



Universidad Nacional de Costa Rica
Centro de Investigación y Docencia en Educación
Instituto de Estudios Interdisciplinarios de la Niñez y la
Adolescencia (INEINA)

**Efectos de los programas de vivienda en el desarrollo de la niñez y
la adolescencia**

Una revisión de la literatura

José Francisco Pacheco Jiménez

Marzo 2026

Tabla de contenidos

Introducción.....	3
Estrategia de investigación.....	4
Consideraciones teóricas iniciales	5
Sobre el concepto de vivienda adecuada	5
Objetivos e instrumentos de política pública al sector vivienda.....	6
Carencia de vivienda y bienestar infantil.....	9
Situación de la niñez en Costa Rica en materia de vivienda.....	10
Inversión en vivienda y su vinculación con la niñez y adolescencia.....	13
Vivienda y sus efectos en niñez y adolescencia.....	15
Efectos derivados de la calidad de la vivienda.....	15
Acceso a vivienda (especialmente financiero)	18
Hacinamiento y desarrollo infantil	21
Principales conclusiones.....	24
Recomendaciones.....	26
Calidad y habitabilidad.....	26
Acceso financiero y asequibilidad	26
Acceso físico, accesibilidad universal y localización.....	27
Otros temas (seguridad de tenencia, regularización, resiliencia climática)	27
Bibliografía.....	28

La vivienda es un elemento fundamental en el desarrollo económico de los países y en la calidad de vida de sus habitantes; el acceso adecuado a vivienda es un derecho humano. El crecimiento sostenido de dicho sector actúa como un impulsor de aspectos como los niveles de inversión en el país, la creación de empleo y el mejoramiento de los estándares de bienestar de la población. Poseer una vivienda digna, además, tiene efectos más amplios sobre las familias y sus miembros en una amplia gama de ámbitos: salud, bienestar emocional, seguridad y protección personal, entre otros. Por todo ello, poseer una vivienda que no ponga el riesgo la capacidad financiera familiar y goce de buenas condiciones de infraestructura debería tomarse como una política social que se oriente hasta una menor exclusión social, menor pobreza y mayores oportunidades de desarrollo humano.

Para los niños y niñas, la vivienda es mucho más que un espacio físico pues constituye el entorno fundamental donde se desarrollan y construyen sus primeras experiencias sociales y cognitivas. Un hogar adecuado, entendido como aquel sitio seguro, con acceso a servicios básicos, con espacios saludables y con buena infraestructura, es esencial para el bienestar infantil por cuanto promueven aprendizaje, descanso y juego, tres pilares del desarrollo en estas edades. Numerosos estudios (como los presentados en las siguientes páginas) muestran que las deficiencias habitacionales como hacinamiento, materiales de mala calidad, humedad y exposición a contaminantes, entre otros, tienen impactos directos en la salud física y mental, aumentan el riesgo de enfermedades respiratorias y reducen el rendimiento escolar.

No obstante su importancia para la familia, a nivel general, y la niñez en particular, múltiples retos limitan su acceso de una forma expedita. Se estima que cerca del 45% de los hogares con infantes en América Latina y el Caribe carecen de vivienda adecuada, con brechas significativas entre grupos poblacionales y territorios. En Costa Rica, las brechas de vivienda alcanzan algo cercano a las 145 mil residencias (indicador estrecho), pudiendo alcanzar las 718 mil viviendas si se consideran otros criterios. Además, otros factores como el cambio climático, amenazan las construcciones ya existentes, elevando la vulnerabilidad de la familia nacional. La afectación a la niñez es potencialmente múltiple: pérdida de activos, reducción de su espacio de aprendizaje, incremento del riesgo de enfermedades y eventuales traslados y desplazamientos a otras regiones.

En vista del rol estratégico que juega la vivienda, los Gobiernos tradicionalmente le han considerado un sector sujeto de política pública activa. Si bien tradicionalmente las intervenciones estatales en la materia han estado enfocadas en mejorar su asequibilidad, lo cierto es que para analizar los efectos de la vivienda en la niñez y adolescencia es importante ampliar el espectro analítico hacia otras dimensiones como calidad de la infraestructura (Newman and Holupka, 2016) y tenencia de determinados activos y servicios dentro de ella. En Costa Rica, la inversión pública en la materia ha sido una constante durante los últimos 40 años coadyuvando a que más del 70% de las familias nacionales hoy día vivan en vivienda

propia. Sin embargo, las limitantes fiscales y las respectivas políticas de austeridad ponen en peligro parte de lo avanzado en la materia. Por ello, para que la política de vivienda contribuya efectivamente al desarrollo infantil, es necesario fortalecer los sistemas de financiamiento, planificación basada en resultados y coordinación intersectorial así como integrar al sector no sólo en las políticas de lucha contra la vivienda sino en conceptos de acción pública orientados al bienestar colectivo.

Este documento sintetiza parte de la evidencia reciente sobre los efectos de la vivienda en el desarrollo de personas menores de edad con un especial énfasis en la pequeña infancia y la niñez. Como tal, la misma analiza las diversas formas a través de las cuales la vivienda afecta, positiva o negativamente, a los niños y niñas. Se exploran, en un primer momento, los vínculos teóricos y empíricos analizados por la literatura. En un segundo momento (aún en etapa de desarrollo) se estudia la evidencia de distintos programas públicos como vouchers/bonos, vivienda social y otros.

Estrategia de investigación

La presente revisión bibliográfica se desarrolló a partir de una estrategia de búsqueda amplia, iterativa y orientada a la identificación de literatura relevante y actualizada en materia de vivienda, con particular énfasis en los efectos e impactos en niñez y adolescencia.

En una primera etapa, la revisión consistió en una compilación amplia de artículos de revistas científicas y documentos de instancias especializadas. Esta primera exploración fue facilitada por el uso de la plataforma Elicit, misma que permitió compilar 25 documentos iniciales sobre los efectos que la vivienda tiene en diversos aspectos de la niñez y adolescencia. Esta primera lista documental permitió avanzar en dos aspectos. Primero, estructurar el futuro análisis por eje temático (acceso financiero, calidad, hacinamiento, etc). Segundo, ampliar la lista de referencias por medio de las bibliografías incorporadas en cada artículo. El uso de esta herramienta no sustituyó el criterio analítico del proceso de revisión, sino que funcionó como un mecanismo de apoyo inicial para conformar un portafolio de documentos generales. En corto, esta fase tuvo un carácter extensivo, en la medida en que procuró abarcar distintas corrientes de análisis, enfoques metodológicos y tipos de evidencia, priorizando materiales con sustento empírico, reconocimiento institucional o relevancia analítica para el tema estudiado.

Adicional al diseño del tema focal de la revisión literaria, dos temas adicionales fueron considerados. El primero contempló un capítulo sobre Costa Rica que describiera el perfil de la población menor de 18 años en materia de acceso y calidad de la vivienda, esto a partir de la Encuesta Nacional de Hogares 2025. El segundo asunto enfatizó los temas de política pública derivados de las discusiones anteriores, capítulo que se formula a partir de recomendaciones de documentos previamente revisados y otras fuentes de naturaleza más práctica.

Consideraciones teóricas iniciales

Sobre el concepto de vivienda adecuada

Los temas de acceso y tenencia de vivienda han avanzado de manera considerable en las agendas públicas y de agencias internacional de los pasados 25 años al punto que hoy prácticamente todos los países del planeta poseen una política relacionada al tema. Inclusive, la vivienda se contempla un derecho humano según fue consignado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Según ONU-HABITAT (2021), el derecho a una vivienda adecuada contempla consideraciones como la protección contra el desalojo forzoso, la destrucción arbitraria, el derecho a la elección del sitio donde desea vivir la persona, la seguridad a la tenencia de la residencia, el acceso no discriminatorio y la participación en decisiones relacionadas tanto a la vivienda como a la comunidad donde se vive. Además, resulta crucial entender el vínculo que existe entre derecho a la vivienda y otros derechos humanos. Como se verá más adelante, contar con una residencia apropiada suele asociarse con mejorar las condiciones físicas y mentales de las personas que la habitan, mayores logros académicos, mejores ingresos y mayor pertenencia a un lugar, entre otros.

