

*GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN EN COSTA RICA:
PERCEPCIONES SOBRE LOS IMPACTOS DE RESIDENTES
EXPATRIADOS EN GUANACASTE*

*GENTRIFICATION AND TOURISTIFICATION IN COSTA RICA:
PERCEPTIONS OF THE IMPACTS OF “EXPATS” RESIDENT IN
GUANACASTE*

Jason Hernández Murillo*

Tipo de documento: artículo académico

Fecha de ingreso: 30/04/2025 • Fecha de aceptación: 06/11/2025

RESUMEN

En este artículo se analizan las percepciones de la población costarricense sobre el impacto de los residentes expatriados en los procesos de gentrificación y turistificación en la provincia de Guanacaste en Costa Rica. Para ello, se empleó una metodología cuantitativa basada en el análisis secundario de datos provenientes de una encuesta realizada por el Instituto de Estudios Sociales en Población de la Universidad Nacional (IDESPO-UNA) entre julio y agosto de 2024. Los principales resultados indican que la mayoría de las personas encuestadas reconocen la presencia de expatriados en la región, con una alta concentración en Guanacaste. Además, se percibe que las personas expatriadas contribuyen al incremento del valor de las propiedades y al aumento general del costo de vida. Finalmente, se identifica una demanda significativa por parte de la ciudadanía hacia la implementación de regulaciones que permitan mitigar estos efectos socioeconómicos.

Palabras clave: Costa Rica, cambio social, migración internacional, capital, percepción social

ABSTRACT

This article analyzes the perceptions of the Costa Rican population regarding the impact of expatriate residents on the processes of gentrification and touristification in

* Universidad Nacional, Heredia, Costa Rica.
jason.hernandez.murillo@una.ac.cr
<https://orcid.org/0000-0002-3374-4677>

the province of Guanacaste, Costa Rica. To this end, a quantitative methodology was employed, based on secondary data analysis from a survey conducted by the Instituto de Estudios Sociales en Población of the Universidad Nacional (IDESPO-UNA) between July and August 2024. The main results indicate that most respondents acknowledge the presence of expatriates in the region, with a high concentration in Guanacaste. Furthermore, expatriates are perceived as contributing to the increase in property values and the overall cost of living. Finally, there is a significant public demand for the implementation of regulations aimed at mitigating these socioeconomic effects.

Keywords: Costa Rica, social change, international migration, capital, social perception

1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, Costa Rica ha experimentado una creciente llegada de residentes extranjeros, principalmente desde Estados Unidos, Canadá y Europa, atraídos por la estabilidad política, su biodiversidad y calidad de vida. Sin embargo, este fenómeno migratorio —a menudo asociado al turismo residencial, la migración de jubilados y el auge de nómadas digitales— ha generado transformaciones profundas en algunos territorios, especialmente en zonas de atractivo escénico como las playas y otros lugares en Guanacaste, donde se ha dado una demanda de bienes raíces y servicios que ha reconfigurado dinámicas socioeconómicas locales.

Estas transformaciones no son para nada neutrales, ya que generan un encarecimiento de las propiedades, además de los conflictos por el acceso a recursos naturales vitales como el agua y la adaptación del comercio a perfiles transnacionales han abierto debates en torno a la gentrificación y turistificación, procesos que, aunque ya han sido estudiados en contextos urbanos del Norte Global, han adquirido matices particulares en Costa Rica y la región.

El presente artículo analiza las percepciones de la población costarricense —en particular, de las personas guanacastecas—, sobre el impacto de estos residentes expatriados, entendiendo que su presencia no solo altera el paisaje físico, sino también cambios sociales y económicos en las comunidades receptoras. Este análisis se torna imperativo por dos razones, la primera, porque revela las formas en las que se experimentan y responden las personas

de este país frente a las dinámicas globales de movilidad privilegiada y de acumulación de capital; y la segunda, porque ofrecen insumos críticos para repensar políticas públicas en un país donde el modelo de desarrollo turístico-residencial entra en conflicto con las crecientes demandas de equidad territorial. Siendo Costa Rica un país que históricamente, depende del turismo como fuente de ingresos nacionales.

Es así como a partir del informe de encuesta “Percepción Nacional sobre personas residentes en Costa Rica procedentes de Estados Unidos, Canadá Y Europa”, del Programa Migraciones Cambio Social e Identidades (PMCSI) del Instituto de Estudios en Población (IDESPO). Este trabajo explora cómo se perciben los efectos de la gentrificación vinculada a expatriados y expatriadas en Costa Rica, con especial atención a Guanacaste —epicentro de estas tensiones—, pero sin perder de vista otras regiones afectadas. El objetivo no es solo documentar preocupaciones sobre el acceso a la vivienda o el desplazamiento, sino también interpretarlas a la luz de marcos teóricos críticos que vinculan la turistificación con las lógicas del capitalismo neoliberal. De tal forma este artículo pretende contribuir a un debate urgente, buscando integrar la voz de las comunidades guanacastecas como elemento central en la construcción de alternativas de desarrollo más inclusivas y menos invasivas.

2. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

Este marco teórico y conceptual está pensado como un eje estructurador que dota de

sentido y dirección a la totalidad del presente artículo. La perspectiva teórica aquí adoptada —anclada en los estudios urbanos críticos, la geografía del turismo y los estudios migratorios— funge como un lente a través del cual se analizarán e interpretarán las percepciones de la población costarricense sobre los residentes procedentes de Estados Unidos, Canadá y Europa, así como su rol percibido en las transformaciones socio-territoriales contemporáneas.

Esta teoría delimita al objeto de estudio, la articulación de los conceptos clave y la estrategia interpretativa de los datos empíricos recogidos (Sautu, 2005). El objetivo es trascender la descripción de percepciones para situarlas en un contexto de procesos estructurales más amplios, reconociendo que toda observación e interpretación está mediada por la teoría.

2.1 GENTRIFICACIÓN: CONCEPTO Y DINÁMICAS FUNDAMENTALES

El concepto de gentrificación fue acuñado originalmente por Ruth Glass en 1964, y se ha consolidado como una herramienta analítica crucial para comprender las transformaciones urbanas y, crecientemente, rurales en el capitalismo tardío. En su acepción más extendida, describe un proceso de reinversión de capital en espacios (previamente desinvertidos o subvalorados) que resulta en la llegada y asentamiento de poblaciones con mayor capital económico y social, y el consecuente desplazamiento —sea este directo, indirecto, o por exclusión— de las personas autóctonas con menores ingresos o con condiciones sociales más vulnerables (Lees et al., 2008; Smith, 1996).

De esta forma es que estos procesos reconfiguran no solo la composición social del territorio, sino también su paisaje físico (nuevos tipos de edificaciones, comercios y servicios), además de sus dimensiones simbólicas (cambios en la identidad y atmósfera del lugar). Si bien, inicialmente, el concepto estuvo asociado a la transición de barrios obreros centrales por clases medias del norte global, el mismo ha evolucionado para abarcar una diversidad de manifestaciones, incluyendo la gentrificación rural, la nueva construcción y

formas impulsadas por actores y lógicas específicas, como el turismo (Davidson y Lees, 2005), lo cual dirige a un segundo concepto, el de turistificación.

2.2 TURISTIFICACIÓN: LA LÓGICA DEL TURISMO EN LA TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL

En contextos donde el turismo adquiere un rol económico y social protagónico, como es el caso de numerosas regiones en Costa Rica y Latinoamérica, este concepto emerge como una categoría analítica particularmente pertinente (Calderón-Fajardo y Nuevo-López, 2024; Cócola, 2016). Por lo tanto, la turistificación se refiere a la transformación profunda de un territorio —barrio, ciudad, costa o playa, espacio rural, etc.— bajo la influencia dominante de la actividad turística en su sentido más amplio, abarcando desde el turismo convencional hasta el residencial, el de migración de estilo de vida o el asociado a los nómadas digitales (Hiernaux y González, 2014; Jover y Díaz-Parra, 2020).

Este proceso implica una reorientación significativa de la economía, la morfología urbana o rural, los usos del suelo y, a menudo, de las relaciones sociales y la identidad local, priorizando las necesidades y expectativas del extranjero o del nuevo residente “turístico” sobre las de la población autóctona (Calderón-Fajardo y Nuevo-López, 2024; Gravari-Barbas y Guinand, 2017). Las manifestaciones de la turistificación incluyen la proliferación de alojamientos turísticos (hoteles, airbnb), la adaptación del comercio y los servicios al gusto turístico, la presión sobre la infraestructura (agua, residuos), la posible estacionalidad económica y laboral, y, de forma crucial para este estudio, el encarecimiento del suelo y la vivienda, tanto en alquiler como en compra (Cócola, 2018; Shing Cheung y Yim Yiu, 2022).

Algunas investigaciones en América Latina, aunque a veces con terminología diversa, documentan procesos análogos en enclaves turísticos, donde la llegada de inversión extranjera y nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, a menudo ligados a la búsqueda de atractivos escénicos y otros (playa, naturaleza, clima, recursos naturales), generan

dinámicas de revalorización de los suelos y choques con la población local (Avila-Santillán y Avilés-Soriano, 2023; Méndez-Bustos, 2019; Salinas, 2015).

2.3. GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN Y LAS LÓGICAS DEL CAPITALISMO CONTEMPORÁNEO

Siguiendo la línea argumental de Calderón-Fajardo y Nuevo-López (2024), es fundamental comprender la turistificación no como un fenómeno aislado o meramente sectorial, sino como una manifestación específica de las lógicas dominantes del capitalismo neoliberal contemporáneo. El turismo “hegemónico”, y las transformaciones que genera, actúan como instrumentos para la acumulación y reproducción del capital, insertando en los territorios, circuitos globales de inversión y consumo (Harvey, 2005). Además de elementos como la comodificación del espacio, la naturaleza y la cultura —convertidos en productos para el consumo turístico o residencial— es un rasgo central en estos procesos (Gotham, 2005).

