



Escuela de Administración de Empresas

**"Estudio de Mercado para Analizar la Percepción Existente de las Generaciones Y y Z
sobre Modelos Inmobiliarios Multifuncionales en el Centro Histórico de San José."**

Seminario de Graduación para optar por el Grado de Licenciatura en Administración de
Empresas con Énfasis en Mercadeo

Autores:

Javier Antonio Quesada Arias

Mariana Rodríguez Montero

Daniela Rodríguez Rodríguez

Daniela De Jesús Salas Calvo

Sofia Leonora Sánchez Monge

Profesor Tutor: Ingrid Solís Ramírez

San José, Costa Rica

I Semestre, 2023

Índice

Índice	2
Resumen	5
Abstract.....	6
Introducción	7
Capítulo I: Planteamiento del Problema	8
Marco Referencial (Antecedentes del Proyecto)	8
Justificación del TFG	10
Pregunta de Investigación	11
Objetivos de la Investigación	11
<i>Objetivo General</i>	11
<i>Objetivos Específicos</i>	12
Capítulo II: Revisión Literaria	13
Capítulo III: Método de la Investigación	24
Enfoque de Investigación	24
Diseño de la Investigación.....	24
Unidad de análisis, población y muestra.....	24
Variables de la Investigación	25
Estrategias de análisis de datos	27
Cronograma análisis de datos	27
Capítulo IV: Situación Actual.....	28
Capítulo V: Casos de éxito en América Latina	58
Capítulo VI: Conclusiones y Recomendaciones.....	62
Conclusiones.....	62
Recomendaciones.....	63
Referencias Bibliográficas.....	66
Apéndice	72
Apéndice A. Cuestionario RISE	72
Apéndice B. Rango de edades	81
Apéndice C. Vive en la GAM	82
Apéndice D. Género	82
Apéndice E. Estado Civil	83
Apéndice F. Con quién vive.....	83

Apéndice G. Amenidades	84
Apéndice H. Tiene mascotas.....	84
Apéndice I. Nivel educativo	85
Apéndice J. Ocupación.....	85
Apéndice K. Se encuentra trabajando	88
Apéndice L. Descripción de relación laboral	89
Apéndice M. Modalidad de trabajo	89
Apéndice N. Rango salarial	90
Apéndice Ñ. Tipo de vivienda	90
Apéndice O. Rango de alquiler	91
Apéndice P. Provincia	91
Apéndice Q. Cantón	92

Índice de Tablas

Tabla 1 Diferencias y Similitudes entre Co-Housing y Propiedad Privada.....	20
Tabla 2 Variables de la Investigación.....	25
Tabla 3 Requerimientos Co-Living en Centro Histórico de San José	51
Tabla 4 Requerimientos Co-Working en Centro Histórico de San José.....	52
Tabla 5 Requerimientos Co-Housing en Centro Histórico de San José.....	53
Tabla 6 Aspectos claves desarrollo modelos inmobiliarios en Costa Rica.....	61

Índice de Figuras

Figura 1 Buyer Persona para el modelo Co-Living	28
Figura 2 Buyer Persona para el modelo Co-Working	30
Figura 3 Buyer Persona para el modelo Co-Housing	32
Figura 4 Tipo de Vivienda Actual	33
Figura 5 Rango mensual de alquiler de vivienda	34
Figura 6 Servicios accesibles en la vivienda actual.....	35
Figura 7 Opciones de mantenimiento existentes en la zona en la que reside	36
Figura 8 Aspectos de preferencia para elegir un espacio para trabajar.....	37
Figura 9 Aceptación del Co-Living.....	38

Figura 10 Razones por las que aceptan el Co-Living	38
Figura 11 Razones por la que rechazan el Co-Living	39
Figura 12 Aceptación del Co-Housing.....	40
Figura 13 Razones por las que aceptan el Co-Housing	40
Figura 14 Razones por las que rechazan el Co-Housing	41
Figura 15 Interés por trabajar en un modelo de Co-Working	41
Figura 16 Razones por las cuales aceptan el Co-Working	42
Figura 17 Razones por las cuales rechazan el Co-Working	43
Figura 18 Ventajas de vivir en el Centro Histórico de San José	43
Figura 19 Percepción de aspectos de mejora para vivir en el Centro Histórico de San José....	44
Figura 20 Aspectos por mejorar en el Centro Histórico de San José para vivir	44
Figura 21 Ventajas de trabajar en el Centro Histórico de San José.....	45
Figura 22 Percepción de aspectos de mejora para trabajar en el Centro Histórico de San José	46
Figura 23 Aspectos de Mejora para trabajar en el Centro Histórico de San José	46
Figura 24 Aceptación de Vivir en el Centro Histórico de San José	47
Figura 25 Razones por las cuales les gustaría vivir en el Centro Histórico de Costa Rica	48
Figura 26 Razones por las cuales no les gustaría vivir en el Centro Histórico de Costa Rica....	48
Figura 27 Aceptación de trabajar en el Centro Histórico de San José	49
Figura 28 Razones por la cual no le gustaría trabajar en la zona.....	50
Figura 29 Razones por las cuáles le gustaría trabajar en la zona	50
Figura 30 Relación de respuestas que aceptan el modelo Co-Living en el Centro Histórico de San José, con respecto al género y rangos de edad de los encuestados	54
Figura 31 Relación de respuestas que aceptan el modelo Co-Housng en el Centro Histórico de San José, con respecto al género y rangos de edad de los encuestados	55
Figura 32 Relación de respuestas que aceptan el modelo Co-Working en el Centro Histórico de San José, con respecto al género y rangos de edad de los encuestados	56
Figura 33 Aspectos de mejora que consideran las personas que aceptan el modelo de Co-Living en el Centro Histórico de San José.....	57

Resumen

La presente investigación exploratoria analizó la percepción de las generaciones X y Y, con respecto a los modelos inmobiliarios de Co-Housing, Co-Living y Co-Working, específicamente en el Centro Histórico de San José (cuadrante que limita al noreste con el Edificio Metálico, al noroeste con el antiguo cine Líbano, al suroeste con la iglesia de Los Ángeles, y al sureste con Acueductos y Alcantarillados).

Los datos se recopilaron a través de la aplicación de un cuestionario constituido por 30 preguntas, y del cuál se obtuvieron 160 participantes en total. Al analizar los resultados se determinó que el Co-Housing y el Co-Working fueron aceptados por la población, siempre y cuando se tomen en consideración las características y requerimientos para cada uno de estos modelos. Por su lado, el Co-Living fue rechazado debido a la pérdida de privacidad y el desagrado de convivir con personas sin relación previa.

Cabe resaltar, que el Centro Histórico de San José, no fue una zona de interés para la aplicabilidad de ninguno de los tres modelos en estudio; sin embargo, los encuestados detallaron los aspectos de mejora que consideran pertinentes para que la zona sea de su atracción.

Abstract

This exploratory research analyzed the perception of generations X and Y, with respect to the real estate models of Co-Housing, Co-Living and Co-Working, specifically in the Historic Center of San José (quadrant that limits to the northeast with the Metallic Building, to the northwest with the old Lebanon cinema, to the southwest with the Los Angeles church, and to the southeast with Acueductos y Alcantarillados). The data was collected through the application of a questionnaire consisting of 30 questions, and from which a total of 160 participants were obtained. When analyzing the results, it was determined that Co-Housing and Co-Working were accepted by the population, as long as the characteristics and requirements for each of these models are taken into account. For its part, Co-Living was rejected due to the loss of privacy and the displeasure of living with people without a previous relationship.

It should be noted that the Historic Center of San José was not an area of interest for the applicability of any of the three models under study; however, the respondents detailed the aspects of improvement that they consider pertinent for the area to be of their attraction.

Introducción

La investigación se centra en la aceptabilidad de los modelos inmobiliarios de Co-Housing, Co-Living y Co-Working en una población específica. El objetivo es comprender las preferencias y requisitos de esta población para cada modelo, a fin de proporcionar información relevante para el diseño e implementación de estos modelos de vivienda.

Para lograrlo, se realizaron encuestas descriptivas a personas que cumplen el perfil, las preguntas fueron planteadas vía web por medio de la plataforma google forms, por consiguiente, el medio de recolección de datos fue el cuestionario. Con el fin de recopilar datos sobre la aceptabilidad de cada modelo, así como las características demográficas y preferencias de los participantes. Los datos recopilados se analizaron de forma cuantitativa y cualitativa para identificar patrones y tendencias.

En este estudio de mercado se presentan los resultados obtenidos, destacando las características y requisitos fundamentales que cada modelo debe cumplir para ser aceptado por la población estudiada. También se analizan las similitudes y diferencias en los perfiles sociodemográficos de quienes están interesados en el Co-Housing, Co-Living y Co-Working.

Además, se exploran los casos exitosos de estos modelos en América Latina y su adaptabilidad a la cultura y estilo de vida de las personas interesadas. Se examina la aplicabilidad de estos modelos en el Centro Histórico de San José, donde se llevó a cabo el estudio, y las opiniones de los participantes sobre su implementación en esta zona.

Por último, se presentan recomendaciones para investigaciones futuras y sugerencias para la implementación de cada modelo de vivienda. El objetivo es proporcionar información útil y actualizada que contribuya al desarrollo de estos modelos y su adaptación a las necesidades y preferencias de la población.

Capítulo I: Planteamiento del Problema

Marco Referencial (Antecedentes del Proyecto)

En los últimos 20 años se ha observado un abandono del área denominada “Centro Histórico de San José”, situación que empeoró durante el período de la pandemia por COVID-19. Dicho abandono se ha reflejado en cómo las personas han dejado de utilizar esta área como una zona transitable para peatones, así como, en la reducción de las actividades comerciales y económicas.

Para ejemplificar este decrecimiento en la zona, se puede destacar el reposicionamiento de empresas públicas y privadas fuera de esta área de San José. Esta situación ha mermado la posición del Centro Histórico de San José como un referente institucional y de generación de capital.

Adicionalmente, en los últimos 50 años, los cuatro distritos centrales josefinos han reducido su población en casi un 70%, pasando de 101.162 habitantes en 1963 a 30.423 según el censo del 2011.

Factores como la disminución de la oferta inmobiliaria en la zona, variación de precios de las propiedades, desarrollos urbanos en zonas alternativas, y restricciones en el tránsito vehicular, han llevado a que el área central de San José se reduzca a un área comercial dinámica, pero con poca afluencia de personas residentes.

Proponer opciones innovadoras que permitan redirigir la inversión hacia el Centro Histórico de San José ha sido uno de los planes para el Gran Área Metropolitana, sobre todo para llevar a cabo procesos de densificación de la población y con esto detener la expansión urbana desordenada.

Desde diferentes ámbitos se han visto propuestas, sin embargo, ninguna ha llegado a ser una herramienta articulada que tome en cuenta lo financiero, urbanístico y tecnológico, con el objetivo de brindarle a la zona la recuperación y reactivación de edificios del Centro Histórico, cuya área abarca el cuadrante que limita al noreste con el Edificio Metálico, al noroeste con el antiguo cine Líbano, al suroeste con la iglesia de Los Ángeles, y al sureste con Acueductos y Alcantarillados.

De esta manera, a partir del estudio que brinda esta investigación, se busca un proceso de reactivación y repoblamiento a través del uso de la innovación y las diferentes herramientas tecnológicas que permitan satisfacer las necesidades de una población emergente que utiliza nuevas alternativas de vivienda con una forma no tradicional de habitar espacios, ya sea para residir o teletrabajar. Esto a través de la cooperación y sinergias de los distintos funcionarios involucrados a la hora de administrar un territorio.

Por lo tanto, es importante conocer cómo se puede revertir el impacto de la pérdida de la población y la oferta residencial e inmobiliaria del Centro Histórico de San José, el interés se centra en recuperar edificaciones en esta área con el fin de atraer a nuevas poblaciones y utilizar los espacios al máximo.

Lo anterior traerá beneficios a corto plazo al abrir oportunidades al sector inmobiliario y visibilizar una zona con gran potencial y edificios que tienen capacidad de reutilización. Y a largo plazo, genera una contribución a la consolidación de un modelo urbano de centralidades integrales densas o un modelo urbano de proximidad y conveniencia para funcionarios públicos y nómadas digitales. Asimismo, contribuye en la generación de recursos de inversión y colaboración para la recuperación de inmuebles con potencial residencial y comercial en el Centro Histórico de San José.

Justificación del TFG

La presente investigación pretende realizar un análisis exploratorio de la percepción que tiene la población acerca del Centro Histórico de la ciudad de San José, con el fin de identificar características importantes para las generaciones Y y Z que contribuyan al desarrollo de modelos inmobiliarios multifuncionales alternativos a los actuales.

El aporte de este proyecto establece un precedente para realizar un análisis de financiamiento para los interesados que quieran acceder a un modelo inmobiliario en el futuro, con énfasis en la creación de distintas líneas de crédito que sean accesibles al perfil de la oferta.

A partir de los resultados obtenidos en la investigación, se abren las puertas a futuros estudios con el fin de complementar el proyecto y buscar su viabilidad; así como su demanda. También brinda una guía en cuanto a los gustos y preferencias de las personas interesadas en estos modelos inmobiliarios, lo cual permite visualizar la infraestructura atractiva del proyecto. Adicionalmente, la investigación permite el desarrollo de una plataforma de divulgación, la cual guía hacia las formas adecuadas de comunicación para difundir el proyecto.

En cuanto a la metodología, el equipo de investigación propuso un estudio cualitativo no probabilístico, con un muestreo por bola de nieve con la herramienta digital Google Forms, donde se creó un formulario que se aplicó a voluntarios que fueron identificados como parte de la población de estudio.

Una vez recopilada la información, esta se analizó a través del uso de tablas dinámicas en Excel y para las preguntas abiertas, se le dio una interpretación individual a cada respuesta para agruparlas en categorías relevantes.

Por último, se realizó un cruce de variables con el fin de reflejar la aceptabilidad de los modelos inmobiliarios multifuncionales en el Centro Histórico de la ciudad de San José por parte de las generaciones Y y Z.

La practicidad de este proyecto yace en propiciar la reactivación económica del área histórica de San José, atrayendo interesados en ofertas inmobiliarias para vivienda, así como para soluciones empresariales. Además, permite un resurgir de las actividades culturales de la zona y explotación de soluciones turísticas locales o fuera de San José.

Por último, este estudio forma parte del proyecto San José RISE: Reactivación Inmobiliaria del Centro Histórico de San José a partir de Plataformas de financiamiento alternativas con el fin de desarrollar un estudio global para la revitalización urbana y la economía colaborativa. Este proyecto se desarrolla en el Instituto Tecnológico de Costa Rica, con la participación de las Escuelas de Administración de Empresas, Arquitectura y Computación.

Pregunta de Investigación

¿Cuál es la percepción existente de las generaciones Y y Z residentes en el Gran Área Metropolitana (GAM), con respecto a modelos inmobiliarios multifuncionales en el Centro Histórico de la ciudad de San José, en el periodo de estudio?

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Analizar la percepción existente de las generaciones Y y Z residentes en el Gran Área Metropolitana (GAM), con respecto a modelos inmobiliarios multifuncionales en el Centro Histórico de la ciudad de San José, en el I semestre del 2023.

Objetivos Específicos

1. Identificar el perfil sociodemográfico del consumidor potencial interesado en los modelos inmobiliarios multifuncionales.
2. Detallar los requerimientos y características que deben tener los modelos de Co-Housing y Co-Living para la población de estudio.
3. Determinar los requerimientos y características que debe tener un modelo de Co-Working para la población de estudio.
4. Indagar los aspectos clave sobre modelos inmobiliarios exitosos en América Latina para brindar un marco de referencia para futuras líneas de investigación.

Capítulo II: Revisión Literaria

A lo largo de este documento se utilizan conceptos que son clave para comprender el desarrollo del proyecto, por lo que es de suma importancia explicar detalladamente algunos términos básicos. En esta sección se detallan temas generales de la investigación, como zona donde se desarrollará el proyecto, modelos de negocio inmobiliario, y términos más específicos como las modalidades de Co-Working, Co-Living y Co-Housing presentes en el mercado.

El Centro Histórico de San José alberga relevancia de tradición cultural por los grandes hechos culturales que se han desarrollado en la zona. Se le denomina así, ya que deriva de un conjunto de construcciones que se desarrolla en un espacio geográfico determinado por una superficie reducida donde se caracteriza por estar vinculado con hechos históricos. Este casco incluye las primeras construcciones que marcaron el nacimiento de la ciudad brindando valor cultural, social y turístico (Perez & Merino, 2016). A pesar de esto, con el pasar del tiempo se han observado variaciones en su dinámica social, económica, de infraestructura, de esparcimiento, entre otros aspectos, que han afectado su conservación y desarrollo.

De igual forma que ocurre en otros centros históricos de Latinoamérica, en el territorio nacional se aprecia un grado de deterioro. Además de esto dentro del casco se identifica un gran porcentaje de inmuebles en estado de abandono que se registraron en ese censo. Por su parte el proyecto San José VIVE, en su diagnóstico identifica que existe una escasa oferta de vivienda en el Centro, posee espacios deteriorados y elevados precios, que contraen la inversión inmobiliaria y limita el acceso a la vivienda para las clases medias y bajas. De aquí, se visualiza la necesidad de un reinversión y reconversión productiva que impulse el atractivo de la zona, genere empleos y supere el modelo productivo obsoleto actual (Molina Costa et al, 2019).

Los modelos de negocio inmobiliario son, según Criollo y Sáenz (2018), empresas cuya función es encargarse de la administración de viviendas, ya sea su alquiler o venta; es decir, las empresas inmobiliarias lucran por medio de comisiones recibidas una vez que se concreta un negocio entre un comprador y un vendedor.

