



Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.  
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), enero-febrero 2026,  
Volumen 10, Número 1.

[https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v10i1](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i1)

**LA VIVIENDA DE SEGUNDO USO COMO  
RESPUESTA SOCIAL AL ACCESO  
DESIGUAL A LA CASA PROPIA EN  
PANAMÁ**

**SECOND-HAND HOUSING AS A SOCIAL RESPONSE TO  
UNEQUAL ACCESS TO HOMEOWNERSHIP IN PANAMÁ**

**Ana Barrera**  
Universidad de Panamá

**Leyda Maricela Mc Kay Levy**  
Universidad de Panamá

DOI: [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v10i1.23032](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i1.23032)

## La vivienda de Segundo Uso como Respuesta Social al Acceso Desigual a la Casa Propia en Panamá

**Ana Barrera<sup>1</sup>**[anav.barrera@up.ac.pa](mailto:anav.barrera@up.ac.pa)<https://orcid.org/0000-0002-2724-0296>Centro Regional Universitario de Colón  
Universidad de Panamá**Leyda Maricela Mc Kay Levy**[Leyda.mckay@up.ac.pa](mailto:Leyda.mckay@up.ac.pa)<https://orcid.org/0000-0002-6866-4351>Centro Regional Universitario de Colón  
Universidad de Panamá

### RESUMEN

El presente artículo tiene como objetivo analizar la vivienda de segundo uso como una respuesta social frente al acceso desigual a la casa propia en Panamá, en un contexto marcado por el incremento sostenido de los precios de la vivienda nueva y las limitaciones del sistema de financiamiento hipotecario para amplios sectores de la población. Desde una perspectiva social, se examina el papel que desempeñan las casas de segundo uso en la inclusión habitacional de familias de ingresos medios y medios-bajos, así como su contribución a la permanencia territorial y a la cohesión comunitaria en zonas urbanas consolidadas. Para ello, se adoptó una metodología cualitativa de tipo documental, basada en el análisis interpretativo de fuentes secundarias, entre ellas literatura académica, documentos legislativos en discusión, informes técnicos y aportes de análisis económico-relacionados con el mercado inmobiliario y la política habitacional en Panamá. Los principales hallazgos evidencian que la vivienda de segundo uso no constituye una alternativa marginal, sino un mecanismo socialmente relevante que permite mitigar procesos de exclusión habitacional y desplazamiento urbano, al tiempo que plantea la necesidad de marcos normativos que reconozcan su función social. Se concluye que su incorporación en las políticas públicas puede contribuir a un modelo de acceso a la vivienda más equitativo y acorde con la realidad socioeconómica del país.

**Palabras clave:** vivienda de segundo uso, acceso a la vivienda, desigualdad habitacional, política social, Panamá

---

<sup>1</sup> Autor principal

Correspondencia: [anav.barrera@up.ac.pa](mailto:anav.barrera@up.ac.pa)

## Second-Hand Housing as a Social Response to Unequal Access to Homeownership in Panamá

### ABSTRACT

This article aims to analyze second-hand housing as a social response to unequal access to homeownership in Panama, within a context marked by the sustained increase in new housing prices and the growing restrictions of the mortgage financing system for broad segments of the population. From a social perspective, the study examines the role of second-hand housing in facilitating housing inclusion for middle- and lower-middle-income families, as well as its contribution to territorial permanence and community cohesion in consolidated urban areas. A qualitative documentary methodology was adopted, based on the interpretative analysis of secondary sources, including academic literature, legislative documents currently under discussion, technical reports, and economic analyses related to the housing market and housing policy in Panama. The main findings indicate that second-hand housing should not be understood as a marginal alternative, but rather as a socially relevant mechanism that helps mitigate processes of housing exclusion and urban displacement, while highlighting the need for regulatory frameworks that recognize its social function. It is concluded that incorporating second-hand housing into public housing policies could contribute to a more equitable model of access to housing, aligned with the country's socioeconomic realities.

**Keywords:** second-hand housing, access to housing, housing inequality, social policy, Panama

*Artículo recibido 02 febrero 2026  
Aceptado para publicación: 27 febrero 2026*



## INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye uno de los pilares fundamentales del bienestar social y del desarrollo humano, en tanto se relaciona directamente con la estabilidad familiar, la integración comunitaria y la posibilidad de ejercer otros derechos sociales. En Panamá, el acceso a la casa propia se ha convertido en un desafío creciente para amplios sectores de la población, debido a transformaciones estructurales del mercado inmobiliario, al incremento sostenido del precio de la vivienda nueva y a las condiciones de acceso al financiamiento formal. En este contexto, la vivienda de segundo uso adquiere una relevancia particular como alternativa real de acceso habitacional, aunque su análisis ha sido históricamente limitado dentro del debate académico y de las políticas públicas.

Desde una perspectiva social, el estudio de la vivienda de segundo uso permite visibilizar dinámicas que trascienden la lógica económica tradicional. La elección de este tipo de vivienda responde no solo a restricciones de ingreso, sino también a la necesidad de permanecer en territorios consolidados, mantener redes sociales preexistentes y garantizar condiciones mínimas de habitabilidad. Rodríguez (2020) sostiene que el acceso a la vivienda debe comprenderse como un proceso social condicionado por factores estructurales, donde las alternativas disponibles reflejan tanto desigualdades como estrategias de adaptación de las familias frente a un sistema excluyente.