Para que ello sea una realidad, es necesario conceptualizar en su justa dimensión lo que se entiende por vivienda adecuada o digna. El mismo ONU-Habitat (2021) especifica lo que, a su consideración, son los criterios que caracterizan una vivienda digna, mismos que se pueden observar en el cuadro 1. De esta forma, resulta necesario mencionar que el acceso a vivienda (usualmente relacionada con la capacidad de pago de una residencia) es tan sólo una dimensión a tomar en cuenta, existiendo una serie adicional de condiciones y criterios que permitan evaluar las políticas en un encuadre más amplio.

Cuadro 1. Criterios de una vivienda adecuada según ONU-HABITAT

Criterio	Explicación
Seguridad de la tenencia	Comprende la garantía de una protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura	Garantía de acceso a agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
Asequibilidad	La vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
Habitabilidad	Garantía de seguridad física que proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la

	humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
Accesibilidad	La vivienda toma en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
Ubicación	La vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
Adecuación cultural	La vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

Fuente: ONU-Habitat (2021)

En esa misma línea, personas autoras como Brennan, Reed, y Sturtevant (2014) y Leventhal y Newman (2010), han preparado revisiones literarias sobre los efectos de vivienda en niñez y adolescencia a partir de una estructuración de sus documentos que implica analizar variables como calidad de la infraestructura (calidad física), hacinamiento, movilidad residencial, tenencia, subsidios, y entorno económico y social en la cual está inserta la edificación.

Objetivos e instrumentos de política pública al sector vivienda

Al estar integrado el concepto de vivienda adecuada por múltiples factores y criterios, es esperable que la acción pública tenga una extensa gama de objetivos que cumplir así como un amplio espectro de instrumentos potencialmente útiles para la consecución de esos propósitos. En general, se concibe la política de vivienda como los fines, medios y resultados sociales y materiales relacionados con el proceso político de toma de decisiones conducentes a la provisión de vivienda en un país (Bengtsson, 2012). En términos de Kholodilin (2022), la política de vivienda es sencillamente un conjunto de medidas implementadas por el gobierno con el fin de afectar el desempeño del mercado residencial. A nivel general, pues, es posible definir una política de vivienda como el conjunto de acciones públicas que promueve el desarrollo del mercado de vivienda por medio de mayores controles regulatorios, el establecimiento de políticas fiscales de estímulo tributario y subsidios y la promoción de la construcción pública y privada .

Los objetivos de la política de vivienda suelen comprender una amplia gama de posibles alternativas, muchas veces siendo país-específicas. Luccioletti (2024) y Blake (2018), por ejemplo, apuntan a las políticas de subsidios como herramientas para reducir la carga financiera de los alquileres o hipotecas o para fomentar la tenencia de la vivienda, reduciendo de esa forma la volatilidad presente en el mercado de alquileres. También existen objetivos de naturaleza social al considerarse a la vivienda como determinante fundamental de la calidad de vida de las familias así como factor clave en aspectos como logro académico y salud física y mental (Leventhal y Newman, 2010). En general, autores como OCDE (2021a)

y OCDE (2021b) mencionan que los principales objetivos de las políticas públicas pro-vivienda suelen centrarse en:

1. Mejorar la calidad de la vivienda.
2. Garantizar el acceso a una vivienda asequible.
3. Incrementar la oferta de viviendas.
4. Asegurar viviendas sostenibles e inclusivas, así como desarrollo urbano.
5. Fortalecer la capacidad institucional de los actores del sector vivienda.
6. Potenciar la eficiencia energética y la resiliencia antes desastres naturales.
7. Garantizar un mercado de viviendas eficiente y balanceado.

Además de esos objetivos generales, muchos países han identificado objetivos puntuales orientados a grupos vulnerables dentro de los que destacan personas habitantes de la calle, familias con personas menores de edad, personas jóvenes y hogares que viven en precarios, entre otras.

Los instrumentos utilizados por los distintos gobiernos suelen estructurarse en dos posibles categorías: políticas de oferta y demanda y políticas según tenencia. Blake (2018) estructura las herramientas de política pública en subsidios por el lado de la demanda y aquellos por el lado de la oferta, es decir, propone un listado del primer tipo. Los subsidios a la demanda tienen como objetivo aumentar la capacidad adquisitiva de las familias ya sea por medio de apoyos al alquiler o de subsidios a la compra directamente. Los subsidios a la oferta, por su lado, apoyan fundamentalmente la construcción de residencias a través de una reducción de los costos de producción.

Del Piero et al (2016) y OCDE (2021b), por su lado, ofrecen una estructura de políticas que bien sea identifican opciones sobre la base de tenencia de vivienda o construyen enfoques mixtos de tenencia con instrumentos de mercado. Por ejemplo, el cuadro 2 a continuación muestra 18 tipos adicionales de política que existen en países miembros de la OCDE. De ellas, las personas autoras indican que los subsidios a la vivienda, los apoyos monetarios para eficiencia energética y regeneración (como parte de las subvenciones en efectivo y cupones para cubrir gastos de alojamiento) y la asistencia financiera para acceder a vivienda propia son las herramientas más utilizadas por los gobiernos. El uso de vivienda social y los controles de rentas aparecen como medidas con relativa importancia en las agendas públicas. Dentro de estas últimas, las opciones son múltiples como el congelamiento de incrementos a los alquileres y los topes a montos máximos de alquiler.

La materia fiscal, tanto lo relacionado a impuestos como a gastos públicos, sigue cobrando relevancia dentro de las discusiones en materia de vivienda. Kholodilin (2022) menciona que en materia tributaria, las alternativas que tienen los gobiernos comprenden temas como la exoneración, total o parcial, del pago del Impuesto al Valor Agregado en residencias nuevas,

el impuesto sobre alquileres imputados (impuesto aplicado a la persona dueña de viviendas propias debido a que, contrario a la persona inquilina, no paga alquiler de vivienda), la deducibilidad de los intereses hipotecarios y el impuesto a las ganancias de capital son algunas de las medidas utilizadas en la materia.

Apartado especial merece la pandemia, un periodo donde se consideró necesario aplicar medidas de emergencia, la OCDE (2021a) identificó cuatro grandes grupos de políticas: políticas para inquilinos, políticas para propietarios de viviendas, medidas generales y medidas para personas sin hogar o en riesgo de transformarse en una de ellas. Dentro de las primeras es posible identificar medidas como la prohibición o retraso de procedimientos de desahucio por impago, el aplazamiento del pago de alquiler, la suspensión temporal o congelamiento del alquiler mismo. Para los propietarios de vivienda, perdón hipotecario o la prohibición/retraso de las ejecuciones hipotecarias por impago fueron las medidas más populares. Las medidas generales fueron fundamentalmente dos: aplazamiento del pago de servicios públicos y reformas a los esquemas de subsidios. Finalmente, para la población sin hogar, la constitución de refugios fue la alternativa de política más utilizada.

