 ***
Nivel de instrucción	-0.0439056	0.0017972	-24.43	0.000 ***
ITHN	-1.18e-0.7	9.67e-09	-12.21	0.000 ***

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de la ENAHO 2010-2020.

Lo primero que se rescata es que todas las variables regresoras son estadísticamente significativas al 1% y que mientras la región y el sexo tienen un efecto positivo sobre el déficit, el resto de variables ejercen un efecto inverso. En otras palabras, esto quiere decir que la probabilidad de déficit es mayor en la región periférica que en la región central y que es mayor cuando el jefe de hogar es de sexo femenino que cuando es masculino. En cuanto a los efectos negativos o inversos, encontramos que la probabilidad de tener déficit de vivienda es menor cuanto mayor sea la edad del jefe de hogar, o cuanto mayor sean sus ingresos, o cuanto mayor sea el nivel de instrucción y también que la probabilidad de déficit es menor, si la familia de clase media habita en la zona rural que, si habita en la zona urbana,

Respecto a la región, se encuentra que las familias de clase media que habitan en la periferia tienen una posibilidad de tener déficit de vivienda 8,4 p.p. (puntos porcentuales) mayor que las que habitan en la región central del país.

Esta tendencia es respaldada por los hallazgos encontrados en el apartado de antecedentes en los cuales se encuentra que las zonas más alejadas de la región central son las más afectadas por altos niveles de pobreza y que esta situación se explica por factores como la distancia entre las localidades y los centros de toma de decisión, la manera de ejecución de las políticas públicas y el tipo de actividades productivas que se desarrollan por región (González, 2008). Además, la región central del país se caracteriza por albergar la mayoría de empleos formales y bien remunerados del territorio nacional, lo que permite que el déficit

habitacional sea menor; mientras que las regiones de la periferia como las zonas fronterizas y las zonas costeras no turísticas, se caracterizan por un bajo Índice de Desarrollo Social (IDS), menores oportunidades de empleo y mayor informalidad, lo que conlleva a un déficit de vivienda mucho más generalizado.

Para contrarrestar esta situación, sería recomendable que el gobierno promueva políticas de desarrollo regional, para atraer la inversión y el desarrollo económico a estas zonas. Esto, podría incluir el desarrollo de parques industriales o de turismo, lo que podría atraer trabajadores y también residentes a la periferia.

Por su parte, para la variable zona, se encuentra que el habitar en zona rural, ocasiona una disminución en la probabilidad de tener déficit de vivienda de 4,5 p.p. con respecto al habitar en zona urbana. Esto se explica por la mayor disponibilidad de terrenos que existe en la zona rural, contrarrestado con la masificación de las zonas urbanas y el elevado costo de los pocos terrenos disponibles, de hecho, según Alfaro (2010), en el GAM solo queda disponible un 27,5% de la zona con ese potencial lo que equivale a menos de 9 200 hectareas que los urbanizadores pueden aprovechar con este fin. Con respecto a este tema, la misma autora recalca que la edificación de viviendas de alta densidad, como las torres apartamentales, son la solución a la falta de terreno apto para construir en la GAM.

Por otro lado y con el objetivo de promover la construcción de viviendas en la zona rural, en donde los terrenos no son tan escasos, es necesario atacar las causas de la migración campo-ciudad. Entre las cuales destacan la pobreza, la inseguridad alimentaria, la falta de trabajo, la inestabilidad de los ingresos y la escasez de servicios públicos.

Es por esto, que sería recomendable implementar programas de desarrollo rural, de reducción de la pobreza, de reducción de riesgos por desastres naturales y de planificación de crisis; además de desarrollar prácticas y políticas en materia agrícola que mejoren la resiliencia frente a la migración inducida por el clima. También, es necesario generar nuevas fuentes de empleo en el campo, impulsar la alternativa de trabajo remoto, ofrecer una mejor cobertura de los servicios públicos y aprovechar de mejor manera las remesas enviadas por las personas

que ya migraron, ya sea usándolas para fortalecer la seguridad alimentaria rural o para aumentar la inversión socio-económica en los lugares de origen.

En relación al sexo del jefe de hogar, el coeficiente de 0,03 indica que el hecho de que el jefe de hogar sea una mujer, aumenta la probabilidad del evento “déficit” en 3,5 p.p. en comparación con los hogares más tradicionales, en donde el jefe de hogar es un hombre.

Es importante considerar este resultado, pues confirma lo que se expuso desde la elaboración del marco teórico. En donde se indicaba que los hogares liderados por mujeres enfrentaban mayor déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda por factores como: la concentración de la población femenina en las posiciones ocupacionales peor remuneradas y su consecuente inferioridad salarial, la mayor informalidad en los empleos de las mujeres y por tanto su mayor vulnerabilidad de cara a las crisis económicas, la brecha salarial que ocasiona que aun en puestos iguales las mujeres perciban ingresos de hasta un 18% menos que sus equivalentes masculinos y la “feminización” de la pobreza que ocasiona que a la mujer se le asignen las tareas domésticas no remuneradas como la preparación de alimentos, la limpieza del hogar y el cuidado de niños y adultos mayores (Dalmazzo, 2015).

El coeficiente obtenido para la edad del jefe de hogar de -0,55 nos indica que por cada punto porcentual que aumente la edad de este, la posibilidad de que tenga déficit de vivienda disminuye en un 53%. Esto es consistente con la idea de que los jefes de hogar de menor edad se enfrentan a mayor desempleo y condiciones laborales precarias, mientras que los jefes de hogar de mayor edad, tendrán mayor experiencia laboral por lo que sus ingresos serán cada vez más regulares en comparación con los jóvenes (Caglayan, Guris y Un, 2011) y también es consistente con lo afirmado por Bazyl (2009), el cual afirma que es de esperarse un signo negativo entre las variables déficit de vivienda y edad del jefe de hogar, debido a que es esperable que a una mayor edad, la cantidad de ingresos percibida sea mayor, al igual que la cantidad de ahorros que permita afrontar el coste de una vivienda en propiedad. Para facilitar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes existen varias alternativas, como, por ejemplo, generar empleos de mayor calidad, impulsar el otorgamiento de préstamos y bonos especiales para

este sector de la población y facilitar el acceso a la educación superior, lo que a largo plazo se verá reflejado en mejores oportunidades de empleo.

En cuanto al nivel de instrucción y su coeficiente de 4,3, este nos indica que por cada nivel de instrucción adicional, las probabilidades de sufrir déficit de vivienda disminuyen en 4,3 p.p. Estos resultados, son respaldados por la teoría de capital humano, en la cual se plantea que la empleabilidad de un individuo estará en función de su educación y se propone tratar la educación como una inversión en el ser humano, ya que al invertir en mejorar las capacidades y aptitudes humanas también se aumenta la productividad de trabajo, lo que a su vez lleva a una relación positiva entre los niveles de estudio y los niveles de trabajo (Shultz, 1960). Además, el nivel de estudio no solo influye en la posibilidad de obtener un empleo bien remunerado, sino que también influye en la posibilidad de que el empleo sea formal. Fenómeno que tiene doble efecto sobre el déficit de vivienda, ya que un trabajo formal y bien remunerado no solo permite acceder más fácilmente a un crédito para vivienda, sino que también aumenta la capacidad de ahorrar el monto necesario para la prima.

Desafortunadamente, como se observaba en el apartado 4.3.4, más del 50% de los jefes de hogar de la clase media costarricense, tienen un nivel de instrucción igual o inferior a Primaria Completa. Estas cifras muestran la importancia de implementar políticas que faciliten el acceso a una educación de calidad, ya que juega un papel muy importante en la mejora de la asequibilidad de la vivienda.

Finalizando este apartado y como era de esperarse, se encuentra que aumentos en el ingreso total del hogar neto disminuyen las probabilidades de sufrir déficit de vivienda. El signo negativo entre las variables ingreso neto del hogar y déficit de vivienda, concuerda con los hallazgos encontrados en el apartado de antecedentes, según los cuales, el nivel de ingresos de un hogar influye de forma positiva sobre la probabilidad de ser propietario de una vivienda debido al mayor poder adquisitivo y la capacidad de costear los gastos asociados a la propiedad (Boehm,1982).

Lastimosamente, como se mostraba en el apartado 4.2.4 de esta investigación, en los últimos diez años los salarios reales han aumentado solo un 13,81% mientras que el precio de bienes básicos para el bienestar de la población, como por ejemplo los insumos para la construcción, han aumentado en un 25,1%. Esto sin duda, representa una gran pérdida para la capacidad adquisitiva del costarricense de clase media y lo peor de todo, es que la brecha continúa aumentándose.

Como pudo observarse, el modelo probit resultó ser una herramienta útil para hacer un análisis cuantitativo, con soporte cualitativo, de los factores que inciden en la tenencia de vivienda, permitiendo con ello realizar un análisis mucho más profundo que las investigaciones anteriores y realizando un valioso aporte al estudio de la problemática de vivienda.

4.4 Propuesta:

Gracias al modelo de regresión lineal, en el apartado anterior se observa que las 3 variables que más influyen en la probabilidad de que una familia de clase media costarricense tenga déficit de vivienda son:

- El que la familia habite en periferia o región central.
- El que la familia habite en zona urbana o rural.
- Y el nivel de productividad del empleo del jefe de hogar.

A partir de estos resultados, la presente investigación plantea realizar una propuesta de lineamientos o acciones que el gobierno puede implementar para facilitar el acceso de la clase media costarricense a una vivienda digna.

Como ya se mencionó, la variable más importante para predecir si un hogar sufrirá o no de déficit de vivienda, corresponde a la diferenciación entre si habita en zona central o periferia. Según el modelo, aquellas familias que habitan en la periferia, tienen un 26,7% más de probabilidades de padecer déficit de vivienda que aquellas que habitan en la región central del país.

Esta situación, se explica por la diferenciación entre los niveles de pobreza y desarrollo que enfrentan ambas zonas. Según el Índice de Desarrollo Humano Cantonal 2021, los cantones costeros y fronterizos que pertenecen principalmente a las provincias de Limón, Puntarenas, Guanacaste y Alajuela son los que muestran los peores indicadores de desarrollo humano. Mientras que previamente el Índice de Competitividad Nacional (ICN), mostró que un total de 48 cantones, incluidos todos los ubicados en las provincias costeras (con excepción de Esparza), apenas tienen condiciones que se calificaron como emergentes, limitadas o deficientes del todo (Masís, 2022).

Aunado a esto, en el país se ha configurado un desarrollo regional desigual que evidencia que la actividad económica y los frutos del desarrollo económico no se han distribuido equitativamente entre las regiones. Según Esquivel (2021), sigue vigente “una especie de geografía del desarrollo que parte el país en dos zonas: el centro con mayor desarrollo productivo y una mayor urbanización, frente a la periferia (ubicada en las costas y las zonas fronterizas) que no logra disponer del dinamismo adecuado para generar el empleo y los ingresos suficientes que permitan eliminar la pobreza.

Estos factores en su conjunto, contribuyen a explicar por qué en la periferia nacional las probabilidades de tener déficit de vivienda son mucho más altas que en la región central, por lo que para contrarrestar esta situación, se recomienda implementar estrategias y políticas que permitan descentralizar las actividades productivas, dentro de las cuales se incluyen:

- Desarrollar infraestructura de transporte, comunicaciones y energía en las regiones menos desarrolladas para facilitar la movilidad de personas y bienes. Lo que implica garantizar la construcción de carreteras, puertos, aeropuertos, redes de telecomunicaciones y acceso a energía confiable.
- Ofrecer incentivos fiscales y financieros, con el objetivo de motivar a las empresas a establecerse en esas áreas. Esto podría incluir beneficios fiscales, tasas de interés preferenciales o subvenciones para fomentar el empleo, entre otros. Además, fomentar la creación de clusters industriales en estas zonas, para que varias empresas

del mismo sector se establezcan juntas y puedan aprovechar sinergias y compartir recursos.

