



Ministerio de Vivienda
y Asentamientos Humanos
República de Costa Rica

CONSTRUIMOS UN PAÍS SEGURO

**“Atención del déficit habitacional con el Bono Familiar de Vivienda (BFV)
y con crédito del Sistema Financiero Nacional (SFN) 2000-2012:
Estimaciones 2013-2015”**

San José, Costa Rica

Noviembre 2013

Tabla de contenido

Presentación.....	3
1. Conceptos básicos	5
2. Situación 2000-2012.....	6
2.1 Población.....	6
2.2 Déficit habitacional.....	7
2.2.1 Comportamiento del déficit habitacional según deciles de ingreso	8
2.2.2 Comportamiento del déficit habitacional según estratos del BANHVI	9
2.2.3 Atención del déficit habitacional con BFV	10
2.2.4 Atención del déficit habitacional con crédito del Sistema Financiero Nacional (SFN)	11
3. Estimaciones 2013-2015	13
3.1 Población.....	13
3.2 Déficit habitacional.....	14
3.3 Bonos Familiares de Vivienda	14
3.4 Crédito a vivienda	15
3.5 Inversión necesaria para atender el déficit habitacional entre los años 2013 y 2015	16
4. Impacto de la crisis mundial en el sector constructivo de Costa Rica.....	20
Consideraciones Finales.....	22

PRESENTACIÓN

El déficit habitacional de Costa Rica mostró una serie de variaciones, positivas y negativas, a través del período 2000-2012; lo cual dificulta el establecimiento de una tendencia clara y, en consecuencia, la determinación de una tasa de crecimiento que permita hacer estimaciones confiables.

No obstante, con el propósito de analizar el comportamiento de dicha variable durante los últimos años, el presente informe se basa en varios datos suministrados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y por el Banco Central de Costa Rica (BCCR); los cuales muestran la atención que se le ha brindado al déficit habitacional, por medio del otorgamiento estatal del Bono Familiar de Vivienda (BFV) y de la colocación de créditos por parte del Sistema Financiero Nacional (SFN).

La principal limitación para realizar este estudio consiste en la escasa disponibilidad de información estadística, especialmente, en cuanto al número de colocaciones de crédito en Vivienda -el BCCR sólo cuenta con montos, por lo que se debe recurrir a una cifra promedio para calcular la cantidad de operaciones-.

El problema de ello radica en que los montos solicitados son extremos, de manera que mientras unas familias solicitan préstamos de pocos millones de colones - cinco o menos-, otras requieren decenas de millones para construir una casa (incluso, una segunda o tercera residencia); por lo cual, el monto promedio podría estar poco ajustado a la realidad -aumentado o disminuido-, además de que, en ciertos casos, no se impacta el déficit habitacional (si una familia ya tiene vivienda, en buen estado y sin hacinamiento, no forma parte del déficit; por lo que al solicitar un crédito para adquirir otra, no se está afectando dicho faltante).

Otro obstáculo es la disparidad entre los estratos utilizados por el BANHVI y los deciles de déficit habitacional trabajados por el INEC, ya que no hay *exactitud* entre los montos de ingreso que sirven de parámetro para los estratos que reciben el BFV, y los que sirven de referencia para establecer los deciles de déficit habitacional; obligando a laborar con meras aproximaciones.

Además, el estudio contempla las estimaciones del déficit habitacional, de los bonos de vivienda a otorgar y de las colocaciones de crédito a concretar, según las tasas de crecimiento históricas; así como la proyección de la inversión necesaria para atender el déficit, con BFV y con crédito del SFN, bajo ciertos supuestos, durante el lapso comprendido entre 2013 y 2015.

Por consiguiente, este análisis busca contribuir, en alguna medida, con el proceso institucional de toma de decisiones, mediante el señalamiento de varios factores que inciden en el déficit habitacional, y la determinación del monto necesario a invertir para cubrirlo.

1. Conceptos básicos

Población

Es el total de habitantes de un área específica -ciudad, país o continente- en un determinado momento. Una población cuenta con patrones de cambio a lo largo de los años, en función de nacimientos, defunciones y migración; los cuales inciden en su tamaño, composición y distribución. El estudio de la población proporciona una información de interés para las tareas de planificación en sectores como salud, educación, *vivienda*, seguridad social, empleo y conservación del medio ambiente. Dichos estudios, a su vez, brindan datos para formular políticas gubernamentales de población, para modificar tendencias demográficas y para conseguir objetivos económicos y sociales.

Déficit habitacional

El déficit habitacional consta de dos componentes: uno cuantitativo y uno cualitativo. El déficit cuantitativo es la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas ocupadas; mientras que el déficit cualitativo consiste en la sumatoria del número de viviendas en mal estado y del número de viviendas en estado bueno y regular con hacinamiento por dormitorio -tres o más personas durmiendo en una misma habitación-.

Crédito

Es un préstamo de dinero en que la persona se compromete a devolver el monto solicitado, en un tiempo o plazo definido, según las condiciones preestablecidas, más los intereses devengados y, si los hubiera, otros costos y seguros.

Bono Familiar de Vivienda (BFV)

Es una donación que el Estado, en forma solidaria, otorga a las familias de escasos recursos económicos, en situación de emergencia, discapacitados, indígenas, mujeres jefas de hogar y ciudadanos adultos mayores para que, unido a su capacidad de crédito, solucionen sus problemas de vivienda. El monto del BFV es proporcional a los ingresos familiares.



