

Tendencias en el mercado inmobiliario urbano de Costa Rica en el segmento de adultos jóvenes

Trends in the Costa Rican urban real estate market in the young adult segment

Edgardo Muñoz Valenciano¹; Yolanda Esquivel Vilchez, MsC¹; Roberto Hunter Torrealba, MsC¹; Brenda Gómez Quesada MsC¹; Luis Bolaños Echevarría, MsC¹; Ana Del Carmen Rettally Vargas, MBA²; Silvia Denise Valdez Carías, Msc²

¹Universidad Latina de Costa Rica, Costa Rica, edgardo.munoz@ulatina.cr, yolanda.esquivel@ulatina.cr, yolanda.esquivel@ulatina.cr, roberto.hunter@ulatina.net, brenda.gomez2@ulatina.net, luis.bolanos@ulatina.net

²Facultad de Postgrado, Universidad Tecnológica Centroamericana, Honduras, ana.rettally@unitec.edu.hn, silvia.valdez@unitec.edu.hn

Resumen— El sistema inmobiliario va dejando atrás las restricciones e impacto de la pandemia del COVID-19 y empieza a recuperar los niveles de venta pre pandemia. Los nuevos emprendimientos inmobiliarios deben considerar las preferencias cambiantes de los compradores. Este estudio analizó las preferencias del segmento adulto joven. Se colectó datos con un cuestionario digital, distribuido en los cantones de Belén y Heredia de la provincia de Heredia en Costa Rica. Un total de 383 encuestas cumplieron los criterios de inclusión, 52.7% eran mujeres, la mayoría eran universitarios y asalariados. El 65% tenía interés en tener una vivienda propia, sin diferencia estadística significativa entre vivienda horizontal o vertical, pero 79% preferiría tener dos o más habitaciones. El 87.2% preferiría contar con acceso a un supermercado, un 50% con acceso a una farmacia y 27.2% a una veterinaria. El 90% prefiere una vivienda cerca de su trabajo y 96% que tuviera espacios verdes y recreativos. Los empresarios y emprendedores del mercado inmobiliario deben considerar estas preferencias a la hora de planificar y ofertar productos inmobiliarios.

Palabras clave— Mercado inmobiliario, COVID-19, adulto joven, vivienda

Abstract— The real estate system is leaving behind the restrictions and impact of the COVID-19 pandemic and is beginning to recover pre-pandemic sales levels. New real estate developments must consider the changing preferences of buyers. This study analyzed the preferences of the young adult segment. Data was collected with a digital questionnaire, distributed in the cantons of Belén and Heredia in the province of Heredia in Costa Rica. A total of 383 surveys met the inclusion criteria, 52.7% were from women, most were university students and salaried. 65% were interested in having their own home, with no significant statistical difference between horizontal or vertical housing, but 79% would prefer to have two or more rooms. 87.2% would prefer to have access to a supermarket, 50% access to a pharmacy and 27.2% to a veterinarian; 90% prefer a home near their work and 96% prefers to have green and recreating spaces. Developers and entrepreneurs in the real estate market must consider these preferences when planning and offering real estate products.

Palabras clave— Real estate market, COVID-19, young adult, housing

I. INTRODUCCIÓN

La pandemia causada por el SARS-CoV-2 es probablemente uno de los indicadores actuales que más cambios ha traído al consumo del mundo entero. Los grandes sectores industriales e inmobiliarios se han visto forzados a adaptarse a una realidad de cambio global, utilizando la creatividad y la innovación en este sector [1]. La gran noticia es que no se estará confinado para siempre. Por lo tanto, los diseñadores, mercadólogos, compradores y empresarios tendrán que responder a este desafío de concebir productos y

experiencias diferentes, adaptándose a los cambios que se generará post pandemia, porque dará un cambio total a lo que consumían las personas antes de la pandemia [2].