- Fomentar la explotación responsable de los recursos naturales del país. Esto puede incluir actividades como la minería, la agricultura, la pesca y la silvicultura y resulta especialmente importante al considerar que una gran mayoría de las zonas denominadas como “periferia” corresponden a zonas fronterizas y zonas costeras, las cuales aunque carecen de la infraestructura de la región central, son abundantes en bosques, materias primas y recursos marinos.
- Invertir en programas de educación y capacitación en las áreas menos desarrolladas para crear una fuerza laboral calificada y competitiva. Lo que puede atraer a empresas que buscan mano de obra capacitada a esas regiones. Complementario a esto y para evitar los costos por la construcción de centros de estudio nuevos en zonas muy alejadas, una buena opción sería aprovechar los avances en la tecnología e implementar opciones de capacitación virtual.
- Fomentar el espíritu emprendedor y proporcionar apoyo financiero y técnico a emprendedores y pequeñas empresas locales en áreas menos desarrolladas.
- Desarrollar el turismo en áreas menos desarrolladas, aprovechando su patrimonio cultural, natural y gastronómico, lo que puede generar empleo y aumentar los ingresos locales. Adicionalmente, promover el turismo interno en colaboración con el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), de modo tal que se favorezcan los hoteles pequeños, el turismo en la zona, los emprendimientos solidarios y la generación de encadenamientos con productores locales. Otra opción, sería acudir al Fondo multilateral de inversiones (FOMIN) el cual entre otras funciones, se dedica a financiar y ejecutar proyectos de turismo sostenible y comunitario, desarrollo económico local y alianzas empresariales.
- En colaboración con el MTSS, poner en marcha procesos de inspección laboral, poniendo especial énfasis en aquellas regiones de la periferia que posean los menores Índices de Desarrollo Humano. Esto, con el objetivo de modificar las condiciones de

vulnerabilidad y violación de derechos laborales e incrementar la calidad de los empleos en la zona.

El siguiente factor en importancia sería la diferenciación entre zona rural y urbana, en la cual según los resultados del modelo, el habitar en zona rural ocasiona que las probabilidades de tener déficit de vivienda disminuyan un 17,6% en comparación con los que habitan en zona urbana.

De acuerdo con los datos del MIHAV (2022) en la GAM hay un total de 296 asentamientos humanos informales que acogen a más de 132 000 personas y a su alrededor, también coexiste un 75% de la población costarricense, en solo el 14 % del territorio nacional, cifra que confirma la alta densidad poblacional de la GAM.

Aunada a la alta concentración poblacional en las zonas urbanas, otro de los problemas importantes que aqueja la zona es la falta de acceso al suelo. En los últimos 30 años, las tendencias constructivas han llevado al agotamiento de los terrenos aptos para urbanizar en la GAM.

Según Sánchez (2021), la proporción construida en 1986 era de un 49,7% de la GAM mientras que en 2020 esta cifra alcanzó aproximadamente el 84,3% lo que deriva en el agotamiento de la tierra libre cerca de los centros de las ciudades. Sin embargo, la situación es aún más crítica, ya que este porcentaje no implica que el restante 15,7% esté disponible para urbanizar.

Es necesario tomar en cuenta que, de ese porcentaje, hay que restar aquellos terrenos que no son fácilmente utilizables, como por ejemplo:

- Las áreas deficitarias en términos de viabilidad urbana. En otras palabras, áreas que no cuentan con las condiciones mínimas de infraestructura vial, sanitaria, de recursos hídricos y servicios urbanos.
- Las áreas que están relativamente lejos de las ciudades. Lo que implica un gran costo en tiempos de viaje y por tanto de calidad de vida.

- El espacio entre los mayores remanentes de tierra y el centro de las ciudades, el cual está reservado para zonas industriales pesadas, como por ejemplo Coris en Cartago y Ciruelas-El Coyol en Alajuela.

Es de esperar que el espacio libre dentro de la GAM se agote, por lo que a la larga, el desarrollo denso (construcciones verticales) podría ser la mejor opción de vivienda y urbanización para satisfacer la demanda de albergue de la población de la GAM.

Esta escases de terreno sumada a la ausencia de políticas de ordenamiento territorial y de gestión de tierras para vivienda, más la especulación inmobiliaria, han contribuido al aumento en los costos de la tierra y por consiguiente, al déficit cuantitativo de vivienda.

Si bien, por un factor cultural las viviendas horizontales que incluyen grandes frentes, espacios de esparcimiento y jardines han sido tradicionalmente las preferidas por las familias costarricenses, en los últimos años ha surgido una nueva generación de personas económicamente activas que priorizan el poder vivir cerca de su trabajo y desplazarse lo menos posible.

De hecho, según los proyectos registrados ante el CFIA, se estima que en el área metropolitana de San José, un 25% de la población ya habita en vivienda vertical. Y aunque esta cifra pueda parecer relativamente baja, representa un cambio cultural significativo en términos de la vivienda en la que la población está dispuesta a vivir.

Además del deseo de desplazarse lo menos posible para trabajar, otro factor que ha influido positivamente en el éxito de los proyectos verticales es el cambio en la conformación de las familias. Factores como el acceso a la educación sexual, la mayor disponibilidad de métodos anticonceptivos, la independencia económica de las mujeres y una mayor conciencia sobre el impacto ambiental ha llevado a que las parejas cada vez tengan menos hijos y si los tienen, decidan hacerlo a edades más tardías. Con menos personas conformando cada familia, hay menos necesidad de espacio habitable, factor que ha contribuido a la popularidad de los apartamentos pequeños que hacen un uso más eficiente del espacio.

Lo que sugiere la siguiente propuesta, no es levantar edificios de 20 o 30 pisos que deterioren la belleza escénica del país, lo que se propone es construir de manera más planificada, torres de tres o cuatro pisos, con departamentos de 55 A 60 mts cuadrados, que permitan optimizar el poco terreno que aún queda disponible.

En cuanto a los fondos para financiar esta propuesta, se propone utilizar los mismos bonos de clase media que actualmente ya se encuentran presupuestados, con la diferencia de que al utilizar un solo terreno para construir varias viviendas, el costo individual disminuiría.

Dicho de otra manera, a las familias de más escasos recursos a las que usualmente se les otorgaba su vivienda 100% financiada por fondos estatales, conservarían su beneficio pero esta vez en un edificio de varios pisos y a la clase media que usualmente solo se le asignaba una ayuda monetaria en proporción a sus ingresos, se le asignará con la condición de el cumplimiento de un requisito adicional: su afiliación con al menos otras 2 familias para construir en un terreno común.

Otra fuente de ingresos adicional, podría ser la utilización de los recursos subejecutados del FODESAF, los cuales, por ejemplo, fueron de \$88 402 millones en 2020. Según la legislación, estos superávits deben distribuirse entre aquellas instituciones de programas sociales que se financian por medio de un porcentaje fijo del FODESAF; otra parte se asigna al Fondo General del Gobierno, y el monto restante se destinará al financiamiento de otros programas sociales, que sean prioridad para la Administración del momento, como por ejemplo, la propuesta actual. (Departamento de presupuesto del FODESAF, 2021).

La propuesta es viable, en Costa Rica se han dado varios casos de éxito, como por ejemplo el Proyecto "Premio Nobel" en Barrio Cristo Rey en San José. El cual consta de 3 edificaciones de 4 niveles cada una, 800 metros de terreno y 1500 mts de construcción, donde las familias de escasos recursos beneficiadas gozan de 2 o 3 dormitorios según su necesidad, estacionamientos, juegos infantiles, áreas recreativas y zonas verdes.

Según datos oficiales publicados por el INVU, esta propuesta le costó al FODESAF un total de 600 millones de colones y tomando en cuenta que 22 familias resultaron beneficiadas, arroja un costo por familia de 27 millones, monto que solo representa un 60% del monto que según la División económica del BCCR y la municipalidad de San José costaría la construcción de una vivienda estándar de clase media en esa misma zona. (División económica del BCCR, 2021; INVU, 2022; Municipalidad de San José, 2021).

Este proyecto que se menciona fue exclusivo de clase baja pero sus efectos positivos podrían extenderse a la clase media también. La reducción de costos consecuente de la sustitución de la construcción horizontal por construcción vertical puede tratarse de dos maneras: mantener igual el monto del bono, sabiendo que este ayudara a pagar un porcentaje mayor del costo total de la vivienda o reducir el monto del bono de manera proporcional al ahorro y de esta manera, poder ayudar a más familias de clase media que lo necesiten. De cualquier manera se habrá avanzado en el objetivo de facilitar el acceso de la clase media a una vivienda digna.

También existe el proyecto VUIS (Vivienda urbana, inclusiva y sostenible) que también es para los sectores más pobres de la población, pero a menor escala. En el plan piloto de este proyecto, la empresa constructora compró una casa deteriorada que estaba a la venta, localizada en una zona residencial con todos los servicios. La restauró y la transformó en tres viviendas diferentes, una en la parte inferior con cochera y área común y dos en el segundo nivel, lográndose así dar un uso más eficiente al terreno de 120 metros cuadrados. En este caso, el desarrollo habitacional fue presentado al BANHVI por COOPENAE R.L. y ejecutado por la empresa CONSTRUGAR, mientras que los fondos provinieron del bono de vivienda.

Como se ha observado, para aprovechar mejor los escasos terrenos disponibles en el GAM es necesario empezar a sustituir la construcción horizontal por la construcción en vertical y ampliar el rango de posibles beneficiarios, de modo que no solo las familias de escasos recursos puedan participar, sino también las familias de clase media.

En cuanto a la participación del sector privado en esta propuesta, lo que se espera de él es su participación en los espacios abiertos organizados por el CFIA para compartir conocimientos,

criterios técnicos y experiencias vividas en la construcción de la vivienda vertical. Esto con el objetivo de hacer la misma más eficiente y brindarle al futuro beneficiario una mayor calidad de vida. A cambio de su colaboración, las inmobiliarias privadas se verían beneficiadas por el mejoramiento en el ordenamiento territorial y también podrían recibir como beneficio, la concesión en la construcción de las viviendas verticales de interés social.

Adicionalmente, para que la migración al modelo de construcción vertical sea más efectiva, incluso se podrían modificar las condiciones de acceso a los bonos de vivienda, indicando que un nuevo requisito indispensable es que el dinero sea dedicado a una construcción densa. Para complementar esta medida, lo ideal sería realizar una campaña de difusión de los beneficios de la construcción vertical sobre la construcción horizontal, ya sea mediante boletines cuando las personas consulten por los requisitos del bono, mediante campañas publicitarias y principalmente, dando mayor difusión a los programas de vivienda social vertical que ya están funcionando en el país.

Entre los beneficios ocasionados por implementar la construcción de soluciones de vivienda verticales para la clase media en Costa Rica, podrían mencionarse los siguientes:

- Permite optimizar el uso del suelo, ocasionando que en el espacio en que antes solo podía habitar una familia ahora habiten hasta 5 familias diferentes, lo cual a su vez reduce los costos y permite que más familias puedan acceder a una vivienda digna.
- Esta optimización también permite reducir la necesidad de expandir la ciudad hacia áreas naturales y agrícolas, preservando así los espacios verdes y la biodiversidad.
- Al poder construirse en el corazón de las ciudades, estos nodos habitacionales reducen los requerimientos de transporte privado y público, lo cual implica descongestión vial, ahorro en tiempos de desplazamiento, beneficia a la economía de sus habitantes y también tiene implicaciones en la salud y el ambiente al producirse menor contaminación.