En la actualidad, esta industria está en constante cambio y crecimiento, ya que fue afectada gravemente por la pandemia del COVID-19 en los últimos años. Según SUMMA (2022), el sector inmobiliario en el país ha buscado la forma de diseñar y desarrollar oportunidades de mejora dentro de un panorama complejo como lo es la recuperación económica. La revista predice que para el 2023 la industria inmobiliaria se va a ver afectada por tendencias como el “Nearshoring” (traslado de operaciones extraterritoriales a un sitio más cercano a la casa matriz de la empresa) y la creciente adopción del trabajo híbrido; las oficinas cada vez se van a tornar más flexibles y orientadas al trabajo en equipo.

Con respecto al comercio de viviendas, según Agüero (2022), debido a deficiencias en el poder adquisitivo de la población, en Costa Rica es común que las personas alquilen viviendas, en vez de comprarlas, ya que no suelen ser sujetos de créditos de entidades financieras. Este es un factor importante por el cual se han dado cambios en la industria inmobiliaria, ya que establece una inclinación en el mercado por el arrendamiento de viviendas, sobre la compra de una casa propia, que parece seguir en crecimiento según la evolución de las generaciones X y Y.

Otra de las razones que detalla Agüero (2022) sobre el cambio en el mercado inmobiliario en el país, es el surgimiento y fuerza que ha tomado el movimiento de nómadas digitales. Estos, según el de decreto de la ley N.^o 10008 “Ley para Atraer Trabajadores y Prestadores Remotos de Servicios de Carácter Internacional (Nómadas Digitales)” de La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (2021), son definidos como “persona

extranjera que presta servicios remunerados de forma remota, de manera subordinada o no, utilizando medios informáticos, de telecomunicaciones o análogos, en favor de una persona física o jurídica que se encuentra en el exterior.”

Los nómadas digitales son básicamente extranjeros que cuentan con un empleo que les permite trabajar remotamente, por lo cual vienen al país y siguen realizando sus labores productivas u obteniendo un salario. También consumen productos nacionales, alquilan viviendas que afectan económicamente los encadenamientos productivos de las zonas en las cuales se alojan. En Costa Rica, este perfil se ha convertido en un consumidor atractivo debido a que, según Arrieta (2021), sus ingresos tienden a ser mayores que el promedio salarial del país, por lo que poseen un gran poder adquisitivo y pueden causar mayor impacto en las economías de las zonas en donde se encuentren.

Con el fin de poder atraer una mayor cantidad de personas que pertenezcan a este perfil de trabajadores, es de gran importancia que Costa Rica pueda ofrecer beneficios atractivos, más allá de los incentivos económicos. Es relevante ampliar la oferta de espacios disponibles para este mercado, ya sean viviendas con estadías de corto o mediano plazo, y espacios de interés donde desarrollen sus actividades productivas.

Un ejemplo de negocio inmobiliario es el Co-Working, término que no es nuevo, más sí un concepto que ha ido evolucionando a través del tiempo. La entidad financiera Santander (2022) define el Co-Working como “un espacio compartido -físico o virtual- donde profesionales individuales como autónomos, empresarios o empleados que cuentan con la modalidad parcial o total de teletrabajo, así como pymes o start-ups pueden desarrollar su actividad.” Desde inicios del siglo XX, existe la necesidad de reunir a las personas en un sitio en común, donde existiera un espacio colaborativo para distintos perfiles profesionales.

En el año 2005, se inauguró el primer sitio oficial para este modelo, el cual se denominó “San Francisco Co-Working Space”, fundado por el informático Bradley Neuberg, quien más adelante conceptualiza el coworking como “espacio de trabajo colectivo que combinará la libertad de trabajar por tu cuenta con la sensación de comunidad y estructura que ofrece el trabajo con otros”. (Pluria Colombia, 2022)

Según Santander (2022), este modelo fue un éxito y atrajo la atención de gran cantidad de empresas y trabajadores que se han ido uniendo a esta tendencia. De tal manera que hoy en día, se sigue expandiendo a lo largo del mundo e incluso innovando en estos espacios colaborativos. Este modelo de espacios de trabajo compartidos es atractivo para el mercado ya que tienden a ofrecer beneficios para el trabajador, tales como:

- Flexibilidad: los espacios se pueden adaptar a las necesidades de sus usuarios.
- Abaratamiento de costos: las cuotas de uso de las instalaciones de coworking tienden a ser menores que el alquiler tradicional de una oficina o propiedad.
- Relaciones interpersonales multidisciplinarias: en espacios de coworking, en un solo lugar se pueden encontrar personas de muchos ámbitos laborales, con diversidad de experiencias y conocimientos; diferenciándose de centros de trabajo tradicionales, donde las personas tienden a agruparse por departamentos.

Debido a la flexibilidad de espacios y comodidades que ofrece, resulta atractivo para los trabajadores modernos de diversas industrias, lo que les ha permitido ampliar su red de contactos; es aquí donde se aprecia un claro ejemplo del concepto “Networking”. Este, según CEUPE (sf), se refiere a la práctica que permite establecer relaciones entre profesionales y emprendedores; y, por consiguiente, la posibilidad de generar oportunidades de negocio por medio de una red de contactos y relaciones profesionales de diversos sectores del mercado.

Profundizando en la revisión literaria otro ejemplo de modelo inmobiliario multifuncional se encuentra el Co-Housing o Covivienda en español; Bell (2022) lo describe como una oportunidad de vivienda intergeneracional, que reactiva a la comunidad a través del compromiso social entre sus residentes compartiendo zonas comunes, responsabilidades, beneficios e inconvenientes. Dichas características, en conjunto con el diseño arquitectónico, son claves para la evaluación de este modelo.

Como parte de la definición de Co-Housing, se detallan dos aspectos fundamentales de la propiedad: el área privada para cada núcleo familiar y varias áreas de uso común para la integración y sociabilidad de los diferentes núcleos familiares que forman parte del proyecto de Co-Housing (Vargas et al, 2018).

Es relevante destacar que este modelo no debe confundirse con otro similar, el cual es vivienda compartida (shared housing en inglés). Esta observación la menciona Vargas et al (2018) donde indica que el modelo de vivienda compartida se define como: 2 o más núcleos familiares que comparten un mismo espacio físico y no hay una clara separación de las áreas privadas ni comunes de cada núcleo.

Vargas et al (2018) también especifica que este tipo de modelo inmobiliario se puede categorizar en 2 tipos, dependiendo de la necesidad que se requiere satisfacer. La primera categoría está dirigida hacia núcleos familiares intergeneracionales, donde en una misma familia conviven individuos de diferentes generaciones.

La segunda categoría está dirigida específicamente a soluciones para personas de la tercera edad. Debido a la naturaleza del presente proyecto, se detallan las características de la primera categoría mencionada.

Abastante y Lami, (2012) determinan que la necesidad del Co-Housing yace en la sobre explotación urbana y el interés del ser humano por crear una comunidad que nutra un nuevo

sentido de bienestar, con apoyo en las instituciones gubernamentales para responder a los aspectos de seguridad y de vida.

Si bien cada proyecto de covivienda tiene sus propios orígenes, dependiendo de la necesidad que se quiera satisfacer, Bell (2022) menciona que cada residente debe poseer un área destinada a la privacidad de su familia, pero a la vez debe tener acceso a zonas comunes que generalmente son la cocina, garajes, zonas verdes (de ser posible), lavandería, cuartos para invitados, entre otras, según las amenidades que se requieran.

Bell (2022) profundiza en que cada área privada debe ser autosustentable, es decir, debe funcionar completamente como una casa que no formará parte del modelo inmobiliario. A su vez, esta unidad debe ser complementaria de las zonas comunes y encajar en el ambiente comunitario de las demás unidades, en beneficio de la practicidad del modelo y de la sociabilidad de los núcleos.

Complementando la idea abordada anteriormente, Giorgi (2021) menciona que “el diseño y la función de la Covivienda facilitan y fomentan la colaboración y la interdependencia entre los residentes”.

Otro aspecto por cubrir es el diseño del modelo inmobiliario, el cual debe incentivar y dirigir el comportamiento y estilo de vida de los residentes hacia una perspectiva más social y, de manera conjunta, forman parte de la toma de decisiones, lo cual implica una cooperación social, de seguridad y de apoyo (Vélez y Pérez. 2021).

“La importancia del diseño del espacio, radica en que este es el que define el comportamiento de las personas, en un estado de convivencia, es decir, las interacciones sociales, son influenciadas por las características físicas” (Vargas et al, 2018). Por lo tanto, es indispensable tener un buen diseño para que se desarrolle de manera óptima y sea de agrado para los inquilinos.

Entre los comportamientos que se ven influenciados por este estilo de vida inducido por el Cohousing, Kvietkute y Lappgard (2022) mencionan que el consumo general de recursos de las personas residentes de los proyectos inmobiliarios de vivienda tiende a reducir, debido a que los estilos de vida de tipo consumista no generan valor a una comunidad colaborativa.

Estos mismos autores (Kvietkute y Lappgard, 2022) destacan algunos comportamientos considerados como beneficios de la covivienda, entre los cuales resaltan:

1. Uso compartido de automóviles.
2. Compartir instalaciones comunes.
3. Diseño de modelos beneficiosos de propiedad de vivienda.
4. Creación de una amplia gama de estrategias de vivienda asequible.

No obstante, Vargas et al (2018) señalan que uno de los principales inconvenientes del Co-Housing es determinar si este modelo es propiedad privada, propiedad común o un híbrido de ambos términos, y, por último, donde se establecen los límites de propiedad.

El concepto tradicional de propiedad privada se determina como un bien cuyo uso es exclusivo para su poseedor y excluye a cualquier otro ente de su uso. Mientras tanto el bien común, es aquel bien al que un conjunto de personas ha renunciado a su exclusividad de uso en pro de conseguir algún otro beneficio, usualmente económico (Vargas et al, 2018).

Tabla 1*Diferencias y Similitudes entre Co-Housing y Propiedad Privada*

Co-housing	Propiedad Privada
Diferencias	
Enfocado hacia la comunidad	Enfocado hacia el espacio individual
Reducción de espacio para vivienda	Aumento de espacio utilizado con nuevos proyectos
Costos compartidos por la comunidad	Costos privados, pertenecientes a la familia
Modelo enfocado hacia generar menor impacto ambiental	Los individuos y el diseño de los lugares no necesariamente piensan en el impacto ambiental
El espacio es un bien no excluyente para la comunidad	El espacio es un bien excluyente
El espacio no es un bien rival	El espacio es un bien rival
Sistema de seguridad proporcionado por los mismos integrantes de la comunidad	Seguridad proporcionada por sistemas de seguridad externos (En los casos en los que existe)
Tiene características de un condominio, similar a un bien "club"	Es un bien puramente privado
Está pensado para generar ciertas externalidades positivas	Está pensado para no generar externalidades
Es una alternativa que surge espontáneamente desde la sociedad para dar solución a los problemas de espacio en las ciudades actuales	El modelo tradicional ha generado algunos problemas de distribución de tierras en algunos centros urbanos

Fuente: Vargas et al, 2018

Similitudes	
Los co-habitantes deben pagar por el derecho a la propiedad del suelo	Los habitantes deben pagar por el derecho a la propiedad del suelo
Suelen ser conjuntos cerrados, con accesos a parques y espacios abiertos a los propietarios	Algunas propiedades como los condominios, conjuntos de apartamentos, ciudades, entre otros, son conjuntos cerrados con acceso a parques y espacios abiertos a los propietarios
Participación en la organización del entorno	Participación en la organización del conjunto o barrio
Selección de cuáles personas externas tienen derecho a participar de espacios comunes	Restricción de ingreso a personas diferentes a los propietarios de las viviendas

Fuente: Vargas et al, 2018

Para solventar la situación de los límites de propiedad, Vargas et al (2018) mencionan la necesidad de demarcar bien y definir los derechos a los que tendrán acceso los núcleos familiares en las zonas comunes y las garantías que tendrán para las zonas delimitadas como privadas de cada núcleo.

Seguidamente, se conceptualiza dentro de los modelos inmobiliarios multifuncionales el Co-Living. Esta es una tipología habitacional moderna en donde se comparten espacios vivenciales, costos, intereses, valores e intenciones de los residentes (Cheong Lee, 2021). Este se dirige principalmente a la sustentabilidad, asequibilidad, creación de bienes comunes, inclusión social, innovación social y diseño arquitectónico. Se considera como el nuevo movimiento urbanístico de la vivienda y se percibe como desarrollo urbano, ya que posibilita la participación ciudadana, las redes sociales y las nuevas prácticas de diseño urbano (Lang, Carriou & Czischke, 2018).

Este modelo se presenta como una forma moderna de vivienda donde los residentes comparten espacio vital, así como conjunto de intereses, valores e intenciones (Prova, 2014). Se basa en el concepto de crear comunidad, así como estas comunidades existen dentro de la estructura tradicional de “alquiler” de departamentos, y se desarrolla primordialmente en comunidades urbanas densas (Urban Dictionary, 2016).

El Co-Living contemporáneo se basa en prácticas de vida comunitaria, la cual adopta una cultura de red impulsada por la tecnología, negocios y la innovación en diseño colaborativos. (Reeder, 2012). Su nombre hace referencia a partir del “Co” referente a lo colaborativo, comunal y colectivo, indicando participación de diferentes prácticas y grupos (Tummers, 2015).

Comúnmente la estrategia que se utiliza para desarrollar estos modelos de vivienda se basa en fomentar la comunidad, es decir reducir la cantidad de espacio privado y promocionar más espacios para servicios compartidos (Cox, 2016). Entre estos espacios se suelen ofrecer: cocinas, salas de estar, espacios de trabajo entre otros. Su intención de propiciar estos espacios compartidos se basa en crear oportunidades para la interacción entre los residentes (McAlone, 2016).

Según (Khajehzadeh & Vale, 2016) los modelos de Co-Living varían en tamaño, tipo de propiedad, distribución y algunas características comunes son:

- Proceso participativo
- Diseño de vecindario intencional
- Gestión de residentes
- Estructura no jerárquica
- Toma de decisiones

Los diseños de estos lugares deben atender las necesidades sociales de convivencia, interacción y bienestar general para cada grupo; y a su vez satisfacer las necesidades de privacidad, seguridad, definición del territorio e integración para cada entorno de convivencia de los residentes (Markle et al 2015).

Un beneficio de este tipo de convivencia es el aumento del acceso a productos compartidos entre los habitantes, como lavadoras, kits de cocina e instalaciones de entretenimiento, lo que genera que el costo de vida de los residentes se reduzca como resultado de compartir el alquiler y los servicios (Green, 2017).

Los entornos de convivencia en este modelo se basan en valores y objetivos compartidos junto con el equilibrio entre las libertades personales y las necesidades de la

comunidad y los derechos de los demás. Se integra una combinación de espacios públicos y privados para satisfacer diversas necesidades espaciales (Scott & Scott, 2005).

Para aumentar el bienestar general, se deben de considerar los factores personales como la edad, los antecedentes sociales y culturales, la situación financiera y las expectativas, estos aspectos generales son relevantes para la convivencia de los inquilinos (Thomsen & Eikemo, 2010).

La principal diferencia del modelo Co-Living reside en la longevidad de la estancia de los residentes. En este modelo, el grupo de miembros está en constante evolución y se considera temporal (McCamant & Durrett, 2011). La vivencia de largo plazo se considera en comunidades residenciales tradicionales, mientras que en Co-Living las personas pueden decidir mudarse fácilmente al finalizar su contrato de arrendamiento o antes si no encaja bien con el grupo de residentes (Osborne, 2018).

En las comunidades tradicionales los costos a menudo se comparten entre los residentes, a diferencia del Co-Living donde mediante la creación de un modelo de precios el individuo le paga al operador. De esta manera, se eliminan disputas sobre pagos o arreglos y elimina la tensión del grupo con el fin de promover los sentimientos positivos en la comunidad (Davies, 2015).

Capítulo III: Método de la Investigación

En este capítulo se detallan los mecanismos utilizados para el análisis de la investigación.

Enfoque de Investigación

El proyecto utiliza una ruta de investigación cualitativa para su desarrollo ya que el proceso de recolección de datos se basa en las percepciones, vivencias y gustos de los sujetos de estudio. Se escoge el enfoque cualitativo dado que la recolección de datos fue sin mediación numérica, donde se admite la subjetividad para su respectivo análisis. Además, la información se recopiló mediante una encuesta semi-estructurada de 30 preguntas y como método de aplicación se utilizó Google Forms.

Diseño de la Investigación

El proyecto utiliza un diseño de investigación de tipo exploratoria. Se identifica dentro de este tipo, ya que no se cuenta con información previa y es mediante la recolección de datos a los sujetos de estudio que se logran esclarecer sus intereses, deseos y necesidades, para así obtener los conocimientos necesarios para un análisis exhaustivo de campo. El alcance temporal del proyecto es transversal, ya que se estudian las variables en un tiempo definido (I semestre 2023).

Unidad de análisis, población y muestra

A continuación, se definen los conceptos de unidad de análisis, población y muestra del estudio:

- **Unidad de análisis:** Persona de la generación Y o Z residente en el Gran Área Metropolitana (GAM), en el I semestre del 2023.

- **Población:** Personas de la generación Y o Z residentes en el Gran Área Metropolitana (GAM), en el I semestre del 2023.
- **Muestra:** Debido a la naturaleza del proyecto, el muestreo por realizarse es no probabilístico por bola de nieve, por lo que el equipo investigativo no tiene control de la representatividad de la muestra. Es importante añadir que no se cuenta con marco muestral para la aplicación de las encuestas.