A raíz de la pandemia, muchas personas que alquilaban en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica, decidieron prescindir de sus contratos de arrendamiento para regresar a su lugar de origen. Entre los motivos que generaron estas movilidades están la implementación de la educación a distancia por parte de los centros educativos universitarios y la migración al teletrabajo como modalidad laboral. Eso, sumado a la crisis económica también agravada por la pandemia, definitivamente generó una afectación en el sector inmobiliario, además de otras áreas de la salud, social, economía, etc.

Hoy en día la población adulta joven de Latinoamérica tiene una tendencia muy similar [3]. En su mayoría no tienen gran oferta laboral y no pueden optar por el mejor puesto debido a que muchas veces no cuentan con el recurso académico necesario. El mercado inmobiliario es el intercambio que existe entre la compra y venta de inmuebles. Este se conforma por sectores según el activo que se quiera vender o en el que se desea invertir, siendo la población joven un segmento de mercado importante [4].

Los esfuerzos por mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la planificación urbana debe trabajar por asegurar la existencia, adecuada función y distribución de una importante variedad de servicios y amenidades, como el acceso a los servicios de transporte público, a espacios de recreación, a servicios de saneamiento, entre otros; pero, además, debe velar por el bienestar social y la interacción ciudadana al facilitar espacios seguros, diversos y ambientalmente sanos sin recurrir a tipologías residenciales de urbanizaciones cerradas, favoreciendo mayor equidad entre poblaciones en cuanto a sus oportunidades para acceder a entornos residenciales satisfactorios. [2,5]

Existen otros elementos de interés, como la cercanía a su zona de estudio o trabajo, la zona donde se encuentre para que permitan las mejores condiciones de vida y también la vigilancia las 24 horas del día. Varios autores han indicado

Digital Object Identifier (DOI):
<http://dx.doi.org/10.18687/LEIRD2022.1.1.99>
ISBN: 978-628-95207-3-6 ISSN: 2414-6390

que muchas veces los jóvenes quedan desprotegidos de proceso de empoderamiento como son adquirir un trabajo y una vivienda [4]. En este contexto, se planificó un estudio de las preferencias de vivienda de los jóvenes adultos como el grupo de 25 a 40 años en dos cantones urbanos de Costa Rica.

II. MÉTODOS

A. Descripción de la población del estudio

Esta investigación descriptiva se centró en la población adulto joven de los cantones de Heredia y Belén en la provincia de Heredia en Costa Rica. Se escogió una población que tuviera el aspecto en común de querer obtener una residencia en los próximos dos años. Se determinó que los rangos de edades ideales que se alinean con ser parte de la clasificación de jóvenes adultos fuesen personas de 25 a 40 años de edad, quienes representan aproximadamente el 24% de la población según datos elaborados mediante base de la Organización Panamericana de la salud [3].

B. Muestra de estudio

Para determinar el tamaño de la muestra se usó un modelo de muestreo con un nivel de confianza de 95%, equivalente al valor de Z (1.96), con un error de 5%. El tamaño de la población extraída fue un total de 16,634 personas con nivel académico universitario de la provincia de Heredia, y 3,003 personas para la provincia de Belén, para un total de 19,637 personas. En base a la fórmula se requería una muestra de 377. La muestra final del estudio fue de 383 adultos jóvenes entre ambos cantones del país.

C. Instrumentos de recolección de datos

Se elaboró un cuestionario creado por la herramienta tecnológica Google Drive, que sirvió como herramienta de recolección de información. El cuestionario fue enviado por medio de enlaces a individuos que tuvieran el perfil para el proceso de investigación, habitantes o trabajadores de la zona de los cantones de Heredia y Belén. Además, se aplicó entrevista a dos expertos para conocer detalles importantes del mercado inmobiliario.

III. RESULTADOS

A. Características generales de la población del estudio

De las 383 personas encuestadas, un 47.3% eran hombres y un 52.7% eran mujeres (Tabla 1). La mayoría de los encuestados tenía estudios universitarios (84.4%), así como empleo (77.3%). Más del 75% de los adultos jóvenes tenía un ingreso mayor a \$792.00 (se usa una tasa de cambio promedio de 631 colones por dólar). Un 37% de las personas consultadas laboraban en una modalidad de teletrabajo y un 30% lo hacía de una forma mixta.