- Otro beneficio de su ubicación, es que facilita un mejor acceso a los géneros de equipamiento como hospitales, centros de estudio, comercios y centros de trabajo, lo que incrementa la calidad de vida de sus habitantes.
- Al reducir los costos y eliminar espacios como jardines y pasillos de separación entre propiedades, es posible construir departamentos con mayor superficie habitable, lo que repercute en el bienestar de las familias que las habitan.
- El concepto de espacio habitacional vertical origina menores requerimientos de inversión en obras de infraestructura, como redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y servicios, factores que en su conjunto, favorecerían que el sistema de ayuda para vivienda continúe funcionando por más tiempo.
- Finalmente, la iniciativa genera ingresos para el sector del diseño y la construcción del país, ya que permite a las empresas autogenerarse trabajo, a través del desarrollo y venta de estos proyectos al SFNV o a clientes del mercado inmobiliario. Lo que a su vez contribuye con los esfuerzos de reactivación económica del país.

Finalmente, resulta importante mencionar que para obtener todos los beneficios de la densificación, la misma debe llevarse a cabo de manera planificada y equitativa, considerando aspectos como la protección de áreas verdes y espacios públicos, la diversidad de tipologías de vivienda, la inclusión de espacios de recreación y la participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones. Para de esta forma garantizar que el proceso sea sostenible, resiliente y contribuya a la creación de comunidades más cohesionadas.

Continuando con los resultados del modelo, el tercer factor más importante en la determinación del déficit de vivienda sería la productividad del empleo del jefe de hogar. Según los análisis previos, aquellos jefes de hogar que disfruten de un empleo con alta productividad tienen hasta un 16,9% menos de probabilidad de tener déficit que aquellos jefes de hogar que tienen un empleo con baja productividad.

En términos generales, la productividad se refiere a la capacidad de producir más bienes y servicios con menos recursos, es decir, de usar los factores de la producción de la manera más eficiente. De hecho, múltiples estudios llegan a la conclusión de que la productividad es uno

de los factores más importantes a la hora de explicar las diferencias en los niveles de ingreso y en el grado de desarrollo observado entre diferentes países y regiones (Ivankovich, 2020).

Según Paul Krugman, premio Nobel de Economía “La productividad no lo es todo, pero, en el largo plazo, es casi todo. La habilidad de un país de mejorar su nivel de vida a lo largo del tiempo depende, casi exclusivamente, de su habilidad de aumentar su producto por trabajador” (1994). Ricardo Hausmann, por su parte, afirma que “la pobreza es la consecuencia de la baja productividad” (Hausmann, 2015).

Adicionalmente, la mayoría de los autores sugieren entre los principales factores determinantes de la productividad los siguientes: estabilidad macroeconómica, infraestructura, apertura comercial, atracción de inversión extranjera directa, promoción de la competencia, funcionamiento de los mercados internos, educación, capital humano, marco institucional, sistema financiero, innovación, desarrollo y mercado de capitales (Ivankovich, 2020). Sin embargo, dado que el país no puede enfrentar simultáneamente todos los obstáculos al crecimiento de su productividad, la presente propuesta sugiere enfocar los esfuerzos en las siguientes cuatro áreas:

1. Atracción de inversión extranjera directa.
2. Fortalecimiento del sistema educativo.
3. Promoción de la competencia en los mercados internos.
4. Mejoramiento de la infraestructura.

Atracción de inversión extranjera directa:

Según Ivankovich (2020) la inversión extranjera directa, está asociada con el aumento en el acervo de capital, el aprovechamiento de mejores condiciones de financiamiento y cambios en la tecnología y la organización empresarial, que llevan a un aumento en la productividad de los factores de producción locales.

De la misma forma, Borensztein et al. (1998) menciona que las economías receptoras de la inversión extranjera directa, se benefician de externalidades positivas como la difusión de

conocimiento, la transferencia de tecnología, la introducción de habilidades gerenciales y la transmisión de know-how hacia los mercados internos, factores que en su conjunto, generan empleos más productivos.

Para aprovechar todos estos beneficios, la investigación actual sugiere algunas estrategias claves, que el país puede implementar para atraer la inversión extranjera directa:

- Garantizar un entorno político y legal estable, en donde el marco legal sea claro y coherente y en donde se respeten los derechos de propiedad y contratos.
- Generar confianza entre los inversores extranjeros mediante la promoción de la transparencia y la lucha contra la corrupción en la administración pública.
- Ofrecer incentivos fiscales o regulatorios específicos para atraer inversiones, como reducciones de impuestos, exenciones aduaneras y reducción de procedimientos burocráticos.
- Establecer una infraestructura de transporte, energía y comunicaciones bien desarrollada y moderna, de modo que los inversores sepan que podrán operar eficientemente.
- Fomentar la educación y formación profesional actualizada para garantizar la disponibilidad de una fuerza laboral cualificada.
- Identificar sectores clave en los que el país tiene una ventaja competitiva y enfocar los esfuerzos de promoción en esos sectores específicos.
- Fomentar y mantener una red de tratados bilaterales o regionales de inversión que protejan los derechos de los inversores extranjeros y promuevan la seguridad jurídica.

Costa Rica cuenta con una sólida base para atraer la inversión. De acuerdo con el Índice de desempeño de IED Greenfield calculado por fDi Intelligence, el país ha sido designado por tercera vez consecutiva, como el país que atrae la mayor inversión extranjera directa en relación a su PIB (Durán, 2023).

El puntaje de Costa Rica para 2022 es de 12,7, lo que indica que atrae 12,7 veces más proyectos de lo que sugeriría el tamaño de su economía. Sin embargo, la ventaja sobre los demás países

ha disminuido con el tiempo, por lo que si el país quiere mantener su posición, debe mantener su atractivo, aprender de sus competidores e invertir en mejorar.

Fortalecimiento del sistema educativo:

Para obtener empleos más productivos y mejor remunerados, los costarricenses de clase media necesitan estar mejor calificados. Es por esto que el gobierno necesita mejorar la calidad y eficacia del sistema educativo nacional, de manera que el capital humano formado pueda responder a las demandas del mercado laboral.

En este sentido, a continuación se presentan una serie de recomendaciones que el gobierno puede implementar en tres diferentes áreas, con el objetivo de mejorar el sistema educativo nacional:

- Reorientar el enfoque de las políticas en educación. Centrarse en objetivos de desempeño y calidad en lugar de perseguir metas de gasto. En comparación con los países de la OCDE, Costa Rica es el que tiene el mayor gasto público en educación (un 7,9% del PIB) pero es ineficaz en términos de aprendizaje y reducción de la desigualdad. (OCDE, 2018).
- No desatender la inversión en educación infantil y primaria. Según Berlinski (2008), los estudiantes que reciben una educación de calidad en la primera infancia están mejor preparados para alcanzar niveles educativos más altos y prosperar más adelante en el ámbito laboral. Además, son menos propensos a desertar, por lo que invertir en oportunidades educativas de calidad durante los primeros años de vida del niño, puede contribuir a disminuir costos durante las etapas posteriores de su educación.
- adaptar la educación superior a las necesidades del mercado laboral. Los estudiantes deben dejar de ser simples receptores de conocimiento y comenzar a desarrollar habilidades y competencias que les sean útiles en su entorno laboral. Además, requieren una actualización continua de conocimientos, para adaptarse a un entorno que cambia constantemente.

Para lograr esto, el gobierno puede comenzar financiando estudios periódicos con el objetivo de identificar las necesidades actuales y futuras del sector empresarial. En base a esta información, debe reorientar la demanda de programas educativos mediante dos tipos de intervenciones distintas: Obligar a las universidades a establecer cupos para limitar carreras con altos índices de desempleo y sobrecualificación como el derecho y la administración de empresas. Mientras que al mismo tiempo, se promueven programas de becas para áreas de estudio prioritarias con escasez de profesionales, como la industria 4.0 y las TIC (Tecnología de información y telecomunicaciones).

Adicionalmente, podría desarrollar opciones de estudio complementarias, como los programas de educación continua, los de competencias digitales y los de formación de habilidades blandas. Para finalmente, crear marcos de cualificación, evaluación y acreditación para aquellas universidades que mantengan actualizados los contenidos de sus planes de estudio.

Promoción de la competencia en los mercados internos:

Borrell y Tolosa (2005), analizando datos de 85 países, descubrieron que la política de competencia aumenta la productividad total de los factores y mejora la eficiencia en la utilización del factor trabajo, aumentando la productividad por persona. Además, descubrieron que la competencia tiene un efecto positivo en la economía del país y en el bienestar de los consumidores porque fomenta el crecimiento económico, proporciona bienes y servicios a precios más bajos y con mayor calidad, impulsa la innovación y fomenta la asignación eficiente de recursos.

De acuerdo con la OCDE (2018), la competencia en los mercados de Costa Rica es deficiente, las regulaciones del mercado de productos son extremadamente restrictivas, existen amplias exenciones antimonopolio, el nivel de control estatal es alto en muchos sectores y los obstáculos al emprendedurismo son grandes. Por lo que le recomienda al país promover la competencia y reducir las barreras que impiden la entrada y salida de empresas.

En respuesta a las recomendaciones de la OCDE, en 2019 se aprobó la Ley para fortalecer la competencia del país, lo que representa un avance hacia las mejores prácticas internacionales en este ámbito. Esta ley mejora la legislación y las herramientas del país para proteger los mercados de prácticas anticompetitivas, promover la competencia y garantizar la libre competencia. Sin embargo, si bien significa un progreso significativo, el país todavía necesita implementar varias medidas para mejorar la competitividad, como por ejemplo:

- Implementar los cambios necesarios en el marco legal que regula las prácticas anticompetitivas.
- Revisar la lista de sectores que no están sujetos a las normas antimonopolio, como el transporte, la distribución de combustible, el arroz, la azúcar, el alcohol y los servicios profesionales, y eliminar aquellos que no sean justificados.
- Facilitar la tramitación y el registro de licencias comerciales.

Mejoramiento de la infraestructura:

La relación entre una mejor infraestructura y la generación de empleos más productivos es significativa. La infraestructura de telecomunicaciones, por ejemplo, facilita la comunicación en tiempo real, permite el teletrabajo y apoya la adopción de tecnologías digitales en las empresas. Como resultado, la eficiencia operativa aumenta, lo que resulta en empleos más productivos, especialmente en las industrias que dependen de la tecnología de la información.

Por otro lado, una infraestructura energética estable y eficiente es fundamental para la producción industrial y comercial. Si las empresas tienen garantizado un suministro eléctrico constante y asequible, pueden mantener sus operaciones sin interrupciones y utilizar equipos más avanzados, lo que aumenta la productividad de todos los factores, incluido el capital humano.

En ciertas regiones, como la periferia por ejemplo, una infraestructura mejorada puede facilitar el acceso a recursos naturales, como minerales o materias primas. Lo que puede impulsar el desarrollo de las industrias extractivas o manufactureras y generar empleos altamente productivos en esos sectores.

Además, un entorno con infraestructura de calidad, resulta atractivo para las inversiones extranjeras directas (IED). Lo que como ya se mencionó anteriormente, suele traer consigo tecnologías y prácticas de gestión avanzadas, que aumentan la productividad del país anfitrión y por ende, generan empleos más productivos.