De esta forma, las relaciones entre turistificación y gentrificación son estrechas y complicadas. La turistificación puede considerarse una forma particular de gentrificación (gentrificación turística o residencial), donde el capital invertido proviene predominantemente del sector turístico-inmobiliario y los agentes “gentrificadores” son turistas, inversores o nuevos residentes (extranjeros o nacionales) atraídos por el estilo de vida asociado al destino (Hiernaux y González, 2014; Sequera y Nofre, 2018).

Es decir, ambos conceptos comparten mecanismos centrales como la explotación de la brecha de renta (rent gap) —la diferencia entre la renta actual del suelo y su utilidad potencial bajo un uso, en este caso, turístico/residencial de lujo (Smith, 1996)— y, crucialmente, el desplazamiento de la población originaria por vías económicas (aumento de precios) o regulatorias (transformación de vivienda residencial en turística) (Cócola, 2016; Wachsmuth y Weisler, 2018).

De esta forma es que se genera relevancia para el contexto costarricense resultando que el marco de la turistificación y la

gentrificación residencial es especialmente pertinente para analizar las dinámicas socio-territoriales en Guanacaste. Siendo que Costa Rica se ha posicionado histórica e internacionalmente como un destino atractivo no solo para el turismo tradicional, sino también para la migración de estilo de vida, la migración de personas pensionadas y, más recientemente, para las personas trabajadoras en forma remota o nómadas digitales, lo cual ha sido facilitado por políticas específicas como la Ley n.º 10008 de 2021.

De esta forma es que, estos flujos migratorios, predominantemente desde Estados Unidos, Canadá y Europa, se dirigen a menudo hacia zonas costeras como Guanacaste, Pacífico Central Pacífico Sur y el Caribe Sur, también hacia ciertas áreas del valle central. Normalmente atraídos por el clima, la naturaleza, la estabilidad política relativa, y un costo de vida que, si bien es creciente, puede ser comparativamente menor al de sus países de origen (Janoschka, 2009; Morales, 2011).

La llegada de estos grupos conocidos también como expatriados, cuentan con un poder adquisitivo generalmente mayor al de la población local, lo cual impulsa la demanda de bienes raíces, servicios específicos (a menudo bilingües) y atractivos particulares, dinamizan los mercados inmobiliarios y de construcción, los cuales pueden exacerbar las presiones sobre el suelo y recursos vitales como el agua (Morales y Rojas, 2020). Algunos estudios preliminares y reportajes periodísticos en Costa Rica ya señalan conflictos socioambientales, presiones inflacionarias en mercados locales de vivienda y servicios, así como percepciones de desplazamiento o exclusión en comunidades receptoras de estos flujos migratorios y turísticos (Esquivel, 2024; Fuentes-Hernández, 2021; Van Noorloos, 2011).

El término “expatriado (expat)” constituye una categoría sociológica problemática que refleja las asimetrías del sistema-mundo contemporáneo. A diferencia de las conceptualizaciones clásicas que lo vinculaban principalmente a ejecutivos transnacionales (Beaverstock, 2002), la literatura reciente en ciencias sociales (Benson y O’Reilly, 2022;

Kunz, 2023) lo redefine como un marcador de privilegios migratorios que distinguen a ciertos grupos móviles —predominantemente hombres blancos, occidentales y de alto capital económico— de otros flujos migratorios estigmatizados.

Esta distinción opera mediante tres mecanismos clave: primero, la racialización de las movilidades (Fechter, 2020), segundo, el acceso diferencial a regímenes legales preferenciales (D'Aubeterre, 2022), y tercero, a la construcción discursiva de estos migrantes como “contribuyentes al desarrollo” en contraposición a los grupos de migrantes económicos, los cuales son estigmatizados como problemáticos (Torkian et al., 2021).

En el contexto latinoamericano, algunos estudios críticos sobre movilidad (Glick y Salazar, 2019; Libertun y Dolfuss, 2022) han demostrado cómo la figura del expatriado se articula con procesos de gentrificación transnacional. Particularmente, se identifican tres dimensiones analíticas: la primera, su rol como agentes de valorización inmobiliaria a través de la demanda de propiedades en enclaves privilegiados (Janoschka et al., 2023); la segunda, su función como consumidores diferenciados que generan economías de servicios segmentadas (Hayes, 2020); y la tercera, su posición como sujetos políticamente invisibilizados que eluden regulaciones migratorias estrictas (Dolfuss y Libertun, 2023).

