

Informe de encuesta:

PERCEPCIONES DE LA POBLACIÓN EN **COSTA RICA** SOBRE EL **DESARROLLO TURÍSTICO E INMOBILIARIO** EN LAS **COMUNIDADES COSTERAS**



Instituto de Estudios Sociales en Población (IDESPO-UNA)

Informe de encuesta: Percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras

Recolección de datos de la encuesta: Del 12 al 15 y del 17 al 20 de noviembre de 2025

Publicación del informe de encuesta: 13 de agosto, 2026

Equipo de investigación Programa Interdisciplinario Costero, IDESPO

M.Sc. Deivis Anchia Leitón, investigador

M.Sc. Catalina Carrillo Vargas, investigadora

M.Sc. Stephanie Chavarría Mena, investigadora

M.Sc. Anthony Pernudi Hidalgo, investigador

MIA. José Quirós Vega, investigador

Dra. Silvia Rojas Herrera, investigadora

M.Sc. Grethel Ulate Garita, investigadora

Equipo Programa Interdisciplinario Costero, IDESPO

M.Sc. Deivis Anchia Leiton, investigador

M.Sc. Catalina Carrillo Vargas, investigadora

M.Sc. Stephanie Chavarría Mena, investigadora

M.Sc. Anthony Pernudi Hidalgo, investigador

MIA. José Quirós Vega, investigador

Dra. Silvia Rojas Herrera, investigadora

M.Sc. Grethel Ulate Garita, investigadora

Autores del informe de encuesta:

M.Sc. Anthony Pernudi Hidalgo, investigador

M.Sc. José Quirós Vega, investigador

M.Sc. Stephanie Chavarría Mena, investigadora

Apoyo en gestión del proceso de investigación, IDESPO

Dra. Laura Solís Bastos, coordinadora

Equipo Centro Tecnológico de Investigación Social (CETIS):

Dra. Laura Solís Bastos, coordinadora

M.Sc. Stephanie Cordero Cordero, profesional en Estadística

MRSS. Yirlania Margoth Solano Chaves, profesional de apoyo a la academia

Carlos Sánchez Rojas, técnico en informática

Livan Gómez Hernández, técnico en informática

Diseño de portada:

Abigail Arguedas Gutiérrez

Equipo de gestión de metadatos y ciencia abierta, IDESPO:

Lic. Marianela González Varela, profesional de apoyo a la academia

Jennifer Vásquez Arias, estudiante asistente corrección de estilo documental

Nataly Alvarenga Vega, estudiante asistente licenciamiento y apoyo para publicación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional (UNA)

Contacto:

idespo@una.ac.cr

cetis@una.ac.cr

pic.costero@una.ac.cr

Personal estudiantil encuestador:

Adriana Vargas Vargas
Ashley Dúran Calderón
Ashley López Herrera
Benyi Zúñiga Hidalgo
Braylan Josué Navarro Mora
Brithany Cordero Sánchez
Carlos Manuel Sandí Azofeifa
Charlotte Pérez Mora
Dagely Llorens Fallas
Daniela Montiel Gómez
Dereck Lizama Rodríguez
Emily Arce Blandón
Ericka Ureña Madrigal
Fabián Jesús Chavarría Zúñiga
Fiorela Soto Granados
Fiorella Chavarría Vargas
Francisco Montero Flores
Gabriel Sancho Quintanilla
Gabriela Alejandra Reinoso
Genesis Robles Vargas
Jazmín Fernández Ramírez
Jennifer Vásquez Arias
Johan Xavier Salas Solís
José Andino Castellanos
Joselyn Fernández Fallas
Karol Granados Ureña
Keilyn Daniela Porras Quirós
Kendall Solís Vargas
Kevin Zúñiga Obando

Keyla Madrigal Pérez
Keylor Ramírez Chaves
Luis Rodríguez Espinoza
Madelyn Calvo López
María Fernanda Sáenz Tacsan
María Guadalupe Salas Suárez
María Isabel Casanova Chacón
Marlene Rodríguez Tenorio
Marysol Sánchez Salazar
Melissa Jimena González Cerda
Nazareth Marchena Araya
Pablo Fabián Loría Fernández
Rachell Zarela Solano Román
Randall Rodríguez Quiros
Rosaura Paola Gómez Bustillos
Saray Gómez Solís
Sofía Núñez Vega
Suyen Víctor Azofeifa
Tracey Calvo Gallardo
Valeria Mora Cordero
Valery Castro Lizano
Valery Castro Morales
Yendry Pamela Estrada Rivera
Yirlania Meléndez Aguilar

Personal estudiantil supervisor:

Alejandro José Mora Meza
Ana Carolina Elizondo Hernández
Angelina Dayanna Durán Conejo
Arleth Valentina Sánchez Solano
Carolain Yuliana Guerrero Alvarado
Gildebran Solano Trejos
Jaudy Nayely López Méndez
Jefferson Moreno Calero
Jerson Salazar García
Karina Lewis Salas
Melkin Pichardo Cerna
Sofía Delgado Hernández
Steicy Fiorella Madriz Jiménez
Tiffany Mercedes Rodríguez Vargas



Informe de la encuesta: “Percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras” © 2026 is licensed under [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

Contenido

Descripción general	8
Metodología	9
Desarrollo	13
Caracterización de la muestra	13
Resultados	15
Vinculación con la costa	15
Percepción de cambios en las zonas costeras	17
Percepciones sobre la gentrificación en las zonas costeras	23
Percepciones de la población que reside de forma permanente en zonas costeras	26
Conclusiones	34
A. Reconfiguración territorial y modelo turístico-inmobiliario	34
B. Brecha conceptual e interpretación ciudadana sobre la gentrificación	35
C. Vulnerabilidades, brechas institucionales y gobernanza en las poblaciones residentes	35
D. Implicaciones para la política pública y la agenda de investigación	36
Referencias	37

Índice de gráficos

Figura 1. Distribución de la muestra según condición de vivienda que habita (n=966)	14
Figura 2. Frecuencia de visita a zonas costeras (n=966)	15
Figura 3. Principales motivos de las visitas a las zonas costeras (n=966) principal motivo de sus visitas a las zonas costeras	16
Figura 4. Percepción sobre cambios en las zonas costeras (n=966)	18
Figura 5. Percepción sobre el aumento de negocios en las zonas costeras (n=966)	20
Figura 6. Percepción sobre el aumento en los precios de servicios/productos en las zonas costeras (n=966)	21
Figura 7. Percepción sobre el aumento en los precios de las propiedades en las zonas costeras (n=966)	22
Figura 8. Percepción sobre el acceso público a las playas en las zonas costeras (n=966)	23
Figura 9. Percepción sobre el aumento de residentes extranjeros en las zonas costeras (n=966)	24
Figura 10. Conocimiento del término gentrificación (n=966)	24
Figura 11. Conocimiento del término gentrificación, según nivel educativo (n=966)	25
Figura 12. Distribución según tiempo de vivir en costa (n=144)	26
Figura 13. Distancia de la costa (n=144)	27
Figura 14. Aumento de los proyectos inmobiliarios (n=144)	28
Figura 15. Tipos de construcciones en la costa después de la pandemia (n=144)	28
Figura 16. Desplazamiento de la costa por turismo (n=144)	30
Figura 17. Calificación de instituciones públicas (n=144)	31
Figura 18. Distribución de la población según problemas de agua potable (n=144)	32
Figura 19. Distribución de la población según razones de problemas con agua potable (n=144)	32
Figura 20. Personas extranjeras en ADI u organizaciones comunales (n=144)	33

Índice de Tablas

Tabla 1. Características sociodemográficas de la población y muestra, según ENAHO 2025 y encuesta percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras, noviembre 2025	11
Tabla 2. Síntesis metodológica de la encuesta	11
Tabla 3. Distribución de la muestra según provincia de residencia	13
Tabla 4. Elementos asociados de forma inmediata con las zonas costeras (n=966)	17
Tabla 5. Factores que la población asocia con los cambios percibidos en zonas costeras (n=966)	19
Tabla 6. Conceptos asociados al término gentrificación (n=269). Se toman en cuenta únicamente las respuestas recibidas.	25

Descripción general

La encuesta “**Percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras**” fue coordinada por el equipo investigador del Programa Interdisciplinario Costero (PIC), del Instituto de Estudios Sociales en Población (IDESPO), de la Universidad Nacional de Costa Rica (UNA), y se ejecutó presencialmente en el laboratorio del Centro Tecnológico de Investigación Social (CETIS) del Instituto de Estudios Sociales en Población (IDESPO).

La recolección de datos se realizó por vía telefónica, mediante llamadas a teléfonos celulares, del 12 al 15 y del 17 al 20 de noviembre de 2025, a cargo de un equipo de personas estudiantes encuestadoras que trabajó en las estaciones de trabajo del laboratorio CETIS, con el apoyo de personal de supervisión técnica y académica del mismo centro y del Programa Umbral Político del IDESPO.