Variables de la Investigación

A continuación, se detallan y se definen (conceptual y operacionalmente) cada una de las principales variables del proyecto investigativo:

Tabla 2

Variables de la Investigación

Objetivos específicos	Nombre de la variable	Definición conceptual	Definición operacional
O.1. Detallar los requerimientos y características que deben tener los modelos de Co-Housing y Co-Living para la población de estudio.	Requerimientos y Características	“Exigencias o condiciones que debería satisfacer la respuesta de diseño. Consta de tres partes: una premisa, un conjunto de supuestos y algunas sugerencias.”	<ul style="list-style-type: none"> a. Características preferencia b. Opinión modelo Co-Living c. Aceptación Co-Living d. Opinión modelo Co-Housing e. Aceptación Co-Housing f. Ventajas vivir en Centro Histórico San José g. Aspectos de mejora Centro Histórico San José

**h. Desventajas
Centro Histórico
San José**

O.2.Determinar los Requerimientos y Características que debe tener un modelo de Co-Working para la población de estudio.	"Exigencias o condiciones que debería satisfacer la respuesta de diseño. Consta de tres partes: una premisa, un conjunto de supuestos y algunas sugerencias."	a. Características preferencia b. Opinión modelo Co-Working c. Aceptación Coworking d. Ventajas trabajar en Centro Histórico San José e. Aspectos de mejora Centro Histórico San José
O.3. Identificar el Perfil sociodemográfico y las condiciones de vivienda actual del consumidor potencial interesado en los modelos inmobiliarios multifuncionales.	"Descripción de la situación de una persona según la educación, los ingresos y el tipo de trabajo que tiene." NIH (sf.)	a. Edad b. Sexo c. Rango ingresos d. Estado Civil e. Ocupación f. Residencia g. Detalle estado trabajo h. Hijos i. Nivel de educación formal
Condiciones de vivienda	"Se compone de los elementos que integran el lugar que viven las personas, entre ellos se identifican siete elementos básicos: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales,	a. Tipo de vivienda b. Con quien vive c. Ubicación GAM d. Servicios que tiene e. Mascotas

instalaciones
infraestructura,
asequibilidad,
habitabilidad,
accesibilidad,
ubicación
adecuación
cultural.”

(ONU-Habitat,
2019)

Estrategias de análisis de datos

Se generará el análisis de datos del proyecto mediante Microsoft Excel, donde se desarrollará el cruce de variables y análisis descriptivo de datos obtenidos de la encuesta ubicada en el Apéndice A; con el fin de identificar el comportamiento existente de las generaciones Y y Z con respecto a modelos inmobiliarios multifuncionales en el Centro Histórico de la ciudad de San José.

Cronograma análisis de datos

Capítulo IV: Situación Actual

A continuación, se muestran los principales resultados, mediante figuras que se pueden visualizar en la sección de apéndice; las cuales se extrajeron del cuestionario aplicado.

Figura 1

Buyer Persona para el modelo Co-Living



Se visualiza en el Apéndice D que en el Co-Living el mayor género que aceptó el modelo en la encuesta fue el masculino. La mayor incidencia de participantes que estarían interesados en el modelo se encuentra entre los 25 años a menos de 30 años (Apéndice B). Poseen un estado civil de soltero (Apéndice E) y residen en cantón Cartago (Apéndice Q), Provincia Cartago (Apéndice P) Actualmente habitan en la misma casa que sus padres (Apéndice F) y su nivel educativo promedio es de bachiller universitario (Apéndice I).

Se identificó que la mayoría de los participantes poseen una mascota (Apéndice H). Junto a esto que poseen una relación laboral de asalariados (Apéndice L). La mayoría encuestados con aceptación al modelo son estudiantes universitarios (Apéndice J) que poseen un empleo (Apéndice K), cuyo rango salarial está entre ₡350.000 a ₡800.000 mensuales (Apéndice N). La mayoría trabaja en una modalidad híbrida (Apéndice M).

Figura 2

Buyer Persona para el modelo Co-Working



Se denota en la infografía, que la aceptabilidad del modelo predomina en género masculino (Apéndice D). Además, los participantes poseen una edad en un rango de 25 años a menos de 30 años (Apéndice B). El perfil de los encuestados con mayor incidencia en el apartado de Co-Working se caracteriza por ser soltero (Apéndice E), vivir en San José (Apéndice P), compartir vivienda con sus padres (Apéndice F) y tener mascotas (Apéndice H).

El nivel de educación con mayor prevalencia en los participantes es de bachillerato universitario (Apéndice I). Se cuenta con una relación laboral de asalariado (Apéndice L) con un rango mayor de ₡1.100.000 a más (Apéndice N). La ocupación principal de los encuestados en este modelo es de Administradores (Apéndice J) y poseen una modalidad de trabajo híbrido (Apéndice M).

Figura 3

Buyer Persona para el modelo Co-Housing

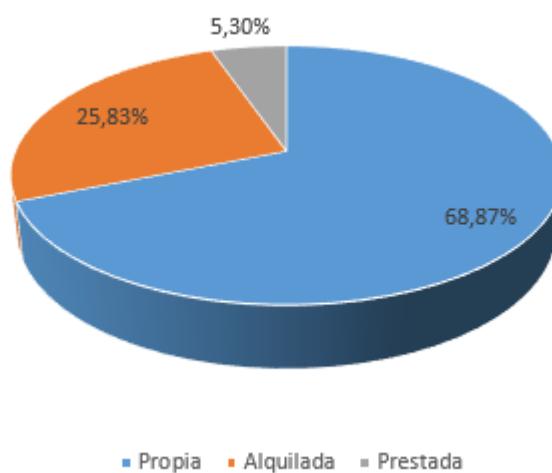


Se determina que en el modelo de Co-Housing hay una mayoría de hombres en la aceptación del modelo (Apéndice D). Entre los participantes de la encuesta, se observa un rango predominante entre las edades de 25 años a menos de 30 años (Apéndice B). Junto a esto, la mayoría posee un estado civil de soltero (Apéndice E) y viven en Cartago (Apéndice P). Se denota una incidencia entre los aceptantes del modelo en cuanto a que comparten vivienda (Apéndice F) con sus padres, tienen mascotas (Apéndice H) y poseen un bachillerato universitario (Apéndice I).

En cuanto a la relación salarial de los encuestados que aceptaron el modelo, la mayoría son asalariados (Apéndice L) con un rango de ₡1 100 000 a más (Apéndice N) con una modalidad de trabajo híbrido (Apéndice M) y ocupación de ingenieros (Apéndice J).

Figura 4

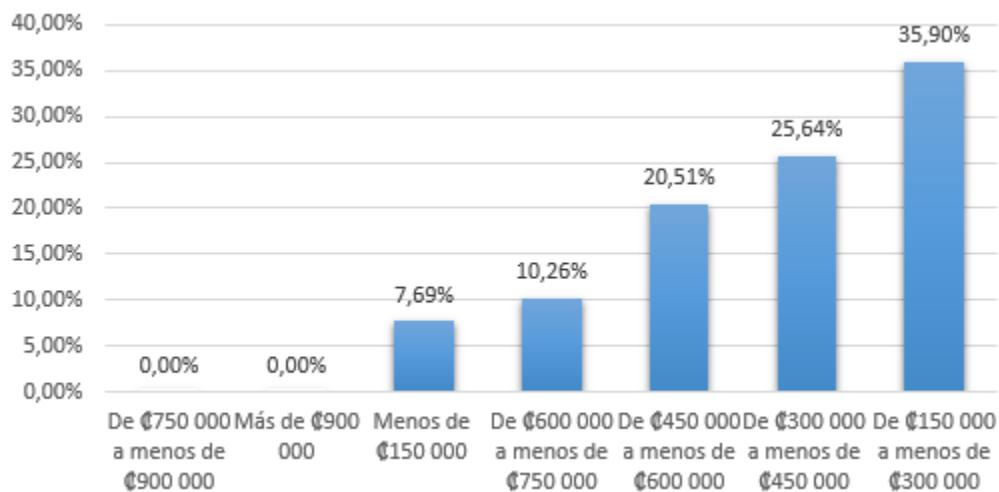
Tipo de Vivienda Actual



Cómo se apreció en la figura 4, un 68,87% de los encuestados detallaron que viven en casa propia, mientras que un 25,83% alquila vivienda; es decir que pagan un monto establecido al propietario. Seguidamente, se observó que tan solo un 5,30% de los participantes no pagan ningún monto por la vivienda en la que habitan, ya que es prestada.

Figura 5

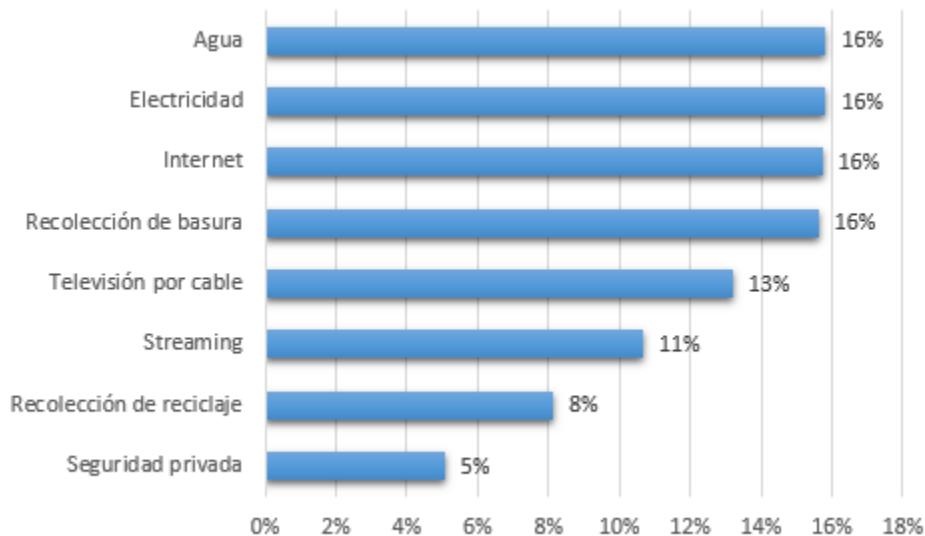
Rango mensual de alquiler de vivienda



Según la figura 5, de los encuestados que alquilan vivienda, un 35,90% paga un monto mensual que se encuentra dentro del rango de ₩150.000 a menos de ₩300.000, consiguentemente un 25,64% paga un monto mensual de ₩300.000 a menos de ₩450.000. Por otro lado, 20,51% de los participantes de la encuesta indicaron que pagan un monto de alquiler mensual dentro de un rango de ₩450.000 a menos de ₩600.000; cabe resaltar que ninguno de los encuestados paga más de ₩750.000 en dicho aspecto.

Figura 6

Servicios accesibles en la vivienda actual



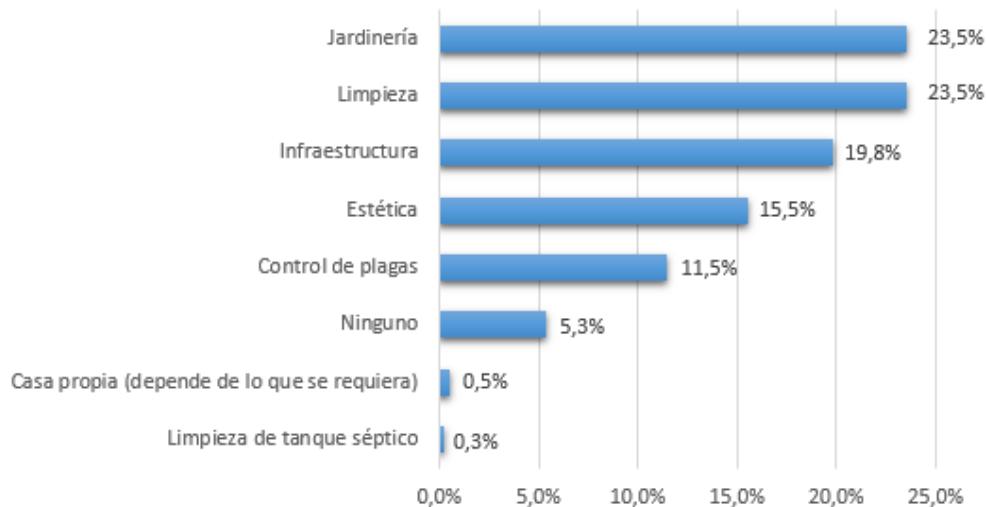
Tomando en cuenta los datos de la figura 6, se denotó que los 4 servicios con mayor accesibilidad en las viviendas actuales de los encuestados son el agua, la electricidad, el internet y la recolección de basura; cada uno de estos con un 16% de respuestas.

Posteriormente, un 13% del resultado asegura contar con televisión por cable y un 11% con programas de streaming.

La recolección de reciclaje y la seguridad privada cuentan con un 8% y un 5% de respuestas, respectivamente.

Figura 7

Opciones de mantenimiento existentes en la zona en la que reside

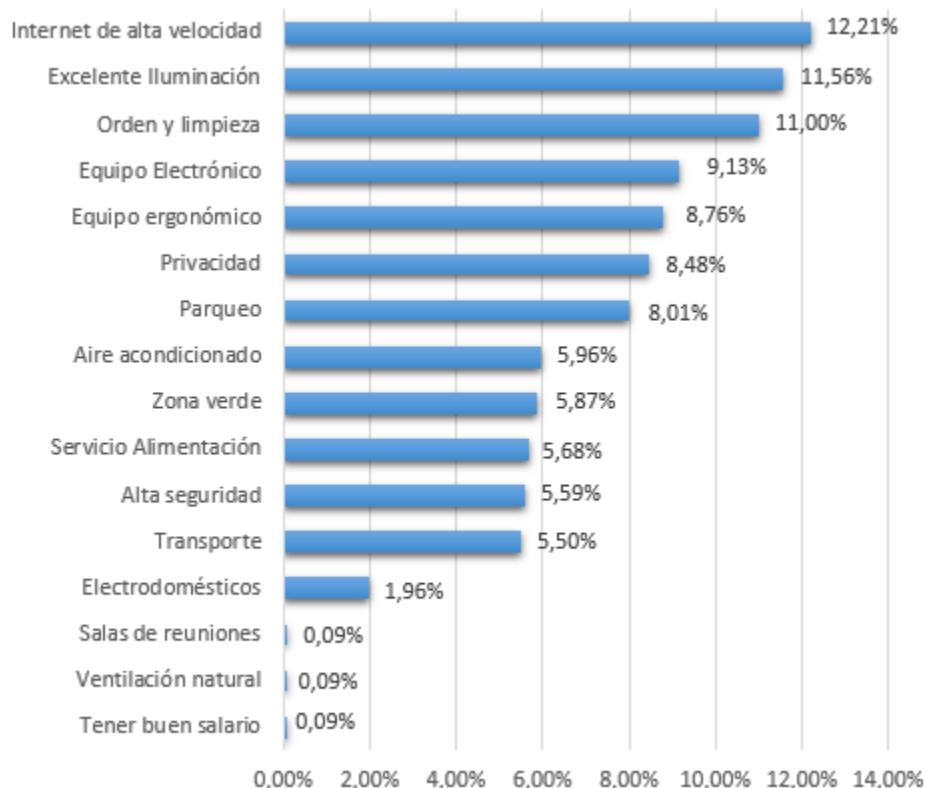


De acuerdo con la figura 7, se reflejó que la jardinería y la limpieza son las 2 opciones de mantenimiento más comunes en las zonas que viven los encuestados, cada una de ellas con un 23,5% de respuestas.

Consiguentemente, se obtuvo un 19,8% de respuestas con respecto a la existencia de mantenimiento de infraestructura y un 15,5% para la opción de estética. Con los porcentajes más bajos encontramos respuestas como “depende de lo que se requiera” con un 0,5% y la limpieza de tanque séptico con una respuesta de 0,3%.

Figura 8

Aspectos de preferencia para elegir un espacio para trabajar



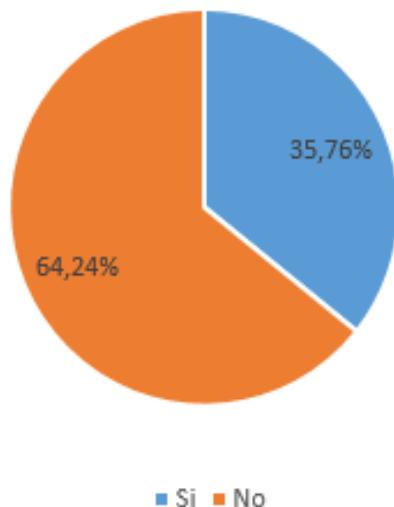
Tomando en consideración los datos recopilados en la figura 8, el aspecto con mayor preferencia para elegir un espacio para trabajar es el internet de alta velocidad, está contando numéricamente con un 12,21%; seguidamente la excelente iluminación y el orden y limpieza, estas con un 11,56% y un 11% respectivamente.

Los encuestados afirmaron que el equipo electrónico y ergonómico son otros de los aspectos a tomar en cuenta para estos espacios; cada uno de estos con un 9,13% y 8,76% de respuestas respectivamente.

Continuando con el análisis de dicha figura, la privacidad cuenta con un 8,48% de respuestas y el parqueo con un 8,01%.

Figura 9

Aceptación del Co-Living



Como se detalló en la figura 9, a la mayoría de los participantes no les gustaría vivir bajo la modalidad de vivienda compartida, un 64,24% rechazó el Co-Living. Por el contrario, un 35,76% de los participantes sí aceptaron este modelo inmobiliario.

Figura 10

Razones por las que aceptan el Co-Living

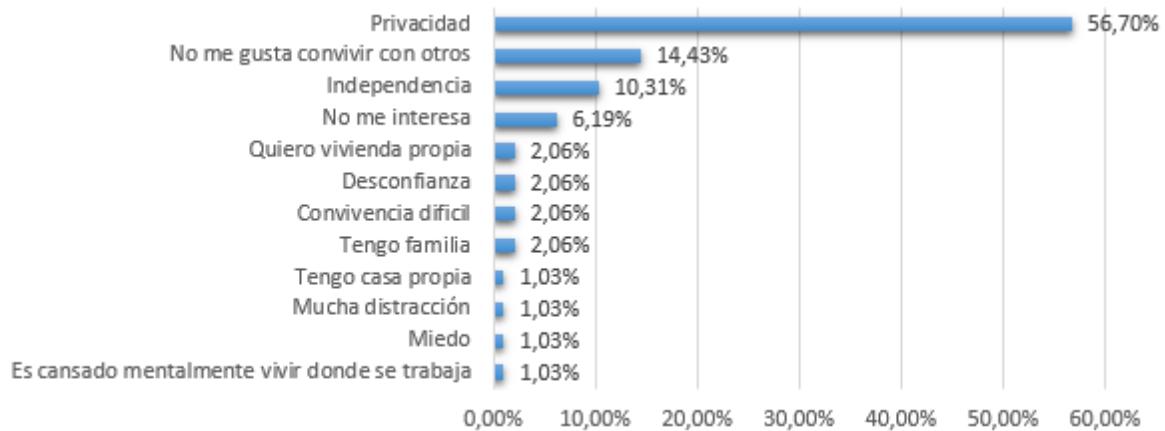


Según la figura 10, las dos principales razones por las que los encuestados aceptaron el Co-Living es por el ahorro de costos y la comodidad, dichas razones cuentan con un 37,04% y 16,67% respectivamente.