Después de comprender la relación entre la calidad de la infraestructura y la productividad de los empleos, a continuación se ofrecen una serie de recomendaciones para que el país mejore sus deficiencias en cuatro sectores principales de infraestructura, como lo son el transporte, la energía, el agua y saneamiento y las telecomunicaciones:

1. Implementar políticas para mejorar la cobertura y la calidad del transporte y respaldar la implementación de un sistema de movilidad metropolitana eficiente e integrado.
2. Diversificar la matriz energética y modernizar la red eléctrica para promover un desarrollo energético sostenible, eficiente y competitivo.
3. Mejorar el tratamiento de aguas residuales e implementar planes de racionalización para garantizar la provisión de agua potable.
4. Ejecutar programas de conectividad rural y ampliar la cobertura del servicio de telecomunicaciones.

La OCDE, también recomienda mejorar la coordinación entre los diferentes organismos de obras públicas, especificar claramente las competencias del Consejo Nacional de Concesiones (CNC) y la unidad de alianzas público-privadas (APP), introducir mecanismos para alinear y coordinar el trabajo de las dos entidades y establecer el orden de prioridad de los proyectos con base en un análisis costo-beneficio.

Además, recomienda “que se simplifique el marco institucional y legal de las entidades de obras públicas y que se adopte un enfoque más estratégico para la planificación a largo plazo, incluyendo la creación de una cartera de proyectos para aumentar la certidumbre en la ejecución” y una “reforma de los entornos institucionales para atraer más inversión del sector privado” (OCDE, 2018).

Finalmente y tomando en cuenta el contexto nacional, caracterizado por la restricción fiscal, el bajo nivel de inversión pública y el elevado nivel de deuda, una alternativa que Costa Rica podría utilizar para mejorar su infraestructura, es fomentar la participación del sector privado a través de concesiones para la construcción de vías, puertos, aeropuertos y demás infraestructura requerida.

Capítulo 5: Conclusiones y Recomendaciones

5.1 Conclusiones.

Esta investigación se ha desarrollado con el objetivo principal de entender cuál ha sido el acceso a una vivienda digna que han tenido las familias de clase media en Costa Rica durante los últimos 20 años.

Y para ello, se propuso el cumplimiento de cuatro grandes objetivos específicos:

1. Caracterizar las opciones de acceso a una vivienda digna con las que cuenta la clase media en Costa Rica.
2. Compilar las características de la clase media en Costa Rica para el periodo 2010-2020.
3. Determinar los factores que influyen en la tenencia de una vivienda para la clase media en Costa Rica.
4. Elaborar una propuesta que facilite el acceso de la clase media costarricense a una vivienda digna.

A lo largo de la investigación, la situación de vivienda de la clase media se ha analizado a través de diversos instrumentos como la consulta bibliográfica, la recomendación de expertos en el tema, el análisis de una encuesta oficial a nivel nacional y la aplicación de un modelo probit, dando como resultado una enriquecedora variedad de conclusiones. Para facilitar un mejor entendimiento de estas por parte de la persona lectora, a continuación, las conclusiones se esbozarán, por cada uno de los objetivos.

5.1.1 Con respecto al primer objetivo específico:

La principal conclusión a la que se llega, es que las opciones de acceso a una vivienda digna para las familias de clase media, han ido evolucionando a lo largo del tiempo en busca de una mejor resolución de la problemática.

De esta manera, la década de los 80 se caracteriza por la creación de instituciones para contrarrestar la primera “Emergencia Nacional de la Construcción de Viviendas Populares”. Instituciones que, en su mayoría, aún se encuentran en funcionamiento.

La década de los 90, se centra en la sustitución de los grupos organizados por soluciones individuales de vivienda.

La década de los 2000 por su parte, se caracteriza por una disminución en la tasa de crecimiento de viviendas, debido a factores como la crisis financiera, las deficiencias en la captación de recursos y la falta de acciones para introducir nuevas prácticas en la construcción de vivienda.

En el periodo 2010-2020, el gobierno se enfoca en el tema de vivienda para los sectores de ingresos medios, permitiendo que familias con ingresos de hasta seis salarios mínimos, puedan acceder a los subsidios de vivienda.

Mientras que finalmente, en la actualidad, la clase media costarricense tiene varias opciones de acceso a la vivienda, como, por ejemplo, los créditos en bancos y cooperativas, los créditos mediante los planes de ahorro del INVU y los bono-créditos para clase media.

5.1.2 Con respecto al segundo objetivo específico:

Este se logra cumplir de manera altamente satisfactoria y conduce a varias conclusiones interesantes. La primera de ellas, tiene que ver con el déficit de vivienda e indica que aproximadamente un 60% de los hogares de clase media costarricenses tienen déficit de vivienda y dentro de este grupo, las dos principales causas son los problemas de estado físico de la vivienda y los problemas de tenencia.

En cuanto al sexo del jefe de hogar, se concluye que la sociedad costarricense ha experimentado cambios sociales que se ven reflejados en un crecimiento de la proporción de hogares con jefatura femenina, pasando de un 30% en el 2010, a un 40% en el 2020, mientras

que con respecto a la edad promedio del jefe de hogar, la misma muestra una tendencia creciente, pasando de 47 años en 2010 a 53 años en el 2020.

Con respecto a los estudios, se encuentra que más del 57% de los jefes de hogar tienen un nivel igual o inferior a primaria completa y en cuanto a condición laboral, el promedio de desempleados es de apenas el 2%, mientras que el porcentaje de ocupados muestra una tendencia decreciente, pasando del 78% al inicio del periodo de estudio a 60% en el 2020.

Como era de esperarse, la rama de empleo más común en la zona rural es la que abarca la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, representando un 37,2%, mientras que la rama más común en la zona urbana con un 19,8% es la que incluye la reparación de vehículos y el comercio.

Pasando al tema de la distribución de las familias de clase media, se concluye que el 53,9% habita en la región central y que, durante el periodo de estudio, el país ha experimentado una fuerte tendencia a la migración campo-ciudad.

5.1.3 Con respecto al tercer objetivo específico:

La aplicación del modelo probit realizó un gran aporte a la comprensión de la problemática de vivienda, específicamente para entender cuáles son los factores que más influyen en la tenencia de vivienda.

Como se observó en el análisis, el factor que más influencia ejerce en la tenencia de vivienda fue la diferenciación entre si la familia habitaba en la periferia o en la región central del país. Arrojando como resultado que la probabilidad de déficit es mayor si se habita en la periferia. Lo cual es consistente con la evidencia de que las zonas fronterizas y costeras del país reciben mucho menos inversión, por lo que presentan un nivel de desarrollo menor y sufren de mayores índices de desempleo y pobreza.

El siguiente factor en importancia, resultó ser la diferenciación entre zona rural y urbana. Según el cual, las probabilidades de padecer déficit de vivienda son mayores si se habita en la

zona urbana. Situación explicada por la sobrepoblación y escasas de terreno que enfrenta la GAM en los últimos años.

Mientras que el tercer factor en importancia, resultó ser la productividad del empleo. En el cual, la disminución en la probabilidad de déficit cuanto más productivo sea el empleo del jefe de hogar, se explica por la relación positiva entre productividad de los factores de producción y desarrollo de un país y entre productividad del empleo y nivel de salarios.

5.1.4 Con respecto al cuarto objetivo específico:

En el apartado 4.3, se han identificado tres variables clave que influyen significativamente en la probabilidad de que una familia de clase media costarricense tenga déficit de vivienda: la ubicación geográfica (periferia o región central), el entorno urbano o rural en el que reside la familia, y el nivel de productividad del empleo del jefe de hogar.

Estos hallazgos proporcionaron la base para construir una propuesta de acciones y lineamientos que el gobierno de Costa Rica podría implementar para mejorar el acceso de la clase media a viviendas dignas.

La variable más determinante en la predicción del déficit de vivienda fue la ubicación geográfica, donde las personas que habitan en la periferia tienen una probabilidad mayor de sufrir déficit de vivienda. Para combatir esto la propuesta se centra en abordar las desigualdades económicas de la región mediante la atracción de empresas, la formación de capital humano, el desarrollo de nuevas actividades y el mejoramiento de las condiciones laborales.

El siguiente factor en importancia, resultó ser la diferenciación entre zona rural y urbana. Según el cual, las probabilidades de padecer déficit de vivienda son mayores si se habita en la zona urbana. Para este tema, la propuesta se enfoca en la construcción densa o vertical, esto con el objetivo de hacer frente a la sobrepoblación y la escasas de terreno, principales factores causantes del déficit de vivienda en la zona urbana.

Y finalmente, el tercer factor en importancia, resulto ser la productividad del empleo del jefe de hogar, entendiendo que a mayor productividad, menor probabilidad de déficit. Para esta variable, la propuesta enfoca sus esfuerzos en cuatro grandes áreas: la atracción de inversión extranjera directa, el fortalecimiento del sistema educativo, la promoción de la competencia en los mercados internos y el mejoramiento de la infraestructura existente.

5.2 Recomendaciones.

Si bien el fuerte de las recomendaciones de la presente investigación se encuentra contenido dentro del apartado de la propuesta, a continuación se brindarán algunas recomendaciones adicionales que el gobierno podría implementar para aminorar los problemas de vivienda de la clase media costarricense. Las cuales, para una mejor comprensión, se expondrán desde las más generales, hasta las más específicas.

Como es sabido, uno de los principales problemas para acceder a la compra de vivienda es la dificultad para hacer frente a las altas cuotas de un crédito hipotecario. Es por esta razón por la que el gobierno necesita brindar subsidios para el pago de las cuotas y/o primas para construcción de viviendas.

Sin embargo, su enfoque no debe ir dirigido únicamente a la construcción de viviendas nuevas, también es necesario que invierta en la reparación de viviendas en mal estado y la ampliación de viviendas con problemas de hacinamiento. Ya que políticas dirigidas a estos sectores, podrían evitar que estos casos pasen a formar parte del déficit habitacional en el futuro y generen un costo por solución mayor. Aunado a ello, estas políticas, además de reactivar la economía, permitirían la transición a un modelo de vivienda más sostenible y el aprovechamiento del espacio urbano.

También es importante dejar de percibir a las personas beneficiarias, como simples receptores de las políticas públicas de vivienda de interés social, e impulsarlos a asumir un rol protagónico en la creación e implementación de las mismas, ya que esto permitirá conocer la problemática de una manera más profunda y por tanto, atacarla de una manera más efectiva y eficiente.

Pasando a un tema un poco más específico, otra medida necesaria es la de promover la construcción de viviendas en la zona rural, donde la falta de áreas para construcción es mucho menor, pero para esto, primero es necesario atacar las causas de la migración campo-ciudad, como lo son la inseguridad alimentaria, la falta de trabajo, la inestabilidad de los ingresos y la escasez de servicios públicos, entre otras.

Otra área en la que se necesita implementar cambios es en la inversión en zonas vulnerables. Como se observaba en el apartado de oferta de vivienda, existe la tendencia de que los condominios más económicos dentro de cada provincia, sean aquellos que se encuentran más cerca de zonas vulnerables como por ejemplo Residencial Marianela, ubicado a escasos metros de la zona conocida como “El infiernillo” en Alajuela o Condominio Las Palmeras, cercano a la zona de Guararí en Heredia.

Esta tendencia revela un fenómeno interesante, pues demuestra que el valor de las viviendas no depende únicamente del tamaño de la misma, ni de la calidad de los materiales con que fue construida, sino que también se ve influenciado por factores sociales como el nivel de delincuencia de la zona, la venta de estupefacientes, el nivel económico de las personas del vecindario e incluso por el “estatus” que representa vivir en una zona en específico.

Es por esto que no basta con que el gobierno ataque la problemática de vivienda únicamente desde sus aspectos físicos como lo son la escases de terreno o la incapacidad para acceder a un crédito, sino que también es necesario que ataque el problema desde el punto de vista social, con medidas como invertir en los asentamientos vulnerables, desarticular bandas de ventas de droga, delincuencia y/o prostitución, invertir en mayor presencia policial y facilitar el acceso a educación y empleos de calidad que a futuro aminoren estas problemáticas sociales.