Los datos se recolectaron vía telefónica del 12 al 15 y del 17 al 20 de noviembre de 2025 bajo la supervisión del personal del CETIS.

El objetivo de la encuesta fue generar conocimiento sobre la percepción de temáticas relacionadas con las vulnerabilidades sociales, ambientales y económicas de las comunidades rurales marino-costeras e insulares que aborda el PIC.

El cuestionario empleado para este estudio estuvo conformado por 30 preguntas, asociadas a las variables temáticas **antes mencionadas**. Asimismo, se incluyeron algunas variables de tipo sociodemográficas, como sexo, edad, nivel de escolaridad y **la percepción de la condición económica del hogar** que permiten describir las características de la población entrevistada y realizar desagregaciones analíticas.

Metodología

La encuesta “**Percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras**” se realizó del 12 al 15 y del 17 al 20 de noviembre de 2025, mediante entrevistas telefónicas a personas costarricenses o extranjeras de 18 años o más, usuarias de telefonía celular dentro del territorio nacional. Este tipo de marco de cobertura abarca aproximadamente el 98 % de la población adulta residente en el país; por consecuencia, los resultados representan exclusivamente las opiniones de la población con acceso a telefonía celular y no necesariamente del total de habitantes del territorio nacional.

El marco muestral se conformó a partir de los cuatro dígitos finales de los números de teléfono celular activos de las distintas operadoras registradas ante la Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL). Se aplicó un muestreo aleatorio de bancos de telefonía celular activos, empleando el procedimiento de *Waksberg*, que garantiza la aleatoriedad en la selección de los números y la elegibilidad de las unidades de análisis. La unidad de análisis fue la persona usuaria frecuente de la línea celular contactada que cumpliera con los criterios de edad y residencia establecidos en el diseño del estudio.

En total se completaron 966 entrevistas válidas. Para el conjunto de la muestra, y bajo el supuesto de máxima variabilidad ($p = q = 0,5$), el error máximo de muestreo es de $\pm 3,2$ puntos porcentuales, con un nivel de confianza del 95 %. Este margen de error corresponde exclusivamente al total de la muestra ($n = 966$) y no debe extrapolarse a los análisis de subgrupos ni a las estimaciones condicionadas; en particular, las estimaciones realizadas para el subgrupo de 144 residentes costeros, quienes presentan un error de muestreo mayor debido a su menor tamaño muestral y a su condicionante más cualitativo.

Con el propósito de mejorar la representatividad estadística de las estimaciones y corregir posibles desbalances derivados de la no respuesta diferencial, la muestra fue ajustada mediante un proceso de ponderación post-estratificada, que utiliza como referencia la distribución poblacional proveniente de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG 2025) del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Las variables empleadas para el ajuste fueron sexo, grupo de edad y nivel educativo. Este procedimiento permite reducir la

sobrerrepresentación o subrepresentación de determinados grupos poblacionales observada en la muestra efectiva.

La tasa de rechazo (REF2), calculada conforme a los lineamientos de la American Association for Public Opinion Research (AAPOR)¹, fue de 12,83 %. Este indicador, ajustado por los casos de elegibilidad desconocida, estima la proporción de unidades elegibles que rechazaron participar en el estudio y no constituye una tasa de respuesta.

Como en toda encuesta por muestreo, los resultados están sujetos tanto a errores de muestreo como a errores no muestrales. Entre estos últimos se encuentran posibles sesgos de cobertura, debido a que el marco muestral se restringe a personas con acceso a telefonía celular activa; sesgos de no respuesta, derivados de la imposibilidad de contactar o entrevistar a todas las personas seleccionadas; y sesgos de medición asociados a la deseabilidad social y al recuerdo de determinadas experiencias personales o colectivas, especialmente en aquellas preguntas que solicitan comparar la situación actual con la experimentada durante o después de la pandemia por COVID-19.

Cabe destacar que las respuestas de las personas entrevistadas corresponden a un único momento del tiempo, reflejan sus percepciones, experiencias y valoraciones subjetivas. Como resultado, estas comparaciones con el periodo posterior a la pandemia deben interpretarse como percepciones subjetivas de las personas participantes y no como mediciones longitudinales que permitan demostrar cambios objetivos en los territorios o establecer relaciones causales estructurales.

Las respuestas abiertas fueron sometidas a un proceso de codificación y categorización inductiva. Las categorías se definieron a partir de la identificación de patrones temáticos repetitivos en las respuestas y a su fundamentación conceptual; posteriormente, cada respuesta fue codificada en la categoría correspondiente y cuantificada mediante frecuencias y porcentajes.

¹ The American Association for Public Opinion Research. (2023). Standard definitions: Final dispositions of case codes and outcome rates for surveys (10.^a ed.). <https://aapor.org/wp-content/uploads/2024/03/Standards-Definitions-10th-edition.pdf>

Tabla 1. Características sociodemográficas de la población y muestra, según ENAHO 2025 y encuesta percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras, noviembre 2025

Característica	ENAHO 2025	Encuesta Percepción	
		Sin ponderar	Ponderada
Sexo			
Hombre	47,4	53,0	47,4
Mujer	52,6	46,2	52,6
Grupo de edad			
De 18 a 34 años	29,9	34,6	29,9
De 35 a 54 años	34,5	32,5	34,5
55 años y más	36,1	32,9	36,1
Nivel educativo			
Secundaria incompleta o menos	51,3	34,9	51,3
Secundaria completa y universitaria incompleta	32,6	29,0	32,6
Universitaria	16,1	36,1	16,1

Fuente: INEC, Encuesta Nacional de Hogares (2025) e IDESPO, Universidad Nacional. Encuesta de “Percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras”, noviembre 2025.

Tabla 2. Síntesis metodológica de la encuesta

Fecha de encuesta:	Del 12 al 15 y del 17 al 20 de noviembre de 2025
Horario de trabajo:	9:00 a. m. a 8:00 p. m.
Modalidad de la entrevista:	Telefónica a celulares
Población de interés:	Personas costarricenses o extranjeras de 18 años o más, usuarios frecuentes de línea celular, en todo el territorio nacional.
Tamaño de la muestra:	966
Tipo de muestreo de teléfonos:	Se utiliza un muestreo de bancos de números de telefonía celular activos en el país. Para la selección de las unidades muestrales se aplica el procedimiento de <i>Waksberg</i> , que utiliza la base de datos desarrollada por el equipo de informática del IDESPO, construida a partir de las secuencias numéricas asignadas por la Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL) a las empresas proveedoras del servicio de telefonía móvil.
Error de muestreo:	±3,2
Nivel de confianza:	95 %

Fuente: IDESPO, Universidad Nacional. Encuesta de “Percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en las comunidades costeras”.

Finalmente, la muestra se ajusta por no respuesta con base en la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). En esta ocasión el ajuste se efectuó con la distribución por sexo, edad y educación de la ENAH 2025.

Desarrollo

El presente apartado expone los principales elementos descriptivos de la población participante en la encuesta, con el propósito de contextualizar los resultados obtenidos. En primer lugar, se presenta la caracterización de la muestra, que considera variables como sexo, edad, provincia de residencia, nivel educativo y condición de vivienda.

Posteriormente, se analizan las percepciones y valoraciones de la población encuestada respecto a los distintos temas abordados en el estudio. Esta información permite comprender el perfil de las personas participantes y constituye un insumo fundamental para la interpretación de los hallazgos presentados en las siguientes secciones.

Caracterización de la muestra

Como parte de la caracterización, en la Tabla 1 “Características sociodemográficas de la población y muestra” se presenta la distribución de la muestra según sexo, con el fin de describir la composición general de la población participante. Los resultados evidencian una composición relativamente equilibrada, con una ligera mayoría de mujeres respecto a los hombres.

Como se aprecia en la figura, destaca una mayor participación de personas de 50 años o más, seguida por el grupo de 35 a 49 años. La menor proporción corresponde a las personas jóvenes entre 18 y 24 años. Lo anterior evidencia una mayor representación de grupos etarios adultos en el estudio. No obstante, la muestra incorpora participantes de todas las categorías de edad analizadas, lo que favorece la diversidad de perspectivas en los resultados.

También se consideró la distribución geográfica de las personas participantes según su provincia de residencia, de esta manera la muestra incluye personas residentes en las siete provincias del país. La Tabla 3 presenta la composición de la muestra de acuerdo con estas variables.