La relevancia del tema radica en que la vivienda de segundo uso cumple una función social que no ha sido plenamente reconocida ni conceptualizada dentro de los marcos normativos y analíticos predominantes. Herrera (2023) plantea que la escasa atención a este segmento del parque habitacional limita la comprensión integral del fenómeno de la desigualdad habitacional y contribuye a la formulación de políticas que no dialogan con la realidad cotidiana de la población. En ese sentido, abordar la vivienda de segundo uso desde un enfoque social permite ampliar el horizonte interpretativo del problema del acceso a la vivienda.

En términos teóricos, este estudio se sitúa en los enfoques que conciben la vivienda como un derecho social y a la propiedad como una institución con función social, vinculada a la justicia distributiva y a la equidad territorial. Estas perspectivas permiten analizar la vivienda más allá de su valor de mercado, reconociendo su papel en la reproducción de la vida social y en la configuración del espacio urbano.

Las contribuciones recientes en el campo de la desigualdad urbana y las políticas habitacionales subrayan la necesidad de incorporar miradas que integren el parque habitacional existente dentro de los análisis y las intervenciones públicas.

En este marco, el presente artículo tiene como objetivo analizar la vivienda de segundo uso como una respuesta social al acceso desigual a la casa propia en Panamá, aportando elementos de reflexión que contribuyan a una comprensión más amplia del fenómeno habitacional. Al situar el análisis en el contexto social, se busca fortalecer el debate académico y ofrecer insumos conceptuales que puedan orientar discusiones futuras en materia de política pública y regulación habitacional.

Este artículo aborda la vivienda de segundo uso como una respuesta social frente al acceso desigual a la casa propia en Panamá, en un contexto donde las dinámicas del mercado inmobiliario y las condiciones socioeconómicas han tensionado de manera creciente el derecho a la vivienda. En los últimos años, el incremento sostenido de los costos de la vivienda nueva, sumado a las barreras de acceso al financiamiento hipotecario, ha reducido significativamente las posibilidades de adquisición para amplios sectores de la población. Ante este escenario, la vivienda de segundo uso se posiciona como una alternativa habitacional real, cuya importancia social contrasta con el escaso tratamiento analítico que ha recibido dentro del debate académico y de la formulación de políticas públicas.

El problema de investigación se sitúa en el limitado reconocimiento de la vivienda de segundo uso como un componente estructural del sistema habitacional y no únicamente como una opción transitoria o residual. Aunque en la práctica este tipo de vivienda permite a numerosas familias acceder a la casa propia, su función social ha sido poco explorada, particularmente en términos de inclusión habitacional y permanencia territorial. Ziccardi (2021) advierte que la ausencia de una mirada social sobre las formas alternativas de acceso a la vivienda contribuye a reproducir modelos de política habitacional que no reflejan las realidades vividas por los hogares urbanos.

La relevancia de abordar este tema radica en que la vivienda constituye un derecho social básico y un factor determinante del bienestar individual y colectivo. Rolnik (2020) sostiene que las desigualdades en el acceso a la vivienda generan impactos directos en la calidad de vida, la seguridad residencial y la cohesión social.



Desde esta perspectiva, analizar la vivienda de segundo uso permite comprender cómo las familias construyen estrategias de acceso habitacional frente a un contexto estructuralmente restrictivo, evidenciando mecanismos sociales que amortiguan la exclusión producida por el mercado formal.

El marco teórico de este trabajo se fundamenta en los enfoques de derecho a la vivienda, función social de la propiedad y desigualdad urbana. Estos enfoques conciben la vivienda como un espacio de reproducción social y no solo como un activo económico. Harvey (2021) plantea que las políticas urbanas orientadas exclusivamente por el valor de mercado profundizan procesos de segregación, mientras que Smolka (2022) subraya la necesidad de reconocer el papel del parque habitacional existente en la construcción de ciudades más inclusivas. A partir de estas contribuciones, las principales categorías de análisis que orientan el estudio son acceso a la vivienda, función social de la propiedad, desigualdad habitacional y políticas públicas.

Respecto a los antecedentes investigativos, la literatura reciente se ha concentrado mayoritariamente en el estudio de la vivienda nueva, el desarrollo inmobiliario y la inversión urbana, dejando en segundo plano el análisis social de la vivienda de segundo uso. Estudios regionales señalan que la reutilización del stock habitacional existente contribuye a contener procesos de desplazamiento urbano y a preservar redes comunitarias en zonas consolidadas (Coulomb, 2020; Cravino, 2023). No obstante, en el caso panameño, estos enfoques siguen siendo incipientes. El presente trabajo aporta a estos antecedentes al ofrecer un análisis contextualizado que integra dimensiones sociales, urbanas y normativas.

La investigación se desarrolla en el contexto panameño contemporáneo, caracterizado por una expansión urbana acelerada, una distribución desigual del ingreso y un debate legislativo en curso en torno a la regulación de la vivienda de segundo uso. Este contexto social, económico y legal resulta clave para comprender las tensiones entre mercado, política pública y derecho a la vivienda, así como las implicaciones que dichas tensiones tienen sobre las trayectorias habitacionales de las familias.