Seguidamente se encontraron 3 razones con un porcentaje de respuesta de 7,41% cada una, las cuales son “suena interesante”, la cultura de dicho modelo y la creación de una red de conocidos profesionales.

Figura 11

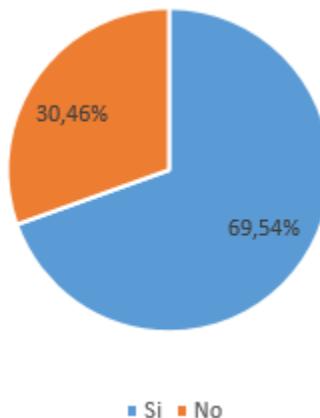
Razones por la que rechazan el Co-Living



De acuerdo con la figura 11, las tres principales razones por las que los participantes del cuestionario rechazaron el modelo de Co-Living son la privacidad, el desagrado de vivir con otros y la independencia. Los porcentajes otorgados para cada una de estas razones son, 56,70%, 14,43% y un 10,31% respectivamente.

Figura 12

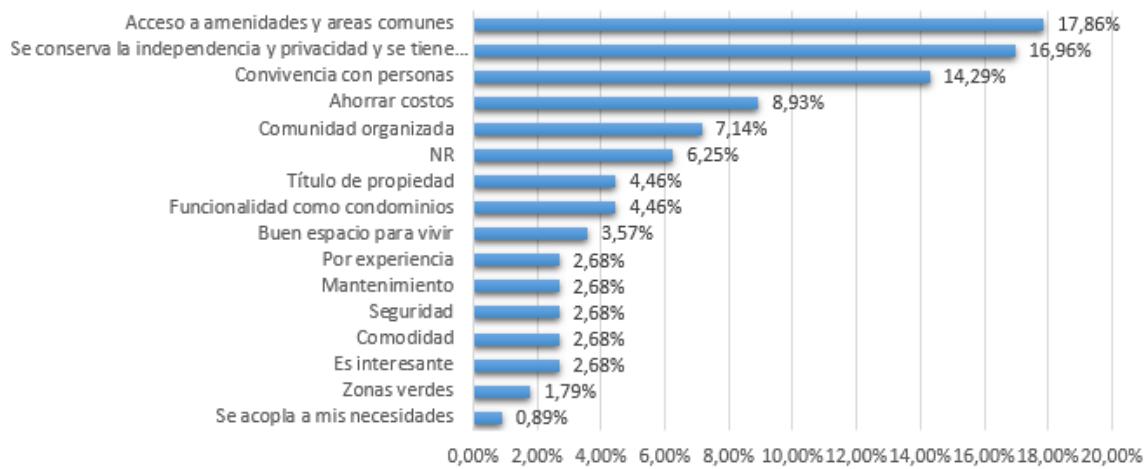
Aceptación del Co-Housing



Según la figura 12, la mayoría de los encuestados aceptaron el Co-Housing; un 69,54% respondió que le gustaría vivir bajo este modelo. Por otro lado, se detectó que un 30,46% rechazó dicho modelo.

Figura 13

Razones por las que aceptan el Co-Housing

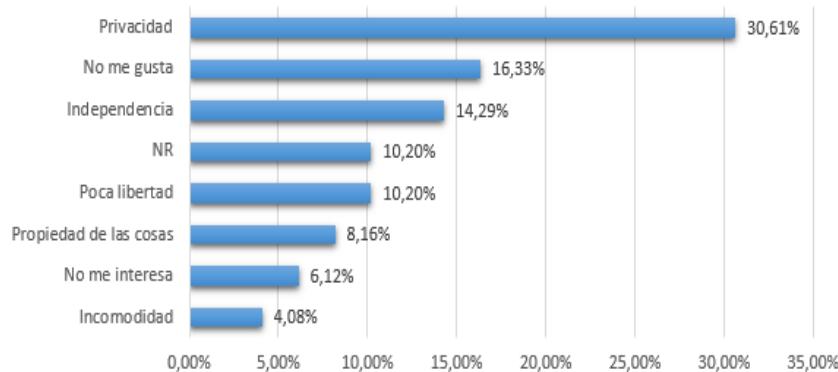


Tomando en cuenta los datos presentados en la figura 13, se determinó que las dos razones principales por las que los participantes aceptaron el modelo de Co-Housing son por el acceso a amenidades y áreas comunes, dicha razón con un valor de 17,86%; y la conservación de la independencia y privacidad con un valor de 16,96%.

Consiguentemente, otra razón de aceptación fue la convivencia con otras personas dentro de este espacio, dicha razón con un valor de 14,29%.

Figura 14

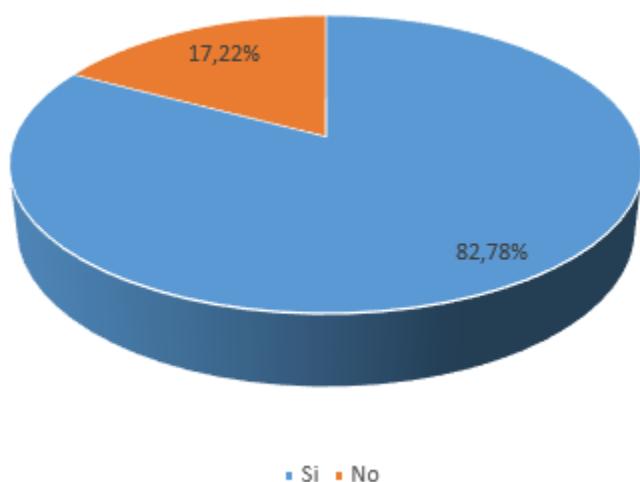
Razones por las que rechazan el Co-Housing



Tal y como se reflejó en la figura 14, la principal razón por la que los encuestados rechazaron el Co-Housing fue por la privacidad, dicha razón contó con un 30,61%. Posteriormente, otras de las razones fueron porque “no les gusta” y por la independencia, razones con un 16,33% y 14,29% de respuestas respectivamente.

Figura 15

Interés por trabajar en un modelo de Co-Working



Como se puede apreciar en la figura 15, un 82,78% de las respuestas obtenidas en la encuesta mostraron que la población de estudio tuvo un gran interés por el modelo de Co-Working y estarían interesados en trabajar en uno.

Figura 16

Razones por las cuales aceptan el Co-Working



Cuando se les preguntó a los encuestados cuáles fueron las razones por las cuales elegirían trabajar en un espacio de Co-Working, evidenciado en la figura 16, un 15,70% indicaron que para ellos es importante las redes de contactos que pueden desarrollar en este tipo de ambientes, mientras que un 13,22% y un 12,40% indicaron que se sienten atraídos a este modelo por las facilidades que brinda para realizar teletrabajo y poder compartir con otras personas, respectivamente.

Figura 17

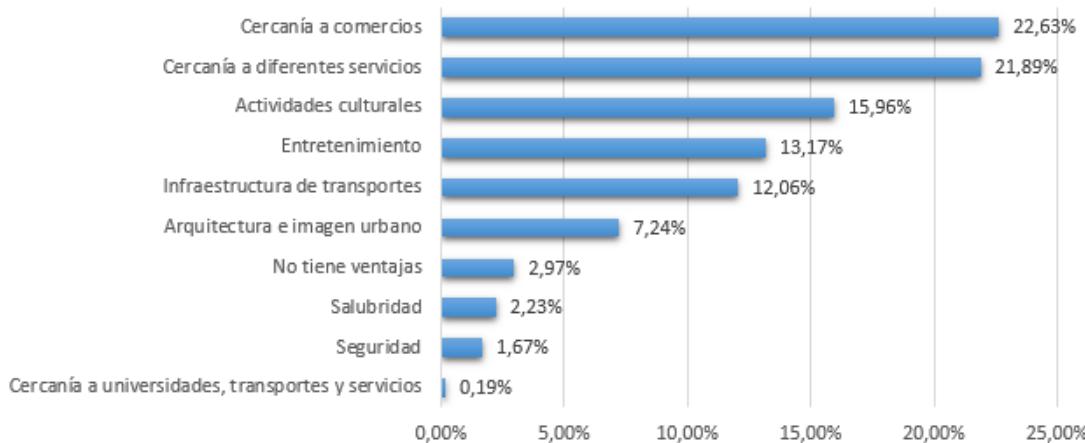
Razones por las cuales rechazan el Co-Working



De acuerdo con la figura 17, las tres principales razones por las que los participantes del cuestionario rechazaron el modelo de Co-Working son la privacidad, la preferencia a trabajar en sus propias casas y que a las personas le gusta contar con un lugar fijo donde trabajar. Los porcentajes de cada una de estas razones son 19,23%, 15,38% y un 15,38% respectivamente.

Figura 18

Ventajas de vivir en el Centro Histórico de San José

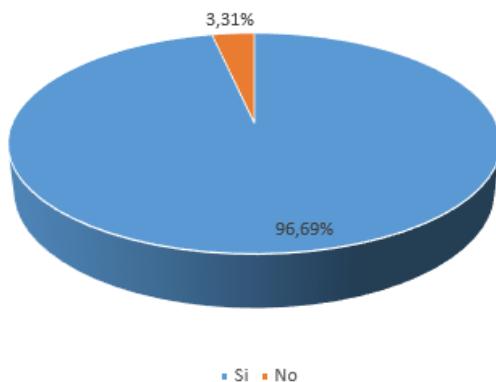


En la figura 17, se puede apreciar que los tres aspectos que más se valoraron como ventajas de habitar dentro del Centro Histórico de San José fueron la "Cercanía a comercios"

con un 22,63%, seguido de “Cercanía a diferentes servicios” con 21,89% y “Actividades culturales” con 15,96%.

Figura 19

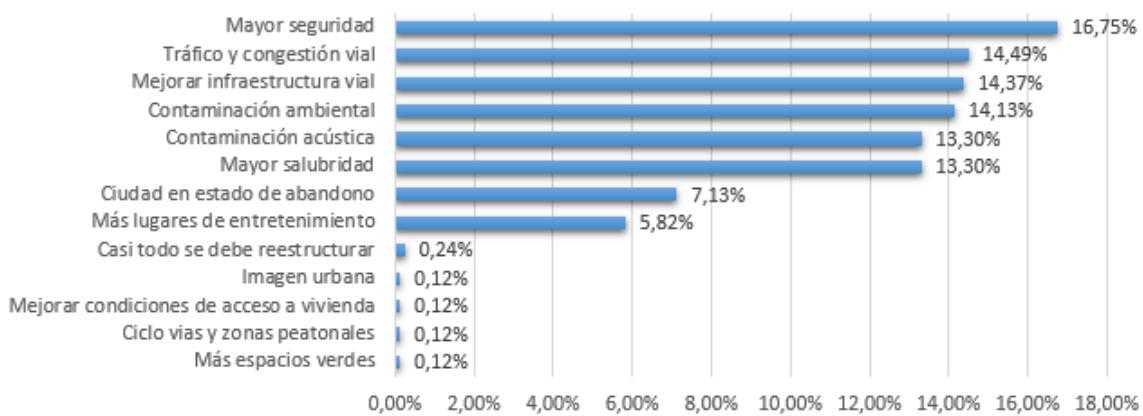
Percepción de aspectos de mejora para vivir en el Centro Histórico de San José



Al preguntarle a los encuestados si consideran que hay aspectos a mejorar dentro del Centro Histórico de San José, el 96,69% de ellos indicaron que, si hay cosas que mejorar, como se aprecia en la figura 19.

Figura 20

Aspectos por mejorar en el Centro Histórico de San José para vivir

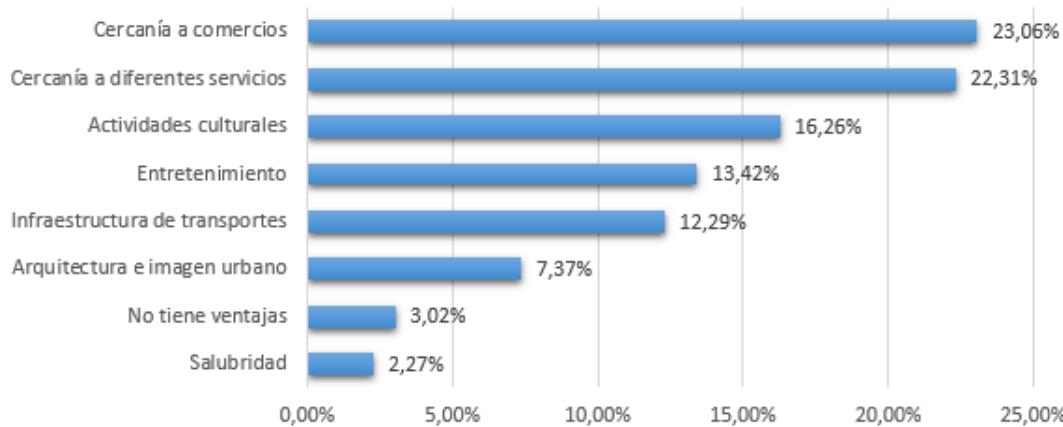


Como se puede observar en la figura 20, un 16,75% de las respuestas señala que mejorar la seguridad de la zona es de gran importancia. Otros aspectos importantes por

mejorar son el tráfico y congestión vial, y la infraestructura vial, con 14,49% y 14,37% respectivamente.

Figura 21

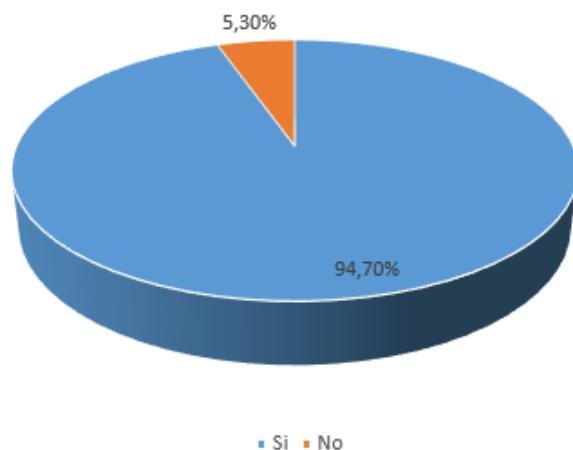
Ventajas de trabajar en el Centro Histórico de San José



Según la figura 21, cuando se les preguntó a las personas encuestadas acerca de que consideran como ventajas de trabajar en el Centro Histórica de San José, 23,06% indicaron que la cercanía a los comercios les parece importante, 22,31% indicaron que ven de manera positiva la cercanía a diferentes servicios que hay en la zona y 16,26% ven favorables las actividades culturales que se llevan a cabo dentro del área delimitada.

Figura 22

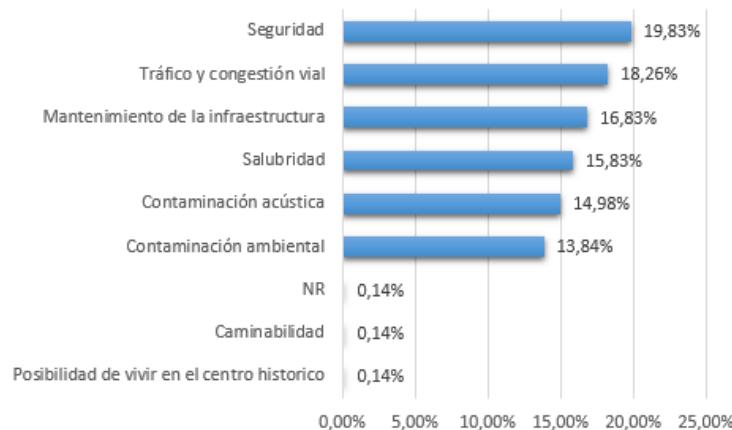
Percepción de aspectos de mejora para trabajar en el Centro Histórico de San José



Según la figura 22, cuando se les preguntó a las personas encuestadas si consideran que hay aspectos de mejora para poder trabajar dentro del Centro Histórico de San José, una gran mayoría (94,70%) consideraron que sí los hay.

Figura 23

Aspectos de Mejora para trabajar en el Centro Histórico de San José

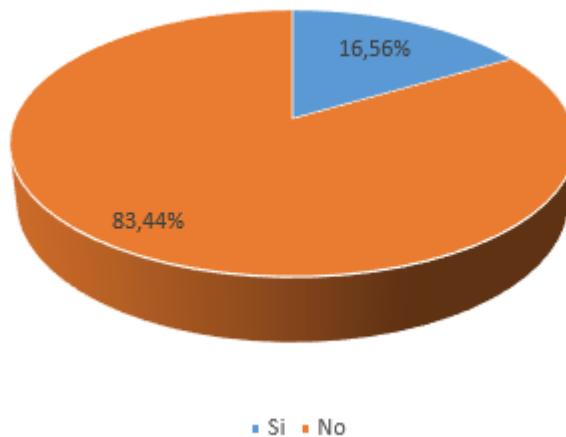


De acuerdo con la figura 23, en cuanto aspectos de mejora, la seguridad es la característica en la cual se obtuvo mayor incidencia con 19.83%, seguida del tráfico y

congestión vial, y mantenimiento de la infraestructura equivalentes a 18,26% y 16,86%, respectivamente.