Cuadro 2. Tipología de políticas en el sector vivienda

Categoría	Instrumento de política
Subsidios a la tenencia en propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Subvenciones para el acceso a la vivienda en propiedad • Asistencia financiera para el acceso a la vivienda en propiedad • Desgravaciones fiscales para el acceso a la vivienda en propiedad • Subvenciones para la construcción de viviendas en propiedad • Planes de alquiler con opción a compra • Desgravaciones para hipotecas en dificultades • Subvenciones para la eficiencia energética y la rehabilitación de viviendas • Tributación de la vivienda residencial
Subsidios a la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Subvenciones para vivienda en efectivo y cupones
Viviendas sociales de alquiler	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda de alquiler social • Tributación de la vivienda de alquiler social • Subvenciones a la construcción de vivienda social
Apoyo y regulación de alquileres	<ul style="list-style-type: none"> • Subvenciones a la construcción de viviendas de alquiler • Tributación de la vivienda de alquiler • Desgravaciones fiscales sobre el alquiler pagado por los inquilinos • Control de alquileres en el sector del alquiler de mercado • Garantías de alquiler • Legislación de arrendamientos

Fuente: Del Piero et al (2016)

A todo esto es posible agregar medidas de corte legislativo en materia de vivienda que busca proteger a las familias (especialmente aquellas que alquilan o pagan hipoteca) de actos unilaterales por parte de acreedores o personas que rentan sus viviendas. Dentro de esto, la protección contra desalojos forzosos es usualmente una forma común de regulación del mercado (ONU-Habitat, 2014). Esto podría incluir leyes especiales para regular la acción bancaria en los casos correspondientes.

Cabe mencionar asimismo que, en un enfoque moderno y de mayor amplitud conceptual, la política de vivienda hoy día debe poner atención a dos temas adicionales. La primera es la necesidad de “enverdecer” las construcciones para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (Brandt, 2014 y Brown et al, 2016). Segundo, las políticas deben considerar las transformaciones de entorno por medio de mejoras en el planeamiento urbano (OCDE, 2021c).

Carencia de vivienda y bienestar infantil

La vivienda constituye uno de los entornos más determinantes para el bienestar de la niñez y la adolescencia. Como se dijo en la Introducción, la vivienda es más que el sitio de residencia por cuanto en ella se integran las condiciones bajo las cuales el niño o niña se desarrolla, juega, aprende y convive con otras personas. Múltiples aristas actúan sobre estas condiciones: el costo financiero de contar con una de ellas, la calidad de su infraestructura, el acceso a servicios y la localía son algunas de las características con influencia en el desarrollo en educación, salud mental y física, y condición nutricional, entre otras.

Los primeros años de vida son particularmente sensibles a las condiciones del entorno doméstico: la exposición prolongada a humedad, contaminantes del aire interior, temperaturas extremas o hacinamiento aumenta la incidencia de infecciones respiratorias, diarreas y enfermedades parasitarias (Victoria et al., 2021). El hacinamiento infantil está asociado con mayores tasas de ansiedad, dificultades de aprendizaje y conflictos familiares (Evans et al., 2020). Además, otros aspectos como inseguridad de la tenencia y mudanzas recurrentes generan discontinuidad educativa y vínculos comunitarios frágiles, afectando la estabilidad emocional y las redes de apoyo de los niños y adolescentes (UNICEF, 2021). Otras condiciones, como calidad de la infraestructura y del entorno, son también esenciales. Por un lado, vivir en una vivienda con mala calidad podría afectar el proceso cognitivo por una menor concentración y condiciones inapropiadas de luz, ventilación y ruido. Todos estos elementos reducen la capacidad de los cuidadores para ofrecer interacciones vínculos positivos entre ellos y los niños y niñas, afectando el apego y la regulación emocional (Evans et al., 2020; Shonkoff & Garner, 2012). Shonkoff & Garner (2012) consideran que una vivienda digna podría jugar un papel tan esencial en la niñez como la nutrición o la educación en la infancia temprana.

Otro detalle importante en torno al rol de la vivienda se refiere a las consecuencias intergeneracionales de la falta de vivienda digna en materia de trayectoria educativa y

movilidad social. La evidencia muestra que los niños que crecen en condiciones de hacinamiento o inestabilidad residencial tienen una probabilidad significativamente mayor de bajo rendimiento escolar y abandono temprano (Coley et al., 2013; Cutts et al., 2018). En América Latina, estudios del Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2020) revelan que los hogares con déficit habitacional presentan niveles de escolaridad promedio entre 0.8 y 1.2 años menores que los hogares con vivienda adecuada, incluso controlando por ingreso y ubicación.

Además, ya en la adolescencia y juventud, las personas que viven en barrios precarios se exponen a mayor violencia, pocas oportunidades sociales, ausencia de servicios recreativos y deportivos y deficiente infraestructura pública. En otras palabras, enfrentan una enorme desigualdad de oportunidades que pueden posteriormente traducirse en conductas de riesgo social (UN-Habitat, 2022; UNICEF, 2023). Además, las trayectorias residenciales se asocian con la probabilidad de ingreso a la educación secundaria o superior. Según CEPAL (2021), las personas adolescentes que viven en asentamientos informales tienen hasta un 40% menos de probabilidad de completar la educación media (CEPAL, 2021).

En cuanto a salud mental, la vivienda inadecuada afecta la sensación de seguridad y pertenencia. El estrés derivado de vivir en espacios inseguros o inestables que eleven los riesgos de desalojo, por ejemplo, afectan la capacidad de concentración y aprendizaje de los niños. Diversas investigaciones longitudinales muestran que la exposición temprana a privaciones habitacionales se asocia con niveles más altos de cortisol y trastornos de ansiedad en la adolescencia (Murray et al., 2020) a la vez que erosionan el sentido de dignidad y autoestima (Coley et al., 2013).

Situación de la niñez en Costa Rica en materia de vivienda

Costa Rica alberga aproximadamente 1,094,078 niñas, niños y adolescentes (NNA) de 0 a 17 años quienes representan el 20% de la población total del país (INEC, 2025). Si bien en los pasados 3 años el país ha avanzado en la reducción de la pobreza por ingresos de todos los subgrupos poblacionales (en niñez y adolescencia, por ejemplo, cayó de 38.3% al 29%), las condiciones de vivienda siguen siendo un desafío estructural persistente para una proporción significativa de la población.

Según datos de la ENAHO 2025, un 62.1% de los NNA vive en residencias propias, sea que estén aun hipotecadas o que se encuentren completamente pagas. Este porcentaje contrasta de forma significativa con el 75% de la población adulta costarricense. En otras palabras, existe una brecha de cobertura de casi 13 puntos porcentuales en contra de los NNA. Adicionalmente, mientras un 26% de los NNA reside en viviendas alquiladas, entre población adulta ese porcentaje alcanza el 17.7%. Finalmente, la proporción de NNA que vive en precarios (2%) es el doble del porcentaje de adultos en igual situación (1%).

Además del rezago en NNA respecto a otros grupos etarios, existen amplias diferencias de acceso a vivienda propia a lo interno del grupo. Por mucho, los NNA migrantes externos son el grupo más afectado por baja tenencia de vivienda. En total, el 23.7% de niños, niñas y adolescentes migrantes viven en residencias propias; el 55% lo hace en viviendas alquiladas. Muchas otras brechas se derivan de la tabla 1. A nivel territorial, se presentan tasas de acceso menores al promedio nacional en NNA que habitan en zonas urbanas y las regiones Central, Huetar Norte y Pacífico Central. Asimismo, NNA en primera infancia (0-4 años) tienen 11 puntos menos de cobertura que adolescentes de 15 a 17 años. Por último, los NNA en situación de pobreza tienden a vivir en menos viviendas propias: 54% versus 64% en aquellos no pobres.