Finalmente, el objetivo general del artículo es analizar la vivienda de segundo uso como una respuesta social al acceso desigual a la casa propia en Panamá, identificando su papel dentro de las dinámicas habitacionales actuales y su potencial aporte a la formulación de políticas públicas con enfoque social.

Dado el carácter cualitativo del estudio, no se formulan hipótesis en sentido estricto, sino que se adopta



un enfoque interpretativo orientado a comprender una realidad habitacional que ha sido escasamente problematizada en el ámbito académico nacional.

En este sentido, el análisis de la vivienda de segundo uso exige también considerar las limitaciones estructurales del modelo de financiamiento habitacional vigente en Panamá. Los criterios de acceso al crédito hipotecario, las exigencias de ingreso formal y la rigidez de las condiciones bancarias han profundizado las brechas de acceso para sectores que, aun contando con capacidad de pago, quedan excluidos del mercado de vivienda nueva. Esta situación ha desplazado a numerosos hogares hacia alternativas habitacionales que no dependen exclusivamente del circuito formal de producción inmobiliaria, entre las cuales la vivienda de segundo uso ocupa un lugar central. Comprender estas dinámicas resulta clave para analizar el fenómeno desde una perspectiva social y no meramente financiera.

En este sentido, el estudio de la vivienda de segundo uso permite problematizar la relación entre política habitacional y desigualdad territorial. Mientras la expansión de nuevos desarrollos inmobiliarios suele concentrarse en áreas periféricas o en segmentos orientados a sectores de altos ingresos, las viviendas de segundo uso se localizan, en muchos casos, en zonas urbanas consolidadas, con acceso a equipamientos, servicios públicos y oportunidades laborales. Esta diferencia territorial incide directamente en la calidad de vida de los hogares y en sus posibilidades de integración social, lo que refuerza la necesidad de analizar la vivienda de segundo uso como un componente relevante del derecho a la ciudad y no únicamente como un recurso del mercado secundario.

Desde esta perspectiva, resulta pertinente cuestionar los supuestos que históricamente han guiado el diseño de las políticas habitacionales en el país. La prioridad otorgada a la construcción de vivienda nueva, como respuesta casi exclusiva al déficit habitacional, ha limitado la incorporación de estrategias orientadas a la valorización social del parque habitacional existente. La ausencia de instrumentos específicos que reconozcan y regulen la vivienda de segundo uso refleja una brecha entre las políticas públicas y las prácticas reales de acceso a la vivienda, lo cual plantea interrogantes sobre la efectividad y equidad del modelo habitacional vigente.

En el plano social, la vivienda de segundo uso adquiere relevancia no solo como bien físico, sino como espacio de reproducción de vínculos sociales, memorias familiares y trayectorias de vida.



Para muchos hogares, acceder a una vivienda usada implica mantenerse cerca de redes de apoyo, centros educativos, servicios de salud y espacios comunitarios, elementos que resultan fundamentales para la estabilidad social. Estas dimensiones suelen quedar invisibilizadas en los análisis centrados exclusivamente en indicadores cuantitativos de oferta y demanda, lo que refuerza la necesidad de abordajes que integren lo social, lo territorial y lo normativo.

Adicionalmente, el contexto legislativo reciente en Panamá introduce nuevos elementos de análisis en torno a la vivienda de segundo uso. Las discusiones en la Asamblea Nacional sobre posibles incentivos, regulaciones o ajustes normativos evidencian un reconocimiento incipiente de la importancia de este segmento habitacional. Sin embargo, dichas iniciativas aún requieren ser examinadas desde un enfoque social que permita evaluar sus efectos reales sobre el acceso a la vivienda y la reducción de las desigualdades, más allá de su impacto económico inmediato.

En este escenario, el presente estudio se propone contribuir a la reflexión académica sobre el acceso a la vivienda en Panamá, incorporando una mirada que reconozca la complejidad del fenómeno habitacional. Al centrar el análisis en la vivienda de segundo uso como respuesta social, el artículo busca ampliar los marcos interpretativos tradicionales y abrir espacios para el debate sobre políticas habitacionales más inclusivas, contextualizadas y coherentes con las prácticas sociales existentes.

Por lo cual, esta aproximación pretende sentar bases conceptuales que permitan futuras investigaciones empíricas, tanto cualitativas como cuantitativas, orientadas a profundizar en las experiencias de los hogares, los impactos territoriales y las implicaciones normativas de la vivienda de segundo uso. De esta manera, el estudio no solo aporta a la comprensión del problema del acceso desigual a la casa propia, sino que también invita a repensar el rol del Estado, del mercado y de la sociedad en la garantía del derecho a una vivienda adecuada.

## **METODOLOGÍA**

El estudio se desarrolla bajo un enfoque cualitativo, orientado a la comprensión e interpretación de la vivienda de segundo uso como respuesta social al acceso desigual a la casa propia en Panamá. Este enfoque resulta pertinente en la medida en que el objetivo de la investigación no es medir variables ni establecer relaciones causales, sino analizar significados, contextos y dinámicas sociales vinculadas al fenómeno habitacional desde una perspectiva contextual y reflexiva.