También, el gobierno necesita implementar políticas de vivienda que beneficien a los sectores más afectados, los cuales como se pudo ver en la investigación, son las mujeres y las personas jóvenes.

Por otro lado, a futuro, sería interesante continuar esta investigación profundizando en los factores estructurales que determinan la oferta de vivienda, como el precio de los materiales de construcción, la mano de obra requerida, los permisos constructivos y legales, la tramitología necesaria.

Finalmente, como se pudo observar a lo largo de la investigación, la problemática de vivienda de la clase media no se debe a un solo factor, es por esto que se necesita implementar una política integral que abarque tanto las necesidades inmediatas de vivienda como los factores estructurales que le impiden a la clase media acceder a este derecho fundamental.

Para lograrlo, necesitamos la acción coordinada entre gobierno, sector privado y población, de modo que la innovación, la equidad y el trabajo duro nos lleven a construir un nuevo país, donde el derecho a un hogar seguro sea una realidad para todos.

Referencias

- Abadía Álvarez, H., López Monge, R., y Umaña Montoya, K. (1999). *Construyamos una Ilusión. Las representaciones sociales de la participación en el proceso de autoconstrucción de vivienda desde la perspectiva de género*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Acón, A. C., Chavarría, A., Coto, S. y Ulate, Y. (1987). *Análisis Administrativo del Programa de Vivienda Óscar, y perspectivas del Trabajador Social en la Administración de Proyectos de Vivienda de Interés Social*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Acosta, M. (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los setenta: análisis, balance y aprendizajes*. (Tesis de grado). FLACSO, Ecuador.
- Agafonow, A. (2004). El Problema de la equidad en la economía neoliberal. *Revista venezolana de economía y ciencias sociales*, 10 (4), pp. 51-72.
- Ángel, S. (2013). *Housing policy matters*. [La política de Vivienda importa]. Oxford University Press.
- Ángel, S. y Mayo, S. (1993). *Housing* [Vivienda]. Banco Mundial.
- Araya, M. y Monge, G. (2016). *El papel del Estado costarricense en el cumplimiento del derecho a la vivienda: análisis de la ruta en la adjudicación del bono familiar de vivienda para personas adultas mayores, durante el periodo del 2006 al 2014*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Arias Jiménez, E., Bolaños López, B., y Oviedo Alfaro, M. (1987). *Análisis del proceso burocrático en el sistema de Adjudicación de Viviendas de Interés Social IMAS-INVU*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Aristizabal, C. (2008). *Teoría y metodología de investigación*. Fundación Universitaria Luis Amigo.
- Aspinwall, S. (2011). *La vivienda y el desarrollo económico*. Hábitat para la Humanidad América Latina y el Caribe.

Banco Hipotecario de vivienda (2020). Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios. https://www.banhvi.fi.cr/bono/programas_especiales/clase_media.aspx

Banco Hipotecario de vivienda, Circular DF-CI-1163-2020.

Banco Hipotecario de vivienda, Unidad de Comunicaciones, comunicado UCBP014-2013.

Batista, P., Fernández, C. y Hernández, R. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraw Hill Interamerican.

Ben-Akiva, M., Bolduc, J., Garlin, T., Gopinath, D., McFadden, D. y Walker, J. (1999). *Extended framework for modeling choice behavior* [Marco extendido para modelar la elección de comportamiento]. *Cartas de marketing*, 10 (3), 187-203.

Caglayan, E., Guris, S., y Un, T. (2011). *Estimating of probability of home –ownership in rural and urban areas: Logit, Probit and Gompit model* [Estimación de la probabilidad de propiedad de vivienda en áreas rurales y urbanas: modelo Logit, Probit y Gompit]. Universidad de Estambul, Turquía.

Carazo, R., Cordero, R., Monge, L., y Villalobos, G. (1977). *Primer Seminario nacional sobre vivienda popular*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Carvajal, P. (2014). *Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el periodo 2009-2012*. Universidad de La Salle, Colombia.

Castro Valverde, C. (2007). Cambios en la estructura socio-laboral costarricense en un contexto de ajuste (1985-1997). *Revista de Ciencias Sociales*, no. 86- 87, IV-1999 – I-2000.

Chacón, C., Ramírez, H., y Retana, V. (2003). *Movilidad intercantonal de la población en Costa Rica 2000. Factores determinantes y consecuencias*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

- Chacón, E. (2016). *Causas y consecuencias de las nuevas políticas de vivienda de interés social costarricenses*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Chavarría, D. y Morgan, D. (2011). Nuevos actores en la gestión de estrategias inclusivas para vivienda de alta densidad: el caso de San José de Costa Rica. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 4 (7), pp. 12-25
- Contraloría General de la República. (2018). *Encuesta Nacional de Percepción de los Servicios Públicos*. Recuperado de: <s://cgrfiles.cgr.go.cr/público/docsweb/enpsp2018/index.html>
- Córdoba, J. D. (29 de agosto del 2019). Estas son las seis opciones de vivienda para clase media que ofrecen banca y entidades públicas. *La Nación*. <https://www.nacion.com/el-pais/vivienda/estas-son-las-seis-opciones-de-vivienda-para-clase-media>.
- Danhke, G. (1976). *La comunicación humana: Ciencia Social*. McGraw Hill de México.
- Datta, K., y Jones, G. (1999). *Housing and finance in developing countries* [Vivienda y finanzas en los países en desarrollo]. Routledge.
- De Ipola, E. y Torrado, S. (1976). *Teoría y método para el estudio de la estructura de clases sociales*. Flacso-Proelce, Santiago de Chile.
- Díaz, L., Martínez, Torruco, U., M. y Varela, M. (2013) *La entrevista, recurso flexible y dinámico*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- División económica del Banco Central de Costa Rica. Índice de precios de insumos para la construcción de edificaciones y obras afines, Documento metodológico. Recuperado de: [https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Documentos MetodologiasNotasTecnicas/IPi-CTR.%20 Documento_ metodologico.pdf](https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/Documentos%20MetodologiasNotasTecnicas/IPi-CTR.%20Documento_metodologico.pdf)
- Donnison, D. (1980). *A Policy for Housing*. New Society 54.
- Donnison, D. (1980). Urban Politics: A Sociological Interpretation [Una interpretación sociológica]. *Revista de política social*, 9(4), pp. 554-556. DOI: 10.1017/s0047279400010175

- Ducci, M. (2009). *La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa*. Clacso.,
- Engels, F. (1976). *El problema de la vivienda*. Editorial Akal.
- Elizalde, A., Hopenhayn, M. y Max-Neef, M. (1986). *Desarrollo a Escala Humana una Opción para el Futuro*. Fundación Dag Hammarskjöld.
- Escalera N. y Córdoba P. (2017). *Déficit habitacional cualitativo: Una aproximación para el caso boliviano*. Revista Investigación & Desarrollo, 2(16).pp. 678-683.
- Ezzet-Lofstrom, R. y Murdoch, J. (2006). *The effect of low-income housing tax credit units on residential property value in Dallas County* [El efecto de las unidades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos en el valor de la propiedad residencial en el condado de Dallas]. Williams Review.
- Fiadzo, E., Godwin, D. y Houston, J. (2000). *Estimating housing quality for poverty and development policy analysis* [Estimación de la calidad de la vivienda para el análisis de políticas de pobreza y desarrollo]. Investigación de Indicadores Sociales, 53(2), 137-162.
- García, G. (2011). *Formación de la clase media en Costa Rica. Economía, sociabilidades y discursos políticos (1890-1950)*. [Tesis de grado inédita]. Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Gilbert, A., (1994). *The Latin American City* [La ciudad latinoamericana]. Bureau América Latina.
- Gonzales L. Peláez A Pérez L Ramírez S. Rodríguez J. y Vázquez A. (2012). *La Entrevista*. Universidad Autónoma de Madrid.
- Graciarena, J. (1976). *Poder y clases sociales en el desarrollo de América Latina*. Editorial Paidós.
- Gujarati, D. y D. C. Porter, D. (2009) *Econometría*. McGraw-Hill.
- Hahn, E. y Soyer, R. (2005). *Probit and logit models: Differences in the multivariate realm* [Modelos probit y logit: diferencias en el ámbito multivariante]. The Journal of the Royal Statistical Society.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. *Encuesta Nacional de Microempresas de los Hogares 2019*.

Recuperado de: <https://www.inec.cr/sites/default/files/documetos-biblioteca-virtual/reeconomenameh2019.pdf>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2010*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/128/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2011*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/129/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2012*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/130/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2013*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/137/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2014*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/148/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2015*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/153/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2016*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/165/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2017*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/181/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2018*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/203/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2019*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/239/get-microdata>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, Julio 2020*.

Recuperado de: <http://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/264/get-microdata>

- LaRue, C. (2019). *Diferencias entre el Reino Unido Build to Rent y US Multifamily*. Recuperado de <https://marketingdigitalinmobiliario.com/noticias-inmobiliarias/diferencias-entre-el-reino-unido-build-to-rent-y-us-multifamily/>
- Litle, S. (2019). *Causas de la vivienda inadecuada en América Latina y el Caribe*. Hábitat para la Humanidad América Latina y el Caribe.
- Lopera, M. (1999). Justicia distributiva. Legitimidad o consenso. *Lecturas de economía*, (52), pp. 197-203.
- Madrigal, J. (2002). *Estratificación de hogares y segmentos por niveles de ingreso en los Censos 2000*. Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- Malhotra, N. (1997). *Investigación de mercados, un enfoque práctico*. Pearson - Pentice Hall.
- Medina, E. (2003). El uso de los modelos de elección discreta para la predicción de crisis cambiarias: El caso latinoamericano (Tesis de doctorado). Universidad Autónoma de Madrid.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. *Caracterización de las condiciones de vida de la población que conforma el estrato socioeconómico medio costarricense, 2011*.
MIHAV:https://www.mivah.go.cr/Documentos/investigaciones.diagnostics/estratos_medios/ESM_2012_Tendencias_y_Lineamientos.pdf
- Montoya Montoya, A., Morales Carvajal, I., Sequeira Jiménez, J., Solano Solano, Y. y Vargas Marín, L. (1976). *El Problema de la Vivienda y el Urbanismo en Costa Rica*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Mora Villareal, O., y Orozco Castillo, A. (1983). *Evaluación de dos programas de vivienda de interés social*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Moreno, B. (2013). *Espacio residencial y relaciones sociales. Estudio de dos proyectos estatales en Bogotá* (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Colombia.
- Morgan Ball, D. (2001). *Evaluación de la implementación de la Política de Interés Social a partir de 1986*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

- Oficina de comunicación de la Universidad Nacional. *Clases altas se alejan cada vez más de las medias y bajas, 2017*. Recuperado de:
http://www.campus.una.ac.cr/ediciones/2017/mayo/2017mayo_pag03.html
- Pearce, N. (1996). Traditional epidemiology, modern epidemiology, and public health [Epidemiología tradicional, epidemiología moderna y salud pública]. *Revista estadounidense de salud pública*, 86(5), pp. 678-683.
- Restrepo C. (2019). *Determinantes del déficit habitacional urbano, cuantitativo y cualitativo, para Bogotá: una comparación entre 2010 y 2015*. (Tesis de grado). Universidad de la Sabana, Bogotá.
- Rindfuss, R., Piotrowski, M., Thongthai, V. y Prasartkul, P. (2007). Measuring housing quality in the absence of a monetized real estate market [Medición de la calidad de la vivienda en ausencia de un mercado inmobiliario monetizado]. *Estudios de población*, 61(1), pp. 35-52.
- Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2004). *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones Sur.
- Rodríguez L. (2020). *Aplicación de geo-tecnologías como apoyo a la propuesta de un modelo económico para determinar la baja tasa de propiedad en el suelo urbano del municipio de UNE, Cundinamarca*. (Tesis de grado). Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Colombia.
- Romero, M. y Vides, M. (2006). *Análisis de la inversión en el sector de la vivienda popular en el Salvador. Periodo 1995-2005*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Schmidt, S. y Budinich, V. (2006). *Housing solutions serving low-income populations. A Framework for actions* [Soluciones habitacionales al servicio de poblaciones de bajos ingresos. Un marco para las acciones]. Arlington.
- Schwartz, A., Ellen, I., Voicu, I. y Schill, M. (2005). *The external effects of place-based subsidized housing* [Los efectos externos de las viviendas de protección oficial basadas en el lugar]. Facultad de Derecho de la Universidad de Nueva York.