TABLA I
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACIÓN DE ESTUDIO

N=383	%	n/N
Adultos jóvenes		

Mujeres	52.7	202
Hombres	47.3	181
Educación		
Primaria	2	7
Secundaria	14	54
Universidad Bachiller	43	165
Universidad Licencia	30	115
Universidad Máster	11	42
Status laboral		
Asalariado	77	295
Independiente	4	15
Desempleado	19	73
Aproximado de ingresos mensuales		
\$420	9	34
\$725	14	53
\$1,050	32	123
\$1,500	13	50
\$1,600	18	69
\$3,800	14	54
Dinámica laboral		
Presencial	33	126
Teletrabajo	37	142
Mixto (presencial y teletrabajo)	30	115

B. Condiciones de vivienda de la población de estudio

El 47% de los encuestados no alquilaba ni se encontró pagando un crédito de vivienda (Fig. 1). 27% de los encuestados, pagaban entre 150 a 400 dólares. Este grupo estaría por debajo de los niveles actuales de cuotas bancarias por hipoteca. Finalmente quedaron dos grupos que marcaron una cuarta parte de la población estudiada con ingresos superiores a los 400 dólares, siendo una característica que la inmobiliaria debe considerar al visualizar una pequeña población que podría pagar los montos actuales que gestionan los bancos.

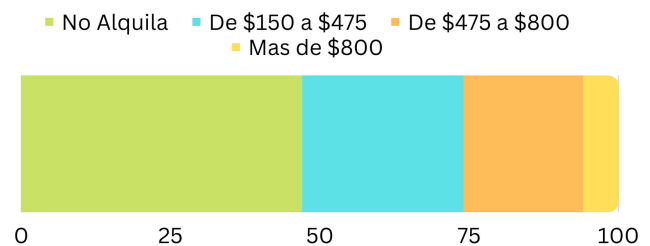


Fig. 1 Situación actual de alquiler de vivienda.

El 65% de los encuestados mostraron un interés por tener una vivienda propia. Si bien históricamente los costarricenses consideran que sus hogares deben estar contruidos de manera horizontal; el estudio reflejó porcentajes muy equitativos. La preferencia está repartida entre quienes prefirieron un estilo de vivienda horizontal y quienes la visualizaron en una construcción vertical (52% y 48% respectivamente). Un 79% prefirió un hogar con dos o más habitaciones.

Un 87.2% quiso contar con acceso a un supermercado, un 50% vio necesaria la presencia de una farmacia y un 27.2% eligió la opción de veterinaria como algo factible de ser incluido (Fig. 2). Un 90% consideró importante que el lugar de trabajo se encuentre cerca de su lugar de residencia (Fig. 3).

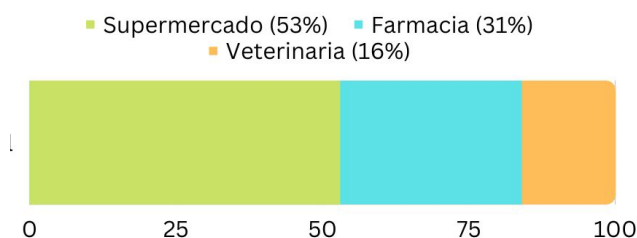


Fig. 2 Proyecto habitacional con centro comercial.

Un 96% de las personas encuestadas valoró la necesidad de contar con zonas verdes y el 82% de los adultos jóvenes tuvo como prioridad y compromiso el cuidado del medio ambiente, lo que incluye el uso de energías renovables, la clasificación adecuada de residuos de diferente tipo, etc. Se identificó la necesidad de tener zonas verdes, servicios cercanos, una habitación destinada al trabajo y otros elementos que cada día hace que los hogares se conformen más como mini centros de actividades, y no como dormitorios para el descanso.