De esta forma es que, esta triple dimensión —espacial, económica y política— permite comprender por qué los expatriados ocupan un lugar central en las dinámicas contemporáneas de transformación urbana y rural en la región, particularmente en contextos de alta atracción turística o residencial como Costa Rica. Para ir concluyendo, este marco teórico —que articula los conceptos de gentrificación, turistificación, migración de estilo de vida y lógicas capitalistas de las personas expatriadas— proporciona herramientas conceptuales para interpretar las percepciones de la población costarricense sobre los residentes provenientes de Estados Unidos, Canadá y Europa, en la encuesta del IDESPO (2024).

Las percepciones sobre el encarecimiento de la vida y de los terrenos, así como sobre la apropiación de espacios de alto valor escénico —tanto en la periferia, como en playas de Guanacaste y al interior del país—, serán abordadas en los resultados. Estas percepciones no se analizarán únicamente como opiniones subjetivas, sino como reflejos, elaboraciones y contestaciones sociales a procesos materiales y estructurales de transformación territorial. La teoría y los conceptos centrales permiten ahondar en cómo estos procesos son vividos, interpretados y significados por la población costarricense, y particularmente de la guanacasteca, reconociendo la complejidad y las posibles contradicciones en dichas percepciones (Sautu, 2005). Este enfoque busca comprender la dimensión social y subjetiva de la gentrificación y la turistificación por parte de “expats” en el contexto costarricense contemporáneo.

3. METODOLOGÍA

El presente artículo se basa en un análisis secundario de los datos recopilados en el estudio “Percepción nacional sobre personas residentes en Costa Rica procedentes de Estados Unidos, Canadá y Europa”, llevado a cabo por el Programa Migraciones, Cambio Social e Identidades del Instituto de Estudios Sociales en Población (IDESPO) de la Universidad Nacional (UNA) de Costa Rica. La información primaria fue recolectada mediante una encuesta de carácter cuantitativo durante los meses de julio y agosto de 2024 (IDESPO-UNA, 2025).

El objetivo general de dicha encuesta fue describir las percepciones de la población costarricense (y extranjeros con más de dos años de residencia) sobre la existencia, características demográficas, motivaciones y el rol como agentes gentrificadores de las personas residentes en el país provenientes de Estados Unidos, Canadá y Europa. El universo del estudio estuvo constituido por personas mayores de 18 años, costarricenses por nacimiento o nacionalizados, y extranjeros con dos o más años de residir en Costa Rica, usuarios de teléfono celular (IDESPO-UNA, 2025).

Se aplicó un muestreo probabilístico aleatorio simple sobre un marco muestral de

números de teléfono celular activos proporcionados por SUTEL, logrando una muestra final de 801 encuestas efectivas. Este tamaño muestral garantiza un nivel de confianza del 95% y un margen de error máximo del $\pm 3.5\%$ para el total de la muestra. La recolección de datos se realizó mediante entrevistas telefónicas asistidas por computadora (sistema CATI), y los datos fueron posteriormente ponderados utilizando factores de expansión basados en la encuesta nacional de hogares (ENAH) 2023 para asegurar la representatividad de la muestra respecto a la población nacional en cuanto a sexo, edad y nivel educativo (IDESPO-UNA, 2025, pp.7-8).

Para los fines específicos de este artículo, y centrándose en el fenómeno de la gentrificación, es relevante destacar que el cuestionario de la encuesta original incluyó una sección dedicada a indagar directamente sobre la percepción de la gentrificación asociada a la presencia de residentes norteamericanos y europeos. Según se detalla en el informe de la encuesta se incorporaron ítems específicos diseñados para medir la percepción ciudadana sobre diversos aspectos vinculados a este fenómeno, tales como:

- El encarecimiento del costo de vida, particularmente en relación con terrenos, la vivienda (alquiler y compra) y los productos o servicios.
- La percepción sobre si se están apropiando de zonas con altos atractivos escénicos como las playas o terrenos con vistas al mar como particularidad del caso guanacasteco, pero también las impresiones acerca de las ocupaciones en el interior del país.
- La necesidad de que en Costa Rica haya leyes que regulen este tipo de actividades gentrificadoras o turistificadoras.

La inclusión de estas preguntas específicas en la encuesta original permitió que los datos resultantes fueran analizados en las secciones subsiguientes de este artículo, se hace un contraste entre los resultados de la encuesta expuestos en el informe, con las personas que habitan propiamente en Guanacaste, siendo

estas personas entrevistadas un 8,3% de la muestra, es decir que fueron 67 de las 801 encuestadas en total.

De esta forma se ofrece una visión empírica sobre cómo la población en Costa Rica percibe las dinámicas de gentrificación y turistificación en contraste con personas que habitan en Guanacaste en relación con la presencia de residentes expatriados provenientes de Estados Unidos, Canadá y Europa.

4. RESULTADOS

Los resultados se desprenden del informe de encuesta titulado: “Percepción nacional sobre personas residentes en Costa Rica procedentes de Estados Unidos, Canadá y Europa”, el cual revela algunos datos significativos sobre las impresiones de la población costarricense con respecto a la gentrificación. En un primer momento se destaca el reconocimiento de la presencia de expatriados en el país, el 93,3% de los encuestados reconoce la presencia de personas provenientes de Estados Unidos, Canadá y Europa en Costa Rica. Este alto porcentaje indica que hay una clara conciencia entre la población costarricense sobre la existencia de estas personas en esta nación.