2. Situación 2000-2012

2.1 Población

Al año 2000, la población costarricense se caracterizó por una tasa de crecimiento anual de 21,4 por cada mil habitantes, con casi un 63% de personas cuyas edades oscilaban entre 15 y 64 años, un 5% de habitantes mayores de 65 años, y una esperanza de vida al nacer cercana a los 78 años.

Por otra parte, entre 2000 y 2012, según estimaciones de INEC, la población aumentó en 780.110 personas, lo que equivale a una tasa de crecimiento anual del 1,5%. (Ver Cuadro N° 1).

Cuadro N° 1

Población de Costa Rica. Estimaciones 2000-2012.	
Año	Habitantes
2000	3.872.349
2001	3.953.393
2002	4.022.431
2003	4.086.405
2004	4.151.823
2005	4.215.248
2006	4.278.656
2007	4.340.390
2008	4.404.090
2009	4.469.337
2010	4.533.894
2011	4.592.149
2012	4.652.459

Fuente: INEC.

De manera que todo parece indicar que, en los próximos años, el crecimiento natural de la población se dará a un ritmo cada vez menor -entre 1984 y 2011, la tasa media de crecimiento anual (intercensal) fue de un 2,1%-.

No obstante, la inmigración de familias pobres podría incidir en un número más alto de precarios y tugurios, impulsando un aumento del déficit habitacional.

2.2 Déficit habitacional

El déficit habitacional de Costa Rica se incrementó en un 28,1%, entre los años 2000 y 2012, al pasar de 143.317 a 183.617 viviendas; aunque debe enfatizarse el hecho de que ha mostrado un comportamiento variable, a lo largo del período, disminuyendo en unos años y aumentando en otros. (Ver Cuadro N° 2).

Cuadro N° 2

Déficit Habitacional de Costa Rica 2000-2012.	
Año	Déficit Habitacional
2000	143.317
2001	139.106
2002	152.380
2003	183.444
2004	188.610
2005	185.858
2006	160.091
2007	165.995
2008	164.890
2009	174.116
2010	175.423
2011	187.249
2012	183.617

Fuente: INEC.

En este sentido, se debe recalcar que el componente de mayor peso del déficit habitacional es el cualitativo, por lo que se podría esperar que, en el futuro, éste tienda a incrementarse; ya que, año a año, se deterioran las estructuras físicas y requieren reparaciones, o bien, al aumentar el número de miembros en la familia, se puede caer en problemas de hacinamiento, que exigen ampliación de los espacios.

2.2.1 Comportamiento del déficit habitacional según deciles de ingreso

Al analizar el déficit habitacional del año 2012, en términos de deciles de ingreso total del hogar, destaca el hecho de que el 50% de las familias pertenece a los estratos I, II y III, es decir, a los que poseen menos recursos financieros -con mayores problemas de pobreza-; mientras que sólo un 6,7% de los hogares que tienen este problema, corresponde a los estratos VIII, IX y X, o sea, los de mayor poder adquisitivo. (Ver Cuadro N° 3).

Cuadro N° 3

Distribución del déficit habitacional, cuantitativo y cualitativo, por decil de ingreso total del hogar, 2012.											
Características de la Vivienda	Total	Menos de	De 143.711	De 260.001	De 335.239	De 453.001	De 571.722	De 735.202	De 956.801	De 1.290.436	De 2.000.668
		a	a	a	a	a	a	a	a	a	y más
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Déficit Habitacional	103.617	41.596	26.803	23.595	26.655	19.124	19.650	13.834	6.806	4.678	876
Déficit cuantitativo	31.153	4.209	3.707	4.376	6.076	4.525	3.696	3.382	461	721	0
Total viviendas con ingreso conocido	1.306.805	131.608	138.001	125.579	129.770	131.191	132.205	132.693	134.942	135.024	135.792
Total hogares con ingreso conocido	1.357.958	135.817	141.708	129.955	135.846	135.716	135.901	136.075	135.403	135.745	135.792
Déficit cualitativo	152.464	37.387	23.096	19.219	20.579	14.599	15.954	10.452	6.345	3.957	876
Viviendas en mal estado	127.578	33.997	20.397	16.334	16.010	10.774	12.533	9.039	5.136	2.798	560
Viviendas en regular estado con hacinamiento	16.265	2.956	2.039	2.018	2.470	1.785	2.752	914	630	599	102
Viviendas en buen estado con hacinamiento	8.621	434	660	867	2.093	2.040	669	499	579	560	214

Fuente: INEC.

Valga subrayar que el 21,1% de los hogares con déficit cuantitativo se ubica en el estrato IV, cuyo rango de ingreso oscila entre ¢335.239 y ¢453.000; en tanto que el estrato X, con un ingreso superior a ¢2.000.668, no muestra casos en dicho componente.

En relación con el déficit cualitativo, casi la cuarta parte de los hogares (24,5%) que lo enfrentan, se concentra en el primer decil, con un ingreso inferior a ¢143.711; a la vez que menos del 1% de las familias con este tipo de faltante, integra el decil más alto.

2.2.2 Comportamiento del déficit habitacional según estratos del BANHVI

El hecho de que el déficit habitacional, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), esté agrupado por deciles, mientras que los estratos que maneja el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) se basan en el salario mínimo de un obrero no especializado de la construcción, dificulta la compatibilidad entre ambos tipos de cifras, para poder estratificarlas en función de parámetros idénticos.

No obstante, con el propósito de contar con algún indicador que muestre, aunque vagamente, la cobertura del déficit habitacional con el BFV, a nivel de estratos; se intenta ajustar -sin gran precisión- el faltante, a los estratos que utiliza el BANHVI para el otorgamiento del bono (los cuales van en la escala del 1 al 4, para los fines de este documento), a partir de un somera equiparación entre los deciles de ingreso total del hogar y los montos que rigen dichos estratos.