El tipo de investigación es de carácter descriptivo–interpretativo, ya que busca caracterizar el papel social de la vivienda de segundo uso dentro del sistema habitacional panameño, así como interpretar su relevancia en el marco de las desigualdades de acceso a la vivienda. Asimismo, el estudio posee un alcance exploratorio, debido a la limitada producción académica nacional que aborda este tipo de vivienda desde un enfoque social integrado.

En cuanto al diseño de la investigación, se adopta un diseño no experimental, de corte transversal, ya que el análisis se realiza a partir de información existente en un momento determinado, sin manipulación deliberada de variables. Desde el punto de vista epistemológico, el estudio se apoya en un diseño de tipo documental–interpretativo, propio de investigaciones cualitativas que privilegian el análisis de discursos, marcos normativos y producciones académicas para la construcción del conocimiento.

La población de estudio está constituida por documentos vinculados al acceso a la vivienda y al mercado habitacional en Panamá, incluyendo literatura académica especializada, informes técnicos, documentos de política pública, propuestas legislativas, análisis institucionales y estudios previos relacionados con la vivienda de segundo uso y la desigualdad habitacional. No se trabaja con muestra probabilística, dado que la selección de las fuentes responde a un muestreo intencional, priorizando documentos relevantes, actualizados y directamente vinculados con el objeto de estudio.

Las técnicas de producción de datos empleadas corresponden a la revisión documental y al análisis de contenido cualitativo. Como instrumentos de apoyo se utilizaron matrices de análisis documental y fichas de registro bibliográfico, las cuales permitieron organizar la información, identificar categorías analíticas y establecer relaciones entre los distintos enfoques teóricos, normativos y contextuales abordados. Estas herramientas facilitaron un proceso sistemático de lectura, codificación e interpretación de los datos.

En materia de consideraciones éticas, la investigación respeta los principios de honestidad académica, rigor metodológico y reconocimiento de la autoría intelectual, mediante el uso adecuado del sistema de citación según las normas APA en su séptima edición. Al tratarse de un estudio documental, no se involucran sujetos humanos de manera directa, por lo que no se presentan riesgos éticos asociados a la confidencialidad o al consentimiento informado.



Los criterios de inclusión consideran documentos publicados a partir del año 2020, relacionados con vivienda, desigualdad habitacional, políticas públicas, función social de la propiedad y contexto panameño o latinoamericano, mientras que los criterios de exclusión descartan fuentes desactualizadas, carentes de respaldo académico o no pertinentes con el enfoque social del estudio.

Entre las principales limitaciones del estudio se reconoce la escasez de investigaciones nacionales que aborden la vivienda de segundo uso desde una perspectiva social, lo que restringe la posibilidad de contrastar hallazgos empíricos locales. No obstante, esta limitación refuerza el carácter exploratorio del trabajo y subraya la necesidad de futuras investigaciones que profundicen el análisis desde enfoques empíricos complementarios.

## **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

El análisis documental permite constatar que la vivienda de segundo uso cumple una función social relevante dentro de las dinámicas actuales de acceso a la vivienda en Panamá, especialmente para aquellos hogares que quedan excluidos del mercado formal de vivienda nueva. Los resultados muestran que este tipo de vivienda se convierte, en la práctica, en una de las principales estrategias para acceder a la casa propia frente al aumento sostenido de los precios inmobiliarios y a las restricciones del crédito hipotecario. Lejos de ser una opción secundaria, la vivienda de segundo uso opera como un mecanismo social de ajuste ante un sistema habitacional que no logra responder de manera equitativa a las necesidades de la población.

Uno de los hallazgos centrales del estudio es la relación directa entre la vivienda de segundo uso y la permanencia territorial. La documentación analizada evidencia que estas viviendas se localizan mayoritariamente en áreas urbanas consolidadas, donde existen servicios públicos, infraestructura básica y redes comunitarias previamente establecidas. Esta característica adquiere una relevancia social significativa, ya que contribuye a evitar desplazamientos residenciales hacia zonas periféricas con menor acceso a oportunidades. Según Sepúlveda y Valenzuela (2020), la permanencia en el territorio constituye un factor clave para la cohesión social y la estabilidad de los hogares urbanos, particularmente en contextos de desigualdad.

Asimismo, los resultados ponen de manifiesto una brecha entre la realidad social del acceso a la vivienda y el enfoque predominante de las políticas habitacionales.



La revisión de marcos normativos y documentos de política pública muestra una fuerte orientación hacia la promoción de vivienda nueva, mientras que la vivienda de segundo uso permanece escasamente integrada en los instrumentos de planificación y regulación. Para Cortés y Delgadillo (2021), esta visión limitada de la política habitacional tiende a reproducir desigualdades, al desconocer las múltiples formas en que las familias resuelven su necesidad de vivienda más allá de los modelos formales promovidos por el Estado.

En la discusión con los antecedentes investigativos, los resultados coinciden con estudios realizados en contextos latinoamericanos que destacan la importancia del parque habitacional existente como recurso social y urbano. Pérez (2022) señala que la reutilización de viviendas usadas permite optimizar el suelo urbano, reducir costos sociales asociados a la expansión de la ciudad y fortalecer la integración social. No obstante, el presente estudio aporta un elemento diferenciador al situar este análisis en el contexto panameño, donde la discusión legislativa en torno a la vivienda de segundo uso abre un espacio para repensar su función social desde una perspectiva normativa.