Particularmente, la mayoría de las personas encuestadas ubica a los expatriados en Guanacaste (56,0%), seguido por San José (20,7%) y Puntarenas (13,6%). Guanacaste, en particular, destaca como la provincia percibida con la mayor concentración de expatriados, lo que sugiere que la población encuestada percibe que estas personas tienen una preferencia por las zonas costeras y turísticas. Concretamente, este artículo pretende establecer una comparación de los resultados de la encuesta, en general, en contraste con las personas guanacastecas como se menciona en el apartado metodológico. Es importante mencionar que las variables analizadas a continuación fueron sometidas a pruebas de significancia asintótica bilateral Chi Cuadrado, mostrando en los resultados que las diferencias entre los resultados de las percepciones de la población

guanacasteca con respecto al resto del país no son significativas¹.

En un primer plano se toma que el 86,8% de todas las personas encuestadas está de acuerdo en que los expatriados se están apropiando de terrenos en estas zonas de atractivo escénico como playas o con vistas al mar, con personas de guanacaste esta variable muestra una tendencia al alza ya que 89,3% está de acuerdo con el enunciado. Esto no queda solamente ahí ya que el 78,1% está de acuerdo en que también se están apropiando de terrenos con alto atractivo escénico en el interior del país, y de la misma forma para las personas guanacastecas entrevistadas hay un leve aumento al 80,7%.

Adicionalmente, se percibe que el 76,9% de la población encuestada está de acuerdo en que los expatriados encarecen el valor de las propiedades, afectando a la población local, de igual forma que con las variables anteriores esta muestra una leve tendencia al alza pasando al 77,6%, al consultar a población de Guanacaste.

Consecuentemente, con los enunciados anteriores, el 82,4% de la gente que participó de la encuesta está de acuerdo en que Costa Rica necesita una ley que regule la venta de terrenos de alto atractivo escénico, afirmación que también muestra un alza al 85,1% cuando se trata de la opinión de población guanacasteca. Finalmente, el 66,2% de la población entrevistada considera que los “expats” encarecen los costes de vida para la población local, siendo este el único de los indicadores que muestra una tendencia a la baja al 63,7% de la población guanacasteca que está de acuerdo con el enunciado.

Paradójicamente, los expatriados son percibidos como contribuyentes significativos en áreas como la protección del medio ambiente y el consumo de productos locales, empero son vistos como agentes gentrificadores que afectan negativamente el costo de vida y el valor de las propiedades, siendo así que

existe una percepción clara de la necesidad de crear regulaciones para la venta de terrenos con la finalidad de mitigar los efectos de la gentrificación.

5. DISCUSIÓN

Los resultados presentados anteriormente dejan un panorama claro sobre la perspectiva de la población costarricense, y con particular intensidad en aquella que reside o mira hacia Guanacaste, de tal forma que se percibe de manera reveladora la percepción de huella de los residentes norteamericanos y europeos en Guanacaste, y esta percepción, aunque no estadísticamente significativa, muestra una tendencia a intensificarse en aspectos clave entre quienes residen en Guanacaste, la provincia señalada como epicentro del fenómeno. Estas percepciones no son solo opiniones aisladas, sino que resuenan profundamente con el marco teórico y conceptual sobre la gentrificación y, más específicamente, de la turistificación.

El marcado reconocimiento del encarecimiento de las propiedades (74,5%) y del costo de vida general (68,8%) se alinea directamente con uno de los indicadores más palpables de los procesos gentrificadores: la inflación de precios inmobiliarios y de consumo que sigue a la llegada de capital y de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo (Cócola, 2016; Smith, 1996). La ligera tendencia al alza en la percepción del encarecimiento de propiedades entre los guanacastecos (77,6%) y la muy alta percepción de apropiación de terrenos costeros (86,8% nacional, 89,3% Guanacaste) y del interior (78,1% nacional, 80,7% Guanacaste), aunque no son diferencias significativas, sugieren cómo la proximidad con este fenómeno podría agudizar la conciencia sobre la presión inmobiliaria y territorial. La percepción de que estos cambios son impulsados por la población expatriada subraya su rol, consciente o inconscientemente, como agentes visibles de estas transformaciones.

La percepción sobre el desplazamiento, implícita en la preocupación por la apropiación de tierras y el encarecimiento, sigue

1 Ver tabla anexa con estos resultados, la significancia asintótica bilateral es mayor que 0,05 en todas las variables medidas (tabla 1).

siendo una preocupación central (Díaz, 2013; Sequera y Nofre, 2018). La tendencia general observada en los ítems sobre terrenos y valor de propiedades refuerza la idea de una transformación que podría interpretarse como una “revitalización hostil” (Cócola, 2018) en las áreas de mayor impacto, donde los beneficios percibidos (como la protección ambiental o el consumo local) coexisten con una sensación de amenaza al arraigo y del acceso a recursos.

