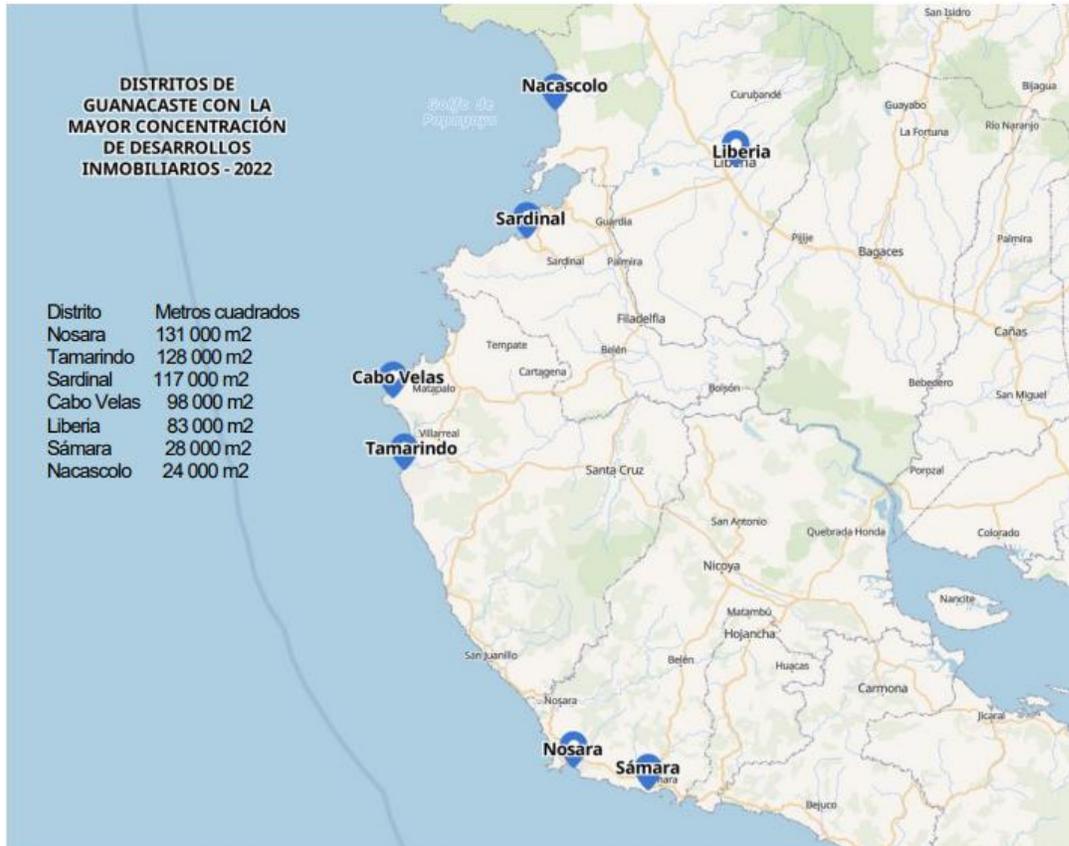


Boom inmobiliario dispara construcción en zonas costeras de Guanacaste

Esteban Barboza Núñez

Marzo 2023



El boom inmobiliario que vive la costa guanacasteca ha incrementado significativamente la construcción de proyectos de tipo habitacional y comercial, principalmente en los distritos litorales de los cantones de Nicoya, Santa Cruz, Carrillo y Liberia. Si bien es cierto, antes de la pandemia, principalmente de 2017 a 2019, ya se notaba un incremento en la construcción de estos tipos de inmuebles, que en 2020 tuvo una desaceleración debido a la emergencia global, durante los años 2021 y 2022 el registro de metros cuadrados para construir fue de casi el doble que en el 2019.