Figura 24

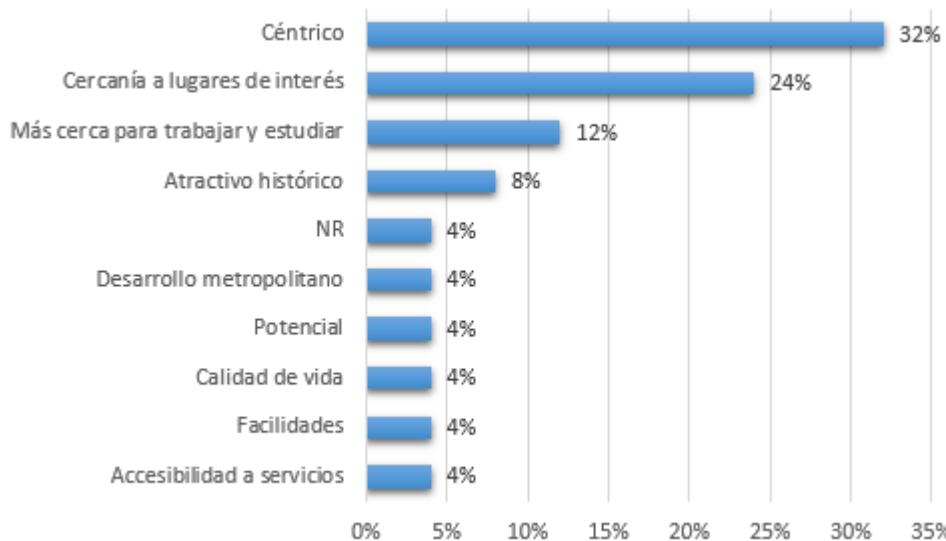
Aceptación de Vivir en el Centro Histórico de San José



En cuanto a la opinión de los encuestados acerca de si les gustaría vivir en la zona histórica de San José, se observó en la figura 24, que la mayoría, 83,44% indican una respuesta negativa.

Figura 25

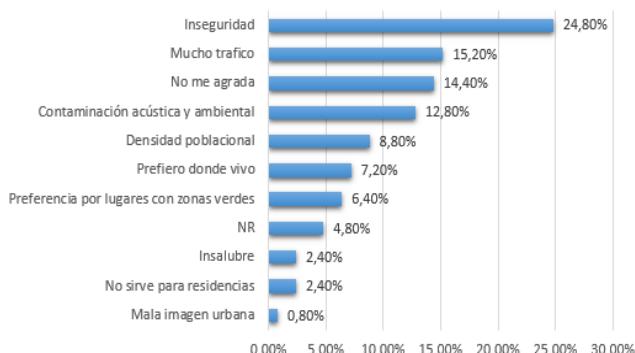
Razones por las cuales les gustaría vivir en el Centro Histórico de Costa Rica



Como se refleja en la figura 25, las respuestas de por qué les gustaría vivir en la zona que obtuvieron mayor incidencia de votos es la ubicación céntrica con un 32%. Posteriormente, se encontró dentro de los resultados la cercanía a lugares de interés, así como la cercanía al trabajo y lugar de estudio y por último el atractivo histórico. Razones con un 24%, 12% y 8% de respuestas respectivamente. Por último, con 4% se identifica el desarrollo metropolitano, el potencial de la zona, la calidad de vida, las facilidades del sector y la accesibilidad a servicios.

Figura 26

Razones por las cuales no les gustaría vivir en el Centro Histórico de Costa Rica

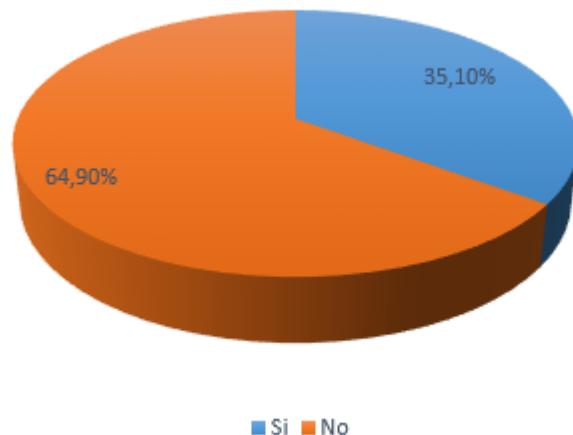


Por otro lado, entre las razones por las cuales no les gustaría vivir en este lugar se encuentran: la inseguridad con la mayoría de los votos representado por un 24,80%, seguido por la congestión vial, la percepción negativa de la zona, la contaminación acústica y ambiental y la densidad poblacional; los porcentajes recaudados para cada uno de estos aspectos son: 15,20%, 14,40%, 12,80% y 8,80% respectivamente relacionados con los aspectos de mejora anteriormente mencionados.

Con menor incidencia se encuentra entre las respuestas con 7,20% la preferencia del lugar donde vive actualmente, con 6,40% el gusto por lugares con mayor zona verde, seguido con 2,40% el aspecto de insalubridad de la zona y el rechazo al sector como área residencial. Por último, la mala imagen urbana que posee la zona con 0.8%.

Figura 27.

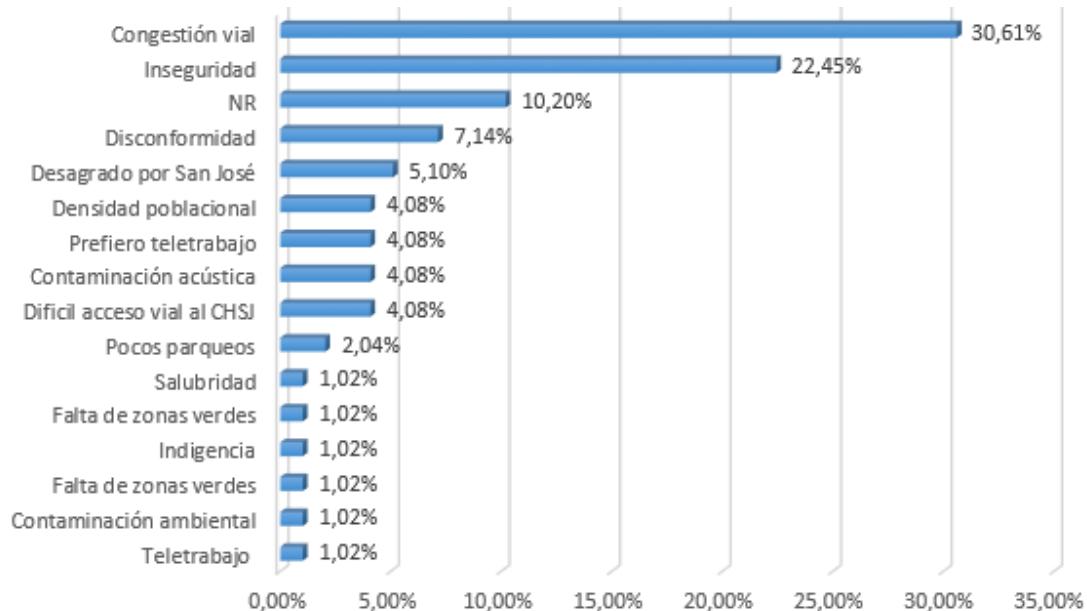
Aceptación de trabajar en el Centro Histórico de San José



Se refleja en la figura 27 un rechazo en cuanto a trabajar en la zona histórica con un 64,9%. A continuación, se reflejan las razones:

Figura 28.

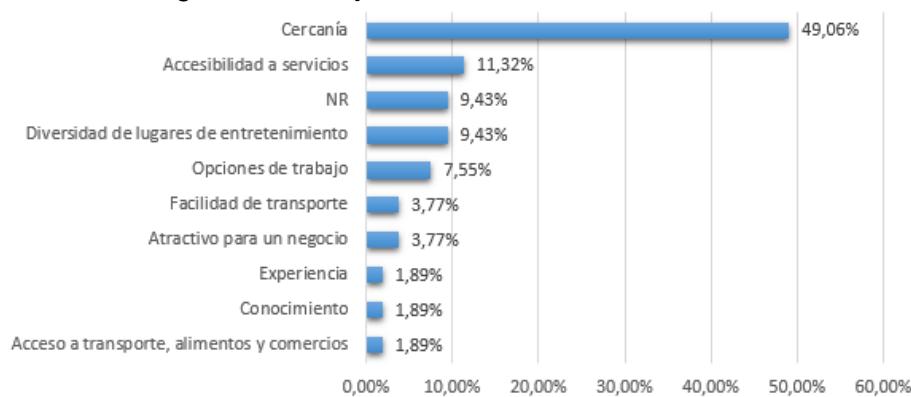
Razones por la cual no le gustaría trabajar en la zona



Entre las principales razones negativas que incidieron en las respuestas se encuentran: la congestión vial, inseguridad, disconformidad y el desagrado por la zona con mayor número de respuestas. Representadas por un 30.61%, 22.45%, 7,14% y 5,10% respectivamente.

Figura 29.

Razones por las cuales le gustaría trabajar en la zona



Sin embargo, entre las razones por las cuales les gustaría trabajar en el lugar, con el mayor número de respuestas está la cercanía a lugares de interés, seguido por la accesibilidad

a servicios y la diversidad de lugares de entretenimiento. Como se puede visualizar en el gráfico, cada una de las razones representadas por un 49.06%, 11.32% y 9,43% respectivamente.

Tabla 3

Requerimientos Co-Living en Centro Histórico de San José

Requerimientos Co-Living en Centro Histórico de San José	Incidencia
Zona verde	19%
Servicios (luz y agua)	19%
Wifi	19%
Parqueo	14%
Pet Friendly	12%
Seguridad 24/7	10%
Lavandería	7%

El modelo de Co-Living en el Centro Histórico de San José representa un 8% de las personas encuestadas. En cuanto a la aceptabilidad del modelo Co-Living es importante revisar las amenidades con mayor incidencia ya que estas serán vitales en el desarrollo de la aceptación del modelo. Entre ellas se encuentran con mayor frecuencia la zona verde, servicios de luz y agua y wifi, seguido por la disponibilidad de parqueo, aceptación de mascotas y la seguridad 24/7. Representados los primeros tres requerimientos con un 19% de incidencia, el espacio de parqueo con un 14%, la aceptación de mascotas con un 12%, la seguridad con un 10% y por último un 7% los servicios de lavandería.

Tabla 4*Requerimientos Co-Working en Centro Histórico de San José*

Requerimientos Co -Working en Centro Histórico de San José	Incidencia
Internet de alta velocidad	15%
Privacidad	15%
Equipo electrónico (pantallas, mouse, proyector)	15%
Excelente iluminación	14%
Parqueo	11%
Equipo ergonómico	10%
Orden y limpieza	10%
Servicio Alimentación	4%
Transporte	3%
Aire acondicionado	3%

Los datos obtenidos en cuanto al modelo Co-Working en el Centro Histórico de San José su aceptabilidad representa el 29% entre los encuestados, dentro de los cuales entre los principales requerimientos prevalece una mayoría de votos un internet de alta velocidad, privacidad y equipo electrónico (pantallas, mouse, proyector, etc.). Seguida por una excelente iluminación, espacios de parqueo disponibles, equipo ergonómico y orden y limpieza con una incidencia menor de respuestas.

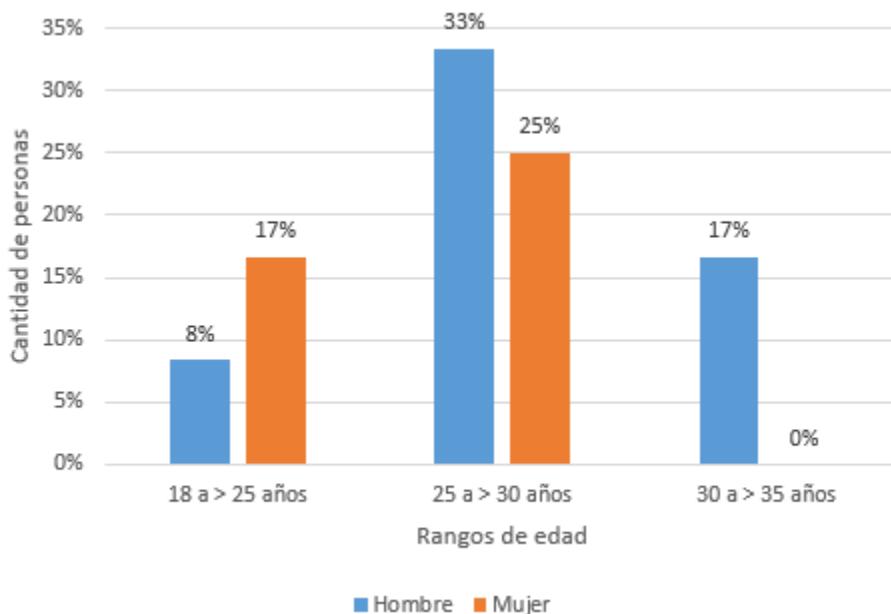
Tabla 5*Requerimientos Co-Housing en Centro Histórico de San José*

Requerimientos Co-Housing en Centro Histórico de San José	Incidencia
Servicios (luz y agua)	20%
Wifi	20%
Zona verde	19%
Seguridad 24/7	16%
Pet friendly	9%
Gimnasio	8%
Lavandería	5%
Sala multiuso	3%

En cuanto a los encuestados, la aceptación del Co-Housing en el centro histórico de San José representan el 10% cuyas amenidades preferidas se encuentran servicios (luz y agua) y wifi con mayor incidencia representado por 20%. Seguido por zonas verdes, seguridad 24/7 y aceptación de mascotas con un 19%, 16% y 9% respectivamente.

Figura 30.

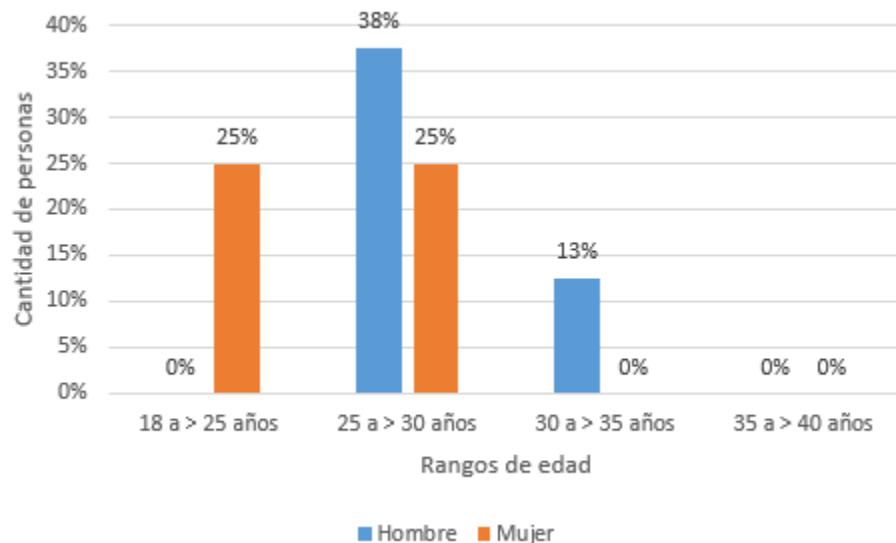
Relación de respuestas que aceptan el modelo Co-Living en el Centro Histórico de San José, con respecto al género y rangos de edad de los encuestados



De acuerdo con la figura 30, tomando en cuenta el parcial de los encuestados que aceptaron el modelo en el Centro Histórico de San José, la mayor incidencia de votos reside en el género masculino y el mayor rango de edad por género es de 25 a 30 años, con un 33% en los hombres y un 25% en las mujeres. Seguido por el rango de 18 a 25 años con un 8% los hombres y un 17% las mujeres.

Figura 31

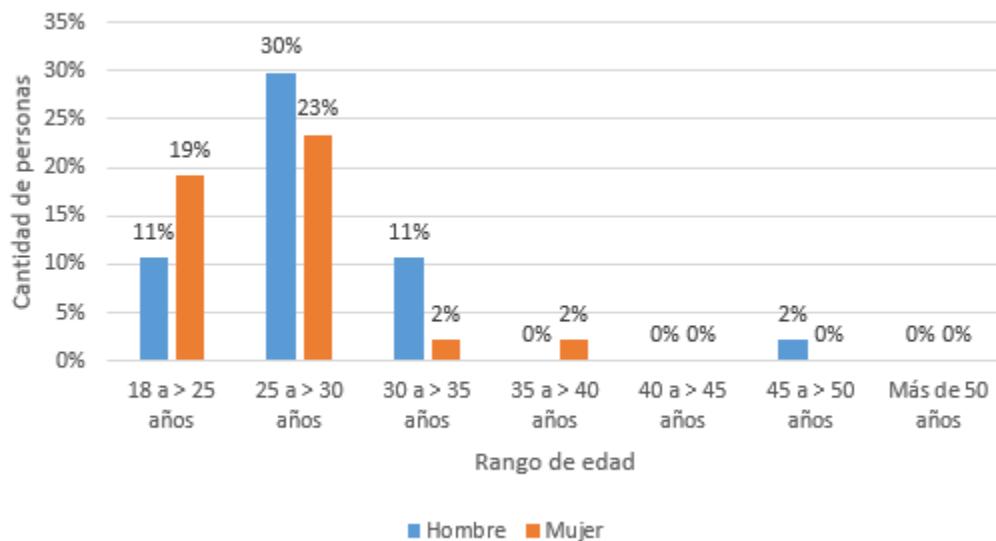
Relación de respuestas que aceptan el modelo Co-Housing en el Centro Histórico de San José, con respecto al género y rangos de edad de los encuestados



De acuerdo con la Figura 31, de los encuestados que aceptaron el Co-Housing en el Centro Histórico de San José; el rango de edad con mayor aceptabilidad es el de 25 a menos 30 años, con una incidencia de 38% para el género masculino y el femenino con un 25%. Posteriormente, el rango de edad con interés en la aplicabilidad del modelo es el 18 a menos de 15 años, siendo el género femenino el atraído con un 25%.