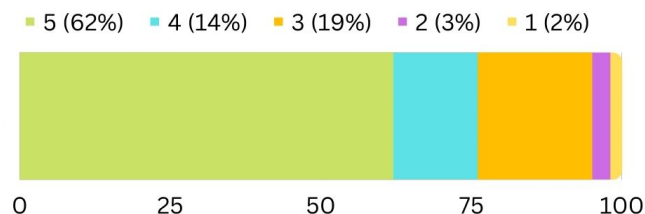


Fig. 3 Valoración de que su residencia este cerca de su trabajo.

Nota: Se valoró la importancia de 1 a 5.

El 80% de los adultos jóvenes reportó querer contar con una piscina, un 85% reportó la importancia de contar con zonas aptas para las mascotas, igual porcentaje reportó un rancho de barbacoa y finalmente un 90% la importancia de un gimnasio. Las amenidades actualmente tienen una gran importancia a la hora de escoger o pensar en las residencias de los adultos jóvenes. Se reportó cuánto estarían dispuestos a pagar para cubrir el uso de espacios comunes y recreativos. Un 59.5% respondió que podría pagar hasta un 5% más, mientras que un 37.7% cancelaría un 10% más y el restante 6.8% estaría dispuesto a pagar hasta un 15% extra.

C. Apreciaciones de los expertos en el sector mobiliario de Costa Rica

Dos arquitectos fueron abordados durante la investigación. Se les consultó por la realidad del sector inmobiliario actualmente y lo que se podría esperar en un futuro cercano. Sobre el funcionamiento de la industria inmobiliaria en el mercado habitacional, el Experto 1 indicó que se ha venido conformando por casas unifamiliares y apartamentos, extendiéndose a condominios, residenciales, cabañas, etc., y afirmó, además, que los financiamientos suelen ser propios o bancarios (prendarios o hipotecarios).

En el caso del Experto 2 afirmó que, a raíz de la pandemia, en hotelería hay un cambio de visión del cliente que se hospeda, por lo que los hoteles suelen construirse más edificios tipo residencias, así que pueden tener menos habitaciones que antes.

Esto ha conllevado que a nivel habitacional haya un cambio en las estrategias de inversión y se cuente con necesidad de vivir en áreas comunes. Se apuesta más por sistemas de condominios, lo que ayuda a disminuir los gastos al compartir zonas de recreo y se consigue un mayor margen de seguridad social por la convivencia grupal (Experto 1).

Sobre el impacto que tendrá la tecnología en el sector inmobiliario, el Experto 1 indicó que los avances tecnológicos posibilitan la disminución de los tiempos de construcción, pero -sobre todo- permiten la implementación de la inteligencia artificial para proporcionar mayor confort al propietario o usuario.

Cabe agregar que entre los recursos tecnológicos que más destacan los expertos está la buena cobertura de internet en todo el lugar (hotel/hogar), ya que, por ejemplo, el contexto de pandemia potenció la recurrencia a la virtualidad para seguir adelante con muchos empleos y con la educación en sus diferentes etapas. Al punto que, a pesar de que las medidas sanitarias son cada vez menos restrictivas, muchas empresas e instituciones seguirán privilegiando esta modalidad de trabajo y estudio, por lo que es un aspecto al que las personas le seguirán dando prioridad, en donde sea que vayan a habitar o a hospedarse a corto y mediano plazo.

El Experto 1 afirmó que quienes buscan adquirir un inmueble requieren practicidad y dedicar menos tiempo al mantenimiento de este. La tecnología se convierte en el gran aliado para ofrecer edificios que sean inteligentes y que permitan, por ende, proporcionar mayor comodidad al cliente.

En este punto, el Experto 1 afirmó que los proyectos habitacionales seguirán dos rutas: por un lado, aquellos enfocados en la implementación de recursos tecnológicos y, por ende, más costosos, y, por otro lado, aquellos que apuestan más por los servicios o áreas compartidas (parqueos, piscinas, áreas de juego, etc.), a un menor costo.