Según datos recopilados por el Observatorio de Turismo, Migraciones y Desarrollo Sostenible, de la Universidad Nacional, a partir de estadísticas del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

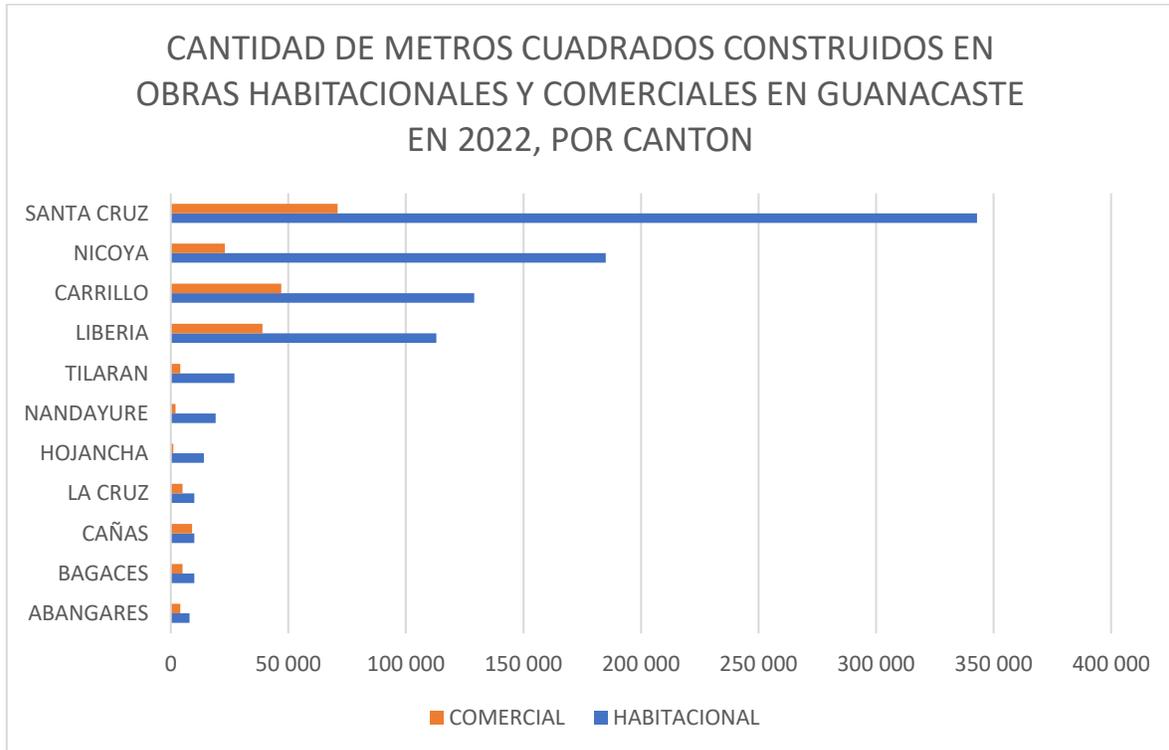
(CFIA), se pasó de construir, en proyectos habitacionales, 456 000 metros cuadrados en 2019 a 866 000 en 2022. Esto significa un aumento de casi el doble en tan solo tres años. El sector comercial pasó de construir, en Guanacaste, 131 000 metros cuadrados en 2019 a 209 000 en 2022, lo que representa un aumento menos dramático, pero muy significativo. Se consideró estos dos sectores porque son los más relacionados con el turismo y las segundas residencias, principalmente en zonas costeras, donde se dieron los mayores registros.

Figura 1. Número de metros cuadrados registrados en Guanacaste en proyectos habitacionales y comerciales, 2014-2022. Elaboración propia a partir de datos del CFIA.