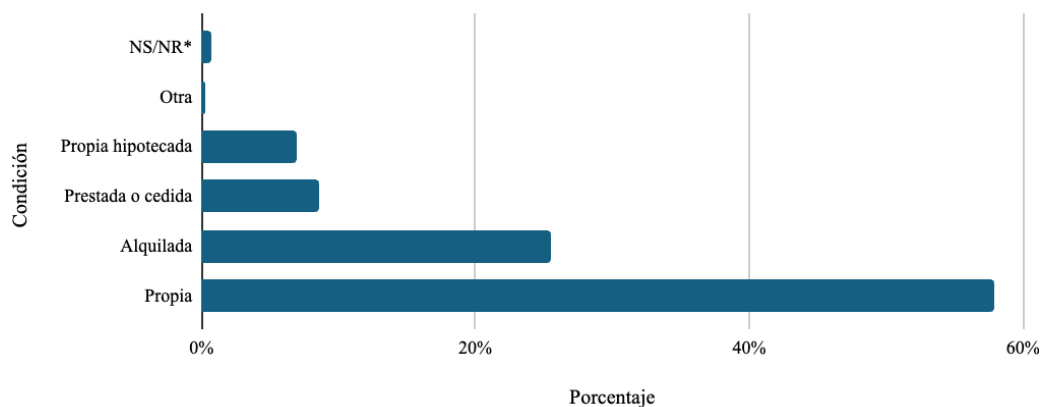
Tabla 3. Distribución de la muestra según provincia de residencia

Provincia de residencia	Frecuencia	Porcentaje
San José	272	28,1 %
Alajuela	211	21,9 %
Cartago	91	9,4 %
Heredia	104	10,7 %
Guanacaste	78	8,1 %
Puntarenas	100	10,3 %
Limón	102	10,6 %
NS/NR	8	0,8 %
Total	966	100 %

Nota: elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Los resultados muestran que la mayor proporción de personas encuestadas residen en San José (28,1 %), seguida por Alajuela (21,9 %). En las demás provincias, la participación fue relativamente similar, con porcentajes provenientes de distintas regiones del país. De igual forma, favorece una representación territorial diversa dentro de la muestra.

Por su parte, las características habitacionales de la población consultada permiten completar el perfil sociodemográfico de las personas participantes. La Figura 1 presenta la distribución según el tipo de tenencia de la vivienda.

Figura 1. Distribución de la muestra según condición de vivienda que habita (n = 966)

Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Predominan las personas que habitan una vivienda propia, seguida por quienes residen en condición de alquiler. Las demás modalidades registraron porcentajes más reducidos, lo que refleja distintas formas de acceso a la vivienda entre la población consultada.

Resultados

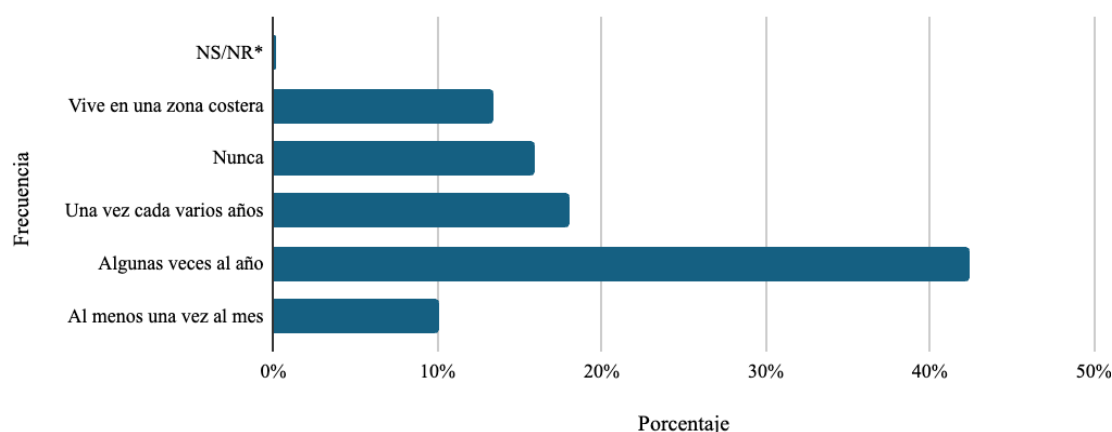
A continuación, se presentan los principales resultados obtenidos en esta encuesta según las opiniones emitidas por la población participante sobre diversos aspectos relacionados con la **“Percepciones de la población en Costa Rica sobre el desarrollo turístico e inmobiliario en los territorios costeros”**.

Vinculación con la costa

Con el propósito de comprender la relación que mantiene la muestra de la población con las zonas costeras del país, se analizaron aspectos vinculados con la frecuencia de visita, los principales motivos de desplazamiento hacia esos territorios y las asociaciones que las personas establecen al pensar en estos espacios. Los resultados permiten identificar tanto los patrones de interacción con las costas como las percepciones o conceptos inmediatos que se les atribuyen.

La frecuencia con que la población visita las zonas costeras constituye un elemento relevante para comprender el nivel de vinculación que mantiene con estos territorios. La Figura 2 presenta los resultados obtenidos para esta variable.

Figura 2. Frecuencia de visita a zonas costeras (n = 966)



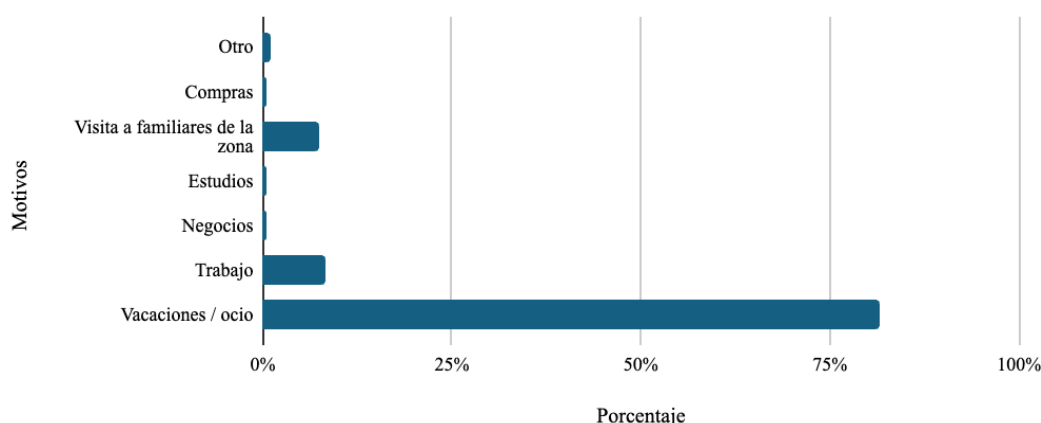
Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

En este apartado, predominan las respuestas de quienes indicaron visitar las zonas costeras algunas veces al año. También se registraron personas que realizan visitas con mayor frecuencia, así como otras que señalaron acudir de manera menos frecuente o residir en estos territorios. Estos resultados permiten describir distintos niveles de contacto de la población con las zonas costeras.

Las personas residentes en el país visitan las zonas costeras con una alta frecuencia: un 61,6 % realiza vacaciones o paseos de un día al menos tres veces por año. La playa es la actividad de ocio preferida del turismo nacional, que supera a otros destinos como las montañas o los volcanes. Se mostró que los costarricenses salen al menos tres veces al año, que coinciden con los recesos escolares y laborales, en Navidad, fin de año, Semana Santa y vacaciones de medio año (Núñez, 2024).

Los hábitos de visita constituyen un elemento importante para comprender la relación que la población establece con estos territorios. En este sentido, se muestran los principales motivos señalados para visitar las zonas costeras (Figura 3).

Figura 3. Principales motivos de las visitas a las zonas costeras (n = 966) principal motivo de sus visitas a las zonas costeras.



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Se destacan las vacaciones y el ocio como los principales motivos de visita a las zonas costeras. Otras razones, como el trabajo, las visitas familiares, las compras y diversas actividades personales, registraron porcentajes menores. En conjunto, estos resultados muestran las principales razones que motivan el desplazamiento hacia las zonas costeras. Además de las experiencias de visita, se exploraron las asociaciones que las personas

establecen de forma inmediata al pensar en estos territorios. La Tabla 4 presenta los principales elementos mencionados por la población consultada.

Tabla 4. Elementos asociados de forma inmediata con las zonas costeras (n = 966)

Elemento asociado	Porcentaje
Playa / mar	48,0
Turismo / hotelería	8,7
Relajación / descanso	12,8
Actividades / pesca	7,9
Naturaleza / biodiversidad	10,9
Familia / convivencia	3,1
Problemas sociales / inseguridad	2,7
Costo / precios altos	0,8
Otros	1,0
Provincias o lugares con costas	1,6
NS/NR	2,5
Total	100,0

Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Destacan la playa y el mar como las asociaciones más frecuentes vinculadas con las zonas costeras, seguidas por elementos relacionados con la relajación, la naturaleza, la biodiversidad y el turismo. Otras categorías obtuvieron una menor cantidad de menciones. Estos resultados permiten reconocer los principales elementos que conforman la imagen que la población asocia con las zonas costeras.

El estudio realizado por el ICT en junio y julio del 2024 muestra cómo el 70 % de los entrevistados revelan como la principal actividad que realizan durante sus vacaciones es sol y playa (Jara, 2024), siendo coherente con los resultados del presente estudio.