Los expertos se refirieron a la tendencia del diseño habitacional para los próximos años. En el caso del Experto 1 afirmó que, aunque siempre se ha buscado una connotación individualizada, ante la complejidad socioeconómica las prioridades han cambiado, por lo que cada vez predomina más la construcción de condominios con estilos arquitectónicos modernistas o eclécticos.

El Experto 2 expuso que actualmente la población adulta joven, más que una casa, busca un apartamento, así que, en vez de requerir espacios amplios, les dan prioridad a zonas privadas aisladas, a razón de que suelen hacer teletrabajo.

Por su parte, dado que el ritmo de vida de las personas cada día es más acelerado, muchas veces no se cuenta con el tiempo ni el dinero para reformar una vivienda. El Experto 1 afirmó que la tendencia actualmente es la compra de un

espacio listo para ser habitado y como muchos no pretenden formar una nueva familia, no requieren gran espacio ni la tenencia de un automóvil, sino que prefieren hacer uso del servicio de taxi a partir de diferentes plataformas.

Sobresale la construcción de grandes torres como la tendencia predominante en el sector inmobiliario residencial de edificios habitacionales. No es un requisito contar con áreas verdes privadas y abiertas, y los espacios de convivencia e interacción social quedan destinados a llevarse a cabo en centros comerciales turísticos, entre otros.

Además, se reconoce un acuerdo respecto a la construcción de edificios que permitan el aprovechamiento de la luz solar, cuidando aspectos como la orientación de las construcciones y la ubicación y tamaño de ventanas y puertas, para lograr así una mejor iluminación que genere una sensación de amplitud, mayor fluidez y aprovechamiento de los espacios y para procurar también una mejor climatización.

A lo anterior, hace falta agregar los mecanismos de control de ruido, puesto que, ante un escenario de pandemia, el teletrabajo y el estudio desde casa llegaron para quedarse (en mayor o menor escala). Se vuelve necesario el diseño de espacios que impidan o disminuyan la afectación que pueden generar los sonidos externos, para así mantener la armonía de los espacios a nivel interno y, de esta manera, evitar la falta de concentración, dificultades de comunicación, etc.

Finalmente, conviene referirse a las tendencias en diseño de interiores. Al respecto, se destaca la preferencia sobre los colores neutros como el blanco, el gris, el beige, el marrón claro y demás colores en tonos pasteles, manteniendo un enfoque monocromático en pisos y paredes principalmente, pero implementando otros colores en muebles y decoración. Esto da cierto contraste que vuelve acogedor el espacio. Asimismo, sobresale el uso de pinturas naturales, de materiales sostenibles (bambú, acero, confecciones artesanales) y se debe jugar con diferentes estilos y texturas en paredes y demás espacios o elementos decorativos.

IV. DISCUSIÓN

La zona urbana ha crecido en relación con las distintas demandas comerciales, industriales, de servicio. Por otro lado, las áreas residenciales demandan un mayor consumo de suelo. Es por ello que han emergido diversas estrategias y herramientas de estandarización inmobiliaria involucrados con el negocio de la vivienda [5]. Los hogares para la población adulto joven se ha vuelto más común en proyectos habitacionales tipo condominio, que ofrece mayor accesibilidad. Además, se vuelve más económico pagar por un lugar que cuente con espacios comunes de recreación y amenidades que faciliten la convivencia en ambientes de familias poco numerosas y con ello es necesario contar con zonas verdes compartidas. De esta forma, los proyectos mixtos habitacionales han proliferado.

En Costa Rica, tradicionalmente, ha predominado la construcción de viviendas de forma horizontal. Sin embargo, hoy en día, la población ha tenido curiosidad por experimentar

la habitualidad en un edificio vertical, por tanto la industria inmobiliaria debe conocer las preferencias que este segmento del mercado, llamado adulto joven desea, según sus gustos y preferencias, ya sea que se trate de un proyecto vertical u horizontal.