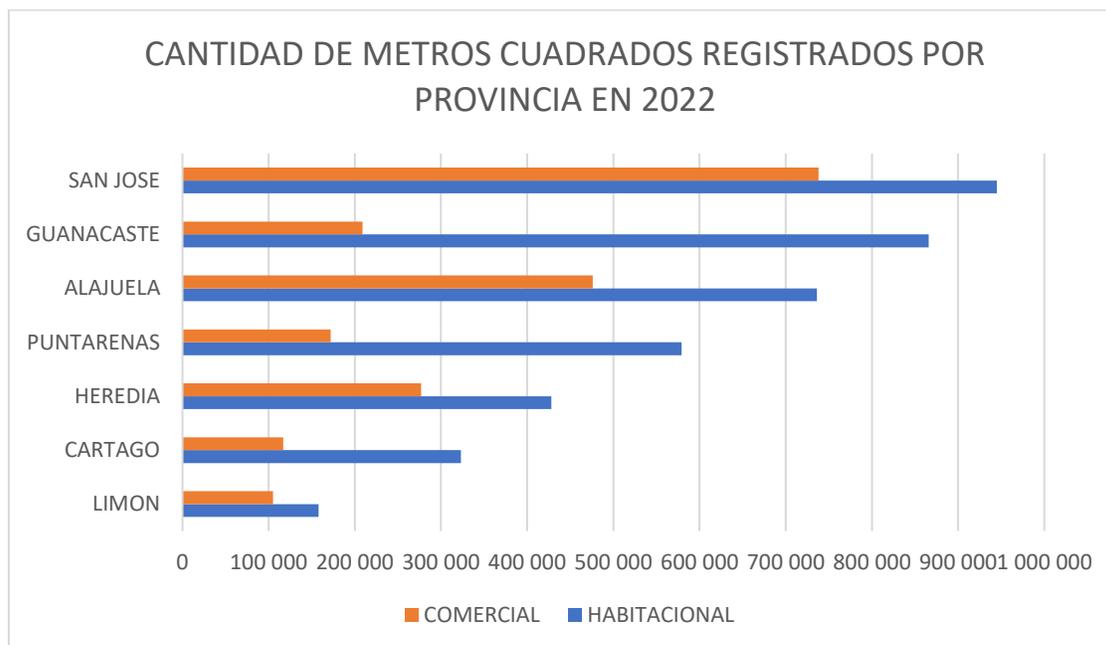
Santa Cruz, Nicoya, Liberia y Carrillo concentran la mayor cantidad de proyectos de construcción habitacionales y comerciales en la provincia. En el año 2022, en estos cantones se construyó el 89% de los metros cuadrados registrados en proyectos habitacionales en todo Guanacaste. Además, los distritos costeros de Nosara (131 000 m²), Tamarindo (128 000 m²), Sardinal (117 000 m²), Cabo Velas (98 000 m²), Sámara (28 000 m²), y Nacascolo (24 000 m²), más el distrito central de Liberia (83 000 m²), concentran la mayor parte de los proyectos, con un total 609 000 m². Esto quiere decir que en estos seis distritos se concentra el 70% de los metros cuadrados registrados en 2022 en Guanacaste, en proyectos habitacionales.

Figura 2. Cantidad de metros cuadrados registrados para construcción en obras habitacionales en Guanacaste en 2022, por cantón. Elaboración propia a partir de datos del CFIA



Estos números representan un dato significativo incluso a nivel nacional. En 2022 solamente San José registró una mayor cantidad de metros cuadrados en proyectos habitacionales y comerciales que Guanacaste, que se ubicó, en el primer rubro, por encima de las demás provincias, excepto San José. Tal y como se puede ver en la figura 3, aunque cabe acotar que en proyectos comerciales fue la cuarta provincia del país.

Figura 3. Cantidad de metros cuadrados registrados por provincia para construcción de proyectos habitacionales y comerciales en 2022.



Estos datos reflejan el boom inmobiliario que acontece en la zona costera de Guanacaste, especialmente después de la pandemia, y que ha convertido la actividad inmobiliaria y la construcción en las de mayor crecimiento y las más lucrativas, especialmente las relacionadas a segundas residencias, cerca del litoral. Este tipo de desarrollo, que crece exponencialmente y se espera que en este 2023 sea aún más pronunciado que en años anteriores, no está exento de controversias. Críticos del modo acelerado en que se están dando estos cambios señalan, entre otros problemas, el acaparamiento de tierra por agencias de bienes raíces; la gestión privada del agua para abastecer residenciales, en una región en la que la escasez del recurso es cada vez más seria; la irresolución de problemas que afectan a las comunidades aledañas a los proyectos inmobiliarios, por parte de las instituciones públicas; y la injerencia y la reestructuración del tejido comunal por parte de los intereses especulativos inmobiliarios¹.

¹ Silva, A. (2023). Reactivación turística y conflictos socioecológicos en Guanacaste. Barcelona: Alba Sud Editorial, colección Informes en Contraste, núm. 22.