Tabla 1. Porcentaje de NNA menores de 18 años que habitan en residencia propia, 2025

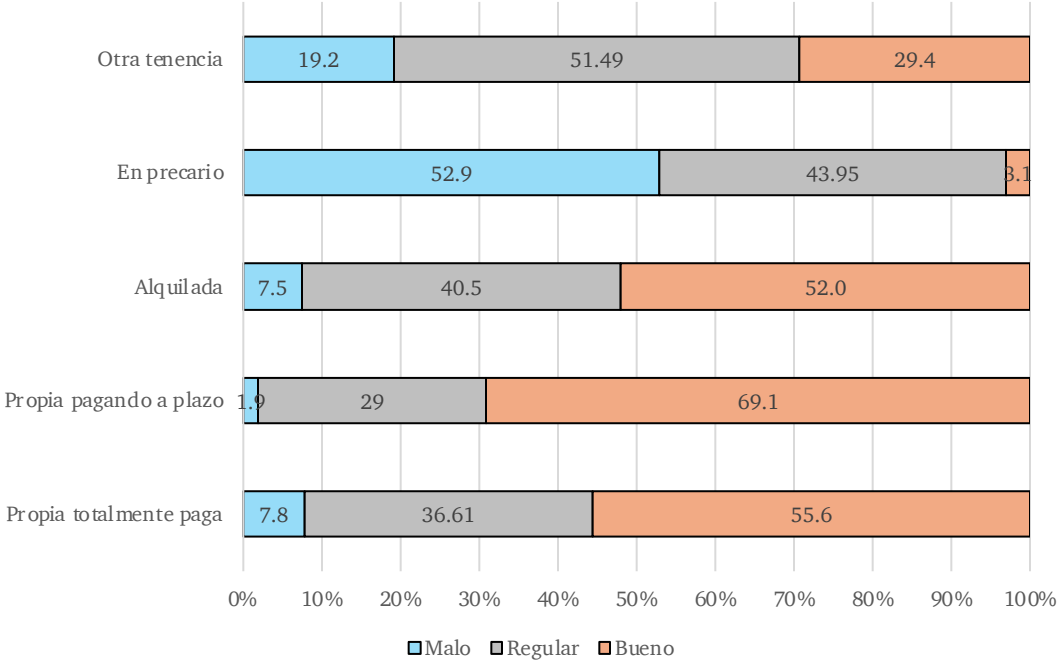
Característica	% de NNA
Total	62.1
Hombres	62.6
Mujeres	61.6
Urbana	59.7
Rural	67.0
Central	60.6
Chorotega	68.5
Pacífico Central	59.5
Brunca	65.0
Huetar Caribe	65.9
Huetar Norte	60.4
0 a 4 años	53.4
5 a 9 años	60.3
10 a 14 años	64.4
15 a 17 años	69.0
Pobreza extrema	54.3
Pobreza no extrema	58.5
No pobre	64.0
No migrante	65.9
Migrante externo	23.7

Fuente: ENAHO 2025

Dos temas adicionales merecen la atención. El primero se refiere a calidad de la vivienda. Para todo el grupo menor de 18 años, los datos indican que 9.2% de las personas menores de edad viven en hogares con mal estado físico, mientras 38.6% lo hace en viviendas de regular calidad. Estos porcentajes son, respectivamente, 6.6% y 32.8% en población adulta.

El gráfico a continuación combina tenencia con calidad de vivienda. De forma integrada, los datos muestran que 100 mil infantes y personas adolescentes viven en residencias de mala calidad, siendo que casi 48 mil viven en hogares propios y 22 mil habitan residencias alquiladas de con infraestructura inadecuada. Al otro lado del espectro, 572 mil personas menores de edad viven en hogares en buen estado, el mayor de los tres grupos. Las disparidades internas también son la norma en este caso. Por un lado, un 35% de todas las personas NNA residen en vivienda propia en buen estado mientras un 4.8% lo hace en viviendas alquiladas, prestadas o en precario en mal estado.

Gráfico 1. Calidad de vivienda donde residen NNA, por tipo de tenencia. 2025



Fuente: ENAHO 2025

El hacinamiento constituye otro indicador crítico. De acuerdo con el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), se considera en privación por hacinamiento a los hogares que no cuentan con espacio mínimo proporcional al número de personas que los habitan, condición que afecta con mayor intensidad a familias en pobreza con hijos o hijas menores. A nivel nacional, los problemas de hacinamiento por dormitorio afectan al 5.4% de los NNA, unas 59 mil personas. Sin embargo, si la persona menor de edad vive en situación de pobreza extrema, tiene un 12% de habitar en condiciones de hacinamiento, contrario al 3.3% de los

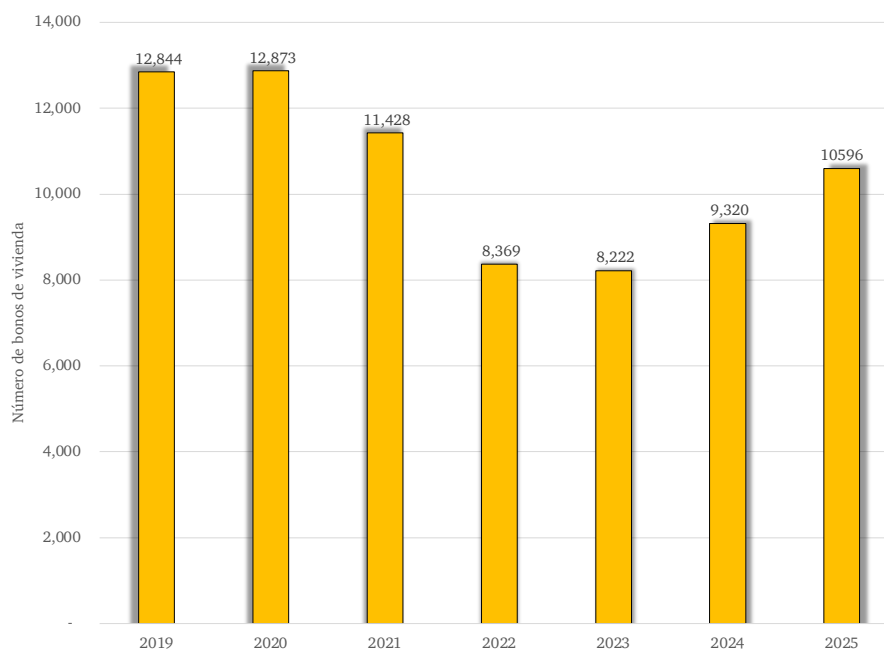
NNA que no son pobres. Esta situación podría generar consecuencias sobre el rendimiento educativo, la salud mental y el desarrollo socioemocional de niñas y niños, como se verá más adelante.

Inversión en vivienda y su vinculación con la niñez y adolescencia

El principal instrumento de política habitacional en Costa Rica es el Bono Familiar de Vivienda (BFV), administrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) a través del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI). Este subsidio no reembolsable, financiado por FODESAF, se orienta a familias en situación de pobreza que no poseen vivienda o que requieren mejorarla, ampliarla o repararla.

El monto máximo del bono ordinario se fijó en ₡9.3 millones en el 2024. A pesar del crecimiento reciente, el sector atravesó un período crítico en 2022-2024, cuando el número de bonos entregados no superó los 10 mil subsidios. Ese recorte, derivado de restricciones fiscales, ilustra la vulnerabilidad del programa ante decisiones presupuestarias. Durante 2025, año de recuperación, el BANHVI financió 10,596 viviendas, con una inversión superior a ₡134,500 millones. Para 2026, la institución proyecta otorgar 14,000 bonos con un presupuesto de ₡186,914 millones provenientes de FODESAF.

Gráfico 2. Total de bonos de vivienda otorgados en Costa Rica, 2019-2025



Fuente: MIVAH

Según la ENAHO, de los 1.1 millones de personas menores de 18 años que viven hoy en Costa Rica, 194 mil viven en hogares que se han visto beneficiados por el Bono de Vivienda. Esto no debe interpretarse como un indicativo que solo esa cifra de NNA ha recibido el subsidio,

esto por cuanto existe en el país un grupo de adultos que fueron personas menores de edad cuando el bono fue otorgado a su familia, años atrás.

De los actuales NNA residentes en viviendas beneficiadas con bono, el 53.6% vive en zonas rurales, el 62.6% reside fuera de la Región Central, el 36.6% viven en situación de pobreza o pobreza extrema, no habiendo un número representativo de NNA extranjeros.