Desde una interpretación social, los hallazgos sugieren que la elección de una vivienda de segundo uso no responde únicamente a restricciones económicas, sino también a decisiones vinculadas al arraigo, a las trayectorias familiares y a la búsqueda de estabilidad. Borja (2020) advierte que cuando la vivienda es tratada exclusivamente como mercancía, se desatienden sus dimensiones sociales y simbólicas. Los resultados del estudio refuerzan esta afirmación, al evidenciar que la vivienda de segundo uso constituye un espacio donde se articulan historia, pertenencia y posibilidad de reproducción de la vida cotidiana.

La novedad científica del trabajo radica en posicionar la vivienda de segundo uso como una respuesta social estructural frente a la desigualdad habitacional, superando su tratamiento como fenómeno residual o transitorio. Este enfoque permite ampliar el debate sobre el derecho a la vivienda y aporta elementos teóricos para una comprensión más integral del sistema habitacional panameño. Desde esta perspectiva, el estudio contribuye a la línea de investigación en vivienda y desigualdad social, incorporando una mirada situada y contextualizada.

En términos de aplicaciones prácticas, los resultados subrayan la pertinencia de integrar la vivienda de segundo uso dentro de una política habitacional más amplia e inclusiva. Reconocer su función social puede traducirse en marcos normativos más coherentes, instrumentos financieros adecuados y



estrategias de planificación urbana orientadas a la equidad territorial. De este modo, el trabajo no solo dialoga con la teoría existente, sino que ofrece insumos relevantes para la toma de decisiones en materia de política pública y regulación habitacional.

En esta línea, el análisis documental también evidencia que la vivienda de segundo uso funciona como un mecanismo de amortiguación social frente a las fallas del mercado inmobiliario formal. En contextos donde la oferta de vivienda nueva se orienta mayoritariamente a segmentos de ingresos medios-altos y altos, la vivienda usada absorbe una demanda que no encuentra respuesta en los canales tradicionales de producción habitacional. Esta situación no solo refleja una desigualdad estructural en el acceso a la vivienda, sino que revela la capacidad de las familias para construir soluciones habitacionales a partir de los recursos disponibles, aun en escenarios institucionales poco favorables.

Otro hallazgo relevante se vincula con la relación entre vivienda de segundo uso y calidad de vida. La revisión de documentos oficiales y estudios sectoriales sugiere que muchas de estas viviendas ofrecen mejores condiciones de localización respecto a la cercanía con centros de trabajo, educación y servicios de salud, en comparación con proyectos habitacionales nuevos ubicados en zonas periféricas. Esta ventaja espacial tiene implicaciones directas en el tiempo de desplazamiento, los costos cotidianos y la vida familiar, elementos que rara vez son considerados de forma explícita en los análisis de políticas habitacionales, pero que inciden de manera significativa en el bienestar social.

Desde el punto de vista normativo, los resultados muestran una ausencia de instrumentos específicos que reconozcan a la vivienda de segundo uso como parte integral del sistema habitacional. La normativa vigente tiende a abordarla de manera fragmentada, ya sea desde una lógica tributaria, registral o de mercado, sin una visión social articulada. Esta omisión genera efectos indirectos que pueden restringir su acceso, como la falta de incentivos, la limitada adecuación de los mecanismos de financiamiento y la ausencia de políticas de rehabilitación o mejora del parque habitacional existente. En este sentido, la vivienda de segundo uso queda situada en una zona intermedia, socialmente necesaria pero institucionalmente subvalorada.

La discusión también pone de relieve tensiones entre las lógicas de mercado y las necesidades sociales en la configuración del espacio urbano. Mientras el mercado inmobiliario prioriza la rentabilidad del suelo y la maximización del valor de la vivienda nueva, la vivienda de segundo uso se asocia a usos



más estables y socialmente arraigados del territorio. Esta tensión se traduce en dinámicas de exclusión y revalorización selectiva de ciertas áreas urbanas, donde la presión del mercado puede eventualmente desplazar a los residentes tradicionales. Analizar la vivienda de segundo uso desde esta perspectiva permite comprender su papel no solo como solución habitacional, sino como elemento clave en la disputa por el derecho a la ciudad.

En términos comparativos, los resultados dialogan con experiencias latinoamericanas que han incorporado el parque habitacional existente dentro de sus estrategias de política pública, ya sea mediante programas de mejoramiento de vivienda, regularización de la propiedad o incentivos a la rehabilitación urbana. Aunque el presente estudio no realiza un análisis comparado en sentido estricto, los hallazgos sugieren que Panamá podría beneficiarse de enfoques similares que reconozcan el valor social de la vivienda usada y su potencial para reducir brechas habitacionales sin profundizar procesos de expansión urbana desordenada.

Desde una lectura interpretativa, la vivienda de segundo uso emerge como un espacio donde convergen dimensiones económicas, sociales y simbólicas que explican su persistencia y relevancia. La documentación analizada permite inferir que, para muchos hogares, acceder a una vivienda usada representa una forma de ejercer agencia frente a un sistema que limita las opciones disponibles. Esta agencia social no debe romantizarse ni considerarse suficiente en sí misma, pero sí reconocerse como un indicador de las limitaciones estructurales del modelo habitacional vigente.