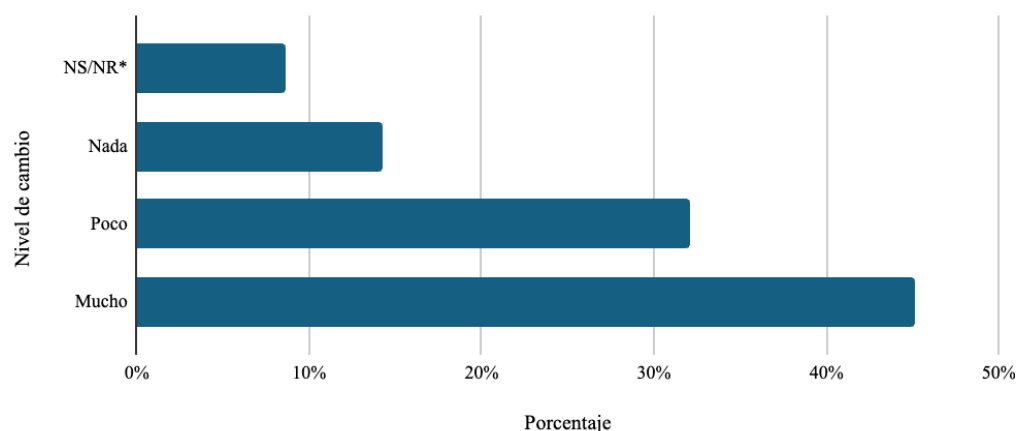
Percepción de cambios en las zonas costeras

Como parte del análisis, se exploraron las valoraciones de la población sobre los cambios que han experimentado las zonas costeras durante los últimos años. A su vez, se

indaga sobre los elementos que, desde la perspectiva de las personas entrevistadas, han influido en estas transformaciones.

La Figura 4 presenta la valoración de las personas participantes sobre los cambios ocurridos en las zonas costeras durante los últimos años.

Figura 4. Percepción sobre cambios en las zonas costeras (n = 966)



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Una proporción importante de las respuestas indicó que las zonas costeras han experimentado transformaciones significativas en distintos ámbitos (45,0 %). En contraste, un grupo menor señaló que las condiciones se han mantenido relativamente estables o que las variaciones han sido poco significativas (13,9 %).

Ahora bien, a fin de profundizar en los aspectos asociados a estas modificaciones, se consultó a las personas participantes sobre los factores que, a su criterio, han incidido en dichos procesos (Tabla 5). Las menciones se concentraron principalmente en aspectos relacionados con el impacto económico y el empleo, el desarrollo de infraestructura y el crecimiento de la actividad turística. Asimismo, se señalaron elementos asociados con el aumento del costo de vida, la presencia de población extranjera y las condiciones ambientales. En conjunto, estas respuestas evidencian la diversidad de procesos que la población vincula con las transformaciones experimentadas en las zonas costeras.

Tabla 5. Factores que la población asocia con los cambios percibidos en zonas costeras

(n = 966)

Motivo	Porcentaje
Aumento del turismo	7,6
Desarrollo e infraestructura	7,8
Incremento de precios y costo de vida	6,5
Gentrificación y presencia extranjera	5,3
Impacto económico y empleo	10,7
Seguridad y delincuencia	4,3
Medio ambiente y limpieza	4,9
Prácticas sanitarias	2,0
Impacto económico	6,8
Cambio en turismo	6,2
Desarrollo de infraestructura	3,1
Condiciones ambientales	2,9
Seguridad en la zona	1,3
Sin cambios percibidos	10,6
Gentrificación y extranjeros	1,2
Abandono gubernamental	0,9
Todo sigue igual	9,9
No ha cambiado casi nada	4,6
Otros	3,5
Total	100,0

Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

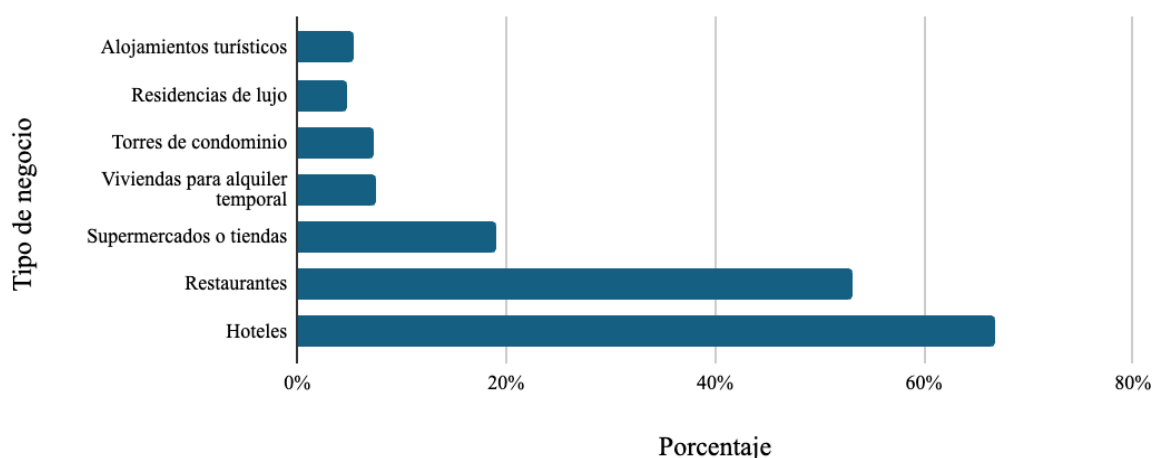
La revisión documental permite contextualizar el marco de procesos de turistificación, expansión del desarrollo inmobiliario, cambios en el uso del suelo y reconfiguración socioespacial documentados en distintas zonas costeras del país. En este sentido, Núñez (2024) señala que, en Guanacaste, los precios de las propiedades aumentaron aproximadamente un 400 % entre 2020 y 2023, fenómeno que atribuye al incremento en la compra de terrenos por parte de personas extranjeras y a procesos de especulación inmobiliaria. De acuerdo con la misma fuente, localidades como Tamarindo, Santa Teresa y

Nosara han registrado incrementos sostenidos en el costo de la vivienda, con efectos sobre las posibilidades de acceso y permanencia residencial de la población local.

Por otro lado, Castro y Arenas (2024) señalan, en un estudio realizado en la costa Caribe de Costa Rica, que los beneficios del crecimiento turístico no se distribuyen de manera equitativa entre las comunidades locales. Según estos autores, persisten condiciones de pobreza y exclusión, mientras una parte importante de los beneficios económicos se concentra en actores externos. Se advierte que este modelo de desarrollo dirigido a la monoactividad, puede desplazar actividades tradicionales, generar transformaciones en la riqueza biocultural y afectar la resiliencia de las comunidades.

Por otro lado, en la encuesta también se exploró la percepción de la población sobre el crecimiento de las actividades económicas en las zonas costeras; en este sentido, la Figura 5 presenta las principales actividades comerciales, turísticas e inmobiliarias que las personas entrevistadas consideran que han aumentado en estos territorios.

Figura 5. Percepción sobre el aumento de negocios en las zonas costeras (n = 966)

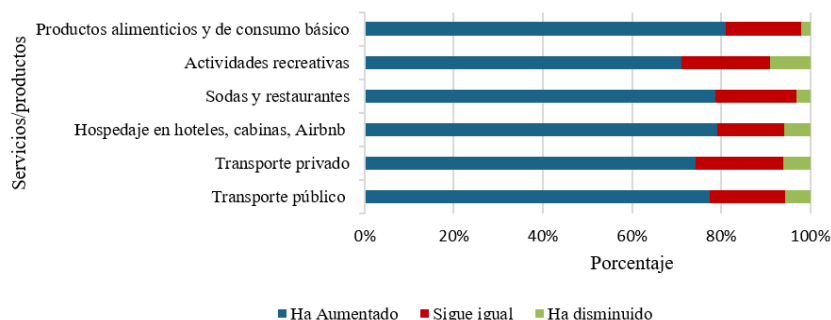


Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Una proporción importante de las personas entrevistadas señaló un incremento de hoteles (66,4 %), restaurantes y otros establecimientos orientados a la atención de turistas, como también se destaca el crecimiento de proyectos inmobiliarios, actividades comerciales y de servicios.

En conjunto, estas respuestas muestran que la población asocia las transformaciones recientes de las zonas costeras con cambios en las actividades económicas, turísticas e inmobiliarias. Posteriormente, se exploró la percepción sobre la evolución de los precios de bienes y servicios en estos territorios. La Figura 6 presenta los resultados correspondientes.