- Sembler, C. (2006). *Estratificación social y clases sociales. Una revisión analítica de los sectores medios*. División Social de la Comisión Económica Para América Latina.
- Shlomo, A. (2002). *Política de Vivienda en Honduras: Diagnóstico y Guías de Acción*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Solano, F. y Aguilar, J. *Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2018*. Fundación Promotora de la Vivienda. Recuperado de: <https://www.fuprovi.org/wp-content/uploads/2018/02/Situacio%CC%81n-de-la-Vivienda-y-Desarrollo-Urbano-en-Costa-Rica-2018-1.pdf>
- Solórzano Saénz, V. M., y Víquez Ramírez, A. C. (1976). *El Problema de la Vivienda en Costa Rica y la Búsqueda de una Solución*. (Tesis de Grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Spain, D. (1990). *Housing quality and affordability among female house holders, in housing demography* [Calidad y asequibilidad de la vivienda entre mujeres titulares de vivienda, en demografía de la vivienda]. Universidad de Wisconsin, Estados Unidos.
- Szalachman, R. (2003). *Promoviendo el Ahorro de los grupos de menores ingresos: Experiencias latinoamericanas*. Santiago de Chile. CEPAL Serie Financiamiento y desarrollo N° 128.
- Szalachman, R. (2008). *La evolución del déficit de vivienda en Costa Rica y sus consecuencias para la política habitacional*. CEPAL.
- Tissnesh, A. y Posada, E. (2014). *Determinantes de la oferta de vivienda nueva en Medellín, Colombia*. (Tesis de grado). Universidad EAFIT, Colombia.
- Ulibarri, E. (2007). *Conozcamos el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*. Fundación Promotora de Vivienda. San José, Costa Rica. Recuperado de http://www.fuprovi.org/files/content/Publicaciones/Conozcamos_el_SFNV.pdf
- Ulibarri, P., González, C., Valverde, A., y Gutiérrez, R. (2005). *Informe Final Vivienda y Asentamientos en Precario en la GAM*. Undécimo Informe Sobre el Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. Programa Estado de la Nación. San José, Costa Rica.

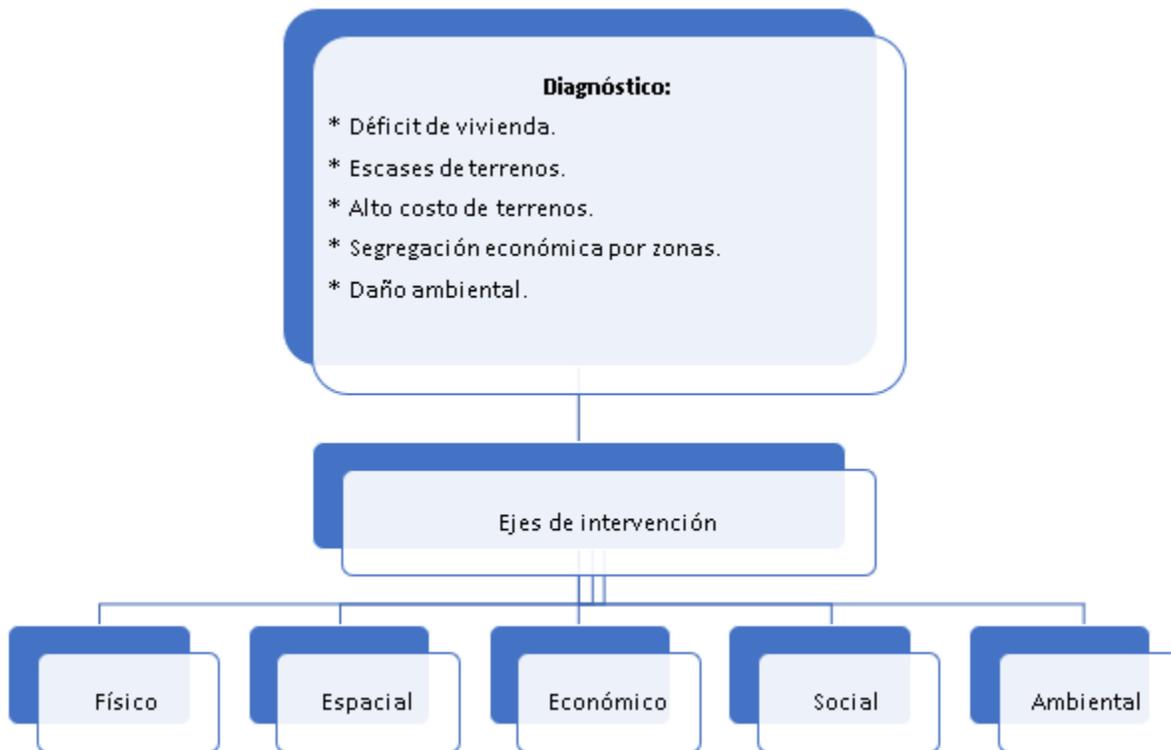
- Vargas I. (2012). La entrevista en la investigación cualitativa: nuevas tendencias y retos. *Revista CAES*, 3(1), pp. 119-139.
- Vargas, A. (1999). *Notas sobre el Estado y las políticas públicas*. Almudena Editores.
- Vargas, L. (2008). *La economía costarricense en los inicios del siglo XXI*. Centro de Investigaciones sobre América Latina y el Caribe, México.
- Vega, M., Castro, A., Gutiérrez L. y Rodríguez, C. (1995). *Cambios en la estructura de clases costarricenses (1987-1994)*. Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad de Costa Rica.
- Vega, M. (2007). La clase media en transición: situación y perspectivas al finalizar el siglo veinte. *Revista de Ciencias Sociales*, 103(86), pp. 1230-1241.
- Ward, A. (2001). *The International Fund for Agricultural Development (IFAD) and the importance of agriculture development in sustainable global poverty reduction* [El Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (FIDA) y la importancia del desarrollo agrícola en la reducción sostenible de la pobreza mundial]. Imprenta oficial del gobierno de Estados Unidos.
- Weicher J. y Thibodeau T. (1988). *Filtering and housing markets: an empirical analysis* [Filtrado y mercados inmobiliarios: un análisis empírico]. *Diario y Economía Urbana*, (23), 21-40.

Anexos

Anexo 1: Esquema de diagnóstico y plan de acción de la propuesta de construcción densa o vertical

A continuación, y para resumir de una mejor manera los diferentes puntos tratados en el apartado de la propuesta relacionado con la construcción en vertical, se muestra un esquema de diagnóstico con los principales problemas a atacar, seguido de una tabla con las especificaciones en cuanto a objetivos, lineamientos, acciones e indicadores que conforman cada uno de los ejes del problema central:

Figura 1. Diagnóstico y ejes de intervención de la Política Pública, de acuerdo con la guía para la elaboración de Políticas Públicas, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, Costa Rica 2016.



Nota. Elaboración propia con base en la Guía para la elaboración de Políticas Públicas, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica 2016.

Tabla 13. Figura 2. Plan de acción de la política y su implementación según eje, de acuerdo con la guía para la elaboración de Políticas Públicas, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, Costa Rica 2016.

Eje	Objetivo general del eje	Lineamiento	Acciones Estratégicas	Indicador de gestión	Indicador de resultado	Meta
Físico	Desarrollar asentamientos humanos en zonas que ya cuenten con infraestructura de servicios y equipamiento físico	Se promoverán programas que propicien la reutilización de terrenos, infraestructura y espacios en la GAM para la construcción de viviendas de clase media.	Fomento del desarrollo de programas de renovación urbana para reutilizar terrenos, infraestructura y espacios que promuevan la densificación y faciliten el acceso a vivienda para la clase media.	Porcentaje de nuevos proyectos de vivienda y asentamientos humanos construidos gracias al bono de vivienda y en modalidad vertical.	Porcentaje de reducción del déficit habitacional en el GAM para el 2040, con respecto a la línea base del 2022.	Reducir en 3% el déficit habitacional en el GAM de la clase media costarricense.
Espacial	Fomentar la construcción densa, procurando hacer un uso más eficiente de los terrenos y consolidando las infraestructuras y espacios públicos existentes.	Se promoverá el desarrollo de ciudades compactas y el reordenamiento de la GAM mediante el uso intensivo del espacio urbano	Priorización de la aprobación de los bonos de vivienda de clase media cuyo propósito sea la construcción densa	Tasa de variación anual en la cantidad de nuevas construcciones de carácter residencial, bajo parámetros de densificación.	Tasa de crecimiento de la densidad poblacional en la GAM.	Aumentar la densidad poblacional de la GAM en 2%
Económico	Disminuir el costo unitario de la vivienda mediante la construcción vertical, la cual permite establecer múltiples viviendas en un solo terreno	Se promoverá el desarrollo de ciudades densas mediante la sustitución del modelo de construcción horizontal por el modelo de construcción vertical.	Se promoverán modelos de construcción vertical que mediante un uso más eficiente del terreno permitan minimizar el costo individual por vivienda.	Porcentaje del costo total de la vivienda que resulta cubierto con el bono de vivienda	Porcentaje de reducción del costo total de la vivienda densa, con respecto al costo total de una vivienda de clase media tradicional	Reducir en 20% el costo individual por vivienda

Eje	Objetivo general del eje	Lineamiento	Acciones Estratégicas	Indicador de gestión	Indicador de resultado	Meta
Social	Combatir la segregación socioeconómica, la cual ocasiona que solo las familias de más altos ingresos puedan habitar en el centro de las ciudades, mientras que las familias de menores ingresos son relegadas a zonas periféricas sin infraestructura y con ineficiente servicio de transporte.	Se diseñará un modelo de cohesión social, que promueva la convivencia entre familias de diferentes estratos económicos.	Construcción de viviendas de clase media en sectores dominados por estratos sociales diferentes, para favorecer la cohesión social y la inclusión.	Porcentaje de viviendas de clase media construidas en zonas de estratos económicos diferentes	Porcentaje de nuevos proyectos de vivienda que apliquen modelos generadores de cohesión e inclusión social.	Aumentar la inclusión social en 3%... Sino se entiende bien: Aumentar el porcentaje de zonas con ingresos mixtos en 3%
Ambiental	Desacelerar la expansión de la mancha urbana, favoreciendo la conservación de áreas naturales y agrícolas y preservando así los espacios verdes y la biodiversidad.	Se promoverá un uso más eficiente del suelo, los servicios y la infraestructura disponible, y también una mejor ubicación de las familias, propiciando un menor consumo de energía y menor emisión de gases contaminantes debidos al traslado	Fomento del desarrollo de programas de renovación urbana para reutilizar terrenos, infraestructura y espacios que promuevan la densificación y eviten la utilización de áreas naturales o agrícolas en las afueras de la ciudad	Tasa de variación anual en la cantidad de nuevas construcciones de carácter residencial, bajo parámetros de densificación.	Tasa de crecimiento de la mancha urbana	Disminuir la tasa de crecimiento de la mancha urbana en un 1%

Nota. Elaboración propia con base en la Guía para la elaboración de Políticas Públicas, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica 2016.