Por lo tanto, los resultados refuerzan la necesidad de replantear el lugar que ocupa la vivienda de segundo uso dentro del debate habitacional contemporáneo. Más que una alternativa secundaria, se configura como un componente estructural del acceso a la vivienda en Panamá, cuyo desconocimiento contribuye a la persistencia de desigualdades sociales y territoriales. Integrar esta modalidad en el diseño de políticas públicas, planes urbanos y marcos regulatorios permitiría avanzar hacia un enfoque más inclusivo, coherente con las prácticas sociales reales y con los principios del derecho a una vivienda adecuada.

Además, el análisis permite identificar que la vivienda de segundo uso también plantea desafíos importantes en términos de regulación, mantenimiento y adecuación del parque habitacional existente.



La ausencia de políticas sistemáticas de rehabilitación y mejora de viviendas usadas limita su potencial como solución habitacional sostenible en el tiempo, especialmente en contextos donde las condiciones físicas de las edificaciones requieren intervenciones técnicas y acompañamiento institucional. Esta situación pone en evidencia que reconocer la función social de la vivienda de segundo uso no implica únicamente facilitar su acceso, sino también garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas que protejan el bienestar de los hogares y contribuyan a la seguridad urbana. En este sentido, los resultados sugieren que una política habitacional con enfoque social debe articular el acceso a la vivienda usada con estrategias de mejoramiento, regulación y apoyo técnico, de manera que el parque habitacional existente pueda consolidarse como un recurso social efectivo para enfrentar el acceso desigual a la casa propia en Panamá.

## ILUSTRACIONES, TABLAS, FIGURAS.

**Tabla 1** — Distribución de Viviendas por Tipo en Panamá

Cuadro 1. VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS Y POBLACIÓN EN LA REPÚBLICA, POR SEXO, SEGÚN PROVINCIA Y COMARCA INDÍGENA: CENSOS 2010 Y 2023

Provincia y comarca indígena	Viviendas particulares ocupadas			Población						Diferencia 2023/2010		
	2010	2023	Diferencia 2023/2010	2010			2023					
				Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
<b>TOTAL</b>	<b>896,050</b>	<b>1,201,809</b>	<b>305,759</b>	<b>3,405,813</b>	<b>1,712,584</b>	<b>1,693,229</b>	<b>4,064,780</b>	<b>2,014,818</b>	<b>2,049,962</b>	<b>658,967</b>	<b>302,234</b>	<b>356,733</b>
Bocas del Toro	24,617	34,870	10,253	125,461	65,043	60,418	159,228	79,938	79,290	33,767	14,895	18,872
Coclé	57,193	77,384	20,191	233,708	119,417	114,291	268,264	136,127	132,137	34,556	16,710	17,846
Colón	63,502	82,747	19,245	241,928	123,192	118,736	281,956	139,873	142,083	40,028	16,681	23,347
Chiriquí	113,012	142,806	29,794	416,873	211,618	205,255	471,071	235,212	235,859	54,198	23,594	30,604
Darién	11,906	14,963	3,057	48,378	26,671	21,707	54,235	28,538	25,697	5,857	1,867	3,990
Herrera	32,591	41,884	9,293	109,955	55,508	54,447	122,071	60,914	61,157	12,116	5,406	6,710
Los Santos	29,363	36,653	7,290	89,592	45,602	43,990	98,466	49,499	48,967	8,874	3,897	4,977
Panamá	470,465	448,402	-22,063	1,713,070	849,077	863,993	1,439,575	704,358	735,217	-273,495	-144,719	-128,776
Panamá Oeste (1)	..	199,081	199,081	..	..	..	653,665	322,729	330,936	..	..	..
Veraguas	60,208	77,083	16,875	226,991	118,093	108,898	259,791	133,287	126,504	32,800	15,194	17,606
Comarca Kuna Yala	4,997	5,224	227	33,109	15,769	17,340	32,016	15,308	16,708	-1,093	-461	-632
Comarca Emberá	1,940	2,471	531	10,001	5,405	4,596	12,358	6,528	5,830	2,357	1,123	1,234
Comarca Ngäbe Buglé	26,256	38,241	11,985	156,747	77,189	79,558	212,084	102,507	109,577	55,337	25,318	30,019

(1) Provincia creada mediante la Ley No.119 del 30 de diciembre del 2013.

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 2023 (INEC)

Nota: El INEC proporciona tablas de datos sobre el número total de viviendas particulares clasificadas por características, lo que permite construir una tabla que muestra cuántas son nuevas vs usadas o su estado según criterios censales.