Figura 6. Percepción sobre el aumento en los precios de servicios/productos en las zonas costeras (n = 966)

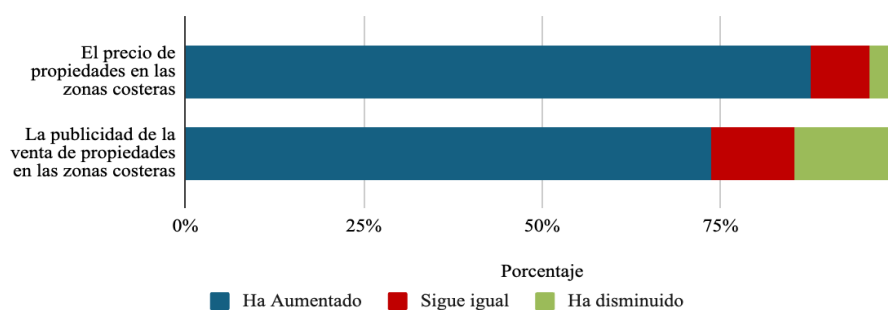


Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Los datos de la figura 6 muestran que los costarricenses perciben un aumento de los precios en las distintas categorías. Las opiniones abarcaron diversos bienes y servicios relacionados con la actividad económica y la vida cotidiana en estos territorios. En términos generales, las valoraciones registradas apuntan hacia una percepción ampliamente extendida de aumento en los costos.

La consulta también incorporó aspectos relacionados con el mercado inmobiliario en las zonas costeras. La Figura 7 muestra la percepción existente sobre la evolución reciente de los precios de las propiedades.

Figura 7. Percepción sobre el aumento en los precios de las propiedades en las zonas costeras (n = 966)



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Los datos muestran una percepción generalizada de incremento en el valor de las propiedades en las zonas costeras, alrededor del 85% de las personas consideran se ha dado un aumento en el precio. En cambio, las opiniones que apuntaron a estabilidad o disminución en los precios representaron una proporción menor dentro del mercado inmobiliario costero.

Según información secundaria analizada, Hidalgo (2026) señala como el crecimiento sostenido de la inversión inmobiliaria, en medio de un debate nacional que ha señalado la relación entre turismo residencial, mercado inmobiliario global y debilidades en la planificación territorial, ha generado cambios significativos en la composición social de las comunidades costeras. Este proceso ha estado acompañado por la expansión de alquileres de mediano y largo plazo orientados a sectores de alto poder adquisitivo y al mercado internacional. A lo anterior se le suma como las costas costarricenses atraviesan una transformación acelerada que está desplazando silenciosamente a muchas comunidades locales. Como resultado, se produce un incremento acelerado en los precios del suelo, la vivienda y los servicios.

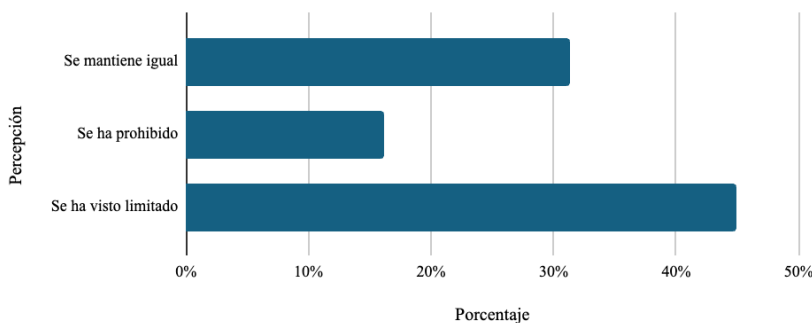
El avance de los procesos de turistificación y gentrificación en las zonas costeras ha desencadenado severas dinámicas de segregación socioespacial (Morales y Cañada, 2023). En el contexto costarricense, las transformaciones del mercado inmobiliario en la provincia de Guanacaste evidencian una plusvalía desmedida, que registra incrementos de hasta un 400 % en el valor del suelo entre 2020 y 2023 debido a la especulación financiera y la compra de terrenos por capital transnacional (García-Álvarez, 2024). Esta inflación inmobiliaria — visiblemente pronunciada en enclave turísticos como Tamarindo, Santa Teresa y Nosara— restringe el acceso a la vivienda digna y fuerza el paulatino desplazamiento de la población autóctona hacia zonas periféricas.

Percepciones sobre la gentrificación en las zonas costeras

Las transformaciones observadas en las zonas costeras también han generado discusiones relacionadas con el acceso a los espacios públicos, la presencia de población extranjera y los procesos que les llamamos gentrificación costera, referido al desarrollo inmobiliario turístico, el cambio de uso de suelo, el desplazamiento de las poblaciones originarias, entre otros factores relacionados con la desigualdad social. Por esta razón, se

exploraron distintas percepciones asociadas a estos temas con el fin de conocer cómo son interpretados por la muestra entrevistada. La Figura 8 presenta las opiniones sobre el acceso público a las playas en las zonas costeras.

Figura 8. Percepción sobre el acceso público a las playas en las zonas costeras (n=966)



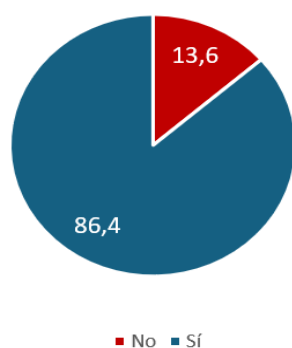
Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

"Las transformaciones en las zonas costeras han acentuado las tensiones por el acceso al espacio público. Los datos obtenidos reflejan que un 44,3 % de los entrevistados percibe limitaciones en el acceso a las playas, mientras que un 16,0 % opina que el acceso ha sido prohibido. Estos resultados concuerdan con lo planteado por Rivas (2008) y Navarrete (2023), quienes advierten que la gentrificación costera y la expansión inmobiliaria en Costa Rica tienden a generar la privatización de facto de la Zona Marítimo Terrestre, que restringe el uso comunitario de bienes nacionales.

La presencia de residentes extranjeros constituye otro aspecto frecuentemente vinculado con las transformaciones en las zonas costeras. En este sentido, la Figura 9 muestra la percepción de las personas sobre la evolución de este fenómeno.

Figura 9. Percepción sobre el aumento de residentes extranjeros en las zonas costeras

(n = 966)

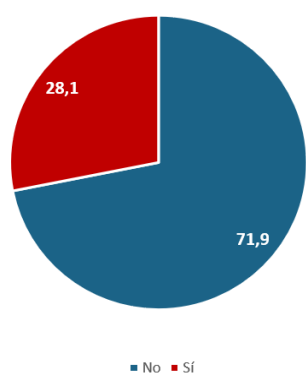


Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

La mayoría de las personas consultadas indicó que percibe un aumento en la cantidad de residentes extranjeros en las zonas costeras (86,4 %). Por el contrario, una proporción considerablemente menor manifestó no identificar cambios o desconocer esta situación. Este comportamiento evidencia un amplio reconocimiento de este fenómeno entre la población (13,6 %).

Dado que la presencia de población extranjera suele relacionarse con procesos de transformación territorial, también se consultó sobre el conocimiento del término gentrificación. La Figura 10 presenta los resultados obtenidos.

Figura 10. Conocimiento del término «gentrificación» (n = 966)

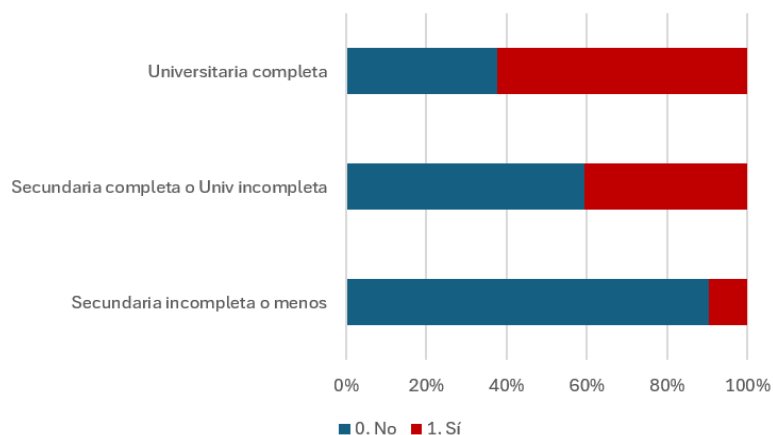


Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Los resultados muestran que el nivel de familiaridad con el término «gentrificación» es relativamente limitado. Aunque aproximadamente el 28 % de las personas entrevistadas indicó conocerlo o haberlo escuchado, predominó el grupo que señaló no estar familiarizado con este término (71,9 %). Esto podría sugerir que su uso se concentra principalmente en ámbitos técnicos o académicos y que todavía no ha alcanzado una amplia difusión entre la población fuera de estos círculos.

En la Figura 11 se demuestra que el conocimiento del término «gentrificación» presenta porcentajes más altos en los niveles educativos superiores (62,0 %) y menores en los niveles educativos más bajos (8,0 %). Esta descripción corresponde al patrón observado en la muestra y no implica, por sí misma, una relación estadísticamente significativa entre ambas variables. Pero, refuerza la tesis que este es un concepto academicista y que no ha calado su uso en las poblaciones con menores niveles educativos.