Resulta especialmente significativo el fuerte apoyo a la regulación de la venta de terrenos de alto atractivo escénico (82,4% nacional), que también muestra una tendencia al alza entre los residentes de Guanacaste (85,1%). Esta demanda ciudadana, que parece intensificarse en la región más afectada, no solo valida las preocupaciones sobre el encarecimiento y la apropiación de tierras, sino que subraya una interpelación política al Estado para mediar los impactos de un modelo de desarrollo percibido como desigual (Blázquez Salom y Cañada Mullor, 2021).

Aunque las diferencias porcentuales entre Guanacaste y el resto del país no alcanzan una significancia estadística —limitación importante derivada del tamaño de la submuestra regional—, la consistencia de la tendencia (mayor percepción de presión territorial y mayor demanda de regulación en Guanacaste) invita a considerar la dimensión localizada de estas percepciones y la urgencia de atenderlas en las políticas públicas.

Todo esto evidencia una conciencia social sobre las asimetrías de poder en el mercado inmobiliario y una interpelación al Estado costarricense para equilibrar —mediante regulaciones— los beneficios del desarrollo turístico y residencial con la protección del bienestar y el arraigo de la población local. La discusión, por tanto, no puede obviar esta dimensión política que emerge de las percepciones ciudadanas ante un fenómeno que reconfigura activamente el territorio costarricense.

6. CONCLUSIONES

Este estudio analizó las percepciones de la población costarricense sobre el impacto de los residentes expatriados (EE. UU., Canadá,

Europa) en las dinámicas de gentrificación y turistificación, prestando especial atención a Guanacaste, región percibida como su principal destino. A través de un análisis secundario de los datos de la encuesta IDESPO-UNA (2024) y bajo el lente teórico de los estudios urbanos críticos y de turismo, se ha podido constatar que las percepciones ciudadanas reflejan una profunda conciencia sobre las transformaciones socio-territoriales asociadas a esta población.

Es así como los hallazgos clave confirman que una amplia mayoría nacional asocia la llegada de expatriados con consecuencias centrales de la gentrificación o turistificación, como el encarecimiento de propiedades y la apropiación de terrenos costeros e interiores. Si bien, el análisis comparativo con la submuestra de población de Guanacaste (n=67) no arrojó diferencias estadísticamente significativas, pero, sí se observó una tendencia a una percepción ligeramente más acentuada de estos fenómenos en dicha provincia, particularmente en cuanto a la apropiación de terrenos y la necesidad de regulación. Esta tendencia, aunque interpretada con cautela, sugiere que la experiencia vivida en las zonas de mayor concentración de expatriados podría intensificar la conciencia sobre los impactos.

La preocupación por el encarecimiento del costo de vida y la contundente demanda por una regulación estatal sobre la venta de terrenos de alto atractivo escénico refuerza la percepción de un modelo de desarrollo que genera tensiones socioeconómicas y una clara interpelación ciudadana por mayor equidad y sostenibilidad. Las percepciones acá analizadas validan la pertinencia con los conceptos de gentrificación y turistificación, lo que revela una ciudadanía alerta. Este estudio subraya la necesidad de abordar estas transformaciones integralmente, considerando varias dimensiones sociales, culturales y políticas que emergen de las percepciones de quienes habitan estos territorios afectados directamente como está sucediendo en Guanacaste y en otras regiones del país, lo cual invita a hacer algunas reflexiones finales para perspectivas futuras.

7. REFLEXIONES FINALES Y PERSPECTIVAS FUTURAS

Los resultados y discusiones presentadas invitan a una reflexión profunda sobre el modelo de desarrollo costarricense, especialmente en regiones como Guanacaste. Las percepciones ciudadanas, si bien son subjetivas, actúan como un termómetro social, señalando tensiones entre la imagen de “paraíso” que atrae inversión y residentes extranjeros y expatriados con respecto a la experiencia local de encarecimiento y posible exclusión. Además de la comparación entre los datos nacionales y la tendencia observada en Guanacaste refuerza la importancia de escuchar las voces locales y reconocer que los impactos de estos fenómenos globales se viven de manera diferenciada en los territorios. Esta dualidad merece atención crítica por parte de académicos, planificadores y tomadores de decisiones a nivel local.

Es importante reconocer las limitaciones de este estudio, particularmente el tamaño reducido de la submuestra regional que impide afirmar estadísticamente las tendencias observadas en Guanacaste, pero, a vez subrayan la necesidad crítica de investigaciones futuras. Se requieren estudios más localizados, preferiblemente cualitativos y con muestras regionales más amplias, que exploren en profundidad las subjetividades a través de las experiencias, estrategias y discursos tanto de las personas autóctonas guanacastecas, así como la de los propios expatriados en las comunidades más impactadas como lo son Nosara, Tamarindo, Sámara, Playas del Coco, Hermosa, Flamingo y la misma zona urbana de Liberia, entre otras. Además, se debe dar seguimiento a las respuestas políticas locales y las iniciativas comunitarias frente a la gentrificación o turistificación, así como profundizar en los conflictos socioambientales (especialmente en torno al agua), lo que representan líneas de investigación cruciales.