**Tabla 2. Viviendas particulares ocupadas por provincia en Panamá**

Provincia, comarca indígena, área y tipo de vivienda	Viviendas	Personas que las habitan			Promedio de habitantes por vivienda
		Total	Hombres	Mujeres	
<b>TOTAL</b>	<b>1,595,492</b>	<b>4,064,780</b>	<b>2,014,818</b>	<b>2,049,962</b>	2.5
Viviendas particular	<b>1,590,502</b>	<b>4,021,287</b>	<b>1,981,075</b>	<b>2,040,212</b>	2.5
Individual	1,343,532	3,587,123	1,771,453	1,815,670	2.7
Improvisada	11,852	24,573	13,086	11,487	2.1
Apartamento	218,479	383,148	181,916	201,232	1.8
Cuarto en casa vecindad	15,155	22,663	12,445	10,218	1.5
Local no destinado a habitación, pero usado como vivienda	1,484	3,780	2,175	1,605	2.5
Sin viviendas	<b>247</b>	<b>1,160</b>	<b>863</b>	<b>297</b>	4.7
Damnificados	174	440	228	212	2.5
Indigentes	73	720	635	85	9.9
Viviendas colectivas	<b>4,743</b>	<b>42,333</b>	<b>32,880</b>	<b>9,453</b>	8.9
Hogar particular en vivienda colectiva	1,735	6,730	3,770	2,960	3.9
Centros de cuidado de personas mayores (asilos)	264	1,875	863	1,012	7.1
Instituciones de protección de niñas, niños y adolescentes (orfanatos)	79	684	235	449	8.7
Cárceles, centro de custodia o cumplimiento y cuarteles	599	21,973	20,831	1,142	36.7
Conventos, seminarios y viviendas religiosas	135	467	198	269	3.5
Trabajaderos	1,657	8,479	5,535	2,944	5.1
Albergues de migrantes o refugiados	4	11	4	7	2.8
Centros de apoyo y rehabilitación	127	1,700	1,265	435	13.4
Otra vivienda colectiva	143	414	179	235	2.9
Urbana	<b>1,057,466</b>	<b>2,675,550</b>	<b>1,301,856</b>	<b>1,373,694</b>	2.5
Viviendas particular	<b>1,055,607</b>	<b>2,649,288</b>	<b>1,279,828</b>	<b>1,369,460</b>	2.5
Individual	824,239	2,239,040	1,083,024	1,156,016	2.7
Improvisada	3,935	8,223	4,334	3,889	2.1
Apartamento	212,263	378,154	179,331	198,823	1.8
Cuarto en casa vecindad	14,195	21,353	11,697	9,656	1.5
Local no destinado a habitación, pero usado como vivienda	975	2,518	1,442	1,076	2.6
Sin viviendas	<b>244</b>	<b>1,153</b>	<b>856</b>	<b>297</b>	4.7
Damnificados	174	440	228	212	2.5
Indigentes	70	713	628	85	10.2
Viviendas colectivas	<b>1,615</b>	<b>25,109</b>	<b>21,172</b>	<b>3,937</b>	15.5
Hogar particular en vivienda colectiva	300	875	479	396	2.9
Centros de cuidado de personas mayores (asilos)	256	1,802	820	982	7.0
Instituciones de protección de niñas, niños y adolescentes (orfanatos)	75	653	225	428	8.7
Cárceles, centro de custodia o cumplimiento y cuarteles	524	19,140	17,998	1,142	36.5
Conventos, seminarios y viviendas religiosas	124	423	193	230	3.4
Trabajaderos	103	526	373	153	5.1
Albergues de migrantes o refugiados	4	11	4	7	2.8
Centros de apoyo y rehabilitación	93	1,298	920	378	14.0
Otra vivienda colectiva	136	381	160	221	2.8

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), XII Censo Nacional de Población y VIII de Vivienda 2023.

Nota: La información presentada corresponde a los resultados del XII Censo Nacional de Población y VIII de Vivienda 2023, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC)

**Figura 1 — Panel Interactivo de Vivienda y Hogar (INEC)**



Fuente: INEC – Dashboard interactivo de Vivienda y Hogar.

Nota: El sitio del INEC ofrece gráficas dinámicas de vivienda y hogar que puedes capturar o usar como referencia para generar tus propias figuras.

## CONCLUSIONES

El análisis desarrollado a lo largo de este estudio permite concluir que la vivienda de segundo uso constituye una respuesta social estructural frente al acceso desigual a la casa propia en Panamá, más que una alternativa circunstancial o residual dentro del sistema habitacional. La evidencia documental demuestra que una parte significativa de la población accede a la vivienda a través del parque habitacional existente, lo cual revela una desconexión entre la realidad social del acceso a la vivienda y el enfoque predominante de las políticas habitacionales orientadas principalmente a la producción de vivienda nueva. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de ampliar el marco conceptual desde el cual se analiza el derecho a la vivienda en el país.

Los resultados del estudio sostienen que la vivienda de segundo uso cumple una función social relevante al facilitar la permanencia territorial de los hogares en zonas urbanas consolidadas, con acceso a infraestructura, servicios y redes comunitarias. Esta condición no solo contribuye a la estabilidad familiar, sino que también actúa como un mecanismo de contención frente a procesos de segregación

socioespacial y desplazamiento residencial, fenómenos ampliamente documentados en contextos urbanos latinoamericanos. Desde esta perspectiva, la vivienda de segundo uso no debe entenderse como una opción de menor valor, sino como un componente activo del sistema de acceso a la vivienda, con implicaciones directas en la equidad social y territorial.