Figura 11. Conocimiento del término «gentrificación», según nivel educativo (n = 966)



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026

Con el propósito de profundizar en la comprensión que posee la población sobre este fenómeno, se solicitó a quienes identificaban el término que indicarán qué entienden por gentrificación (Tabla 6). En ese caso, se analizaron las respuestas y se crearon las categorías más afines a la tendencia de respuesta, que da como resultado dimensiones inmobiliarias, demográficas, culturales y económicas.

Tabla 6. Conceptos asociados al término gentrificación (n = 269). Se toman en cuenta únicamente las respuestas recibidas.

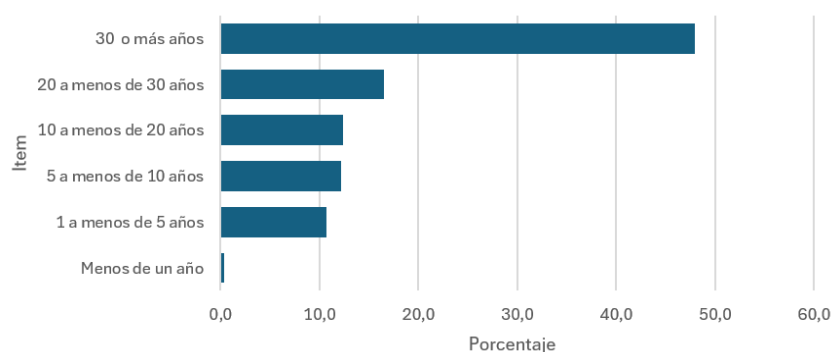
Definición	Porcentaje
Desplazamiento de la población local por extranjeros	27,8
Compra de propiedades por extranjeros	19,9
Transformación económica y social	13,5
Desconocimiento del término	13,2
Pérdida de identidad cultural / apropiación cultural	9,4
Desplazamiento de población local	8,8
Aumento del costo de vida / precios	7,3

Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Las conceptualizaciones brindadas por las personas encuestadas se articularon predominantemente en torno al desplazamiento socioespacial de los habitantes locales y a la adquisición masiva de bienes raíces por parte de población foránea. Asimismo, las respuestas emergentes enfatizaron las mutaciones socioeconómicas del entorno, la erosión de la identidad cultural autóctona y la acelerada inflación del costo de vida. En el conjunto agregado de respuestas aparecen dimensiones inmobiliarias, demográficas, culturales y económicas, la comprensión ciudadana de este fenómeno no se limita a un cambio puramente inmobiliario, sino que se percibe como una reestructuración multidimensional que impacta de manera simultánea las dinámicas demográficas, económicas y territoriales de las comunidades costeras (Janoschka y Sequera, 2016).

Percepciones de la población que reside de forma permanente en zonas costeras

Figura 12. Distribución según tiempo de vivir en costa (n = 144)



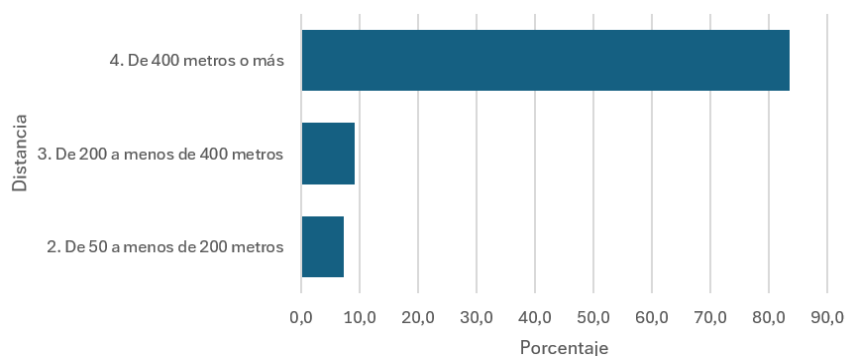
Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Como se observa en la Figura 12, la población residente entrevistada presenta un marcado predominio de personas con una trayectoria prolongada de residencia en las comunidades costeras. La mayor proporción reportó haber vivido en estas zonas durante más de 30 años (47,9 %), mientras que aproximadamente tres cuartas partes de la muestra acumulan diez años o más de residencia.

En contraste, la presencia de residentes de incorporación reciente es reducida. Alrededor del 10 % indicó tener cinco años o menos de residir en la zona, y únicamente una fracción muy pequeña señaló una permanencia inferior a un año.

Esta distribución evidencia que los resultados obtenidos para este subgrupo reflejan, principalmente, las percepciones y experiencias de personas con un conocimiento acumulado de las transformaciones ocurridas en las comunidades costeras a lo largo del tiempo, más que las de residentes de reciente establecimiento.

Figura 13. Distancia de la costa (n = 144)



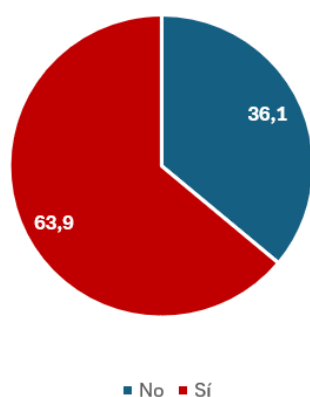
Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

En cuanto a la distancia entre la vivienda y la línea de playa, la mayoría de las personas encuestadas (82 %) indicó que su residencia se ubica a 400 metros o más del mar, mientras que un 7,3 % señaló vivir a menos de 200 metros de la playa. Sin embargo, estos resultados muestran que una parte importante de la población que se reconoce como residente de una comunidad costera no habita necesariamente en la franja litoral inmediata.

Desde una perspectiva teórica, este patrón es consistente con los planteamientos de Santos (2000), quien señala que la pertenencia territorial no depende exclusivamente de la

proximidad física, sino también de las prácticas cotidianas, las experiencias compartidas y las relaciones sociales y económicas que vinculan a la población con el territorio. En este sentido, los resultados sugieren que la identificación con las comunidades costeras trasciende la cercanía inmediata a la línea de playa y se extiende hacia todos aquellos espacios donde sus dinámicas socioculturales y productivas estructuran la vida diaria de la población.

Figura 14. Aumento de los proyectos inmobiliarios (n = 144)

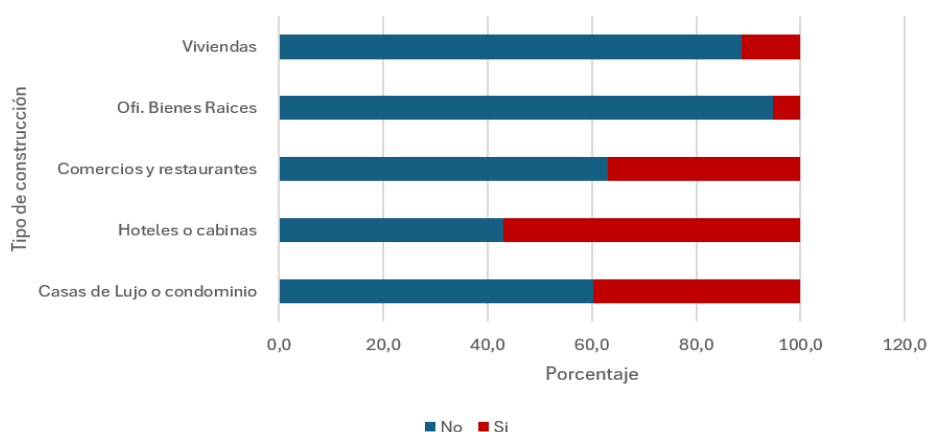


Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Respecto al crecimiento de la infraestructura inmobiliaria en las comunidades costeras, el 63,9 % de las personas entrevistadas manifestó haber percibido un aumento en la construcción de proyectos inmobiliarios después de la pandemia. Este resultado indica que una proporción importante de la población residente identifica cambios en la dinámica constructiva de sus comunidades durante ese período.

A partir del análisis de información secundaria, se constata que este tipo de percepciones puede analizarse en el contexto de procesos asociados con la expansión del turismo residencial, la valorización del suelo y las transformaciones territoriales documentadas en diversas zonas costeras (Cañada, 2010), cabe aclarar que estas interpretaciones no constituyen resultados derivados directamente de la encuesta.

Figura 15. Tipos de construcciones en la costa después de la pandemia (n = 144)



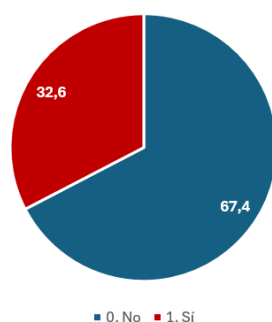
Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Sobre el tipo de construcciones que identifican las personas de las costas como con mayor desarrollo después de la pandemia están los hoteles y cabinas que supera el 50 % de la percepción, seguido por las casas y condominios de lujo con un 40 % de la percepción. Lo cual concuerda con lo expuesto por Cañada (2010) respecto a la tendencia hacia el desarrollo turístico muy marcado, el cual forma parte del modelo aplicado a las zonas costeras del país desde la década de 1990 como política de Estado.