Las mediciones del gasto público en niñez y adolescencia realizadas por el PANI, UNICEF y el IICE de la UCR posicionan a los bonos de vivienda como un componente del gasto en supervivencia, categoría que representa entre el 26.3% y el 37% del gasto total en niñez durante los años de estudio (2018-2021).

Aunque los bonos de vivienda no se asignan directamente a niñas o niños, su impacto sobre la niñez es sustantivo: alrededor del 80.8% de los beneficiarios de programas de vivienda y otros subsidios son hogares con personas menores de edad, y el 33% del gasto en niñez se dirige al derecho a la supervivencia (que incluye vivienda, infraestructura, alimentación y salud).

Desde el punto de vista económico, se estima que por cada colón invertido en un bono de vivienda se generan 1.67 colones en servicios ligados a la construcción, lo que produce efectos multiplicadores en empleo y bienestar de las comunidades, con impactos indirectos sobre las familias con personas menores de edad (UCR/CFIA/Fundación Gestionando Hábitat, 2023).

La evidencia sobre los efectos directos del BFV en la niñez costarricense es escasa. El estudio de la DESAF/UCR (2019) contempló una evaluación de impacto donde se estimó el efecto de recibir un Bono Familiar durante la edad de inicio de la secundaria sobre los logros educativos de sus beneficiarios. Los resultados fueron estadísticamente significativos y sustantivos:

- Un bono de vivienda aumenta los años de educación entre 0.7 y 0.8 años, garantizando en promedio que sus beneficiarios completen el noveno año de secundaria.
- Recibir el bono incrementa la probabilidad de terminar la secundaria entre un 4.1% y 4.7%.
- La probabilidad de completar el noveno grado aumenta entre 7.6% y 8.8%.
- Los efectos son estadísticamente significativos principalmente en zonas rurales y son más pronunciados en hombres que en mujeres.

Estos hallazgos son consistentes bajo diferentes métodos de estimación, submuestras y modelos. El estudio concluye que el Bono tiene efectos que van más allá de la provisión de techo: constituye un habilitador de desarrollo humano con repercusiones a mediano plazo en empleabilidad, ingresos y reducción de la pobreza.

Vivienda y sus efectos en niñez y adolescencia

La vivienda juega un rol fundamental en el desarrollo de las personas menores de edad. La evidencia compilada a lo largo de los años es amplia en demostrar las implicaciones que el acceso a vivienda, o la falta de, podrían tener en ámbitos centrales para los niños y las niñas como lo son la salud, la educación, el desarrollo psicosocial y la seguridad personal.

Como se apuntó páginas arriba, el debate alrededor de la importancia de la vivienda no se limita a “tener o no tener un lugar donde vivir” sino que debe enfocarse en temáticas vinculadas a la calidad de la infraestructura, la estabilidad en un solo lugar y el entorno socioeconómico donde las residencias de encuentran ubicadas. Aspectos como el hacinamiento, el ruido, la falta de acceso a servicios básicos y la ubicación respecto a escuelas y centros de salud también juegan un papel esencial en este grupo poblacional (ONU-Habitat, 2021).

La presente sección revisa una amplia gama de recursos académicos y científicos que resumen efectos y posibles impactos de la vivienda en la niñez y adolescencia.

Efectos derivados de la calidad de la vivienda

La literatura relacionada a la influencia de la calidad de la infraestructura suele relacionarse fundamentalmente con las implicaciones en salud y la capacidad de aprendizaje de los niños y niñas. Las malas condiciones de calidad se visualizan a través de problemas propiamente de funcionamiento de las estructuras (cañería en mal estado), riesgos de los materiales de construcción (presencia de plomo en la pintura), baja calidad del aire (polvo, humo, etc) y presencia de alérgenos, entre otros (Leventhal and Newman, 2010). La existencia de plagas y alérgenos (ratones, cucarachas y similares) también suele traer consigo implicaciones en la salud de niños y niñas. Levine-Coley et al (2013), por ejemplo, señalan que las pobres condiciones de calidad habitacional están relacionadas con peores condiciones emocionales, conductuales y cognitivas en niños, niñas y adolescentes.

Coulton et al (2016) analizan las condiciones de la vivienda y la obtención de habilidades cognitivas en los primeros años de vida y concluyen que existe un vínculo adverso entre ellas que se caracteriza por la concurrencia de tres aspectos. Primero, en efecto las personas menores de edad que están expuestas a malas condiciones físicas en la vivienda suelen tener mayores problemas de desarrollo cognitivo y socioemocional. Segundo, las malas condiciones tienen efectos acumulativos. Tercero, las desventajas cognitivas permanecen en el tiempo, aún cuando el niño o niña tenga acceso a servicios de preescolar, esto en el entendido que su exposición se dé desde los primeros años de vida.

La presencia de plomo en la pintura y su emisión en el ambiente, Bifenilos Policlorados y mercurio, humedad y el moho, muchas veces potenciados por la falta de mantenimiento o por la desocupación del inmueble durante muchos meses, se encuentran fuertemente

asociados a elevados episodios de asma infantil y problemas respiratorios y esto, a su vez, a ausentismo escolar. Algunos artículos como Breyse et al. (2004), Evans (2006) y Shaw (2004) apuntaban ya a los efectos adversos de ellas en salud y educación.

Fisk, Lei-Gomez y Mendell (2007) prepararon un metaanálisis sobre la asociación entre humedad, moho y enfermedades respiratorias y determinaron que las razones de probabilidades (odds ratios) fluctuaron entre 1.34 y 1.75 veces para aquellas personas que residían en viviendas con malas condiciones. De hecho, para niños y niñas, la incidencia de tos es la mayor entre todos los grupos poblacionales (odds = 1.75) en tanto la presencia de sibilancia se ubica igualmente en el tope de todos los segmentos (odds = 1.53). Además, la presencia de esos dos factores se asocia con un incremento de entre el 30% y el 50% en diagnósticos relacionados al asma.

Un detalle relevante al respecto es que la existencia de plomo en el ambiente tiene implicaciones significativas en discapacidad y enfermedad aún si fuera en niveles bajos (Rauh, Landrigan and Claudio, 2008). Como lo apuntan los propios autores, existe evidencia sobre la relación entre plomo y condiciones tal como “disminución de la inteligencia, el acortamiento del tiempo de atención, los problemas de lectura, el trastorno por déficit de atención-hiperactividad, el fracaso escolar, la delincuencia y el comportamiento criminal” (pp. 283).

Lanphear et al (2005) estudiaron la asociación entre pruebas de coeficiente intelectual (CI) con concentración de plomo en la sangre en 1,333 niños y niñas de diversas ciudades de Estados Unidos, México, Australia y Yugoslavia a quienes se les dio seguimiento desde su nacimiento o infancia temprana hasta los 5-10 años. Los resultados de la investigación mostraron una relación inversa entre concentración de plomo y pruebas de coeficiente intelectual de forma que para concentraciones de 2.4 a 10 μ g/dl hubo caídas de 3.9 puntos, para 10 a 20 μ g/dl la reducción de los puntajes fue de 1.9 puntos y para 20-30 μ g/dl fue de 1.1 puntos. Si se encontró, pues, que mayores niveles de plomo se vinculaba con déficits intelectuales. Otros autores apuntan en la misma dirección. El documento de Evans (2006) establece que la exposición a plomo reduce los puntajes de CI en unos 3 puntos por cada 10 μ g/dl de sangre mientras Rauh et al (2008) establecen que los puntajes de CI bajan, en promedio, 2-3 puntos cuando los niveles de plomo en la sangre suben de 100 a 200 μ g/dl pero caen 4-7 puntos si el incremento se da en el rango 10 a 100 μ g/dl.