De este modo, al observar el Cuadro N° 4, se evidencia que, en la mayoría de los casos, más del 90% del déficit habitacional del país corresponde a los deciles del I al VII; los cuales coinciden con los estratos estipulados por el BANHVI, denotando un importante grado de focalización por parte de dicha entidad.

Cuadro N° 4

Déficit Habitacional de Costa Rica, según estratos del BANHVI 2000-2012.							
Año	Déficit Habitacional (DH)				DH total (según estratos BANHVI)	DH total del país	DH de los estratos como % del DH total
	Estrato I	Estrato II	Estrato III	Estrato IV			
2000	67.826	46.239	11.161	9.448	134.674	143.317	94,0%
2001	70.288	43.520	9.459	8.328	131.595	139.106	94,6%
2002	76.894	47.974	20.175	5.303	150.346	152.380	98,7%
2003	91.461	57.867	12.509	11.418	173.255	183.444	94,4%
2004	93.599	57.326	27.470	8.067	186.462	188.610	98,9%
2005	95.366	59.852	21.756	6.271	183.245	185.858	98,6%
2006	79.181	54.574	19.487	5.190	158.432	160.091	99,0%
2007	84.096	39.955	24.173	9.023	157.247	165.995	94,7%
2008	80.868	39.544	29.242	8.348	158.002	164.890	95,8%
2009	91.047	43.784	24.532	9.105	168.468	174.116	96,8%
2010	45.200	59.534	34.222	16.002	154.958	175.423	88,3%
2011	66.758	49.746	38.751	14.834	170.089	187.249	90,8%
2012	63.038	54.278	34.212	15.579	167.107	183.617	91,0%

Fuente: INEC y BANHVI.

Sin embargo, lo anterior no significa, necesariamente, que se esté cubriendo el déficit habitacional en un nivel suficiente y satisfactorio, ni que se esté otorgando el bono de acuerdo con criterios técnicos de priorización. Para ello, se requiere el análisis y la valoración de otro tipo de variables.

2.2.3 Atención del déficit habitacional con BFV

Como se explica en el apartado anterior, a pesar de que se ha tratado de atender a los estratos que presentan mayores necesidades en materia habitacional, la cobertura ha sido insuficiente en los 2 últimos lustros, por diversos motivos; ya que la más alta se dio en el año 2000, alcanzando un 10%, mientras que en años posteriores estuvo por debajo de ese porcentaje. (Ver Cuadro N° 5).

Así, por ejemplo, el porcentaje de atención del año 2012 bajó, con respecto a 2011, debido a una leve caída en la cantidad absoluta de bonos otorgados (casi 1000); a pesar del descenso en el déficit habitacional (explicado por otros factores).

Cuadro N° 5

Cobertura del déficit habitacional (DH) con Bono Familiar de Vivienda (BFV) 2000-2012.			
Año	Déficit Habitacional	Bono Familiar de Vivienda	Porcentaje de cobertura
2000	143.317	14.337	10,00%
2001	139.106	11.857	8,52%
2002	152.380	9.238	6,06%
2003	183.444	8.449	4,61%
2004	188.610	11.568	6,13%
2005	185.858	9.917	5,34%
2006	160.091	8.756	5,47%
2007	165.995	11.442	6,89%
2008	164.890	12.714	7,71%
2009	174.116	9.642	5,54%
2010	175.423	10.722	6,11%
2011	187.249	10.461	5,59%
2012	183.617	9.463	5,15%

Fuente: INEC y BANHVI.



Por otro lado, si se parte del supuesto de que el déficit cualitativo se atiende con el bono para el propósito de Reparación, Ampliación y Mejoras (RAM), como puede verse en el Cuadro N° 6, en ninguno de los años estudiados, la cobertura llega al uno por ciento. Caso contrario ocurre en lo referente al déficit cuantitativo, ya que en todos los períodos ha excedido el 28% e, incluso, entre los años 2000 y 2002, superó el 100% (bajo el supuesto de que se atiende con los bonos para los otros propósitos). Esto no implica que el déficit habitacional haya sido atendido sólo con bono, ya que el crédito ha jugado un papel preponderante en este sentido.

Cuadro N° 6

Atención del déficit habitacional, cuantitativo y cualitativo, con Bono Familiar de Vivienda (BFV) 2000-2012.						
Año	Déficit Habitacional Cualitativo	Déficit Habitacional Cuantitativo	BFV para propósito RAM	BFV para otros propósitos *	Cobertura de déficit cualitativo con BFV RAM	Cobertura de déficit cuantitativo con otros BFV
2000	131.586	11.731	681	13.656	0,52%	116,41%
2001	132.391	6.715	452	11.405	0,34%	169,84%
2002	144.661	7.719	208	9.029	0,14%	116,97%
2003	174.097	9.347	264	8.185	0,15%	87,57%
2004	177.304	11.306	711	10.857	0,40%	96,03%
2005	169.124	16.734	493	9.424	0,29%	56,32%
2006	148.926	11.165	269	8.487	0,18%	76,01%
2007	151.254	14.741	610	10.832	0,40%	73,48%
2008	149.060	15.830	772	11.942	0,52%	75,44%
2009	153.678	20.438	834	8.808	0,54%	43,10%
2010	152.125	23.298	837	9.885	0,55%	42,43%
2011	157.217	30.032	853	9.608	0,54%	31,99%
2012	152.464	31.153	662	8.801	0,43%	28,25%

* Incluye los propósitos de: Lote y Construcción, Construcción en lote propio, Compra de vivienda existente, y Compra de lote.