Investigaciones como la Schnell Acosta (2018) identifica espacios de desarrollo urbano en el cual convergen el entorno comercial con el residencial en entornos seguros y de mucho movimiento. Es esta investigación proponen que, “las mini ciudades son una nueva oferta en el mercado inmobiliario que se pueden analizar como hiper lugares o hypersites que obedecen a las habitactics of make-believe, o tácticas de habitación que hacen creer una realidad a través de un “paraíso artificial” o una “comunidad primitiva del futuro” [4]. Refiriéndose en el caso de Costa Rica al desarrollo en el entorno de la Avenida Escazú.

Otra de las tendencias que se puede evaluar es el concepto de las “casas crecedoras”, que se refiere a aquella unidad espacial mínima que por su tamaño se vuelve asequible en el mercado y que con el paso del tiempo y gracias a un diseño previo que lo contemple y facilite, aumentará de superficie [6]. Esto de acuerdo con lo comentado por uno de los expertos entrevistados donde mencionaban que los jóvenes prefieren espacios más prácticos con facilidad para su mantenimiento. Si lo visualizamos con la tendencia de “casas crecedoras” se denotará que es una buena opción para una construcción o compra inicial con valores más alcanzables, pero con potencial para futuro tener una vivienda más grande si la familia creciese.

De acuerdo con el sitio web del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo lo que llama la atención de las construcciones horizontales es la posibilidad de contar con espacios amplios de terreno en los alrededores de las viviendas, que se pueden dedicar al esparcimiento de las familias. La construcción en la GAM ha experimentado una tendencia hacia la verticalidad, llegando a un porcentaje del 25% del total de viviendas, lo cual parece poco, pero da muestra de una variación cultural generada por “un cambio generacional de las personas económicamente activas que tienen como prioridad vivir cerca de su trabajo y desplazarse lo menos posible” [7].

A partir de lo anterior, se ve en la construcción vertical una aliada para dar cabida a las nuevas necesidades de quienes habitan en la ciudad. De esta forma, cabe destacar las ventajas que ofrecen las edificaciones de este tipo.

En primer lugar, en el sitio web de Saint-Gobain, se destaca el cuidado del medio ambiente, puesto que permite albergar más personas sin necesidad de expandirse hacia rurales [8]. En segundo lugar, sobresale la calidad de vida, donde a pesar de contar con menos espacio, se puede satisfacer más las necesidades materiales, sociales, etc.

Por su parte, se menciona el ahora, puesto que incurre en menos gastos de tiempo y dinero por traslados (hacia centros

de estudio y de trabajo), al tiempo que servicios básicos, de vigilancia, de mantenimiento, recolección de basura, etc. son compartidos con las demás personas que habitan en el edificio

A su vez, se cuenta con mayor seguridad, puesto que el ingreso de personas es más controlado. Sumado a lo anterior, en la Revista Construir, se reconoce mayor accesibilidad a servicios de recreación, deportivos, culturales, etc., dentro y fuera de la edificación [9]. Además, se refieren a las mismas ventajas que se mencionaron previamente.

Cabe destacar que, hoy en día, las construcciones verticales cuentan con servicios comerciales que toda persona o familia necesita en su vida para su supervivencia, tales como tiendas de ropa, artículos deportivos, panaderías, farmacias, restaurantes, etc. Por lo general, en el primer piso, se encuentran todo este tipo de servicios, los cuales buscan facilitar la vida de los inquilinos, al no tener que movilizarse a otros lugares para adquirir estos beneficios, esto ayuda a que las personas no hagan gastos extras, por lo que esta opción facilita bastante.

Es importante, en este tipo de construcciones, proveer espacios suficientes para parqueo, ya que la gran mayoría de personas que habitan estos lugares cuentan con entre uno y dos automóviles y será un punto para considerar al adquirir una vivienda.