Parte de la explicación del por qué el desempeño cognitivo es peor se debe, como se dijo arriba, a las implicaciones que las sustancias tóxicas tienen en asma y otras condiciones respiratorias. Puntualmente, preocupa lo que ellas ocasionan en el ausentismo escolar debido a los rezagos que ellos imponen en la adquisición del conocimiento. Al respecto, Moonie, Sterling, Figgs y Castro (2008) analizaron los resultados de la prueba estandarizada del Missouri Assessment Program (MAP) a 3,812 estudiantes de entre 8 y 17 años que la aplicaron entre 2002 y 2003. Si bien la evidencia no mostró diferencias sustantivas entre

personas sin asma y con asma ocasional, sí se comprobó que la existencia de asma persistente tiene afectación académica.

De forma similar, Coulton et al (2016) analizaron la relación entre exposición al plomo y preparación para ingresar al nivel preescolar. En general, las personas autoras concluyeron que existe evidencia que señala que los niños y niñas en dicha situación suelen obtener resultados de pruebas estandarizadas más reducidos que sus contrapartes con menores niveles de plomo.

La prevalencia de sustancias tóxicas no sólo incide en salud y capacidad cognitiva sino también lo hace en el desarrollo socioemocional de la persona menor de edad. Según lo documenta Evans (2006), el envenenamiento con plomo se vincula a mayores problemas de hiperactividad, impulsividad, capacidad de concentración y agresión, aspectos que no sólo se visualizan durante la niñez y adolescencia, sino que persisten aún en edades adultas. En referencia a los estudios de Needleman et al (1990, 1996), el mismo autor señala la prevalencia de mayores tasas de delincuencia juvenil, así como una mayor asociación con la sintomatología externalizante que reportan padres y docentes .

En otra dimensión relacionada a la calidad de la infraestructura, aspectos como ruido elevado y persistente suelen afectar adversamente a la niñez. En su revisión literaria sobre los efectos del ruido en diversas condiciones de la niñez, Dohmen et al (2022) reportan afectación en los procesos cognitivos, la salud mental y en la motivación para completar actividades o tareas. El estudio, que analiza los resultados de estudios sobre efectos del ruido de los aeropuertos de Múnich y Heathrow en pruebas de lectura, concluye que, en el caso del segundo de esos aeropuertos, los niños y niñas expuestos a dichas situaciones mostraron un rezago equivalente a 6 meses en su capacidad lectora. Esta situación parece empeorar en aquellos casos en que las personas menores de edad están más tiempo expuestas, el ruido también lo experimentan en la escuela o si tienen deficiencias lectoras previas.

Un apartado poco explorado y con evidencia mixta apunta a la posible relación entre malas condiciones de infraestructura y accidentes entre personas menores de edad (quemaduras, quebraduras y similares). Shenassa et al (2004) lograron identificar un mayor nivel de lesiones infantiles (caídas y quemaduras) en hospitales de Illinois de niños y niñas provenientes de áreas donde el porcentaje de residencias es muy antiguo. Contrario a eso, Vaughan et al (2004), por su lado, no encontraron evidencia que vinculara las lesiones infantiles con la calidad de la vivienda donde moraban, esto por la presencia de otros factores como procedencia de la madre (hispanica) que tuvieron mayor peso.

El cierre de este segmento precisa de dos comentarios adicionales emanados de la revisión literaria. Primero, las consecuencias de una infraestructura inapropiada (más otras variables que se verán a continuación) en el desarrollo en niñez y adolescencia parecen estar parcialmente mediadas y potenciadas por los conflictos parentales y maritales que suelen ser mayores en residencias de mala infraestructura así como las malas relaciones con vecinos.

Información derivada del compendio de efectos preparado por Evans (2006) sugiere la existencia de una cercanía entre mala calidad de la vivienda con mayores tasas de problemas entre padres/madres e hijos/as, menores relaciones de apoyo con vecinos y amigos, un mayor porcentaje de adolescentes que perciben menor apoyo de sus progenitores y hogares más desordenados y sucios. Hogares caóticos suele asociarse con mejor desempeño escolar (Petrill et al, 2004).

En esa misma línea, algunas personas autoras apuntan a que los efectos negativos de una vivienda con problemas de infraestructura afectan de manera más intensa a las madres, implicando mayores niveles de estrés y frustración que son canalizados a sus hijos e hijas (Blau, Haskell and Haurin, 2015; Laurence, Russell and Smyth, 2024). Coulton et al (2016), en su referencia al estudio de Coley, Leventhal, Lynch y Kull (2013), menciona que las malas condiciones de la vivienda podrían motivar problemas de conducta en niños y niñas pequeñas por medio de la angustia psicológica de la madre. Esta afectación materna se podría traducir, en casos extremos, en maltrato infantil que perjudican el desempeño escolar. Según lo considera el mismo artículo de Coulton et al (2016: 60)

El maltrato infantil, posiblemente un indicador de un fracaso parental extremo, podría ser una explicación adicional de la relación entre los problemas de vivienda y la preparación escolar. Se ha demostrado que los niños objeto de investigaciones sobre maltrato infantil tienen menos posibilidades de éxito escolar temprano (Fantuzzo y Perlman, 2007), y varios estudios demuestran que los barrios con viviendas en dificultades presentan mayores tasas de maltrato infantil (Coulton, Crampton, Irwin, Spilsbury y Korbin, 2007).

Un segundo comentario se refiere a la influencia del tipo de vivienda en las condiciones de vida de los niñas, niños y adolescentes. Una importante gama de literatura señala que las denominadas viviendas sociales (aquellas que el Estado otorga o pone a disposición de la gente) suelen mostrar mayores niveles de enfermedades y problemas cognitivos en la población de estudio. Según Northridge, Ramirez, Stingone and Claudio (2010), la prevalencia de asma en viviendas sociales de Nueva York se estima 21.8% en contraste al 7.4% de familias que residen en unidades privadas. Aún controlando por factores socioeconómicos, la posibilidad que una persona menor de edad tenga asma en una residencia privada es la mitad que en una vivienda social.

Acceso a vivienda (especialmente financiero)

La falta de acceso a vivienda adecuada podría afectar el desarrollo de la niñez por tres vías (Newman y Holupka, 2016). Primeramente, recursos de más que se utilizan para cubrir el rubro de vivienda restan fondos a otras categorías de gasto. Segunda, una situación contraria se refiere a familias que gastan muy poco en vivienda ya que las mismas suelen relacionarse con hogares que tienen viviendas de poca calidad, hacinadas, o ubicadas en zonas de pobre seguridad. Finalmente, las comunidades con viviendas menos asequibles también tienden a tener escuelas de mayor calidad, tasas de delincuencia más bajas y otras características que

benefician a los niños, porque estas características de la comunidad se capitalizan en los precios de la vivienda. Las decisiones familiares sobre cuánto gastar en vivienda pueden reflejar el deseo de "comprar" (pagando más por la vivienda) estos atributos comunitarios que tienen efectos beneficiosos en los niños.

En materia de análisis del sector residencial, el acceso a vivienda suele estar asociado al peso financiero que su pago tiene en los ingresos familiares y, particularmente, al riesgo de no poder cubrir otros rubros esenciales de la canasta básica debido a la desviación de fondos con propósito de alojamiento. La OCDE define accesibilidad a la vivienda como “la habilidad de los hogares de comprar o rentar una vivienda adecuada sin afectar su capacidad para alcanzar costos de vida básicos” (OECD, 2021: 4).

De forma práctica, se suele entender por asequibilidad a la vivienda como aquel costo en hipoteca o alquiler que no supera el 30% del ingreso familiar disponible (OECD, 2021). Cuando dicho costo es “justo”, entonces la familia tendría recursos suficientes para invertir en rubros (bienes y servicios) que fortalezcan las capacidades cognitivas, estimulación intelectual y capacidades emocionales de la niñez (Newman and Holupka (2016).