Fuente: INEC y BANHVI.

2.2.4 Atención del déficit habitacional con crédito del Sistema Financiero Nacional (SFN)

El crédito es, sin duda, el principal instrumento del que puede hacer uso una familia que requiere satisfacer alguna necesidad de índole residencial. Así, como puede apreciarse en el Cuadro N° 7, entre 2000 y 2012, el monto real de crédito para vivienda se incrementó en un 9,7%; lo cual coincide con el hecho de que mientras en el año 2000 el crédito cubría, aproximadamente, un 13% del déficit habitacional, en el período 2012 atendía el 33%.



Cuadro N° 7

Atención del déficit habitacional con crédito del Sistema Financiero Nacional (SFN) 2000-2012.					
Año	Déficit Habitacional (DH)	Crédito a Vivienda (monto en millones de colones de 2012)	Número estimado de créditos a Vivienda (según monto promedio del SFNV) *	Cobertura del DH con crédito	Cobertura del DH con crédito y BFV
2000	143.317	623.621	18.655	13,0%	23,0%
2001	139.106	797.595	26.544	19,1%	27,6%
2002	152.380	1.011.340	36.743	24,1%	30,2%
2003	183.444	1.144.084	45.493	24,8%	29,4%
2004	188.610	1.370.106	61.188	32,4%	38,6%
2005	185.858	691.148	35.126	18,9%	24,2%
2006	160.091	907.924	51.435	32,1%	37,6%
2007	165.995	1.381.350	85.579	51,6%	58,4%
2008	164.890	1.298.165	91.220	55,3%	63,0%
2009	174.116	651.493	49.371	28,4%	33,9%
2010	175.423	756.315	60.560	34,5%	40,6%
2011	187.249	847.656	71.185	38,0%	43,6%
2012	183.617	684.288	60.025	32,7%	37,8%

* En el año 2012, FONAVI reportó que el monto promedio de los créditos otorgados por las entidades autorizadas para la generación de soluciones de vivienda era de ₡11.400.000,00. Por lo tanto, ya que el BCCR sólo registra montos, para efectos prácticos de este estudio y para estimar un número de operaciones, se trabajará con el supuesto de que ése es el monto promedio de crédito de referencia para todos los años. Cabe puntualizar que un monto promedio de crédito como éste (relativamente bajo), lleva a intuir que los recursos fueron canalizados a la clase media y a la clase baja (de interés social), en su mayoría. De manera que, bajo dicho supuesto, el número de créditos señalado no corresponde, estrictamente, a la realidad, sino que da una idea de la cantidad de operaciones que se hubiese podido otorgar si el monto anduviese por ese orden.

Fuente: INEC, BANHVI y BCCR.

Como se explica en el cuadro anterior, al no disponer de la información relativa al número de operaciones de crédito a vivienda formalizadas por el SFN, se tomó como referencia el monto promedio de crédito del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), atinente al año 2012 (reportado por FONAVI), a fin de determinar la cantidad de préstamos brindados. Por ello, el número potencial de créditos a vivienda denota las *supuestas* colocaciones que *hubiese* concretado el SFN, si el monto promedio hubiese sido ése. De manera que, probablemente, las verdaderas cantidades de préstamos para vivienda, otorgadas en esos períodos, fueron inferiores a las indicadas en dicho cuadro.

Además, en la realidad, muchos préstamos alcanzaron cifras muy superiores a los once millones de colones y, en numerosos casos, éstos correspondieron a adquisiciones de segunda vivienda; por lo cual, en términos estrictos, no se puede hablar de que la totalidad de esos créditos coadyuvó a la atención del déficit habitacional.

No obstante, para tener una mínima idea del impacto que tiene el crédito sobre el déficit habitacional, se asumió el supuesto antes descrito. Así, cuando se aúna el aporte del bono, la cobertura del déficit habitacional aumenta, significativamente, superando el 20% en todos los años analizados. En este sentido, cabe señalar que, entre los años 2007 y 2008, se registró un importante incremento en el volumen de préstamos para vivienda, como parte de un boom constructivo que, a su vez, generó una burbuja especulativa en el mercado residencial; el cual pudo haber tenido un desenlace similar al de la última crisis inmobiliaria de Estados Unidos, que sumió al mundo en un trance financiero aún más profundo -cuyas negativas secuelas todavía enfrentan muchos países, entre ellos Costa Rica-.

3. Estimaciones 2013-2015

3.1 Población

De acuerdo con las proyecciones realizadas por INEC, entre los años 2013 y 2015, la población crecerá en un 2,5%; lo cual apunta hacia el envejecimiento paulatino de ésta, con los efectos negativos que ello implica. En consecuencia, podría pensarse en una desaceleración en el crecimiento del número de habitantes con problemas de déficit habitacional; así como en un menor crecimiento vegetativo, que repercutiría en una reducción de su componente cuantitativo, principalmente. (Ver Cuadro N° 8).

Cuadro N° 8

Población de Costa Rica proyectada 2013-2015			
Año	Habitantes	Habitantes con problemas de déficit habitacional	Peso relativo
2013	4.713.168	752.096	16,0%
2014	4.773.130	770.144	16,1%
2015	4.832.234	788.628	16,3%

Fuente: INEC.