Desde una perspectiva de Derechos Humanos, se puede afirmar que estas percepciones alertan sobre potenciales vulneraciones al derecho a una vivienda adecuada, al derecho a la participación en la vida cultural y al principio de no discriminación por razones

económicas. La brecha creciente entre quienes pueden acceder a los beneficios de la “nueva” Guanacaste y quienes ven limitado su derecho a permanecer y prosperar en su propio territorio es un llamado a reflexionar sobre la equidad y la justicia socioespacial.

De tal forma que ignorar estas percepciones podría exacerbar conflictos latentes y minar la cohesión social. Por ello, este análisis busca ser un insumo para un diálogo informado y constructivo sobre cómo gestionar las inevitables transformaciones territoriales de manera que se promueva un desarrollo verdaderamente inclusivo y sostenible para toda la población costarricense.

8. REFERENCIAS

- Avila-Santillán, A. y Avilés-Soriano, J. (2023). Turismo residencial y transformaciones territoriales en América Latina. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos*, 15(2), 45–67. <https://revistaschilenas.uchile.cl/handle/2250/133846>
- Beaverstock, J. V. (2002). Transnational elites in global cities: British expatriates in Singapore’s financial district. *Geoforum*, 33(4), 525–538. [https://doi.org/10.1016/S0016-7185\(02\)00036-2](https://doi.org/10.1016/S0016-7185(02)00036-2)
- Benson, M. y O’Reilly, K. (2022). *Lifestyle migration and coloniality in Latin America*. Palgrave Macmillan. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-12163-3>
- Blázquez Salom, M. y Cañada Mullor, E. (2021). Turismo, gentrificación y políticas urbanas en destinos turísticos. *Revista Internacional de Sociología*, 79(3), e189. <https://doi.org/10.3989/ris.2021.79.3.21.189>
- Calderón-Fajardo, V. y Nuevo-López, A. (2024). La turistificación y las nuevas lógicas capitalistas. Una revisión sistemática. *Vegeta. Anuario de la Facultad de Geografía e Historia*, 24(1), 265-279. <https://doi.org/10.51349/veg.2024.1.11>
- Cócola Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>

- Cócola Gant, A. (2018). Touristification and hostile revitalization in the historic centre of Lisbon. En M. Gravari-Barbas & S. Guinand (Eds.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises* (pp. 69-86). Routledge.
- D'Aubeterre, M. E. (2022). "Expatriados y desplazamiento en San Miguel de Allende". *Estudios Demográficos y Urbanos*, 37(1), 1-30. <https://doi.org/10.24201/edu.v37i1.2001>
- Davidson, M. y Lees, L. (2005). New build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Díaz, I. (2013). Procesos de desplazamiento y gentrificación en América Latina. *Revista de Estudios Urbanos*, 10(2), 55-72. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582016000300002
- Dolfuss, O. y Libertun, N. (2023). Visa regimes and urban inequalities in Latin America. *Journal of Urban Affairs*, 45(4), 789-805. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2174567>
- Esquivel, N. (15 de enero de 2024). *Guanacaste: un paraíso turístico con casas vacías*. La Voz de Guanacaste. <https://vozdeguanacaste.com/guanacaste-paraíso-turístico-casas-vacías/>
- Fechter, A. (2020). Privileged mobilities and racialized identities: Expatriates in global cities. *Ethnic and Racial Studies*, 43(6), 1051-1068. <https://doi.org/10.1080/01419870.2019.1648845>
- Fuentes-Hernández, J. (2021). Turismo residencial y conflictos socioambientales en Costa Rica. *Revista Centroamericana de Ciencias Sociales*, 18(1), 89-112. <https://www.scielo.sa.cr/pdf/aec/v45/2215-4175-aec-45-323.pdf>
- Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. En Centre for Urban Studies (Ed.), *London: Aspects of change* (pp. xiii-xlii). MacGibbon & Kee.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carré (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Gravari-Barbas, M. y Guinand, S. (Eds.). (2017). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315629759>
- Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford University Press.
- Hayes, M. (2020). Lifestyle migration and urban change in Latin America. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(2), 345-362. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12879>
- Hiernaux, D. y González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55-70. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>
- Instituto de Estudios Sociales en Población (IDESPO), Universidad Nacional (UNA). (Enero de 2025). *Informe de encuesta: Percepción nacional sobre personas residentes en Costa Rica procedentes de Estados Unidos, Canadá y Europa*. IDESPO-UNA. <https://repositorio.una.ac.cr/bitstreams/ee5d5b3d-4f6a-4f20-bd5d-c41b89949a5a/download>
- Janoschka, M. (2009). The contested spaces of lifestyle migration: Regime analysis as a tool to study political claims in Latin America. *Die Erde*, 140(3), 251-274.
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2023). Gentrification in the Global South. *Urban Geography*, 44(5), 1-23. <https://doi.org/10.1080/02723638.2022.2155678>
- Jover, J. y Díaz-Parra, I. (2020). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3044-3061. <https://doi.org/10.1177/0042098019857587>
- Kunz, S. (2023). Expatriates and privilege in global migration regimes. *Migration Studies*, 11(2), 245-263. <https://doi.org/10.1093/migration/mnac027>
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Ley N° 10008 de 2021. Ley para atraer trabajadores y prestadores remotos de servicios de carácter internacional. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 25 de agosto de 2021.