No obstante la sencillez de su planteamiento, en años recientes una importante proporción de la literatura ha cuestionado la puntualidad del concepto e inclusive la linealidad de la relación entre costo y acceso. El debate es amplio. A partir de la Consumer Expenditure Survey (2004–2009) de EE. UU. y con una muestra de 3,075 hogares con ingresos menores a 200 % de la línea de pobreza, Newman & Holupka (2014) aplicaron Propensity Score Matching y modelos GLM no lineales para analizar la relación entre acceso financiero a vivienda y gasto en niñez. Sus conclusiones derivan en tres aspectos. Primero, la relación entre gastos de enriquecimiento infantil (como se le llama en el artículo a los rubros destinados a fortalecer el bienestar de los niños y niñas) y los costos de vivienda suelen tener forma de U invertida. Segundo, cuando los gastos son menores de 20% y de más del 50% del ingreso, las familias gastan muy poco en infantes. Tercero, la asequibilidad óptima se encuentra en el 30% de gasto en vivienda. Por lo tanto, una vivienda demasiado cara o demasiado barata (en malas condiciones) perjudica el desarrollo cognitivo y por lo tanto las políticas públicas deben considerar la vivienda asequible como instrumento de bienestar infantil.

Posteriormente, en otro artículo (Newman y Holupka, 2016), las personas investigadoras analizan el impacto de vivienda asequible en los resultados académicos de una muestra de infantes. Según su hipótesis de trabajo, se espera que mejorar el acceso a vivienda influya directamente en el bienestar general de las familias. Esta relación está condicionada por dos aspectos. La primera es que la vivienda no absorba un porcentaje muy elevado de los ingresos (i.e. no más del 50%) y segundo que la familia valore positivamente la inversión en la niñez más que en otros rubros. En este caso, la investigación apunta a que las inversiones respectivas suelen comportarse de forma no lineal, es decir, son más significativas para

personas menores de edad en pobreza que en no pobreza (Dearing et al., 2001) a la vez que son más beneficiosas para resultados cognitivos que conductuales o emocionales (Linver et al., 2002; Yeung et al., 2002) . En línea con el artículo del 2014, la evidencia demostró que los resultados educativos fueron menores en hogares con cargas financieras por vivienda menores al 20% y mayores al 50%, siendo 60% el límite a partir del cual se observaron los peores resultados. En esa misma condición, los hogares con pesos financieros por vivienda en el orden del 30%-35% del ingreso total tuvieron resultados académicos estadísticamente mejores que el resto. En los casos de mejora académica, los resultados más elevados se dieron en matemática por encima de lenguaje.

La evidencia sobre este tema de la asequibilidad financiera a la vivienda no siempre apunta en la misma dirección. Por ejemplo, el estudio de Leventhal y Newman (2010) que revisa críticamente literatura entre 1985 y 2010 sobre seis dimensiones de vivienda (calidad física, hacinamiento, movilidad residencial, tenencia, subsidios y asequibilidad) y su impacto en el desarrollo infantil no halló evidencia sólida de que el acceso financiero elevado afectara negativamente a los niños y niñas, esto por cuanto los mayores precios pagados en ciertas viviendas se compensaban con acceso a mejores escuelas y entornos. Por lo tanto, no es sólo un asunto de costo sino que debe ampliar el análisis a otros elementos en un contexto costo-beneficio que sopesa los pros y contras respectivos.

A raíz de lo anterior, diversos estudios recientes han analizado los efectos que los programas de cupones (vouchers) han tenido en el acceso financiero a la vivienda y ello en el desarrollo infantil. La evidencia es mixta. En un experimento aleatorizado en Chicago, Jacob, Kapustin y Ludwig (2015) evaluaron el impacto de una lotería de acceso a cupones de vivienda y hallaron que, si bien el programa mejoró el consumo habitacional y redujo el gasto en vivienda, sus efectos directos sobre los logros académicos de los niños fueron estadísticamente insignificantes. No obstante, se detectaron efectos positivos en subgrupos específicos, como reducciones en la reincidencia delictiva y en la repetición de grado entre varones jóvenes.

En contraste, la investigación de Newman y Leventhal (2018) muestra que las familias que recibieron vouchers de alquiler redujeron significativamente su carga financiera dedicada a vivienda. El subsidio permitió que, en promedio, dicha carga bajara de 50% a 30% a la vez que los recursos para enriquecimiento infantil se elevaran de forma importante. Todo esto evidencia que una política pública como estas podría generar un alivio presupuestario suficientemente bueno para desviar recursos en pro de rubros que favorezcan el desarrollo cognitivo infantil.

De manera complementaria, Kim et al. (2022) analizaron el efecto de los vales de vivienda en la exposición de los niños a vecindarios con mayores oportunidades. Los resultados muestran que las familias beneficiarias tuvieron una probabilidad de 12 puntos porcentuales mayor de residir en barrios con mejores escuelas y servicios públicos y que esta reubicación

se asoció con mejoras modestas pero significativas en asistencia escolar y menor repetición de grado (aproximadamente -0.08 desviaciones estándar en rezago académico).

En síntesis, los estudios anteriores sugieren que el acceso financiero a la vivienda no garantiza por sí solo mejoras cognitivas directas, pero si pueden funcionar como un facilitador que reduce la presión económica del hogar, aumenta la estabilidad residencial y amplía la exposición a entornos más propicios para el desarrollo infantil, todos ellos siendo factores claves del desarrollo cognitivo, emocional y conductual de las personas infantes.

Otras investigaciones han vinculado la asequibilidad a vivienda con otros aspectos no financieros. Por ejemplo, el Center for Housing Policy (2014) resumió la evidencia del impacto que la vivienda accesible tendría en la niñez por medio de condiciones de estabilidad, localización y entorno. La revisión literaria comprendió estudios cuasi-experimentales y longitudinales en EE. UU. y Reino Unido donde programas de vivienda pública, cupones de alquiler y programas de mejoramiento urbano afectaban una serie de familias beneficiarias. Los resultados mostraron tres cosas. Primero, los niños y niñas que permanecen más de tres años en vivienda asequible muestran mejoras en lectura y matemáticas y mayor probabilidad de graduación secundaria. Segundo, la estabilidad residencial reduce el ausentismo y mejora la asistencia en hasta 20% respecto a hogares sin subsidio. Tercero, el entorno del barrio influye. El programa Moving to Opportunity mostró que los niños que se mudan a zonas de menor pobreza presentan mejor salud mental y logros educativos. En síntesis, la vivienda asequible potencia el aprendizaje al reducir el estrés familiar y la movilidad escolar. Parte de estas conclusiones calzan con las derivaciones hechas por Harker (2007) en cuanto a, según su revisión literaria, los infantes sin hogar tienen tres veces más probabilidades de sufrir problemas emocionales y dos a tres veces más ausentismo escolar.

Hacinamiento y desarrollo infantil

La literatura sobre hacinamiento suele considerar el hacinamiento como una situación en donde “el número de ocupantes de una vivienda excede la capacidad del espacio disponible, ya sea medido como habitaciones, dormitorios o superficie” (OPS, 2022: 24). De forma más empírica, el hacinamiento es el número de personas que habitan en la vivienda entre el número de dormitorios o aposentos. A nivel macro, bien se conoce que el hacinamiento se relaciona con impactos adversos sobre salud, principalmente, si bien existen referencias de efectos negativos en educación.

El tema de los impactos en salud física y mental se pueden observar en estudios como los preparados por Evans et al (1998) para la India, Coley, Leventhal, Lynch & Kull (2013) para familias pobres en Estados Unidos y Marsh et al. (2019) para el Reino Unido. En el caso de Evans et al, su investigación asoció hacinamiento con problemas de comportamiento infantil en la escuela, hipertensión en niños, sensación de indefensión en niñas y malas relaciones con sus padres en una muestra de 281 infantes de 10 a 12 años que asisten a escuelas públicas en Poona, India.