En cuanto al componente cualitativo, al haber una población menos productiva (más vieja), podría esperarse un menor ingreso familiar y, por ende, un deterioro progresivo de las viviendas, dada la menor posibilidad de reparar las estructuras en mal estado; conllevando a un aumento del faltante habitacional. Asimismo, existen

otras variables, como el subsidio estatal, los matrimonios, los divorcios, las uniones de hecho y la búsqueda de libertad de los hijos que desean vivir solos, entre muchas otras, que influyen directamente en el comportamiento de dicho déficit.

3.2 Déficit habitacional

Según el crecimiento del déficit habitacional mostrado entre 2000 y 2012, se estima que éste se incremente en un 4,9%, entre 2013 y 2015, es decir, a un ritmo aproximado del 2,4% anual.

Como puede verse en el Cuadro N° 9, según las estimaciones, el déficit habitacional se acercaría a las 188.000 viviendas, a partir del año 2013.

Cuadro N° 9

Estimaciones del déficit habitacional 2013-2015.	
Año	Déficit Habitacional *
2013	188.024
2014	192.536
2015	197.157
* Las estimaciones se basan en la tasa promedio de crecimiento anual observada entre los años 2000 y 2012.	
Fuente: Estimaciones MVAH, a partir de datos de INEC.	

Incluso, estas cifras podrían ser mayores, a raíz del acelerado deterioro que han venido experimentando las viviendas, en los últimos años; lo cual elevaría el déficit cualitativo.

3.3 Bonos Familiares de Vivienda

De acuerdo con el comportamiento de los bonos de vivienda otorgados entre los años 2006 y 2012, la tasa de crecimiento anual rondó el 0,74%; en tanto que el incremento promedio de la inversión fue del 13,5%. No obstante, es importante recordar que la conducta del BFV se ve influenciada por factores tales como: el nivel de producción, la situación fiscal, las políticas sociales de cada gobierno, el costo de las materias primas, y los casos de emergencia, entre otros, que dificultan una proyección a partir de la tasa media histórica.



Cuadro Nº 10

Estimación de número y monto de Bonos Familiares de Vivienda (BFV) 2013-2015.		
Año	BFV	Monto a invertir (en millones de colones corrientes)
2013	9.533	74.441,0
2014	9.604	84.490,8
2015	9.675	95.897,1

Fuente: Estimación según tasas de crecimiento observadas en el período 2006-2012.

3.4 Crédito a vivienda

El crédito debería ser el principal instrumento para combatir el déficit habitacional, en tanto que obliga a las familias a devolver el monto recibido y, por ende, a valorar más la vivienda adquirida o mejorada. Por el contrario, el bono, al tratarse de un subsidio estatal, es de una menor cuantía; además de que no suele ser tan apreciado por el beneficiario, a raíz de su gratuidad (sin costo alguno para éste).

Este estudio, por su parte, trabaja con el *supuesto* de que el monto promedio del crédito, para el año 2013, es de ₡12,0 millones; el cual crecerá a un ritmo del 5% anual, hasta el año 2015.

A partir de dicho supuesto, puede verse que, en el período 2013-2015, se espera un promedio anual de 60.100 operaciones de crédito para vivienda. Ello implica una cobertura que excede el 30% del déficit habitacional, sólo con crédito; y de un mínimo cercano al 36%, si se le aúna el BFV. (Ver Cuadro Nº 11).

Cuadro Nº 11

Atención estimada del déficit habitacional con crédito del Sistema Financiero Nacional (SFN) 2013-2015.					
Año	Déficit Habitacional (DH)	Crédito a Vivienda (monto en millones de colones de 2012) ¹⁾	Número de créditos a Vivienda (según monto promedio supuesto) ²⁾	Cobertura del DH con crédito	Cobertura del DH con crédito y BFV
2013	188.024	719.871,0	59.989	31,9%	37,0%
2014	192.536	757.305,0	60.104	31,2%	36,2%
2015	197.157	796.684,0	60.218	30,5%	35,5%

¹⁾ El cálculo utiliza una tasa de crecimiento promedio de 5,2% anual, según el comportamiento observado entre los años 2000 y 2012.

²⁾ Se parte del supuesto de que, en el 2013, el monto promedio del crédito del SFN a Vivienda es de ₡12,0 millones, con incrementos de un 5% anual, hasta el 2015.

Fuente: Estimaciones MVAH, a partir de datos históricos de INEC, del BCCR y del BANHVI.

En todo caso, valga aclarar que estos montos funcionan, principalmente, para la cobertura del déficit cualitativo; ya que para atender el déficit cuantitativo (con vivienda existente o nueva), se requiere montos muy superiores. Además, algunos préstamos son para segunda o tercera vivienda, ya que se trata de familias que cuentan con ingresos muy altos; por lo que están en capacidad de demandar montos equivalentes a varias decenas de millones de colones. Esto no contribuye a la solución del déficit habitacional.

No obstante, muchos créditos son inferiores al monto antes supuesto, por lo que se da algún nivel de compensación; el cual resulta aceptable para efectos de este estudio, en tanto que permite evidenciar el impacto que el SFN podría tener sobre la reducción del déficit habitacional del país, si aplicara políticas de priorización de necesidades de vivienda, de ajuste de montos, de adecuación de requisitos y condiciones, y, en general, de diseño de programas de crédito accesibles para los estratos medios y bajos.

3.5 Inversión necesaria para atender el déficit habitacional entre los años 2013 y 2015

Para reducir el déficit habitacional, es necesario elaborar e implementar una efectiva política nacional de vivienda, que sea capaz de eliminar las prácticas inadecuadas que, sistemáticamente, se han llevado a cabo en distintos ámbitos e instituciones afines al Sector.