- La Gaceta N° 163. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=94583
- Libertun, N. y Dolfuss, O. (2022). *Urban segregation by visa type*. *Journal of Latin American Geography*, 22(1), 1-22. <https://doi.org/10.1353/lag.2023.0005>
- Méndez-Bustos, J. (2019). Turismo residencial y desigualdad social en México. *Revista Mexicana de Sociología*, 81(2), 345-370. <https://www.revistas.unam.mx/index.php/rms/article/view/72110>
- Morales, A. (2011). Turismo residencial en Costa Rica: impactos y desafíos. *Revista de Ciencias Sociales*, 132, 45-62. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=15264294013>
- Morales, A. y Rojas, M. (2020). Turismo residencial y conflictos por el agua en Guanacaste. *Revista Centroamericana de Ciencias Sociales*, 17(2), 123-145.
- Salinas, L. (2015). Transformaciones territoriales por turismo residencial en América Latina. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos*, 12(1), 89-110. <https://revistaschilenas.uchile.cl/handle/2250/133846>
- Sautu, R. (2005). *Todo es teoría: Objetivos y métodos de investigación*. Lumiere.
- Sequera, J. y Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City: Analysis of Urban Change, Theory, Action*, 22(5-6), 843-855. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>
- Shing Cheung, K. y Yim Yiu, C. (2022). Unfolding touristification in retail landscapes: Evidence from rent gaps on high street retail. *Tourism Geographies*, 25(4), 1224-1250. <https://doi.org/10.1080/10963758.2022.2052981>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Torkian, S., (2021). Privileged mobilities and global inequalities: A comparative study. *Global Migration Review*, 9(1), 45-67.
- Van Noorloos, F. (2011). Residential tourism and its impacts in the Costa Rican Pacific region: A geographies of contact approach. *Current Issues in Tourism*, 14(6), 557-574. <https://doi.org/10.1080/13683500.2010.548506>
- Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

ANEXO

Tabla 1. Distribución porcentual sobre la percepción de los expatriados como agentes gentrificadores por guanacastecos vs población nacional y resto del país

		TOTAL (TODAS LAS PERSONAS ENCUESTADAS)	RESTO DEL PAÍS	GUANACASTECOS	SIGNIFICANCIA ASINTÓTICA BILATERAL, CHI CUADRADO. (RESTO PAÍS VS GUANACASTECOS).
		PORCENTAJE	PORCENTAJE	PORCENTAJE	
Esta población tiene un verdadero interés en formar parte de la sociedad costarricense.	En desacuerdo	26,1%	25,4%	34,1%	0,119
	De acuerdo	73,9%	74,6%	65,9%	
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	
Una vez que se establecen en algún territorio, el costo de la vida se hace más caro, lo que afecta a la población local.	En desacuerdo	33,8%	33,5%	36,3%	0,703
	De acuerdo	66,2%	66,5%	63,7%	
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	
Estas personas hacen que el valor de las propiedades aumente lo que afecta a la población local.	En desacuerdo	23,1%	23,2%	22,4%	0,813
	De acuerdo	76,9%	76,8%	77,6%	
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	
Esta población se está apropiando de terrenos en zonas costeras de alto atractivo escénico (con vista al mar o cercanas a la playa).	En desacuerdo	13,2%	13,5%	10,7%	0,538
	De acuerdo	86,8%	86,5%	89,3%	
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	
Estas personas se están apropiando de terrenos en zonas en el interior del país de alto atractivo escénico (como montañas, bosques, reservas biológicas, etc.)	En desacuerdo	21,9%	22,1%	19,3%	0,533
	De acuerdo	78,1%	77,9%	80,7%	
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	
Costa Rica necesita una ley que regule la venta de terrenos a extranjeros en zonas costeras (con vista al mar o cercanas a la playa) o de alto atractivo escénico (como montañas, bosques, reservas biológicas, etc.)	En desacuerdo	17,6%	17,9%	14,9%	0,502
	De acuerdo	82,4%	82,1%	85,1%	
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	

Fuente: IDESPO-UNA Programa Migraciones Cambio Social e Identidades. Encuesta: Percepción Nacional sobre personas residentes en Costa Rica procedentes de Estados Unidos, Canadá y Europa, 2024.