Este modelo es un paso claro hacia procesos de turistificación, que permite primero asimilar el turismo como una herramienta económica que incentivar las economías locales a través del consumo de los bienes servicios locales y luego pasa a ser una fuente de diversificación de la oferta de servicios y bienes enfocada en los turistas, que aleja por su misma dinámica de las necesidades de las poblaciones locales.

Según lo identificado por las personas encuestadas que residen en zonas costeras, dichas dinámicas ya están instauradas en sus comunidades, y se puede evidenciar a partir de la percepción de aumento de los hoteles y las casas de lujo o de condominios.

Figura 16. Desplazamiento de la costa por turismo (n = 144)



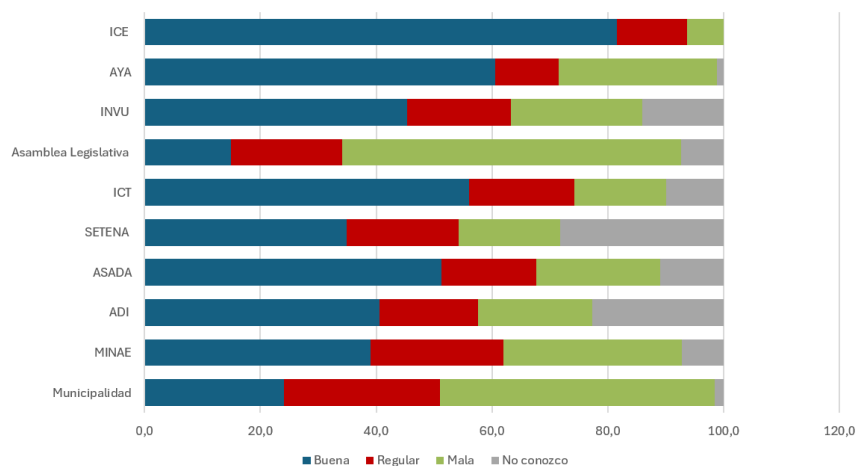
Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Respecto al desplazamiento residencial en las zonas costeras motivado por los elevados costos de vida asociados a la actividad turística, el 32,6 % de las personas encuestadas afirmó conocer al menos un caso de abandono de vivienda por dichas razones. Este hallazgo resulta altamente significativo, pues evidencia las dinámicas de gentrificación turística en las que la reconfiguración económica de las zonas turistificadas incrementa de forma considerable el costo de la vida y el precio de la tierra, que desplaza progresivamente a la población local en función de las exigencias de nuevos mercados de mayor poder adquisitivo (Cañada y Murray, 2019).

Este resultado muestra que, a pesar de que la percepción de estos casos no es predominante, cerca de una tercera parte de la población residente reporta haber observado situaciones que asocia con procesos de desplazamiento residencial. Varias investigaciones se han enfocado a analizar este fenómeno en el marco de la turistificación, la valorización del suelo y la reconfiguración de los mercados de vivienda en destinos turísticos (Cañada y Murray, 2019). No obstante, los datos de esta investigación permiten identificar únicamente la presencia de estas percepciones entre la población entrevistada, por lo que no es posible estimar la magnitud del desplazamiento residencial ni establecer una relación causal entre la actividad turística y dichos procesos.

Condiciones de vida de las poblaciones costeras

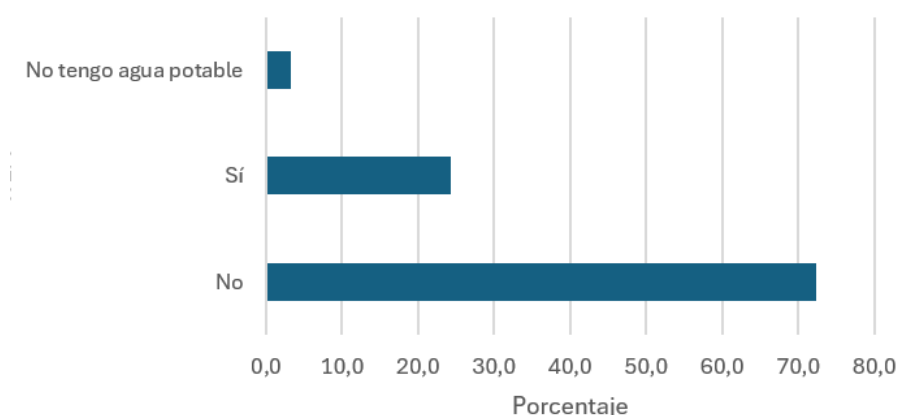
Figura 17. Calificación de instituciones públicas (n = 144)



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Respecto a la percepción ciudadana sobre el desempeño del aparato estatal en los territorios costeros, los datos identifican una brecha sustancial entre las entidades de servicio y las estructuras políticas. El Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) registra la valoración más alta, con un nivel de satisfacción superior al 80 %, seguido por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) con aproximadamente un 70 % de opiniones favorables. En contraposición, la Asamblea Legislativa y los gobiernos locales reciben la peor evaluación, al no superar el 30 % de aprobación. Estos hallazgos concuerdan con los estudios sobre confianza institucional en el país, los cuales documentan el paulatino desgaste de la legitimidad del Poder Legislativo y de la administración municipal frente a la alta estima social hacia los entes autónomos tradicionales (CIEP-UCR, 2023).

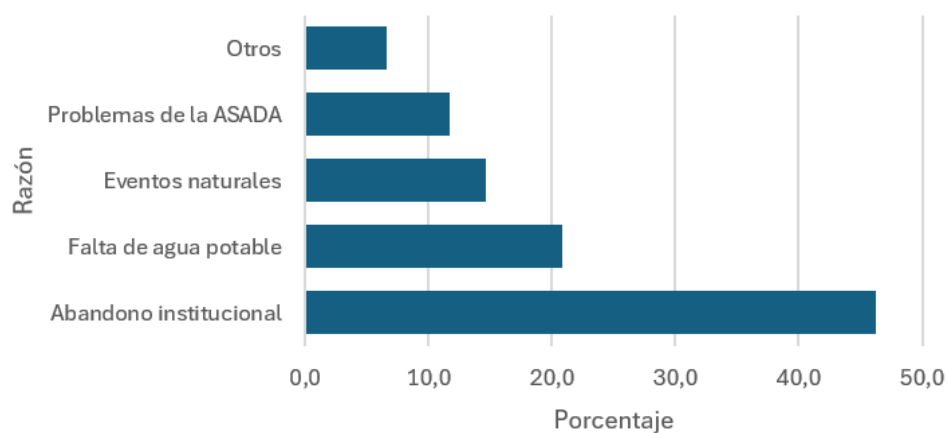
Figura 18. Distribución de la población según problemas de agua potable (n = 144)



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

En relación con la presencia de problemas de acceso al agua potable, se observa que la mayoría de la población encuestada indicó no enfrentar este tipo de dificultades, con un porcentaje cercano al 70 %. No obstante, alrededor de una cuarta parte de las personas sí reporta tener problemas asociados al acceso o calidad del agua potable, lo que evidencia que, aunque la situación es favorable para la mayoría, persisten brechas importantes en ciertos sectores. Adicionalmente, un porcentaje muy reducido manifestó no contar con acceso a agua potable, lo cual representa una condición de alta vulnerabilidad que requiere atención prioritaria.

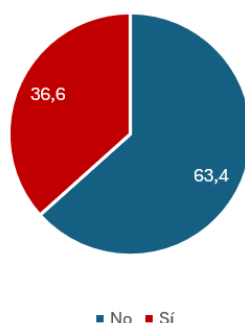
Figura 19. Distribución de la población según razones de problemas con agua potable (n = 144)



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

Entre las principales razones señaladas por la población que enfrenta problemas de agua potable, destaca el abandono institucional, con el porcentaje más alto de menciones, cercano al 45 %, lo que refleja una percepción crítica sobre la gestión y acompañamiento de las instituciones responsables. En segundo lugar, se identifica la falta de agua potable como tal, seguida de los eventos naturales, lo que sugiere que tantos factores estructurales como ambientales inciden en esta problemática. Asimismo, los problemas relacionados con la ASADA presentan una incidencia menor, pero significativa; mientras que otras razones agrupan una proporción reducida de respuestas. En conjunto, estos resultados evidencian que las dificultades en el acceso al agua responden a múltiples causas, entre las que predominan aquellas asociadas a la gestión institucional.

Figura 20. Personas extranjeras en ADI u organizaciones comunales (n = 144)



Nota: Elaboración propia, Costa Rica, 2026.