Los cambios deben alcanzar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) -en su calidad de emisor de políticas, directrices y lineamientos en materia residencial-, al BANHVI -como rector del SFNV y como administrador de los fondos de subsidios y de crédito (FOSUVI y FONAVI)-, a los intermediarios financieros -como proveedores de financiamiento y diseñadores de los programas de crédito- y demás entidades autorizadas, a las municipalidades, a los constructores y a los desarrolladores, principalmente.

Dichas modificaciones deben estar encaminadas al ordenamiento interno de algunas de estas entidades, a la redefinición de sus funciones y políticas, a la adopción de un sistema de gestión de calidad que conduzca a la eficiencia, al rediseño de varios programas de crédito -sobre todo de sus condiciones, a fin de hacerlos más accesibles para los estratos de más bajos ingresos-, y, al trabajo conjunto y coordinado de todas las instituciones involucradas en el desarrollo de los asentamientos humanos.



Como en cualquier ejercicio de estimación, no es fácil determinar el déficit habitacional, con exactitud, dado que depende del comportamiento de diversas variables -algunas de ellas, con datos difíciles de obtener y medir-. Asimismo, es difícil establecer una cifra que, *realmente*, constituya un *promedio representativo* de los montos de crédito solicitados por las unidades deficitarias de vivienda; ya que mientras unos no superan los cinco millones de colones, otros -por lo general, de familias de clase alta, para segunda o tercera vivienda- llegan a cientos de millones (existe una alta desviación estándar). Además, hay muchos casos en que los solicitantes de crédito ocupan una vivienda alquilada (en buen estado físico y sin hacinamiento) y desean adquirir una casa propia; por lo que no impactan el déficit habitacional, al no entrar en tal categoría.

Hecha la aclaración previa, en el Cuadro N° 12, se pueden ver las estimaciones relativas a la inversión necesaria para cubrir el déficit habitacional, en el período 2013-2015; las cuales parten de los siguientes supuestos, para todos los años contemplados:

- El déficit habitacional estimado para el período 2013-2015, es el que se daría *si, en el lapso tras anterior a cada uno de esos años, no se eliminase el faltante existente*; es decir, en caso de que la cobertura sea mínima, el crecimiento vegetativo la exceda y continúe aumentando el déficit anual -según las tasas observadas en los últimos periodos-. Dicho supuesto es fundamental porque si en un año se redujera el déficit, fuertemente, éste sería mucho menor en el siguiente lapso; implicando una significativa merma de la inversión esperada.
- El 10% del déficit cualitativo será cubierto con BFV, y el 90% con crédito.
- El 30% del déficit cuantitativo será atendido con BFV, y el 70% con crédito.
- En el año 2013, se realizará una inversión promedio de ₡6.000.000 para el BFV destinado a atender el déficit cualitativo, y de ₡9.000.000 para el déficit cuantitativo. Ambos montos tendrán un incremento del 5% anual.
- En el año 2013, se otorgará un monto promedio de ₡10.000.000 para crédito destinado a atender el déficit cualitativo, y de ₡30.000.000 para el déficit cuantitativo. Ambos montos tendrán un incremento del 10% anual.

Valga señalar que dichos supuestos implican una serie de modificaciones en términos de políticas y lineamientos, los cuales deben emanar del Poder Ejecutivo y llegar a las instituciones atinentes; a fin de traducirse, sobre todo, en condiciones de crédito que resulten más favorables y asequibles para las familias de menores ingresos.



Cuadro N° 12

Estimación de la inversión necesaria para cubrir el déficit habitacional, con BFV y crédito, entre el 2013 y el 2015.

Año	Déficit habitacional*	Déficit cuantitativo*	Déficit cualitativo*	Inversión en BFV para atender déficit cuantitativo (monto en millones de colones)	Inversión en BFV para atender déficit cualitativo (monto en millones de colones)	Monto de crédito para atender déficit cuantitativo (monto en millones de colones)	Monto de crédito para atender déficit cualitativo (monto en millones de colones)	Inversión total requerida para atender déficit habitacional (monto en millones de colones)
2013	188.024	31.964	156.060	86.302,8	93.636,0	671.244,0	1.404.540,0	2.255.722,8
2014	192.536	32.731	159.805	92.792,4	100.677,2	756.086,1	1.582.069,5	2.531.625,2
2015	197.157	33.517	163.640	99.771,7	108.247,9	851.667,0	1.782.039,6	2.841.726,2

Fuente: Estimaciones MVAH, con datos de INEC.

Se parte de los siguientes supuestos:

*El 10% del déficit cualitativo será cubierto con BFV, y el 90% con crédito; mientras que el 30% del déficit cuantitativo será atendido con BFV, y el 70% con crédito.

*Una inversión promedio de ₡6.000.000 para el BFV destinado a atender el déficit cualitativo, y de ₡9.000.000 para el déficit cuantitativo. Ambos montos con un incremento del 5% anual.

*Una inversión promedio de ₡10.000.000 para crédito destinado a atender el déficit cualitativo, y de ₡30.000.000 para el déficit cuantitativo. Ambos montos con un incremento del 10% anual.



Asimismo, se debe indicar que estas proyecciones no contemplan la demanda de vivienda, por concepto de emergencias; las cuales son cada vez más numerosas e impactantes en Costa Rica, dado el cambio climático mundial y los desastres naturales de otra índole.

Las cifras anteriores revelan que la cobertura de todo el déficit habitacional significaría una inversión superior a los dos billones de colones, en los períodos estudiados; e, incluso, en el año 2015, se aproximaría a los tres billones. Esto refleja la magnitud del creciente problema habitacional del país, especialmente, en su componente cualitativo; en tanto que éste demanda alrededor del 65% de la inversión total requerida. En este sentido, dos de los factores agravantes son el progresivo deterioro físico de las viviendas -como consecuencia de materiales de mala calidad, deficiencias constructivas y agentes naturales, entre otros-, y la creciente pobreza, que imposibilita a muchas familias el mejoramiento de sus casas.