Figura 32

Relación de respuestas que aceptan el modelo Co-Working en el Centro Histórico de San José, con respecto al género y rangos de edad de los encuestados



En cuanto a la figura 32, se puede visualizar entre los principales hallazgos que dentro de los participantes que aceptaron el modelo de Co-Working en el Centro Histórico de San José, la mayor incidencia de votos reside en el género masculino dentro de un rango de 25 a 30 años representado por 30%. Seguidamente, con una incidencia de 23% representado por el género femenino con el mismo rango de edad. Posteriormente, se detalla el grupo de 18 a 25 años representado con 19% de mujeres y 11% de hombres.

Figura 33

Aspectos de mejora que consideran las personas que aceptan el modelo de Co-Living en el Centro Histórico de San José



De acuerdo con la figura 33, se determinó que son múltiples los aspectos de mejora que tiene el Centro Histórico de San José según los participantes interesados en el Co-Living.

Más del 30% de los encuestados concordaron en que los 2 aspectos de mejora más importantes son la contaminación ambiental y el tráfico y congestión vial.

Por otro lado, un 28,58% de los participantes consideran que la contaminación acústica y la seguridad son primordiales para mejorar este sector.

Capítulo V: Casos de éxito en América Latina

Los modelos inmobiliarios en estudio han sido aplicados exitosamente en algunos países de América Latina, entre los que destacan México y Colombia, por lo que se realiza una descripción general de estos con el fin de resaltar cuáles son los aspectos claves que han adoptado los modelos para satisfacer exitosamente a sus usuarios en dichos países.

Para una mejor compresión, este capítulo estará dividido en cada uno de los modelos Co-Working, Co-Housing y Co-Living:

Co-Working

En cuanto a este modelo, en la región Latinoamericana, se pueden encontrar casos de empresas como Cowork Latam, Tinko o Co-madre y Higbub, las cuales se han diferenciado por ofrecer más que un espacio de trabajo, sino una comunidad donde se intercambian ideas, creatividad y networking.

Se identifica un factor importante: poseen un espacio colaborativo desde el que operan. En los espacios de Co-Working, el consumidor en vez de alquilar un inmueble compra una membresía que le proporciona acceso a diferentes espacios, como salas de juntas, cafeterías, salones sociales, salas de juegos y eventos, escritorios compartidos y oficinas independientes.

Además, la membresía les permite trabajar sin preocuparse por sistemas administrativos, como el pago de luz, agua, entre otros. El beneficio más destacable de este tipo de modelo es la optimización del espacio y comodidad del consumidor, toman gran relevancia los aspectos del entorno con el fin de que sea un ambiente empresarial, dinámico y veloz.

A su vez, entre los atractivos de los espacios compartidos internacionales está la oportunidad de ser parte de una comunidad global; es decir, permite tener acceso a diferentes sedes alrededor del mundo. Esta dinámica favorece la internacionalización de los negocios y el ingreso a nuevos mercados, brindando así la oportunidad de interacción de diferentes empresas y dando como resultado posibles nuevos clientes y aliados estratégicos.

Otro ejemplo por resaltar es el de la empresa Co-madre en México, el cual se trata de una comunidad enfocada en que la mujer se pueda desarrollar de forma profesional y personal; ofreciendo espacios inclusivos sin distinción de género, raza y edad. Sin embargo, su principal

objetivo es hacer que las mujeres se sientan cómodas, ya que el sitio ha sido pensado y diseñado para ellas.

En este espacio se pueden encontrar servicios enfocados para las mujeres, como salón de belleza, restaurantes, o una ludoteca para niños de hasta 3 años que brindan servicios pedagógicos. El objetivo de este espacio es no interrumpir la actividad profesional luego de convertirse en madres. También se ofrece una serie de cursos brindados por personas de la comunidad o externos relacionados con finanzas, marketing, wellness, maternidad entre otros.

Se denota que estos casos de éxito tienen un aspecto en común, y es que tratan de ofrecerle al usuario más allá que un espacio de trabajo, si no que tratan de interactuar y complementar el estilo de vida de cada uno de los usuarios.

Co-Housing

Como se ha mencionado a través de la investigación, el Co-Housing consiste en una comunidad en la que los residentes deciden participar en el diseño y operación de los espacios de vivienda ofrecidos por la modalidad, y se comparten áreas comunes.

Este tipo de modelo inmobiliario, tras la pandemia, encontró su popularidad en Latinoamérica y el mundo, ya que los arquitectos y urbanistas voltearon a ver la vivienda colectiva como una opción para disminuir el riesgo de afectación de la salud mental, debido a que una fortaleza de este modelo son los espacios de interacción en comunidad.

En México se ha comenzado a adoptar esta alternativa de vivienda y estilo de vida. Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, se reportó un aumento del 52% en viviendas colectivas en la última década.

Se puede identificar un caso de éxito en esta ciudad a través de la Red de Co-Housing, formada por varios grupos que están implementando esta idea en lugares como Torreón, Mérida, Ciudad de México, Oaxaca, Querétaro, San Miguel de Allende, León y Guadalajara. La idea consiste en vivir la vejez en compañía, donde se construye un espacio para desarrollarse de manera activa y en interacción con otros. La red de Co-Housing de México ofrece servicios de asesoría a quienes quieren conformar vivienda colaborativa, ya que cuenta con los servicios de arquitectos, psicólogos, abogados, nutriólogos y comunicólogos.

Es importante recalcar que la clave para el éxito de este modelo fue fomentar una comunidad y un espacio de crecimiento, y tratar de solventar la mayor cantidad de necesidades que lleguen a presentar los usuarios.

Co-Living

Como caso de éxito se destaca Casa Campus, la empresa más grande que opera diseñando edificios para Co-Living en América Latina; con casa matriz en Londres y gran cantidad de sedes alrededor de Latinoamérica. Los diseños de las edificaciones de esta empresa ofrecen más que zonas compartidas, tratan de brindarle al inquilino espacios de coworking, lounge, patios, terrazas, piscinas. Todos estos espacios están diseñados para que se realicen actividades como trabajar, estudiar o descansar mientras conviven con personas de todo el mundo. Además, pueden realizar actividades grupales como clases de yoga, cursos de fotografía, after office, entre otros.

Esta empresa le facilita la vida al usuario, ya que le permite despreocuparse por el pago individual de facturas y costos adicionales que genera usualmente un alquiler de departamento. Estos espacios están pensados para fortalecer la socialización, el compartir y la interacción de los habitantes de la comunidad.

Es importante tomar en cuenta como aspecto clave que la empresa trata de vender el modelo como un estilo de vida, el cual resulta mucho más atractivo para las nuevas generaciones, quienes se preocupan más por sentirse libres y tener experiencias para conectar con otras personas.

A continuación, se presenta una tabla con los aspectos claves de los modelos según la información recabada, tomando en cuenta a su vez los resultados de la investigación exploratoria realizada a la población de estudio. En esta se detallan los principales aspectos para el desarrollo óptimo de los modelos en Costa Rica.

Tabla 6.*Aspectos claves desarrollo modelos inmobiliarios en Costa Rica*

Modelo	Aspectos Claves
Co-Working	<ul style="list-style-type: none">- Fomentar el intercambio de ideas y la creatividad de los usuarios.- Promover el networking para el desarrollo profesional de los usuarios.- Implementar el modelo de membresías para las empresas interesadas.- Incluir salas de entretenimiento y recreación en estos espacios.
Co-Housing	<ul style="list-style-type: none">- Crear una comunidad activamente participativa.- Diseñar los espacios con respecto a las necesidades que los núcleos familiares requieran.- Brindar acceso a servicios profesionales (nutrición, psicología, medicina, etc.).- Ofrecer el servicio de personalización de los espacios propios.
Co-Living	<ul style="list-style-type: none">- Desarrollar el modelo inmobiliario como un estilo de vida.- Ofrecer diversos talleres de interés personal y/o profesional para los usuarios.

Capítulo VI: Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

Como parte final de la investigación, el presente capítulo abordará las conclusiones más destacables encontradas durante el análisis de la información recopilada.

Las características y requerimientos fundamentales que debe tener el modelo de Co-Housing según la población de estudio son: servicios básicos, Wifi, zona verde, seguridad 24/7 y que sea pet friendly. Estos factores son de gran relevancia para la aceptabilidad del modelo por parte del mercado meta estudiado, en caso de incurrir en la creación de estos espacios.

En lo referente a los requerimientos esenciales que se deben tomar en cuenta para el desarrollo de Co-Living, con el fin de ser aceptado por la población de estudio, se resaltó la existencia de zonas verdes, servicios básicos incluidos, wifi, parqueo y que sea un espacio adecuado para mascotas.

En cuanto a las características que debe incluir el modelo de Co-Working para ser atractivo se evidenció interés en aspectos como internet de alta velocidad, privacidad en las áreas de cada grupo o persona, disponibilidad de distintos equipos electrónicos, excelente iluminación, parqueo y equipo ergonómico. Estas amenidades son básicas para que las personas puedan trabajar en un ambiente agradable y satisfactorio.

Con respecto al perfil sociodemográfico del Co-Living y el Co-Housing, es muy similar en ambos modelos; sin embargo, difieren en el rango salarial mensual de los interesados y en las ocupaciones de estos.

Cabe recalcar que el género masculino es el de mayor aceptabilidad hacia los tres modelos en estudio, además que los perfiles compartieron el rango de edad de los atraídos (25 a menos de 30 años), el estado civil (solteros), el nivel de educación (Bachillerato universitario) y entre otras características que integraron el buyer persona.

Por otro lado, los casos de éxito estudiados en América Latina son sin duda un ejemplo de que estos modelos deben ofrecer más de lo que el usuario imagina y requiere; por supuesto la cultura de cada país influye y es por esta razón que deben adaptarse según el estilo de vida de las personas interesadas.

Como conclusión, el Co-Working y el Co-Housing fueron aceptados por la población en estudio; sin embargo, el Co-Living fue rechazado bajo la mayoría de los participantes. En relación con la aplicabilidad de estos modelos inmobiliarios, específicamente en el Centro Histórico de San José, se denota un rechazo a que estos se implementen en dicha zona; los encuestados revelaron que definitivamente San José requiere de mejoras importantes para poder convertirse en una zona atractiva para vivir y trabajar.

Recomendaciones

En esta sección, se resaltan ideas principales que se identificaron como posibles propuestas de investigación futuras derivadas de este proyecto, así como opciones para los modelos inmobiliarios.

De acuerdo con los resultados de la investigación se identificó que el Centro Histórico de San José no es viable debido a que no es de agrado para la mayor parte de la población de estudio, es por esta razón que es importante evaluar otras áreas de San José o de la GAM. Si bien el origen de la investigación es el Centro Histórico de San José, es importante evaluar otras áreas que tengan características beneficiosas o sean más aceptadas por la población analizada; con el fin de identificar zonas alternativas para la implementación de los modelos, en caso de determinar un nivel importante de rechazo que pueda perjudicar el desarrollo del proyecto en el área planteada.

Por otra parte, una línea de estudio oportuna sería determinar cuál es el nivel de compresión de la población en estudio acerca de los modelos inmobiliarios propuestos, ya que muchos de los factores de rechazo responden a miedos originados en el desconocimiento de la logística de los modelos de vivienda, especialmente. Debido a la metodología escogida para esta investigación, es difícil determinar si los conceptos expuestos para guiar a los encuestados podrían no haber sido suficientemente claros o si la población no cuenta con la información suficiente para entender las diferencias entre cada uno de los modelos.

Se plantea identificar los aspectos que generan confusión al momento de comunicar la información acerca de los modelos y poder realizar esfuerzos en comunicación o propaganda, con el fin de familiarizar a la población con estos conceptos y determinar la aceptación considerando que tendrían un mayor entendimiento del tema. En resumen, es recomendable la educación del público meta sobre los modelos en estudio, considerando la cultura costarricense, el estilo de vida y el trabajo que se desarrolla.

Otro aspecto por indagar a futuro se relaciona con las oportunidades de mejora identificadas en el Centro Histórico de San José; específicamente en determinar si el impacto que tendría la implementación de mejoras en la zona es el suficiente para modificar la opinión y el concepto de las personas para movilizarse a la zona tanto para vivir, como para trabajar. Es importante identificar los aspectos claves que generan mayor atracción del mercado meta, y poder determinar si la mejora o implementación de estos aspectos puedan generar atracción suficiente para el éxito del proyecto o si es necesario buscar alternativas para su desarrollo en caso de ser necesario.

Por último, sería de gran valor para futuras indagaciones, abordar el tema de cuánto dinero estarían dispuestas invertir las personas interesadas en estos modelos y qué opciones de financiamiento (diferentes a los tradicionales) podrían aceptar con el fin de adoptar los modelos de Co-Housing y Co-Living.

Con respecto a recomendaciones relacionadas directamente con los modelos inmobiliarios estudiados, se determinan los siguientes aspectos relevantes para la implementación de cada modelo, respectivamente:

Para el Co-Working se debe considerar la preferencia por espacios de trabajo abiertos, que fomenten la colaboración y networking entre los usuarios, así también como espacios un poco más cerrados o independientes que brinden privacidad en caso de desarrollar juntas o reuniones formales. Es importante que se fomente la colaboración y el sentido de comunidad entre los usuarios del espacio con el fin construir un espacio amigable e inclusivo para personas interesadas.

Por otra parte, en el Co-Housing es de gran importancia fomentar el sentido de comunidad activa en el diseño de las viviendas y los espacios, ya que es la base de este modelo inmobiliario y el atractivo principal. El desarrollo de las viviendas debe estar orientado a las necesidades de las familias, integrando la personalización para cada uno de los grupos que componen la comunidad.

Asimismo, el Co-Living es el modelo inmobiliario que genera mayor cantidad de dudas dentro del mercado estudiado, por lo que es necesario profundizar en los aspectos que lo componen y en cómo este se diferencia del Co-Housing, con el fin de que la población tenga un mayor entendimiento. Es importante establecer la logística específica de cada uno de los espacios de living en el momento de realizar promoción y captación de clientes, con el fin de

que estos tengan claro en qué consiste el modelo, sus características y cuáles son los espacios comunes y cuáles son los espacios personales de cada uno de los usuarios.

Referencias Bibliográficas

Abastante, F., & Lami, I. (2012). Quality Function Deployment (QFD) and Analytic Network Process (ANP): an application to analyze a cohousing intervention. Tadbir Operational Research Group Ltd.

https://www.researchgate.net/publication/286446155_Quality_Function_Deployment_QF_D_and_Analytic_Network_Process_ANP_an_application_to_analyze_a_cohousing_intervention

Agüero, F. (2022). Proyecciones del mercado inmobiliario en Costa Rica 2023. NATIVU.

<https://blog.nativu.com/proyecciones-del-mercado-inmobiliario-costa-rica-2023/>

Álvarez, E., Gómez, S., Muñoz, I., Navarrete, E., Riveros, M. E., Rueda, L., Salgado, P., Sepúlveda, R., y Valdebenito, A. (2010). Definición y desarrollo del concepto de ocupación: ensayo sobre la experiencia de construcción teórica desde una identidad local. Recuperado de Repositorio Universidad de Chile:

<http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/129456/Definicion-y-desarrollo-del-concepto-de-ocupacion.pdf?sequence=1>

Arrieta, E. (2021). ¿Nómada digital? Esto es lo que debe saber sobre la nueva ley. La República. <https://www.larepublica.net/noticia/nomada-digital-esto-es-todo-lo-que-debe-saber-sobre-la-nueva-ley>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (2021). Ley para Atraer Trabajadores y Prestadores Remotos de Servicios de Carácter Internacional (Nómadas Digitales). N° 10008.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=95085

Bell, L. S. (2022). Intergenerational Hybrid Cohousing Community for Artists. University of Manitoba. <https://mspace.lib.umanitoba.ca/handle/1993/36635>

Carriou C, Czischke D y Lang R. (2015). Vivienda colaborativa Red europea para la investigación de la vivienda

Cheong Lee, C. A. (2021). Living Franklin: co-living una nueva tipología habitacional. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/180348/living-franklin.pdf?sequence=1>

Conceptos Jurídicos. (s.f.). Estado civil. Recuperado de
<https://www.conceptosjuridicos.com/estado-civil/>

Cox, H. (2016). "Communal Living Moves Upmarket in London, New York and Hong Kong." FT.Com; London, April.
<http://search.proquest.com.ezproxy.spl.org/docview/1792238542/citation/8BD11B2BDED34040PQ/28>

Criollo, L. & Sáenz, M. (2018). Diseño de un modelo de negocio inmobiliario con asesorías estructurales y adecuación de espacios interiores en Bogotá. Universidad Católica de Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/f0501348-01b1-469d-98a4-073d02d03851/content>

CUN. (s.f.). Edad. En Diccionario Médico. Recuperado de <https://www.cun.es/diccionario-medico/terminos/edad>

Dámaso, J. y Cotter, C. (2007). UrbanDictionary.com. Inglés hoy, 23(2), 19-26. doi:10.1017/S0266078407002040

Davies, S. (2015). "Co-Working Becomes Co-Living" FT.Com; London, October.
<http://search.proquest.com.ezproxy.spl.org/docview/1734486384/citation/8BD11B2BDE>
D34040PQ/35

Giorgi, E. (2021). The co-housing phenomenon: Environmental Alliance in times of changes.
Springer Cham. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-37097-8>

Green G 2017 La logística de la convivencia armoniosa: Explorando la convivencia contemporánea a través de intervenciones de diseño

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2002). Resultados y evaluación de la condición de actividad económica del Censo 2000. San José, Costa Rica.