La tecnología se convierte en el gran aliado para ofrecer edificios que sean inteligentes y que permitan, por ende, proporcionar mayor comodidad al cliente. De hecho, QB Constructora [10] afirma que la masificación de conexiones se vuelve fundamental en este contexto, dado que cada día se populariza más el uso de dispositivos tecnológicos como teléfonos y altavoces inteligentes para el control a distancia de electrodomésticos y de aspectos como la iluminación y la temperatura, aunque resalta también que, a mayor beneficio, mayor costo.

Para complementar la información recién aportada, tanto QB Constructora [9] como Gubieda [11], concuerdan en que la implementación de diseños más sostenibles y con mayor conciencia ambiental es otra de las tendencias en construcción que ha cobrado fuerza, por lo que se vuelve necesario el uso de materiales reciclables, de energías renovables, la implementación de sistemas para el ahorro de energía y agua y para el control de residuos, etc.

Muchas de las recomendaciones que se encuentran en la literatura y estudios apuntan que a partir de lo vivido durante la pandemia las viviendas deben tener diseños que permitan tener espacios versátiles, lograr espacios flexibles a nuevos estándares de funcionalidad, con mayor contacto y relación con el exterior para evitar el sedentarismo. En fin, viviendas que permitan a las personas convivir cómodamente en situaciones de confinamiento y requerimientos de bioseguridad [12].

Después de un proceso de investigación y análisis se puede llegar a una serie de conclusiones que van más allá de simples observaciones, sino que desarrolla una serie puntos discusión sobre las tendencias actuales y futuras de la

población adulto joven en buscar proyectos inmobiliarios para residir.

Los procesos actuales refieren que el tema de la tecnología cobra cada vez mayor importancia, ya que su implementación genera el confort y las facilidades que el cliente requiere, dados los beneficios de la inteligencia artificial, por lo que es importante recurrir a tecnología de última generación, para evitar problemas de obsolescencia a corto plazo.

Dentro de esta tendencia el mercado inmobiliario, actualmente, apuesta por dos tipos de proyectos habitacionales, según los expertos entrevistados. Por un lado, aquellos que privilegian las novedades tecnológicas (más costosos) y, por otro lado, los que dan más cabida a la construcción de áreas compartidas (parqueos, piscinas, áreas de juego, etc.) -a un menor costo-.

Una de las grandes tendencias resaltada por los expertos será la construcción con materiales modernos y estilos arquitectónicos modernistas o eclécticos. En relación con la tendencia de diseño de interiores, sobresale el uso de colores neutros como el blanco, el gris, el beige y el marrón claro, así como los tonos pasteles. La población adulto joven, siempre tiene el ideal de un hogar que cuente con un espacio amplio y si no fuese posible al menos sí con una zona privada y cómoda para teletrabajar.

Otra tendencia que debe tomarse muy en cuenta es la oferta de diseños más amigables con el ambiente, dado que cada día es más común que el mercado favorezca el uso de energías renovables, de sistemas de ahorro de energía y control de residuos, etc. Por lo cual, cabe señalar la utilización de un modelo de construcción sostenible, con diseño vanguardista y cuidando los materiales con los que se construirá, además de la rotulación dentro del condominio, para el reciclaje y tratamiento de residuos.

Un elemento que esta inherente en la población adulto joven costarricense es la mentalidad verde. Costa Rica se reconoce internacionalmente por el cuidado y respeto al medio ambiente. Por ello, se piensa en construcciones amigables al ecosistema.

Actualmente, las personas buscan ser más prácticas para facilitar su vida. De tal manera que para ellas es más factible dedicarles el menor tiempo posible a las labores de mantenimiento de su inmueble, siendo más común que se contrate los servicios de personas que se encarguen de estas tareas.

Se resalta la gran oferta de proyectos inmobiliarios que incluyen espacios que funcionan como centros comerciales, llamados mini ciudades, donde los habitantes del proyecto puedan acceder a servicios de primera necesidad, como supermercado, farmacia y veterinaria. Asimismo, ofrecer zonas de uso común como piscina, rancho de barbacoa, zonas verdes, áreas *pet friendly*, gimnasio, servicio de seguridad privada, etc. Las amenidades actualmente tienen una gran importancia a la hora de escoger o pensar en las residencias de

los adultos jóvenes. Cada día más las poblaciones buscan la menor movilidad o transitar para cubrir sus necesidades.