En el caso del BFV, si se comparan los montos de inversión estimados por el BANHVI (según el Plan Sectorial 2011-2014), para el período 2013-2014, con los requeridos -según el presente estudio- para atender el déficit habitacional, existe una diferencia negativa superior a los ₡115.000 millones, para cada uno de los años (2013: ₡115.747 millones; 2014: ₡129.515 millones). Del mismo modo, en el caso del crédito, al confrontar las cifras proyectadas para dicho lapso, con las estimadas para cubrir el faltante de viviendas, se obtienen resultados negativos por más de ₡1,3 billones, para cada uno de los dos años (2013: ₡1.318.479 millones; 2014: ₡1.541.472 millones).

Es importante apuntar que, por ejemplo, en el año 2012, a pesar de que se destinó a vivienda un total de ₡749.875 millones, tanto en crédito como en bonos, el impacto en el déficit habitacional fue menos relevante de lo esperado, si se toma en cuenta que, en el caso de los créditos, varios fueron para segunda o tercera vivienda (incluso, muchos de ellos no corresponden a casos de déficit habitacional, aún siendo para adquisición de primera casa); además de que el monto promedio *supuesto* -del SFNV-, que se utiliza para calcular el número de operaciones en este estudio, es bajo, dado que muchos préstamos -del SFN- correspondieron a montos superiores a los ₡60 millones.

Ello evidencia que la cantidad de recursos dirigidos a vivienda, per se, no constituye un indicador definitivo del grado de atención del déficit habitacional; sino que sería necesario hacer un análisis más profundo de los casos, tanto en número como en propósito.

En este sentido, se debe subrayar la urgencia de una modificación efectiva en la forma de hacer política residencial en el país; ya que no se cuenta con un eficiente sistema de identificación de necesidades habitacionales, que permita priorizarlas y emitir lineamientos encaminados a solventar tales carencias.



También, se requiere un planeamiento conjunto, por parte de las entidades que componen el Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, de modo que programen y presupuesten, integralmente, los proyectos a realizar en los diferentes asentamientos humanos; con el propósito de facilitar la prestación de servicios básicos óptimos, y la generación de fuentes de empleo digno y bien remunerado.

Además, se torna inminente una redefinición de los plazos, las tasas de interés, las cuotas, las formas de pago y, en general, la ingeniería de los programas de crédito; de tal manera que las familias de ingresos bajos y medios -que suelen ser las más necesitadas de vivienda- puedan tener posibilidades *reales* de adquirir un préstamo para la compra o reparación de casa (en este momento, los requisitos son tan numerosos y las condiciones son tan difíciles de cumplir, que imposibilitan a muchísimos hogares, de clase baja y media, a acceder a un crédito para vivienda).

Todo esto es requisito indispensable para un mejor aprovechamiento de los recursos invertidos en el Sector, y para una verdadera atención del déficit habitacional; ya que, según lo antes expuesto, parece que, por más recursos que se han destinado a subsidios y a créditos, la cobertura real del déficit ha sido muy insuficiente, pues éste tiende a ascender cada año (una parte importante de los préstamos se otorga a familias de altos ingresos, para segunda o tercera vivienda; además, algunos hogares se filtran en el Sistema, sin calificar para el subsidio, o bien, terminan alquilando la casa o abandonándola).

4. Impacto de la crisis mundial en el sector constructivo de Costa Rica

La crisis económica que ha castigado a la mayoría de naciones del orbe, especialmente a las más desarrolladas, desde el año 2008, ha tenido efectos negativos, en términos de un menor crecimiento de la producción de bienes para la exportación y la reducción en la demanda interna, sobre todo, en las industrias de: manufactura; transporte, almacenamiento y comunicaciones; y agropecuaria.

Por su parte, el Producto Interno Bruto (PIB) real de la actividad constructiva muestra un ritmo decreciente, entre 2008 y 2010, en tanto que registra un descenso superior al 5% y al 3%, en los años 2009 y 2010, respectivamente; con un leve repunte en los años 2011 y 2012. La misma situación se observa en el número de ocupados en dicha rama, el cual experimenta una caída por encima del 15%, en 2009 y 2010; aunque con un significativo aumento en el año 2011 (18,4%). De hecho, los golpes más severos de la crisis se han evidenciado en el sector real de la economía, es decir, la producción y el empleo. (Ver Cuadro N° 13).



Cuadro Nº 13

Producto Interno Bruto (PIB) real (en millones de colones de 1991) y número de ocupados, en la actividad Construcción 2006-2012.							
Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PIB	74.609,3	88.529,7	102.911,0	97.464,4	94.092,0	96.328,9	98.366,1
Variación relativa	-	18,7%	16,2%	-5,3%	-3,5%	2,4%	2,1%
Ocupados	126.704	151.788	152.445	128.836	104.584	123.777	126.241
Variación relativa	-	19,8%	0,4%	-15,5%	-18,8%	18,4%	2,0%

Fuente: Banco Central de Costa Rica.

Dado el estrecho vínculo que existe entre los ámbitos de Vivienda y Construcción, sobre todo, en su componente privado, lo anterior conduce a pensar que el detrimento de la citada actividad, durante esos años, podría estar asociado, en alguna medida, a una baja en la edificación de casas; lo cual, a su vez, se ve influenciado por factores tales como: el comportamiento de otros sectores -a nivel nacional e internacional-, el mercado, la especulación, los costos, los desastres naturales, y, fundamentalmente, las condiciones crediticias.