En relación con la participación de residentes extranjeros en las Asociaciones de Desarrollo Integral (ADI) u otras estructuras organizativas de base, el 63,4 % de la población encuestada señala la ausencia de este colectivo, frente a un 36,6 % que confirma su involucramiento. Si bien este porcentaje minoritario sugiere el surgimiento de espacios asociativos multiculturales, la inclusión de población extranjera en la gobernanza local no está exenta de tensiones socioterritoriales. Diversas investigaciones advierten que la inserción de estos actores puede generar asimetrías de poder y dinámicas de «gentrificación comunitaria», caracterizadas por la imposición de agendas con sesgos de clase o de origen. En estos escenarios, tienden a surgir divergencias en la priorización de necesidades donde los residentes extranjeros suelen privilegiar la conservación ambiental o el ornato, al relegar

las demandas locales de infraestructura básica o empleo, además de barreras idiomáticas y culturales que terminan por invisibilizar o desplazar la voz de la población autóctona en la toma de decisiones (Spalding, 2013).

Conclusiones

Las evidencias empíricas recabadas en este estudio permiten concluir que la transformación de las zonas costeras en Costa Rica es percibida por la ciudadanía como un proceso complejo, dinámico y multidimensional, en el que convergen e interactúan factores económicos, turísticos, inmobiliarios, sociales y ambientales. Si bien la expansión de la actividad turística y el desarrollo de infraestructura actúan como potentes catalizadores, la reconfiguración territorial observada trasciende la oferta turística e integra variaciones sustanciales en la generación de empleo, el incremento del costo de vida, la intensificación de la presencia de residentes extranjeros y las mutaciones en las condiciones ambientales locales.

A partir de la síntesis de los hallazgos, los resultados del estudio se estructuran en las siguientes dimensiones principales:

A. Reconfiguración territorial y modelo turístico-inmobiliario

- Expansión de infraestructura y servicios: La reestructuración económica en el litoral costarricense se asocia predominantemente con la proliferación de edificaciones destinadas a la atención de visitantes y sectores de alto poder adquisitivo. Se destaca el predominio de hoteles, cabinas, establecimientos comerciales, residencias de lujo y torres de condominios.
- Presión sobre el costo de vida y el valor del suelo: Existe una percepción generalizada de encarecimiento en productos básicos y servicios cotidianos. En el mercado inmobiliario, este impacto es sumamente acentuado: cerca del 85 % de la población consultada percibe un aumento significativo en el precio de las propiedades.
- Impacto en el espacio público: Las transformaciones territoriales repercuten en la dimensión comunitaria, manifestándose en la percepción de crecientes restricciones o limitaciones para el libre acceso a las playas y espacios públicos.

B. Brecha conceptual e interpretación ciudadana sobre la gentrificación

- Apropiación del término e inequidad en la información: Aunque las manifestaciones socioespaciales de la gentrificación son ampliamente identificadas por la población en su vida cotidiana, el conocimiento técnico del término «gentrificación» continúa siendo acotado (28,0 % de la muestra). Esta familiaridad se concentra principalmente en los estratos con formación universitaria, que confirma su circulación predominantemente académica.
- Comprensión multidimensional del fenómeno: Quienes reconocen el concepto poseen una visión comprensiva del proceso; no lo reducen a un mero cambio inmobiliario, sino que lo articulan alrededor del desplazamiento socioespacial de los habitantes autóctonos, la compra masiva de tierras por capital foráneo, la inflación del costo de vida y la pérdida gradual de la identidad cultural comunitaria.

C. Vulnerabilidades, brechas institucionales y gobernanza en las poblaciones residentes

El análisis del subgrupo de habitantes permanentes de las zonas costeras (n = 144) que caracterizado por un alto arraigo y una trayectoria habitacional mayor a los 10 años pone de manifiesto dinámicas de vulnerabilidad y tensión cotidiana:

- Desplazamiento residencial percibido: Un 63,9 % de los residentes permanentes reporta un aumento en la construcción de proyectos inmobiliarios y turísticos tras la pandemia. Asimismo, un 32,6 % afirma conocer casos directos de pobladores locales que han debido trasladarse o vender su propiedad debido a las presiones económicas asociadas a la actividad turística.
- Asimetría en la legitimidad institucional: Se identifica una marcada polarización en la valoración del aparato estatal. Mientras que las instituciones proveedoras de servicios e infraestructura (como el ICE, con más de un 80 % de valoración favorable, y el ICT, con cerca del 70 %) gozan de amplia aprobación, las estructuras de representación política y gobernanza local (Gobiernos municipales y la Asamblea Legislativa) enfrentan un severo desgaste de legitimidad, que no supera el 30 % de aprobación.

- Vulnerabilidad socioambiental y gestión hídrica: Persisten brechas en el acceso y calidad del agua potable. Un 45 % de la población afectada atribuye estas limitaciones al abandono y las deficiencias de la gestión institucional.
- Gobernanza local y escenarios multiculturales: Un 63,4 % de los residentes señala la ausencia de personas extranjeras en las directivas de las organizaciones comunitarias (como las ADI), frente a un 36,6 % que confirma su participación. Si bien la incorporación de residentes extranjeros propicia espacios participativos multiculturales, también plantea desafíos para evitar asimetrías de poder que posterguen las demandas prioritarias de empleo e infraestructura de la población local.

D. Implicaciones para la política pública y la agenda de investigación

- Requerimientos de política pública: Los hallazgos evidencian la necesidad urgente de formular e implementar políticas públicas de ordenamiento territorial inclusivas que regulen el desarrollo inmobiliario-turístico. Se requiere garantizar procesos de consulta comunitaria vinculante, la protección de los bienes comunes (como el acceso público a las playas) y la cobertura sostenible de los servicios públicos esenciales.
- Agenda de investigación: Este informe aporta una base diagnóstica empírica y fundamenta la conveniencia de desarrollar futuras investigaciones interdisciplinarias con enfoques longitudinales, análisis territoriales y metodologías mixtas que permitan cuantificar objetivamente la magnitud del desplazamiento residencial y determinar las relaciones de causalidad entre el turismo, la dinámica inmobiliaria y la movilidad poblacional en los litorales del país.

Referencias

Cañada, E. (2010). *Turismo inmobiliario en la costa de Costa Rica: Implicaciones socioambientales*. Alba Sud.

Cañada, E., y Murray, I. (Eds.). (2019). *Turistificación global: Desigualdades urbanas y acaparamiento del litoral*. Icaria Editorial.

Castro, C. y Arenas, P. (2024). Turismo y sostenibilidad litoral en el Caribe de Costa Rica: Un análisis de políticas públicas de cara a los retos del cambio climático.
<https://conclima.org/ponencia/turismo-y-sostenibilidad-litoral-en-el-caribe-de-costa-rica-un-analisis-de-politicas-publicas-de-cara-a-los-retos-del-cambio-climatico/>

Centro de Investigación y Estudios Políticos. (2023). *Informe de encuesta de opinión pública: Noviembre 2023*. Universidad de Costa Rica.

García-Álvarez, M. (2024). Especulación inmobiliaria y transformación territorial en la costa de Guanacaste (2020-2023). *Revista de Estudios Urbanos y Territoriales*, 18(2), 45–67.
<https://doi.org/10.15517/reut.v18i2.54321>

Hidalgo, N. (2026). Despojo y soberanía en las costas de Costa Rica.
<https://delfino.cr/2026/05/despojo-y-soberania-en-las-costas-de-costa-rica>

Janoschka, M., & Sequera, J. (2016). Gentrificación en América Latina: Un diálogo con la teoría internacional y nuevas líneas de investigación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (64), 11–25. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022016000200002>

Jara, C. (2024). ICT presenta estudio de hábitos vacacionales de los ticos, en el marco del Día Mundial del Turismo.
<https://www.ict.go.cr/es/noticias-destacadas/2363-ict-presenta-estudio-de-habitos-vacacionales-de-los-ticos-en-el-marco-del-dia-mundial-del-turismo.html>

Navarrete, J. M. (2023). Playas en venta: Alianzas Público-Privadas y megaturismo en Guanacaste, Costa Rica (1990-2020). *Études caribéennes*, (54-55). <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.30607>

Núñez, M. (2024, 5 de marzo). *Precio de propiedades en Guanacaste se incrementó hasta un 400% entre 2020 y 2023*. Semanario Universidad. <https://semanariouniversidad.com/pais/precio-de-propiedades-en-guanacaste-se-incremento-hasta-un-400-entre-2020-y-2023/>

Núñez, M. (2024). Estudio ICT: 61,6% de las familias costarricenses vacacionan y salen al menos 3 veces por año. <https://semanariouniversidad.com/pais/estudio-ict-616-de-las-familias-costarricenses-vacacionan-y-salen-al-menos-3-veces-por-ano/>

Morales, S., y Cañada, E. (2023). *Turistificación, gentrificación y conflictos socioespaciales en destinos costeros*. Icaria Editorial / Alba Sud.

Rivas, G. (2008). Sitio y situación de la zona marítimo terrestre del Pacífico y Caribe costarricense. *Revista Reflexiones*, 87(1), 163-176.

Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio: Técnica y tiempo. Razón y estructura*. Editorial Ariel.

Spalding, A. K. (2013). Lifestyle migration and colonial ambivalence: The case of Bocas del Toro, Panama. *Journal of Latin American Geography*, 12(3), 85–107. <https://doi.org/10.1353/lag.2013.0031>