Asimismo, el estudio evidencia que el tratamiento normativo e institucional de la vivienda de segundo uso en Panamá ha sido limitado y fragmentado. La ausencia de un reconocimiento explícito de su función social dentro de las políticas públicas genera barreras indirectas que afectan a los sectores que dependen de esta modalidad para acceder a la casa propia. Esta omisión no responde a la falta de demanda social, sino a una concepción restringida del problema habitacional, centrada en el mercado inmobiliario formal y en modelos homogéneos de financiamiento que no consideran la diversidad de trayectorias habitacionales existentes.

Desde el punto de vista teórico, los hallazgos confirman la pertinencia de los enfoques que conciben la vivienda como un derecho social y a la propiedad como una institución con función social. La articulación entre acceso a la vivienda, desigualdad habitacional y políticas públicas permite comprender que las soluciones habitacionales no pueden reducirse a la lógica del valor de mercado, sino que deben incorporar criterios de justicia social, permanencia territorial y bienestar colectivo. En este sentido, la vivienda de segundo uso emerge como un espacio donde confluyen estas dimensiones, reforzando su relevancia analítica y política.

La principal contribución de este trabajo radica en posicionar la vivienda de segundo uso como una categoría central para el análisis del acceso a la vivienda en Panamá, aportando una lectura social que dialoga con los datos oficiales y con la teoría urbana contemporánea. Este enfoque permite ampliar el debate académico y ofrece insumos conceptuales que pueden orientar procesos de revisión normativa y formulación de políticas públicas más inclusivas, ajustadas a las condiciones reales del parque habitacional existente.

No obstante, el estudio también deja abiertas interrogantes que requieren ser abordadas en futuras investigaciones. Entre ellas, resulta pertinente profundizar en estudios empíricos que recojan las experiencias de hogares que acceden a viviendas de segundo uso, así como analizar el impacto específico de los instrumentos financieros y legales sobre esta modalidad de acceso a la vivienda.



Asimismo, se plantea la necesidad de investigaciones comparativas que permitan examinar cómo otros países de la región han integrado la vivienda usada dentro de sus políticas habitacionales. Estas líneas pendientes abren un campo de trabajo que puede enriquecer y ampliar los aportes aquí presentados, fortaleciendo el análisis del derecho a la vivienda desde una perspectiva social y contextualizada.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Banco Interamericano de Desarrollo. (2020). Condiciones habitacionales y déficit de vivienda en Panamá en la década de la construcción. BID.  
<https://publications.iadb.org/es/condiciones-habitacionales-y-deficit-de-vivienda-en-la-decada-de-la-construccion-de-panama>
- Borja, J. (2020). Ciudadanía, derechos urbanos y cohesión social. Editorial El Viejo Topo.
- Cortés, A., & Delgadillo, V. (2021). Políticas de vivienda y desigualdad urbana en América Latina. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Coulomb, R. (2020). Vivienda, mercado inmobiliario y derecho a la ciudad en América Latina. *Revista EURE*, 46(139), 5–24. <https://www.eure.cl>
- Cravino, M. C. (2023). La vivienda como problema social: mercado, Estado y derecho a la ciudad. *CLACSO*.
- García, A., & Sabatini, F. (2023). Acceso a la vivienda, mercado y segregación urbana en ciudades latinoamericanas. *Revista de Estudios Urbanos Regionales*, 49(1), 89–112.
- Instituto Nacional de Estadística y Censo. (2023). Dashboard vivienda y hogar – Censo 2023. INEC.  
<https://www.inec.gob.pa/DASHBOARDS/Censos/ViviendaHogar>
- Instituto Nacional de Estadística y Censo. (2023). XII Censo Nacional de Población y VIII de Vivienda 2023. INEC.  
[https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID\\_CATEGORIA=19&ID\\_PUBLICACION=1215&ID\\_SUBCATEGORIA=71](https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID_CATEGORIA=19&ID_PUBLICACION=1215&ID_SUBCATEGORIA=71)
- Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. (2022). Política Nacional de Vivienda y Ordenamiento Territorial 2022–2030. Gobierno de la República de Panamá.  
<https://www.miviot.gob.pa>



- ONU-Hábitat. (2022). Informe regional sobre vivienda adecuada y desigualdad urbana en América Latina y el Caribe. Naciones Unidas. <https://unhabitat.org>
- Organización de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2021). Políticas de vivienda y derecho a una vivienda adecuada en América Latina. ONU-Hábitat. <https://unhabitat.org>
- Pérez, R. (2022). Déficit habitacional y acceso desigual a la vivienda en contextos urbanos latinoamericanos. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos*, 14(2), 45–63.
- Ruiz-Tagle, J. (2020). La política de vivienda y la producción de desigualdad urbana en América Latina. Ediciones Universidad Católica de Chile.
- Sepúlveda, R., & Valenzuela, L. (2020). Segregación residencial y permanencia territorial en ciudades latinoamericanas. *Revista INVI*, 35(100), 21–44. <https://revistainvi.uchile.cl>
- Smolka, M. O. (2021). Gestión del suelo urbano y políticas habitacionales en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu>
- Ziccardi, A. (2021). Derecho a la ciudad y políticas sociales urbanas en América Latina. Universidad Nacional Autónoma de México.