Khajehzadeh, I y Vale, B. (2016). Espacio residencial estudiantil compartido: una evaluación posterior a la ocupación Revista de gestión de instalaciones 14102–24

Kvietkute, D., & Lappegard Hauge, Å. (2022). Living with strangers: exploring motivations and stated preferences for considering co-housing and shared living in Bergen, Norway. *Housing and Society*, <https://doi.org/10.1080/08882746.2021.1972264>

Markle EA, Rodgers R, Sanchez W y Ballou M 2015 Apoyo Social en el Modelo de Covivienda de la comunidad: un análisis de métodos mixtos Desarrollo comunitario 46616–31

McAlone, N. (2016). "La verdad sobre los "dormitorios para adultos" que We Work de \$16 millones está apostando por su futuro". Business Insider. 29 de julio de 2016. <http://www.businessinsider.com/co-living-startups-turn-normal-2016-7>.

McCamant, K, and Durrett, C. (2011). Creating Cohousing: Building Sustainable Communities. Canada: New Society Publishers.

Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia. (s.f.). Género. Recuperado de
<https://www.minsalud.gov.co/proteccionsocial/promocion-social/Paginas/genero.aspx#:~:text=De%20acuerdo%20a%20la%20Organizaci%C3%B3n,los%20hombres%20y%20las%20mujeres.>

Molina Costa, Patricia & García Madruga, Carolina & Matesanz, Angela & Solano Coto, Erick & Sasa, Zuhra & von Breymann, Helga & Urrutia-Azcona, Koldo. (2019). SAN JOSÉ VIVE: Regenerando el Centro (Plan 4D-2050).

Osborne, R, "Mejores prácticas para comunidades de vida urbana" (2018). Programa de Diseño de Interiores: Tesis. 16. http://digitalcommons.unl.edu/arch_id_theses/16

Pérez Porto, J., Merino, M. (8 de agosto de 2016). Casco histórico - Qué es, definición y concepto. Definicion.de. Última actualización el 25 de julio de 2018. Recuperado el 13 de junio de 2023 de <https://definicion.de/casco-historico/>

Prován, B. (2014). "¿Qué es exactamente el coliving? - Puerta abierta." 3 de febrero de 2014. <http://opendoor.io/so-what-exactly-is-coliving/>

Real Academia Española. (s.f.). Animal doméstico. Recuperado de
<https://dpej.rae.es/lema/animal-doméstico>

Real Academia Española. (s.f.). Provincia. Recuperado de <https://dle.rae.es/provincia>

Reeder, J. (2012). "Hacking Home: Coliving Reinvents the Commune for a Networked Age." Shareable. June 18, 2012. <https://www.shareable.net/blog/hacking-home-colivingreinvents-the-commune-for-a-networked-age>

Santander (2022). ¿Qué es el coworking? <https://www.santander.com/es/stories/que-es-el-coworking#:~:text=Conocemos%20el%20coworking%20como%20un,startups%20puede-n%20desarrollar%20su%20actividad.>

Scott Hanson C y Scott Hanson K (2005) El manual de covivienda: Construyendo un lugar para la comunidad(Gabriola, BC: New Society Publishers)

SUMMA (2022) Mercado inmobiliario costarricense para el 2023 prevé un panorama alentador <https://revistasumma.com/mercado-inmobiliario-costarricense-para-el-2023-preve-un-panorama-alentador#:~:text=Espec%C3%ADficamente%2C%20en%20Costa%20Rica%2C%20de,mayor%20al%20proyectado%20en%20julio.>

Thomsen, J and Eikemo, T.A. (2010). Aspects of Student Housing Satisfaction: A Quantitative Study Journal of Housing and the Built Environment 25 273–93

Tummers, L. (2015) El resurgimiento de la covivienda autogestionada en Europa: una revisión crítica de la investigación sobre covivienda Estudios Urbanos 532023–40

UNESCO-UIS. (2011). International Standard Classification of Education (ISCED).

Universidad de Chile. (s.f). Vivienda al día: Requerimiento.

<https://infoinvi.uchilefau.cl/glosario/requerimiento/>

Vargas Garay, M. A., Roncancio García, A. D., & Cardona García, O. (2018). Cohousing: una alternativa comunitaria a la propiedad privada.

<https://revistasaludbosque.unbosque.edu.co/index.php/cuaderlam/article/view/2653/216>

Vélez Correa, C. M., & Pérez Blandón, J. D. (2021). Desarrollo modelo viviendas colaborativas cohousing: Estudio de Factibilidad Para la Institución Intei en el Desarrollo de un Modelo de Viviendas Colaborativas Tipo Cohousing en la Región Norte Vallecaucana.

Universidad del

Valle.[https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/21079/CB-](https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/21079/CB-0605564.pdf?sequence=1&isAllowed=)

[0605564.pdf?sequence=1&isAllowed=](https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/21079/CB-0605564.pdf?sequence=1&isAllowed=)

Apéndice

Apéndice A. Cuestionario RISE

Este cuestionario es de respuesta anónima. Su aporte es de suma utilidad para diseñar propuestas de reactivación socioeconómica en San José. La duración aproximada es de 5 minutos, por lo que solicitamos su valiosa colaboración.

Perfil sociodemográfico

1. ¿En cuál rango de edad se encuentra usted?

- 18 a menos de 25 años
- 25 a menos de 30 años
- 30 a menos de 35 años
- 35 a menos de 40 años
- 40 a menos de 45 años
- 45 a menos de 50 años
- 50 años o más

2. ¿Usted vive en el Gran Área Metropolitana (desde Paraíso a San Ramón)?

- Si
- No

3. ¿Cuál es su género?

- Hombre
- Mujer
- Prefiero no decir
- Otro: _____

4. ¿Cuál es su estado civil?

- Soltero/a
- Casado/a
- Divorciado/a
- Viudo/a Unión

- Libre Separado/a

5. ¿Con quién vive usted actualmente?

- Vivo solo(a)
- Esposo(a)
- Compañero(a)
- Mamá
- Papá
- Hermanos(as)
- Hijos(as)
- Abuelos(as)
- Amigos/as
- Otros familiares
- Otro: _____

6. ¿Cuáles amenidades son de su preferencia a la hora de escoger vivienda?

Puede marcar las opciones que considere oportunas.

- Piscina
- Gimnasio
- Zona verde
- Sala multiuso
- Espacios para niños
- Lavandería
- Parqueo
- Pet Friendly
- Seguridad 24/7
- Servicios (luz y agua)
- Wifi
- Otro: _____

7. ¿Tiene mascotas?

- Sí
- No

8. ¿Cuál es su último nivel de educación aprobado?

- Primaria incompleta
- Primaria Completa
- Secundaria incompleta
- Secundaria Completa
- Bachillerato universitario incompleto
- Bachillerato universitario Completo
- Licenciatura universitaria incompleta
- Licenciatura universitaria completa
- Técnico
- Maestría Completa
- Doctorado Completo

9. Indique su ocupación principal:

10. ¿Actualmente se encuentra laborando?

- Sí
- No

11. ¿Cuál de las siguientes situaciones describe su relación laboral?

- Trabajo por cuenta propia
- Trabajo en relación de dependencia (asalariado)
- Tengo trabajo en relación de dependencia (asalariado) y por cuenta propia

12. ¿Cuál es su modalidad de trabajo? *

- 100% presencial
- 100% Teletrabajo
- Híbrido (presencial y teletrabajo)

13. ¿Dentro de cuál de los siguientes rangos se encuentra su salario mensual?

- Menos de ₡350 000
- De ₡350 000 a menos de ₡500 000
- De ₡500 000 a menos de ₡650 000
- De ₡650 000 a menos de ₡800 000
- De ₡800 000 a menos de ₡950 000
- De ₡950 000 a menos de ₡1 100 000
- ₡1 100 000 o más

Condiciones actuales de vivienda

14. ¿Cuál es su tipo de vivienda actual?

- Propia
- Alquilada
- Prestada

15. ¿Cuál es el rango mensual que paga de alquiler?

- Menos de ₡150 000
- De ₡150 000 a menos de ₡300 000
- De ₡300 000 a menos de ₡450 000
- De ₡450 000 a menos de ₡600 000
- De ₡600 000 a menos de ₡750 000
- De ₡750 000 a menos de ₡900 000
- Más de ₡900 000

16. Indique en cuál provincia del Gran Área Metropolitana vive actualmente:

- San José
- Alajuela
- Cartago
- Heredia

17. Indique en cuál cantón del Gran Área Metropolitana vive actualmente: *

18. En referencia a su vivienda actual, ¿A cuáles servicios tiene acceso? Puede *
marcar varias opciones.

- Electricidad
- Agua
- Internet
- Televisión por cable Streaming
- Recolección de basura
- Recolección de reciclaje
- Seguridad privada

19. En la zona donde reside actualmente, ¿Cuáles opciones de mantenimiento se
pueden encontrar? Puede marcar varias opciones.

- Control de plagas
- Limpieza
- Estética (pintura, decoración etc.)
- Estructura (instalación eléctrica, plomería etc.) Jardinería
- Otro: _____

20. ¿Cuáles aspectos son de su preferencia a la hora de escoger un espacio/lugar
para trabajar? Puede marcar las opciones que considere oportunas.

- Excelente Iluminación
- Alta seguridad
- Electrodomésticos
- Privacidad
- Internet de alta velocidad
- Parqueo
- Orden y limpieza
- Transporte
- Servicio Alimentación

- Aire acondicionado
- Zona verde
- Equipo ergonómico
- Equipo electrónico (pantallas, mouse, proyector)
- Otro: _____

Requerimientos y características de la vivienda

21. El término **Coliving** se puede definir como: modelo de vivienda compartida donde se alojan dos o más personas en la misma unidad. Los espacios son amueblados, incluye servicios y espacios comunes externos a la unidad de vivienda. Su alquiler es por tiempos determinados." ¿Le gustaría vivir bajo este modelo?

- Sí
- No

¿Por qué razón?

22. El término **Cohousing** se puede definir como: "modelo de vivienda comunitaria, * en el que los residentes son propietarios de sus casas o espacios privados, pero también disponen de espacios e instalaciones comunes diseñadas para el uso comunitario." ¿Le gustaría vivir bajo este modelo?

- Sí
- No

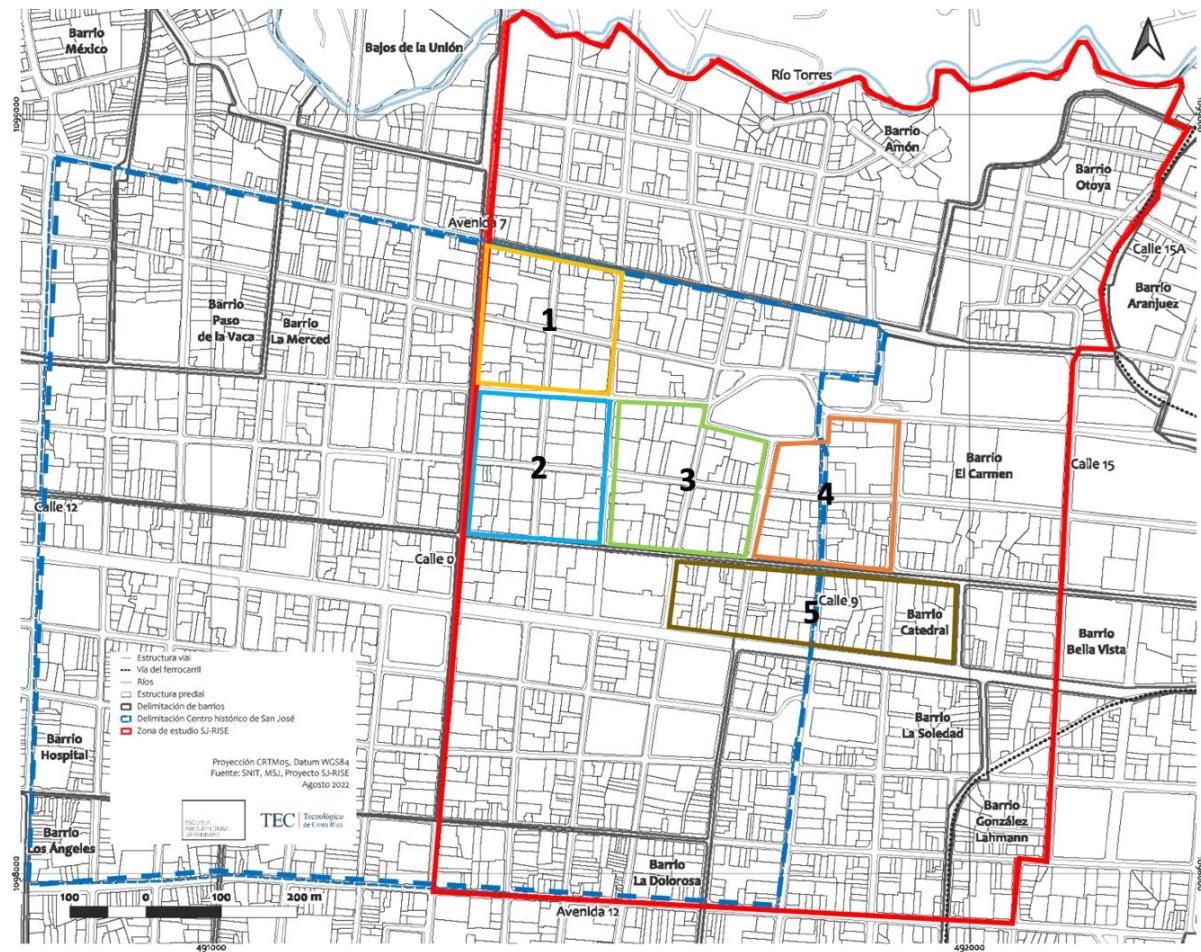
¿Por qué razón?

23. El término **Coworking** se puede definir como: " espacio compartido -físico o * virtual- donde profesionales, individuales como autónomos, empresarios o empleados que cuentan con la modalidad parcial o total de teletrabajo, así como pymes o start-ups pueden desarrollar su actividad. "Le gustaría trabajar bajo este modelo?

- Sí
- No

¿Por qué razón?

24. En la siguiente imagen se puede apreciar la extensión del área denominada "Centro Histórico de San José", en el cual se enfocan las siguientes preguntas.



25. ¿Cuáles cree que son las ventajas de vivir en el Centro Histórico de San José?

Puede marcar las opciones que considere oportunas.

- Selecciona todos los que correspondan.
- Cercanía a diferentes
- Infraestructura de transportes
- Cercanía a comercios
- Arquitectura e imagen urbano
- Entretenimiento
- Actividades culturales
- Salubridad
- Seguridad
- No tiene ventajas
- Otro: _____

26. ¿Considera que hay aspectos que se deben mejorar para vivir en el Centro Histórico de San José?

- Si
- No

27. ¿Cuáles cree que son los aspectos que deben mejorarse en el Centro Histórico de San José para vivir? Puede marcar las opciones que considere oportunas.

- Mayor seguridad
- Mejorar la infraestructura vial Mayor salubridad
- Tráfico y congestión vial Contaminación acústica Contaminación ambiental
- Más lugares de entretenimiento Espacios para ejercicio
- Otro: _____

Requerimientos y características Coworking

28. ¿Cuáles cree que son las ventajas de trabajar en el Centro Histórico de San José? Puede marcar las opciones que considere oportunas.

Selecciona todos los que correspondan.

- Cercanía a diferentes servicios Infraestructura de transportes Cercanía a comercios Arquitectura e imagen urbano Entretenimiento
- Actividades culturales Salubridad
- No tiene ventajas
- Otro: _____

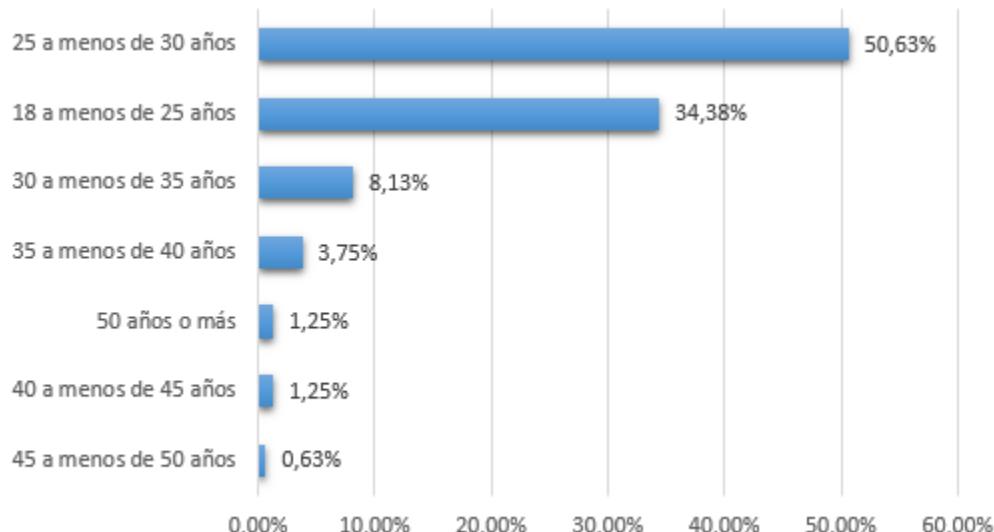
29. ¿Considera que hay aspectos que se deben mejorar para trabajar en el Centro *
¿Histórico de San José?

- Si
- No

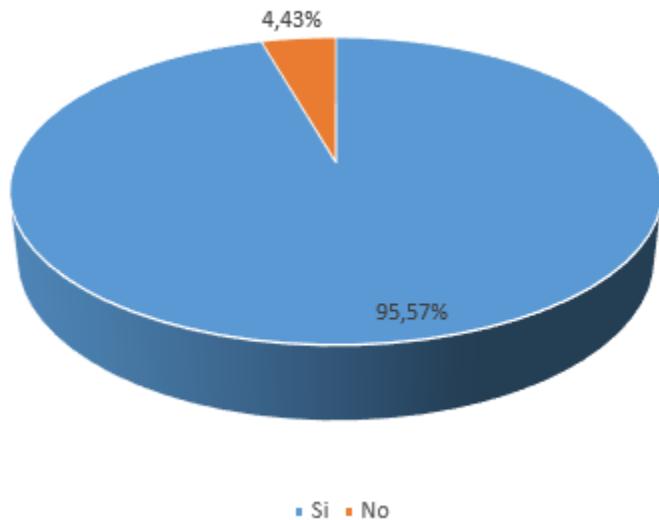
30. ¿Cuáles cree que son factores de mejora para trabajar en el centro de San José? Puede marcar las opciones que considere oportunas.