Anexo 2: Base de datos del modelo:



BaseCombinada-Pr
ueba.xlsx

Anexo 3: Resultados del modelo:



resultados_modelo.pdf

Librerias

Se cargan las librerias necesarias para las pruebas

```
library(foreign)
library(readxl)
library(lubridate)
library(caret)
library(ROCR)
library(epiR)
library(pROC)
```

Carga de los datos

Se cargan los datos utilizados para ejecutar el modelo

```
data_model <- read_xlsx("BaseCombinada-Prueba.xlsx")
```

```
## New names:
## • ` ` -> `...9`
```

```
data_model_base <- data_model
names(data_model_base)
```

```
## [1] "Año_ENAHO"           "Region"              "Zona"
## [4] "Nivel de tenencia"   "Tenencia"            "Estado_fisico_vivienda"
## [7] "Calificacion_Vivienda" "Hacinamiento"        "...9"
## [10] "Deficit"             "Parentesco"          "Sexo"
## [13] "Edad"                "Nivel_instruccion"   "Anos_de_escolaridad"
## [16] "Condicion_de_actividad" "Rama_empleo"         "Ocupacion_empleo"
## [19] "Posicion_empleo"     "ithb"                "ithn"
## [22] "ipcb"                 "ipcn"                 "Q_IPCN"
## [25] "D_IPCN"               "Q_ZON_IPCN"          "D_ZON_IPCN"
## [28] "Q_REG_IPCN"          "D_REG_IPCN"
```

```
str(data_model)
```

```

## tibble [23,981 × 29] (S3: tbl_df/tbl/data.frame)
## $ Año_ENAHO      : num [1:23981] 2015 2015 2014 2014 2013 ...
## $ Region        : num [1:23981] 1 1 2 2 1 1 2 2 2 2 ...
## $ Zona         : num [1:23981] 1 1 2 2 1 2 2 2 1 2 ...
## $ Nivel de tenencia : num [1:23981] 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 ...
## $ Tenencia      : chr [1:23981] "Precario" "Alquilada" "Otra" "Propia pagada" ...
## $ Estado_fisico_vivienda: num [1:23981] 1 3 2 3 3 2 2 1 3 2 ...
## $ Calificacion_Vivienda : num [1:23981] 1 4 3 4 4 3 3 1 4 3 ...
## $ Hacinamiento   : num [1:23981] 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ...
## $ ...9          : num [1:23981] 1 2 4 5 6 7 8 9 11 12 ...
## $ Deficit        : num [1:23981] 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ...
## $ Parentesco    : chr [1:23981] "Jefe de hogar" "Jefe de hogar" "Jefe de hogar" "
Jefe de hogar" ...
## $ Sexo          : num [1:23981] 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 ...
## $ Edad          : num [1:23981] 99 99 99 99 99 99 99 99 99 99 ...
## $ Nivel_instruccion : num [1:23981] 0 0 1 2 2 0 4 1 1 3 ...
## $ Anos_de_escolaridad : num [1:23981] 0 0 5 6 6 0 11 2 5 9 ...
## $ Condicion_de_actividad: num [1:23981] 1 1 1 1 1 1 1 1 3 1 ...
## $ Rama_empleo   : num [1:23981] 2 2 1 1 2 1 2 1 0 1 ...
## $ Ocupacion_empleo : num [1:23981] 7 8 9 9 8 9 10 9 0 9 ...
## $ Posicion_empleo : num [1:23981] 12 12 12 12 12 22 12 12 0 12 ...
## $ ithb          : num [1:23981] 871538 247000 1201349 1366928 817695 ...
## $ ithn          : num [1:23981] 803359 247000 1126492 1260450 775822 ...
## $ ipc          : num [1:23981] 217885 247000 240270 273386 272565 ...
## $ ipcn          : num [1:23981] 200840 247000 225298 252090 258607 ...
## $ Q_IPCN        : num [1:23981] 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 ...
## $ D_IPCN        : num [1:23981] 5 6 6 6 6 6 6 5 6 5 ...
## $ Q_ZON_IPCN    : num [1:23981] 3 3 4 4 3 4 4 4 3 4 ...
## $ D_ZON_IPCN    : num [1:23981] 5 6 8 8 6 8 8 7 5 7 ...
## $ Q_REG_IPCN    : num [1:23981] 3 3 4 4 3 3 4 3 4 4 ...
## $ D_REG_IPCN    : num [1:23981] 5 6 7 8 6 6 7 6 7 7 ...

```

Manipulación de datos

Se procede a darle tratamiento a las variables, especialmente la ordinales para que sean tipo "factor"

```
head(data_model)
```

```

## # A tibble: 6 × 29
##   Año_ENAHO Region Zona `Nivel de tenencia` Tenencia Estado_fisico_vivienda
##   <dbl> <dbl> <dbl> <dbl> <chr> <dbl>
## 1 2015 1 1 0 Precario 1
## 2 2015 1 1 0 Alquilada 3
## 3 2014 2 2 0 Otra 2
## 4 2014 2 2 1 Propia paga... 3
## 5 2013 1 1 1 Propia paga... 3
## 6 2013 1 2 1 Propia paga... 2
## # i 23 more variables: Calificacion_Vivienda <dbl>, Hacinamiento <dbl>,
## # ...9 <dbl>, Deficit <dbl>, Parentesco <chr>, Sexo <dbl>, Edad <dbl>,
## # Nivel_instruccion <dbl>, Anos_de_escolaridad <dbl>,
## # Condicion_de_actividad <dbl>, Rama_empleo <dbl>, Ocupacion_empleo <dbl>,
## # Posicion_empleo <dbl>, ithb <dbl>, ithn <dbl>, ipcb <dbl>, ipcn <dbl>,
## # Q_IPCN <dbl>, D_IPCN <dbl>, Q_ZON_IPCN <dbl>, D_ZON_IPCN <dbl>,
## # Q_REG_IPCN <dbl>, D_REG_IPCN <dbl>

```

```

data_model$Region <- factor(data_model$Region, labels = c('Central', 'Periferia'))
data_model$Zona <- factor(data_model$Zona, labels = c('Urbana', 'Rural'))
data_model$Sexo <- factor(data_model$Sexo, labels = c('Hombre', 'Mujer'))
data_model$Condicion_de_actividad <- factor(data_model$Condicion_de_actividad,
                                             labels = c('ocupado', 'Desempleado abierto', 'Fu
era de la fuerza de trabajo'))
data_model$Rama_empleo <- factor(data_model$Rama_empleo,
                                  labels = c('desempleado', 'productividad baja', 'productivi
dad media', 'productividad alta' ))
str(data_model)

```

```

## tibble [23,981 × 29] (S3: tbl_df/tbl/data.frame)
## $ Año_ENAHO      : num [1:23981] 2015 2015 2014 2014 2013 ...
## $ Region        : Factor w/ 2 levels "Central","Periferia": 1 1 2 2 1 1 2 2 2 2 ...
## $ Zona         : Factor w/ 2 levels "Urbana","Rural": 1 1 2 2 1 2 2 2 1 2 ...
## $ Nivel de tenencia : num [1:23981] 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 ...
## $ Tenencia      : chr [1:23981] "Precario" "Alquilada" "Otra" "Propia pagada" ...
## $ Estado_fisico_vivienda: num [1:23981] 1 3 2 3 3 2 2 1 3 2 ...
## $ Calificacion_Vivienda : num [1:23981] 1 4 3 4 4 3 3 1 4 3 ...
## $ Hacinamiento   : num [1:23981] 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ...
## $ ...9          : num [1:23981] 1 2 4 5 6 7 8 9 11 12 ...
## $ Deficit       : num [1:23981] 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ...
## $ Parentesco    : chr [1:23981] "Jefe de hogar" "Jefe de hogar" "Jefe de hogar" "
Jefe de hogar" ...
## $ Sexo         : Factor w/ 2 levels "Hombre","Mujer": 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 ...
## $ Edad         : num [1:23981] 99 99 99 99 99 99 99 99 99 99 ...
## $ Nivel_instruccion : num [1:23981] 0 0 1 2 2 0 4 1 1 3 ...
## $ Anos_de_escolaridad : num [1:23981] 0 0 5 6 6 0 11 2 5 9 ...
## $ Condicion_de_actividad: Factor w/ 3 levels "ocupado","Desempleado abierto",...: 1 1 1 1
1 1 1 1 3 1 ...
## $ Rama_empleo   : Factor w/ 4 levels "desempleado",...: 3 3 2 2 3 2 3 2 1 2 ...
## $ Ocupacion_empleo : num [1:23981] 7 8 9 9 8 9 10 9 0 9 ...
## $ Posicion_empleo : num [1:23981] 12 12 12 12 12 22 12 12 0 12 ...
## $ ithb          : num [1:23981] 871538 247000 1201349 1366928 817695 ...
## $ ithn          : num [1:23981] 803359 247000 1126492 1260450 775822 ...
## $ ipcb          : num [1:23981] 217885 247000 240270 273386 272565 ...
## $ ipcn          : num [1:23981] 200840 247000 225298 252090 258607 ...
## $ Q_IPCN        : num [1:23981] 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 ...
## $ D_IPCN        : num [1:23981] 5 6 6 6 6 6 6 5 6 5 ...
## $ Q_ZON_IPCN    : num [1:23981] 3 3 4 4 3 4 4 4 3 4 ...
## $ D_ZON_IPCN    : num [1:23981] 5 6 8 8 6 8 8 7 5 7 ...
## $ Q_REG_IPCN    : num [1:23981] 3 3 4 4 3 3 4 3 4 4 ...
## $ D_REG_IPCN    : num [1:23981] 5 6 7 8 6 6 7 6 7 7 ...

```

Variable dependiente

Al hacer cualquier modelo de regresión logística, lo recomendable es dejar la variable dependiente de forma dicotómica, es decir, como 0 y 1, donde 0 sea la ausencia del evento (ausencia de déficit) y 1 sea la presencia del evento de interés (déficit)

```

data_model$Deficit <- as.factor(data_model$Deficit)
levels(data_model$Deficit)

```

```
## [1] "0" "1"
```

Primer modelo

Se realiza la primer regresión incluyo todas las variables preseleccionadas

```

m1 <- glm(Deficit ~ Region + Zona + Sexo + Edad + Anos_de_escolaridad + ithn + Condicion_de_a
ctividad + Rama_empleo,
         family = binomial(link = 'probit'), data = data_model)
# glm indica modelo lineal generalizado
summary(m1)

```

```

##
## Call:
## glm(formula = Deficit ~ Region + Zona + Sexo + Edad + Anos_de_escolaridad +
##     ithn + Condicion_de_actividad + Rama_empleo, family = binomial(link = "probit"),
##     data = data_model)
##
## Coefficients: (1 not defined because of singularities)
##
##               Estimate Std. Error
## (Intercept)    1.898e+00  6.799e-02
## RegionPeriferia  2.370e-01  1.770e-02
## ZonaRural      -1.933e-01  1.860e-02
## SexoMujer       1.219e-01  1.929e-02
## Edad            -2.274e-02  7.075e-04
## Anos_de_escolaridad -7.374e-02  2.534e-03
## ithn            -3.958e-07  2.675e-08
## Condicion_de_actividadDesempleado abierto  2.220e-01  7.966e-02
## Condicion_de_actividadFuera de la fuerza de trabajo 1.741e-01  5.124e-02
## Rama_empleoproductividad baja  2.819e-01  4.713e-02
## Rama_empleoproductividad media  1.538e-01  4.775e-02
## Rama_empleoproductividad alta
##                                     NA      NA
##
##               z value Pr(>|z|)
## (Intercept)    27.914 < 2e-16 ***
## RegionPeriferia  13.392 < 2e-16 ***
## ZonaRural      -10.394 < 2e-16 ***
## SexoMujer       6.318 2.65e-10 ***
## Edad            -32.142 < 2e-16 ***
## Anos_de_escolaridad -29.103 < 2e-16 ***
## ithn            -14.798 < 2e-16 ***
## Condicion_de_actividadDesempleado abierto  2.787 0.005316 **
## Condicion_de_actividadFuera de la fuerza de trabajo  3.399 0.000677 ***
## Rama_empleoproductividad baja  5.982 2.20e-09 ***
## Rama_empleoproductividad media  3.222 0.001274 **
## Rama_empleoproductividad alta
##                                     NA      NA
## ---
## Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1
##
## (Dispersion parameter for binomial family taken to be 1)
##
##      Null deviance: 32466  on 23980  degrees of freedom
## Residual deviance: 30039  on 23970  degrees of freedom
## AIC: 30061
##
## Number of Fisher Scoring iterations: 4

```

El modelo primer modelo se considera bueno, porque la mediana es cercana a cero y el min y el maximo son bastante similares.