Tal situación conlleva a esperar, al menos, en el año 2013, una economía caracterizada por: un menor crecimiento de la producción, una mayor inflación, menores salarios reales, un mayor desempleo, una menor recaudación fiscal que financie los subsidios estatales, y un menor nivel de ahorro que sustente el crédito.

A raíz del alto grado de incertidumbre que rodea a las variables explicativas del déficit habitacional (desarrollo económico nacional, ingreso, nivel de endeudamiento, cuota crediticia, acceso a subsidios, inflación, déficit fiscal, entre otras), sobre todo, en el presente año, su cobertura puede ser, relativamente, baja; hasta el punto de observar grandes diferencias entre las estimaciones planteadas y los datos reales obtenidos. Además, no debe perderse de vista el hecho de que un importante porcentaje de los fondos canalizados como financiamiento para vivienda, en última instancia, no coadyuvan a la atención del déficit habitacional.

CONSIDERACIONES FINALES

- Todo parece indicar que, en los próximos años, el crecimiento natural de la población se dará a un ritmo cada vez menor. Las proyecciones indican que, entre los años 2013 y 2015, la población crecerá a una tasa promedio del 1,3% anual; lo cual apunta hacia su envejecimiento paulatino, con los efectos negativos que ello implica. Como resultado, podría pensarse en una desaceleración en el crecimiento del número de habitantes con problemas de déficit habitacional; así como en un menor crecimiento vegetativo.
- En cuanto al componente cualitativo, al haber una población menos productiva (más vieja), podría esperarse un menor ingreso familiar y, por ende, un deterioro progresivo de las viviendas, dada la menor posibilidad de reparar las estructuras en mal estado; conllevando a un aumento del déficit habitacional.
- La tasa promedio de crecimiento del déficit habitacional, registrada entre 2000 y 2012, conduce a esperar que éste se incremente en un 4,9%, entre 2013 y 2015; es decir, a un ritmo aproximado del 2,4% anual. No obstante, resulta difícil determinar el déficit habitacional, con exactitud, dado que depende del comportamiento de diversas variables; algunas de las cuales no cuentan con los datos de medición necesarios.
- Asimismo, es difícil establecer una cifra que, *realmente*, constituya un *promedio representativo* de los montos de crédito solicitados por las unidades deficitarias de vivienda; ya que mientras unos no superan los cinco millones de colones, otros llegan a cientos de millones (existe una alta desviación estándar). Además, hay muchos casos en que, por ejemplo, los hogares solicitantes de crédito ocupan una vivienda alquilada, que se halla en buen estado físico y sin hacinamiento, y desean adquirir una casa propia, o bien, optan por un segundo o tercer inmueble; en ambos casos, no se impacta el déficit habitacional, al no entrar en tal categoría.
- La cobertura de todo el déficit habitacional implicaría una inversión superior a los $\text{¢}2$ billones, en los períodos estudiados; e, incluso, en el año 2015, se acercaría a los $\text{¢}3$ billones. Esto refleja la magnitud del creciente problema habitacional del país, especialmente, en su componente cualitativo; en tanto que éste demanda más del 65% de la inversión total pretendida.



- Al contrastar los montos de inversión *estimados*, tanto en bonos como en préstamos, para el período 2013-2015, con los *requeridos* -según el presente estudio- para atender el déficit habitacional, se observa una diferencia negativa que supera los ₡105.000 millones, en el caso del subsidio, y los ₡1,3 billones, en el caso del crédito, para cada uno de los 3 años.
- Como consecuencia del alto grado de incertidumbre que rodea a las variables determinantes del déficit habitacional, la cobertura de éste puede verse fuertemente obstaculizada; hasta el punto de causar grandes diferencias entre los datos esperados y los observados.
- A pesar de que, en el año 2012, se destinó un total de ₡749.875 millones a vivienda, tanto en crédito como en bonos, el impacto en el déficit habitacional fue menos relevante de lo esperado, por diversos motivos. Esto evidencia que la cantidad de recursos dirigidos a vivienda, per se, no constituye un indicador definitivo del grado de atención del déficit habitacional; sino que sería necesario hacer un análisis más profundo de los casos, tanto en número como en propósito.
- Todo parece indicar que, por más recursos que se han destinado a subsidios y créditos, la cobertura real del déficit ha sido insuficiente y poco efectiva; en tanto que, por lo general, éste tiende a aumentar cada año. Entre los principales factores que inciden en ello, pueden citarse los siguientes: una parte de los préstamos se otorga a familias de altos ingresos, para segunda o tercera residencia, o bien, a hogares que, aunque carecen de vivienda propia, no tienen problemas de déficit -no sólo habitan en una casa, sino que ésta no se encuentra en mal estado físico ni tiene hacinamiento-; algunas familias logran filtrarse en el Sistema, sin calificar para el subsidio; unos beneficiarios terminan alquilando la casa o, peor aún, abandonándola.
- La reducción del déficit habitacional exige la elaboración e implementación de una efectiva política nacional de vivienda, que sea capaz de eliminar las prácticas inadecuadas que, sistemáticamente, se han llevado a cabo en distintos ámbitos e instituciones afines al Sector.
- Para el año 2013, se espera una economía caracterizada por: un menor crecimiento de la producción, una mayor inflación, menores salarios reales, un mayor desempleo, una menor recaudación fiscal que financie los subsidios estatales, y un menor nivel de ahorro que sustente el crédito.