

ECONOMÍA Y POLÍTICA

Mora y Alajuelita lideran crecimiento en construcción residencial EF analizó el comportamiento de los metros cuadrados tramitados ante el CFIA de los 81 cantones del país

Por: **Andrea Rodríguez V.** 19 junio, 2016

Mora, Alajuelita y Moravia son los cantones que cada vez atraen más construcción residencial a nivel nacional.

Un cantón como Alajuelita, por ejemplo, registró un crecimiento porcentual promedio en la cantidad de metros cuadrados tramitados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), de obras habitacionales, del 79% en los últimos cinco años.

Es decir, pasó de tramitar 21.205 metros cuadrados en el 2010 a 149.254 metros cuadrados el año pasado.

 infografía

Cookies y privacidad

El que estos cantones sobresalgan como imanes de la construcción residencial se atribuye en primer término a un agotamiento de espacios urbanizables más accesibles en la zona metropolitana de San José.

La activación de nuevas fuentes de trabajo y hasta la mentalidad del costarricense de buscar soluciones habitacionales de áreas grandes, se ligan a los factores que explican ese fenómeno.

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales. Más información

Aceptar

Todo se enmarca dentro de un ordenamiento territorial que ha estado ausente, lo que trae repercusiones y retos sensibles en el corto plazo.



Uno de ellos, y el más representativo, es el colapso de la infraestructura vial nacional.

“El ideal de una ciudad: que sea activa, que tenga comercio, trabajo. Es decir que los habitantes no tengan necesidad de alejarse de ella porque todo lo tienen cerca. Estamos largo de eso”, comentó Jonathan Agüero, investigador del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS).

Top 10

EF analizó la cantidad de metros cuadrados tramitados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), de proyectos de tipo habitacional de los 81 cantones a nivel nacional.

Cookies y privacidad

Mora fue el cantón que más ha visto crecer los números. En los últimos cinco años, registró un crecimiento promedio del 83,9%.

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales. Más información

La proximidad a fuentes de trabajo reconocidas como los ofi-centros de Escazú o Santa Ana ayudan a entender tal comportamiento. **Aceptar**

“La gente se cansa de viajar y se mueve cada vez más cerca de sus centros de trabajo. Vamos hacia eso”, sostuvo Agüero.

Mientras tanto, cantones como Vázquez de Coronado, Aserrí o La Unión sobresalen como aquellos que han dejado de ser rereceptores de proyectos de índole habitacional.

Por ejemplo, La Unión llegó a ser una zona que tramitaba ante el CFIA lo equivalente a 108.300 metros cuadrados en el rubro de vivienda en el 2013. Cifras que en el 2015 cayeron a 79.705 metros cuadrados tramitados; la más baja de los últimos cinco años.

Hay dos razones que podrían explicar ese comportamiento: que sus espacios de crecimiento habitacional llegaron a su límite (en el caso de La Unión), o que el crecimiento poblacional de sus residentes se estancara.

El dinamismo de un rubro como el residencial es considerado por los analistas como una de las principales causas que provocan la migración entre cantones a lo interno de un país.

En este punto, uno de los pocos estudios que analizan ese comportamiento sobre movilidad urbana y migración a nivel nacional es el último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en el 2011.

Para ese entonces, eran los cantones de San Pablo de Heredia, Mora, y La Unión, los que mantenían las tasas de atracción más altas.

Cookies y privacidad

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales. Más información

Aceptar

Por el contrario, Tibás, San José y Escazú, sobresalían con las tasas más bajas.

Grandes razones

¿Qué provoca esta dinámica?

El Estado de la Nación en su informe del 2015 explica el crecimiento de la mancha urbana como consecuencia de una ausencia de ordenamiento territorial en la Gran Área Metropolitana (GAM).

“ Las zonas industriales se ubicaron en áreas distintas de las planeadas, las zonas residenciales se ampliaron sin tomar en cuenta criterios de riesgo de desastre y se consolidó un patrón no planificado de crecimiento urbano, con características diferenciadas según sectores de ingreso”, cita el informe.