1. Seguridad
2. Mantenimiento de la infraestructura vial Salubridad
3. Tráfico y congestión vial Contaminación acústica Contaminación ambiental
4. Otro: _____
- 5.
6. *Información recabada para la elaboración de la infografía*

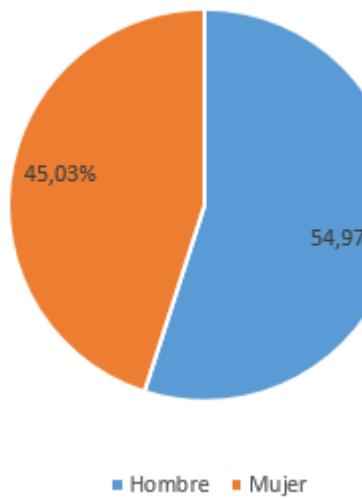
Apéndice B. Rango de edades



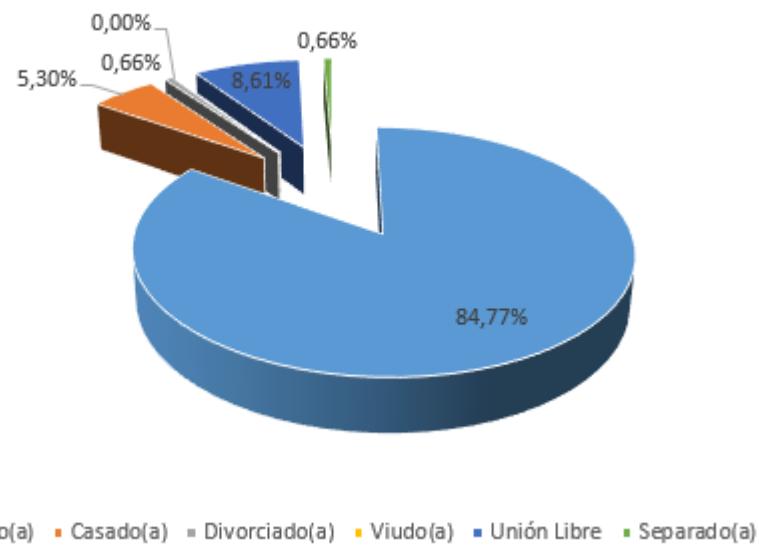
Apéndice C. Vive en la GAM



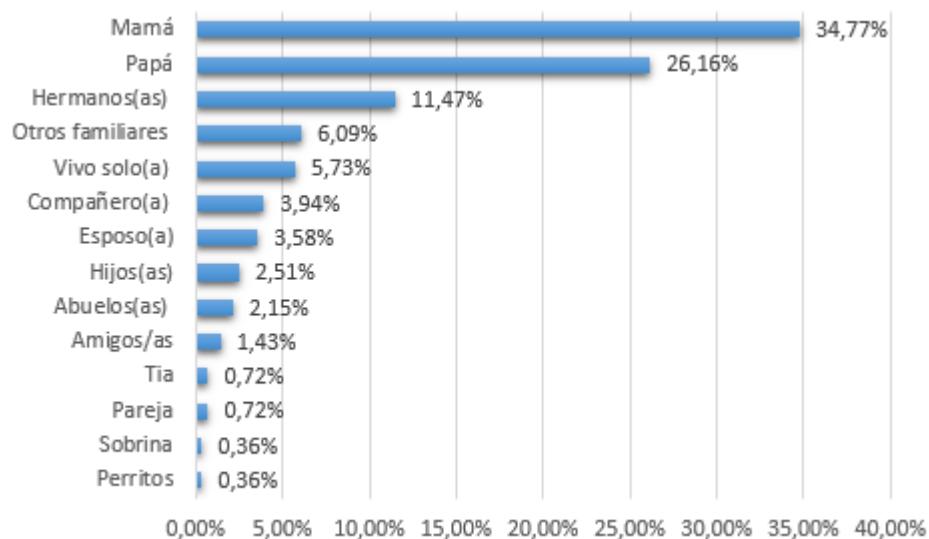
Apéndice D. Género



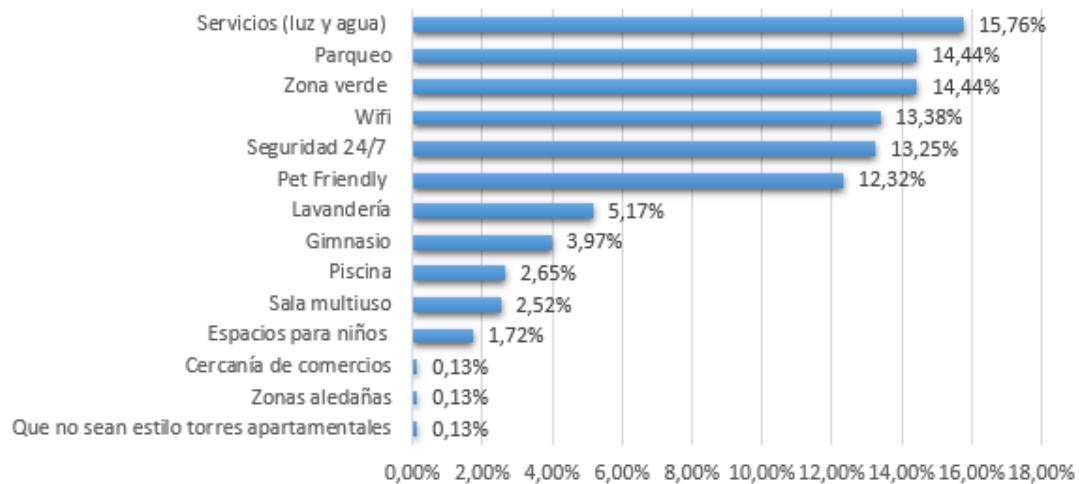
Apéndice E. Estado Civil



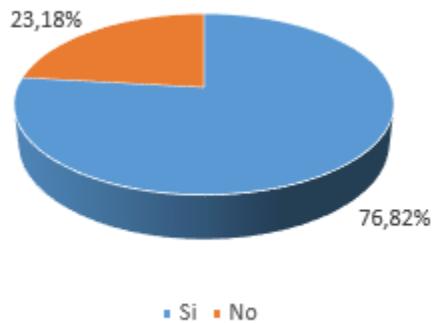
Apéndice F. Con quién vive



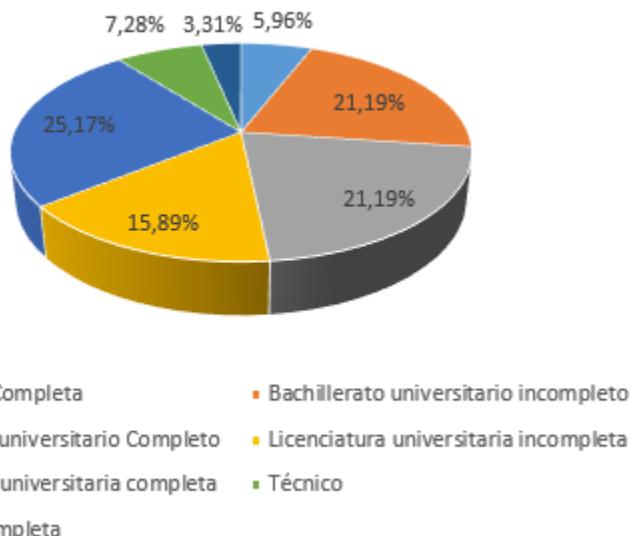
Apéndice G. Amenidades



Apéndice H. Tiene mascotas



Apéndice I. Nivel educativo



Apéndice J. Ocupación

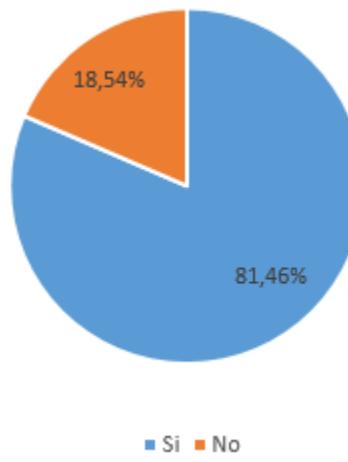
Ocupación	Respuestas
Aduanero	1
Agente Trilingüe	1
Ama de casa	1
Analista	1
Analista de Ventas	1
Artista	1
Asalariada	1
Asegurador de calidad	1
Asistencia administrativa	1
Asistente de ingeniería	1
Asociado investigador	1
Auditoría	1
Auxiliar Cajeros Automáticos	1
Buscando empleo	1

Buyer	1
Campaign Specialist	1
Client Reefer manager para Costa Rica y Panamá	1
Comercio internacional	1
Coordinadora de mercadeo	1
Creativa en Estudio de Diseño	1
Cuido de mi bebe y ayudo a mi esposo en el negocio	1
Customer Service	1
Desarrollador Front-End	1
Desarrollador web	1
Diseñador	1
Diseñador Instruccional	1
Diseñador UX	1
Diseñadora publicitaria y publicista	1
Diseño de Experiencias	1
Docente	1
Economista	1
Ejecutivo contable	1
Entrenador	1
Farmacia	1
Gerente de Operaciones	1
Gestor de Innovación	1
Gestor financiero	1
Helpdesk Analyst	1
Informática	1
Ing civil	1
Ing en Sistemas	1
Ingeniera industrial	1

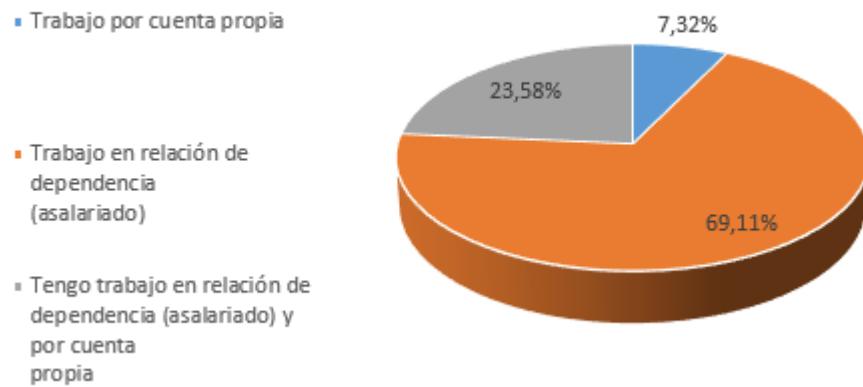
Ingeniero en Cadenas de Suministro	1
Ingeniero en computación	1
Ingeniero en sistemas	1
Ingeniero informático	1
Ingeniero mecatrónico	1
Oficinista	1
Operario de producción	1
Orientadora	1
Product manager	1
Promotor de la salud física	1
QA Tester	1
Químico	1
Reclutadora	1
Software	1
Técnico dental	1
Técnico en economía	1
Técnico en Electrónica	1
Técnico en informática	1
Telefonista	1
Trabajadora	1
Agente en Call Center	2
Diseño gráfico	2
Emprendedor	2
Finanzas	2
Ilustrador	2
Ingeniero Eléctrico	2
Ingeniero industrial	2
Mercadeo	2

Recursos humanos	2
Servicio al cliente	2
Analista de Datos	3
Arquitectura	3
Ingeniería	3
Medicina	3
Contabilidad	4
analista financiera	7
Administración	16
Estudiante	30

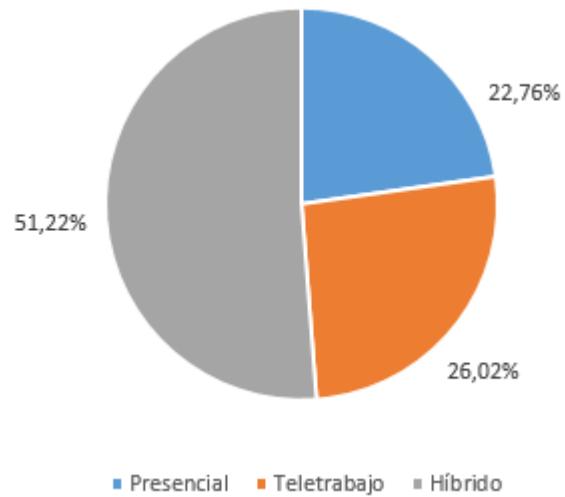
Apéndice K. Se encuentra trabajando



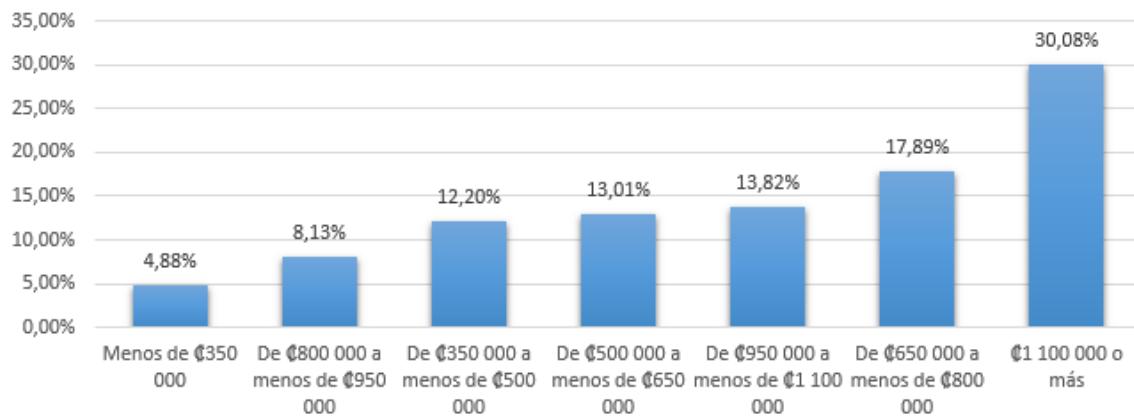
Apéndice L. Descripción de relación laboral



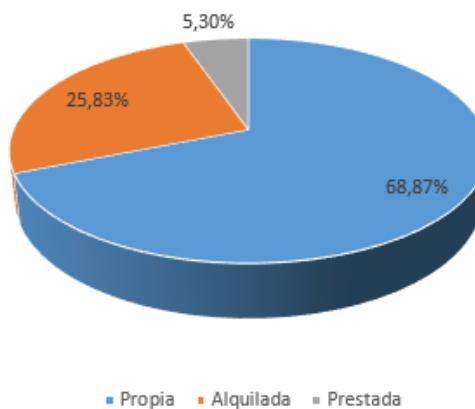
Apéndice M. Modalidad de trabajo



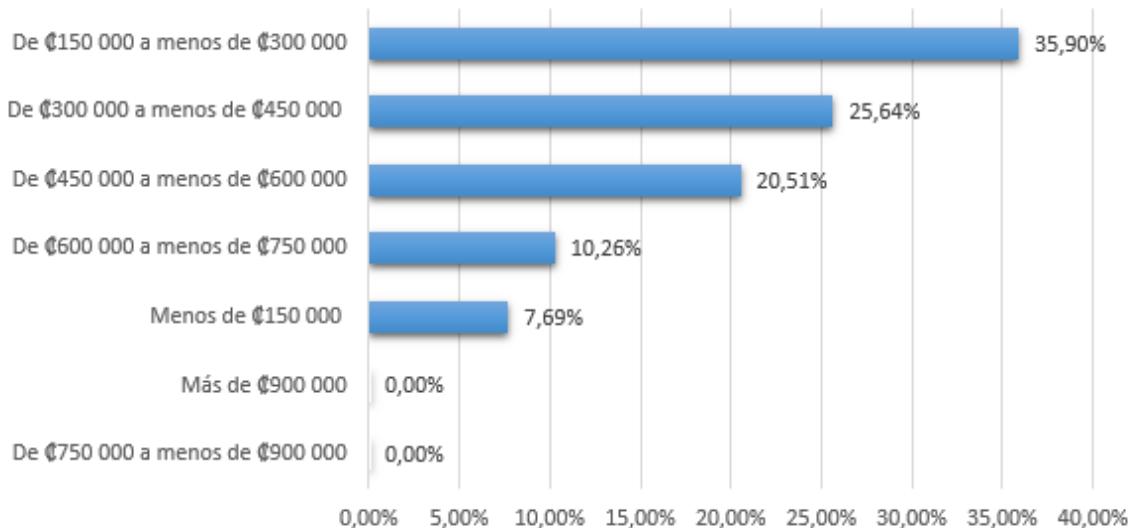
Apéndice N. Rango salarial



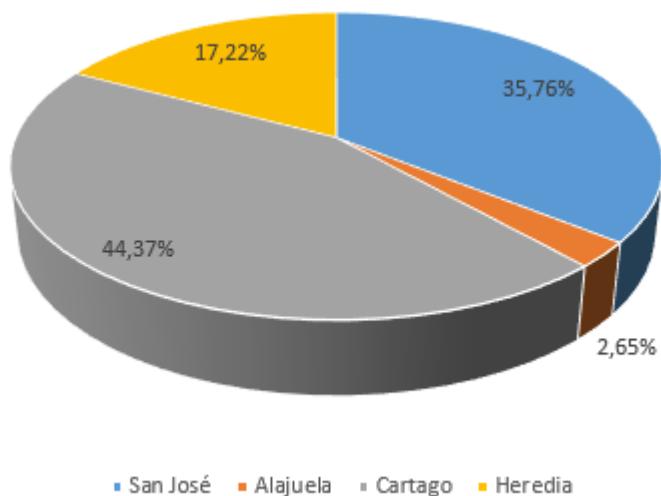
Apéndice Ñ. Tipo de vivienda



Apéndice O. Rango de alquiler



Apéndice P. Provincia



Apéndice Q. Cantón