Segun $Pr(>|z|)$ podemos observar que todas las variables son significativas excepto "Condicion de actividad" y "Rama de empleo"

```
exp(m1$coefficients)
```

```
##                (Intercept)
##                6.6711645
##                RegionPeriferia
##                1.2674518
##                ZonaRural
##                0.8242294
##                SexoMujer
##                1.1296096
##                Edad
##                0.9775171
##                Anos_de_escolaridad
##                0.9289167
##                ithn
##                0.9999996
##                Condicion_de_actividadDesempleado abierto
##                1.2486111
##                Condicion_de_actividadFuera de la fuerza de trabajo
##                1.1902130
##                Rama_empleoproductividad baja
##                1.3256687
##                Rama_empleoproductividad media
##                1.1663145
##                Rama_empleoproductividad alta
##                NA
```

Según estos coeficientes en términos de odds ratio, podemos observar que hay una asociación positiva entre la variable dependiente deficit y las variables independientes: RegionPeriferia, SexoMujer, Desempleo y empleo con productividad baja o media, y una relación negativa entre el deficit y las variables: ZonaRural, Edad, Nivel de instrucción, Ingreso total del hogar neto y empleo con productividad alta. Los jefes de hogar mujeres tienen mayor probabilidad de tener déficit que los jefes de hogar.

Modelo ajustado

Para seleccionar el mejor modelo o el que mejor se ajusta, debo buscar aquel que tenga un menor criterio de akaike AIC

```
step(m1,direction="backward")
```

```

## Start: AIC=30060.75
## Deficit ~ Region + Zona + Sexo + Edad + Anos_de_escolaridad +
##   ithn + Condicion_de_actividad + Rama_empleo
##
##           Df Deviance   AIC
## - Condicion_de_actividad 1   30039 30059
## <none>                    30039 30061
## - Sexo                    1   30079 30099
## - Rama_empleo             2   30100 30118
## - Zona                   1   30148 30168
## - Region                  1   30219 30239
## - ithn                    1   30259 30279
## - Anos_de_escolaridad    1   30914 30934
## - Edad                    1   31091 31111
##
## Step: AIC=30059.24
## Deficit ~ Region + Zona + Sexo + Edad + Anos_de_escolaridad +
##   ithn + Rama_empleo
##
##           Df Deviance   AIC
## <none>                    30039 30059
## - Sexo                    1   30079 30097
## - Rama_empleo             3   30105 30119
## - Zona                   1   30148 30166
## - Region                  1   30219 30237
## - ithn                    1   30260 30278
## - Anos_de_escolaridad    1   30914 30932
## - Edad                    1   31134 31152

```

```

##
## Call: glm(formula = Deficit ~ Region + Zona + Sexo + Edad + Anos_de_escolaridad +
##   ithn + Rama_empleo, family = binomial(link = "probit"), data = data_model)
##
## Coefficients:
##           (Intercept)           RegionPeriferia
##           2.081e+00           2.368e-01
##           ZonaRural           SexoMujer
##           -1.935e-01           1.210e-01
##           Edad           Anos_de_escolaridad
##           -2.283e-02           -7.369e-02
##           ithn   Rama_empleoproductividad baja
##           -3.960e-07           1.031e-01
##   Rama_empleoproductividad media   Rama_empleoproductividad alta
##           -2.530e-02           -1.793e-01
##
## Degrees of Freedom: 23980 Total (i.e. Null); 23971 Residual
## Null Deviance:      32470
## Residual Deviance: 30040   AIC: 30060

```

Esta instrucción lo que hará será ir quitando una por una las variables para determinar

cual modelo es el mejor segun el AIC # Podemos observar que el modelo con todas las variables tiene un AIC de 30 957, pero se nos recomienda eliminar la variable Condicion de actividad # para obtener un AIC de 30 953.

Por tanto, el nuevo modelo seria:

```
m2 <- glm(Deficit ~ Region + Zona + Sexo + Edad + Anos_de_escolaridad + ithn + Rama_empleo,
         family = binomial(link = 'probit'), data = data_model)
```

Calculo de los coeficientes

Se calculan los coeficientes

```
com<-coefficients(m2)
d1<-com[1]
d2<-com[2]
d3<-com[3]
d4<-com[4]
```

Intervalos de confianza

Se muestran intervalo de confianza de los parámetros

```
confint(m2,level=0.95)
```

```
## Waiting for profiling to be done...
```

```
##                2.5 %      97.5 %
## (Intercept)      1.960167e+00  2.202045e+00
## RegionPeriferia  2.021520e-01  2.714079e-01
## ZonaRural      -2.299043e-01 -1.571313e-01
## SexoMujer       8.332668e-02  1.586996e-01
## Edad            -2.420696e-02 -2.144909e-02
## Anos_de_escolaridad -7.865570e-02 -6.874216e-02
## ithn            -4.483596e-07 -3.435988e-07
## Rama_empleoproductividad baja  5.451245e-02  1.516851e-01
## Rama_empleoproductividad media -7.900699e-02  2.838574e-02
## Rama_empleoproductividad alta -2.787123e-01 -7.990956e-02
```

Calculo los valores predichos

```
pred3<-predict(m2)
exp(pred3)
pre1<-predict(m2,type="response");pre1
```

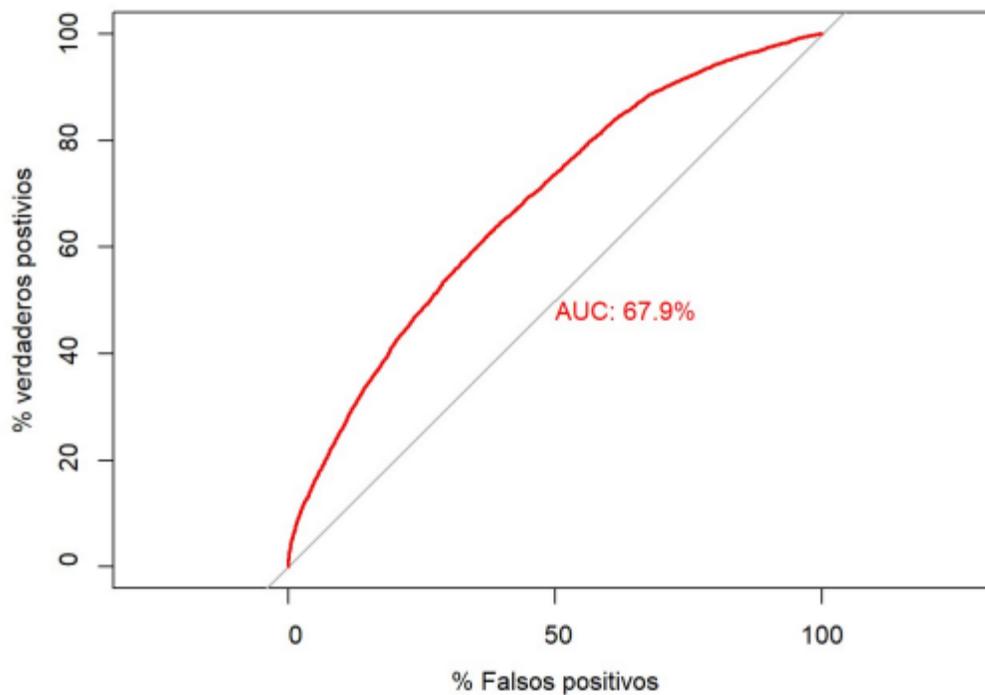
Curva ROC

Se procede a calcular y gráficar la curva ROC para evaluar los resultados del modelo

```
roc(data_model$Deficit,pred3,plot = TRUE, legacy.axes = TRUE,  
    percent = TRUE, xlab = "% Falsos positivos",  
    ylab = "% verdaderos positivos", col = "red", lwd = 2,  
    print.auc = TRUE)
```

```
## Setting levels: control = 0, case = 1
```

```
## Setting direction: controls < cases
```



```
##  
## Call:  
## roc.default(response = data_model$Deficit, predictor = pred3, percent = TRUE, plot = T  
RUE, legacy.axes = TRUE, xlab = "% Falsos positivos", ylab = "% verdaderos positivos", co  
l = "red", lwd = 2, print.auc = TRUE)  
##  
## Data: pred3 in 9836 controls (data_model$Deficit 0) < 14145 cases (data_model$Deficit 1).  
## Area under the curve: 67.85%
```

El area bajo la curva es de 67.85% por tanto se considera que tiene una capacidad para discriminar entre regular-buena.

Matriz de confusión

Calculo la matriz de confusión

```
tabla2<-table(true=data_model$Deficit,pred=round(fitted(m2)))
sum(diag(tabla2))/sum(tabla2)
```

```
## [1] 0.6505984
```

```
matriz2<-confusionMatrix(tabla2);matriz2
```

```
## Confusion Matrix and Statistics
##
##      pred
## true  0    1
##  0  4066  5770
##  1  2609 11536
##
##                Accuracy : 0.6506
##                95% CI   : (0.6445, 0.6566)
##   No Information Rate : 0.7217
##   P-Value [Acc > NIR] : 1
##
##                Kappa   : 0.2407
##
##  Mcnemar's Test P-Value : <2e-16
##
##   Sensitivity : 0.6091
##   Specificity : 0.6666
##   Pos Pred Value : 0.4134
##   Neg Pred Value : 0.8156
##   Prevalence   : 0.2783
##   Detection Rate : 0.1696
##   Detection Prevalence : 0.4102
##   Balanced Accuracy : 0.6379
##
##   'Positive' Class : 0
##
```

Hay 4 066 verdaderos negativos, mientras que hay 5 770 falsos positivos, también hay 11 536 verdaderos positivos y solo una minoría ha sido clasificado erróneamente como negativo (2 609). Es una buena medida, porque la mayoría de observaciones, se encuentran en la diagonal de lo que más debo tener cuidado es de los 5 770 negativos que han sido clasificados erróneamente como positivos.

A nivel macro, mi nivel de accuracy o predicción general es de 65.06% en cuanto a mi

sensibilidad, es de 60.09%, es decir, casi el 61% de las observaciones positivas fueron clasificadas correctamente por mi modelo en cuanto a la especificidad, mi modelo predice correctamente el 66.7% de los verdaderos negativos dependiendo de la variable dependiente así será el error que más costo me genere, en este caso me genera más costo un falso negativo, porque asumo que con esas características no va a tener déficit y termina por tenerlo.