Respecto a los servicios con los que les gustaría contar a la población joven adulta es el acceso a un centro comercial, que forme parte del proyecto habitacional, sin duda, se da prioridad a los servicios de abastecimiento de alimentos o de medicamentos tanto para las personas como para las mascotas. A su vez visualizó la necesidad de tener zonas verdes, servicios cercanos, una habitación destinada al trabajo y otros elementos que cada día hace que los hogares se conformen más como mini centros de actividades, y no como dormitorios para el descanso

Finalmente, esta investigación deja como punto de análisis cuáles serán las propuestas que el sector inmobiliario debe desarrollar para brindar respuesta a las nuevas demandas que la población adulta joven está solicitando como modelo de convivencia para sus hogares.

RECONOCIMIENTO

A la Dra Mariela Contreras y la Dra Reyna Durón por sus aportes para la edición final de este manuscrito.

BIBLIOGRAFÍA

- [1] H. Von Breymann Miranda, «Indicadores de percepción de calidad del entorno residencial: una herramienta para la planificación urbana. Caso de estudio del cantón de Flores, Costa Rica», *Revista INVI*, vol. 34, n° 95, 2019.
- [2] P. Soler, J. Bellera y A. Planas, «Pedagogía social, juventud y transformaciones sociales», de *XXIX Seminario Interuniversitario de Pedagogía Social*, Girona, 2016.
- [3] Organización Panamericana de la Salud, «PLISA Plataforma de información en salud para las Américas», [En línea]. Available: <https://www3.paho.org/data/index.php/es/30-plisa/cat-demograficos/poblacion/236-poblacion-grupos-edad.html>. [Último acceso: 20 Septiembre 2022].
- [4] S. Acosta Schnell, «Análisis espacial de ciudad Cayalá (Guatemala) y avenida Escazú (Costa Rica): más allá del binarismo clásico», *Revista Análisis de la Realidad Nacional*, vol. 7, n° 144, pp. 25-44, 2018.
- [5] Cappell, «La Morfología de las ciudades» Ediciones del Serbal, Primera edición, 2002.
- [6] L. Martín López, «Hacia una optimización de la vivienda crecedera. Lo que podemos aprender de latinoamérica y Europa», *Módulo Arquitectura CUC*, vol. 14, pp. 11-32, 2015.
- [7] Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, «Vivienda horizontal y vertical.» [En línea]. Available: <https://www.invu.go.cr/>. [Último acceso: 26 Septiembre 2022].
- [8] SAINT-GOBAIN, «5 ventajas de la construcción vertical.» [En línea]. Available: <https://www.saint-gobain.com.mx/5-ventajas-de-la-construccion-vertical>. [Último acceso: 15 Agosto 2022].
- [9] CONSTRUIR América Central y el Caribe, «CONSTRUIR.» [En línea]. Available: <https://www.construir.connectab2b.com/estas-ventajas-construccion-vertical>. [Último acceso: 15 Agosto 2022].
- [10] QB Constructora, «QUBE Constructora.» [En línea]. Available: <https://www.qbconstructora.es/index.php/articulos-sobre-construccion/186-tendencias-de-construccion-2021.html>. [Último acceso: 15 Agosto 2022].
- [11] P. Gubieda, «DECOESFERA.» [En línea]. Available: <https://decoracion.tendencias.com/autor/patricia-gubieda>. [Último acceso: 2 Septiembre 2022].
- [12] A. A. Silva-Carrasco y J. L. Castro-Mero, «Arquitectura residencial pos-COVID-19 en la ciudad de Manta,» *Polo del Conocimiento*, vol. 6, n° 8, pp. 194-206, 2021.