Esta ausencia de planificación en el crecimiento de las ciudades habría redundado en el agotamiento de espacios urbanizables en la zona metropolitana o casco de San José. De ahí que la atención de desarrolladores y familias se desplace a otras localidades.

El surgimiento de nuevas fuentes de trabajo también está asociado a los porcentajes de crecimiento en la construcción de viviendas.

Ana Gabriela Chaverri, gerente de país para la consultora Manpower, es del criterio que a medida que el país atraiga inversión extranjera directa, y esta se coloque en áreas distintas de las tradicionalmente residenciales, las nuevas ciudades emergerán.

Según la más reciente Encuesta de Expectativas de Empleo del Manpower, serán las provincias de Cartago y Alajuela las que más estarían generando empleo en el tercer trimestre del 2016.

“Vea el caso de cuando se crea una zona franca, se vuelve un áncla y de pronto vemos comercio, condominios, una economía dinámica”, explica para el informe.

Trabajo por hacer

Todas estas causas que explican los patrones de construcción de viviendas en el país, traen retos asociados.

Cookies y privacidad

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales. Más información

Aceptar

Mientras al crecimiento inmobiliario no se le sumen oportunidades laborales y de estudio cercanas, el sistema de transporte público le seguirá pasando la factura al país.

La necesidad de desplazarse desde las nuevas ciudades “dormitorio” hasta los lugares de trabajo o estudio aporta significativamente al caos vial.

Una encuesta de la Contraloría General de la República del 2015 reveló que en el caso de la GAM, el 25% de las personas consultadas reportó que invierte más de dos horas diarias para llegar a su destino.

Es más, el Estado de la Nación apunta que solo para el 2009, la pérdida de tiempo por congestión vial llegó a representar un 2% del Producto Interno Bruto (PIB).

Al crecimiento habitacional también se le une el reto de que este vaya en la línea de lo que el país y sus habitantes necesitan.

Un estudio de la Fundación Promotora de la Vivienda (Fuprovi) evidenció que el monto máximo de endeudamiento del 60% de los hogares costarricenses no es competitivo para la compra de una vivienda. Lo que se contrapone a la oferta disponible en el mercado.

El costarricense también deberá guiñarle un ojo a las nuevas tendencias: apartamentos en torre, de hasta 32 metros cuadrados y en el centro de la ciudad.

“Estamos ocupando los espacios pero en bajas densidades. Tiene que también existir un cambio de mentalidad en el tico, queremos seguir viviendo en Grecia para gozar de esos espacios pero trabajamos en Cartago”, añadió Agüero.

Además, no se puede dejar de lado la necesidad de una planificación territorial robusta.

Cookies y privacidad

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales. Más información

Aceptar

 **CFIA, Mora, Alajuelita, planificación urbana, ordenamiento territorial**

1

2

3

4

5



Suscríbese a El Financiero

Pruebe 1 mes por solo ₡678

BLOGS

¿Por qué enfocamos tanto en el trabajo en equipos? 

Reflexiones, Ligia Olvera



¿Cómo gestionar el perfeccionismo en el trabajo? 

La ruta hacia el liderazgo, Roy Campos



Costa Rica tiene una de las cargas tributarias más altas del...

La riqueza de las naciones, José Joaquín Fernández

Cookies y privacidad

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales.  Mas información



Aceptar



Andrea Rodríguez V.



COMENTE ESTA NOTICIA

0 Comments

Sort by Newest



Add a comment...

[Facebook Comments Plugin](#)

TIPO DE CAMBIO DE 6 SEPTIEMBRE, 2020



₡600.52
VENTA

₡595.36
COMPRA

Cookies y privacidad

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales. Más información

Aceptar

LO MAS LEÍDO

EL FINANCIERO



Quienes Somos

Anúnciese

Contáctenos

Reglamentos

Condiciones de uso

Política de privacidad

Estados financieros



Cookies y privacidad

Usamos cookies para registrar las visitas en nuestro sitio y para mejorar su experiencia. No almacenamos datos personales. Más información

Aceptar