Coley, Leventhal, Lynch y Kull (2013) estudiaron el hacinamiento en familias pobres de EE. UU. Y como dicha situación se relacionaba con condiciones emocionales/conductuales y habilidades cognitivas en niñez y adolescencia de bajos ingresos. A partir de un estudio longitudinal que incluyó una muestra de 2,437 niños, adolescentes y jóvenes entre 2 y 21 años, se concluyó que el hacinamiento se asocia con peor funcionamiento socioemocional y menores habilidades cognitivas, mismos que suelen operar por la vía del estrés materno.

Islam, M., et al. (2021) exploraron el hacinamiento y la hospitalización por infección respiratoria aguda (IRA) en niños pequeños (6-59 meses) en Bangladesh. La estrategia metodológica consistió en un estudio de caso con control combinado por edad y sexo para una muestra de 348 infantes en dicho país. La investigación estimó un índice de hacinamiento en la vivienda (personas por habitación) y utilizó datos sobre hospitalización de niños con IRA y variables sobre condición socioeconómica y de vivienda. El principal resultado indicó que el hacinamiento intra-hogar se asociaba con 2.9 veces más posibilidad de experimentar hospitalización por IRA respecto a niños que viven en hogares no hacinados. La ruralidad, el bajo nivel socioeconómico, la prevalencia de fumado y lactancia subóptima son condiciones que potencian aún más esta situación. Tal y como lo señalan Holden et al (2023) y Eveleigh et al (2025), el hacinamiento propicia problemas respiratorios en personas menores de edad ya que facilita la propagación de infecciones de ese tipo debido a la cercanía entre personas así como a los problemas de ventilación que dificultan la circulación del aire y concentra contaminantes y alérgenos.

La investigación de Marsh et al. (2019) se ubicó en Reino Unido y tuvo como objetivo evaluar la asociación entre hacinamiento y riesgo de experimentar problemas conductuales en infancia. El estudio de una cohorte de 2,576 personas menores de edad contemplados en la Southampton Women's Survey. Los hogares con hacinamiento mostraron mayores problemas conductuales según medición del Strengths and Difficulties Questionnaire. En ellos, el puntaje asociado con condiciones adversas fue 0.20 desviaciones estándar mayor que en viviendas no hacinadas.

En educación, Goux & Maurin (2005) estimaron el efecto causal del hacinamiento en el desempeño escolar en Francia. Usando variables instrumentales como estrategia metodológica, las personas autoras consideraron el tamaño de la familia como una de las variables clave, siendo particularmente importante la composición sexual de los hermanos. Así, en hogares donde su sexo sea distinto, tenderán a ocupar más espacio debido a que no suelen compartir dormitorio. Esto se hace llamar el “efecto exógeno del hacinamiento”. Los resultados empíricos mostraron la existencia de una relación positiva y significativa entre hacinamiento y desempeño académico ejemplificado por el hecho de que aquellos infantes y jóvenes que viven en hogares hacinados tienden a repetir año escolar más frecuentemente que aquellos que residen en viviendas sin hacinamiento.

El estudio de Contreras, Delgadillo y Riveros (2019) asocia hacinamiento con desempeño académico de niños y niñas en América Latina que cursan tercer y sexto grado de escuela. Por medio de modelos multivariados (Mínimos Cuadrados Ordinarios) y el uso del estudio SERCE, se define hacinamiento como aquella situación donde coexisten, dentro de un hogar, 2.5 personas por dormitorio o más. Los resultados indicaron que el hacinamiento se asocia con menores puntajes en pruebas de lenguaje y matemática aún si se controla por educación materna y horas de asistencia a la escuela. En el caso del lenguaje, el hacinamiento se relaciona con efectos de entre -0.376 y -0.123 desviaciones estándar mientras que para matemática los resultados fluctuaron entre -0.339 y -0.095 desviaciones estándar. Esto se traduce, según los autores, en caídas en las pruebas de lenguaje del SERCE de entre 39.2 y 12.8 puntos y de 34.4 y 9.64 puntos en matemática.

En conjunto, la evidencia muestra que el hacinamiento se relaciona con peores resultados educativos (rendimiento/ajuste escolar) y peor salud mental/física, con mecanismos que van desde el estrés y menos sueño hasta la falta de espacio para estudiar. Cuando los estudios tienen identificación causal (p. ej., instrumentos en Francia) o medidas fisiológicas/psicosociales (India), refuerzan que el espacio habitable es un insumo crítico para el desarrollo infantil.

Principales conclusiones

Las principales conclusiones de la revisión literaria anterior se pueden condensar de la siguiente forma:

1. Primero, la vivienda constituye un determinante central del desarrollo infantil y adolescente, no solo por ser un lugar físico de residencia, sino por configurar el entorno en el que niños, niñas y adolescentes aprenden, juegan, descansan y construyen vínculos afectivos. La evidencia revisada muestra que las condiciones habitacionales (calidad de infraestructura, tamaño del espacio, bienes y servicios disponibles dentro de la vivienda, etc) inciden simultáneamente sobre la salud física y mental, los logros educativos, el desarrollo socioemocional y la seguridad personal, lo que sitúa a la vivienda como un eje estructural del bienestar infantil.
2. Segundo, los efectos de la vivienda sobre la niñez operan por múltiples dimensiones entrelazadas: calidad de la infraestructura, hacinamiento, estabilidad residencial, accesibilidad financiera, localización y características del entorno barrial. Las investigaciones revisadas documentan que problemas como humedad, moho, plagas, materiales tóxicos, mala ventilación o ruido excesivo se asocian con mayor incidencia de enfermedades respiratorias, ausentismo escolar, rezagos cognitivos y dificultades conductuales, con efectos que pueden acumularse y extenderse a lo largo del ciclo de vida.
3. Tercero, la literatura coincide en que el hacinamiento y la inestabilidad residencial constituyen dos mecanismos críticos mediante los cuales la vivienda incide negativamente en el desarrollo infantil. El hacinamiento se relaciona con mayores problemas de conducta, peor desempeño académico y más riesgo de infecciones respiratorias, mientras que las mudanzas frecuentes, la inseguridad de la tenencia y la amenaza de desalojos generan estrés tóxico, vínculos comunitarios frágiles y trayectorias educativas más inestable.
4. Cuarto, el análisis de la asequibilidad financiera muestra que no basta con reducir el costo de la vivienda, sino que importa la forma en que el gasto en alojamiento compite con otras necesidades esenciales del hogar. Los estudios sugieren que tanto un gasto excesivamente bajo (asociado con vivienda de baja calidad, servicios poco accesibles y poca disponibilidad de bienes que estimulen la formación infantil) como uno demasiado alto en vivienda (asociado presiones financieras al ingreso familiar) pueden limitar las inversiones en alimentación, educación, salud y “enriquecimiento infantil”, y que los mejores resultados se asocian con niveles intermedios de carga financiera del orden del 30%-35% del ingreso familiar.
5. Quinto, las políticas de vivienda que actúan solo en la construcción de viviendas tienen un enfoque muy limitado y posiblemente tengan poca efectividad en

ámbitos amplios de la niñez y la adolescencia. Además, la provisión de vivienda bajo esta perspectiva no es suficiente para garantizar el acceso a vivienda digna.

6. Sexto, en el caso costarricense, persisten brechas importantes en el acceso y la calidad de la vivienda entre la población menor de 18 años y el resto de la población, así como desigualdades internas según territorio, edad, condición migratoria y situación de pobreza. Indicadores como la mayor proporción de NNA en vivienda alquilada o en precarios, los rezagos en calidad de la infraestructura y la incidencia de hacinamiento confirman que el déficit habitacional infantil es multidimensional y no se reduce únicamente a la falta de vivienda propia.
7. Séptimo, los programas de subsidio habitacional, como el Bono Familiar de Vivienda en Costa Rica, muestran un potencial significativo para mejorar las trayectorias educativas y las oportunidades de desarrollo de quienes fueron niños, niñas o adolescentes en hogares beneficiarios. La evidencia disponible sugiere que estas intervenciones producen retornos en términos de años de escolaridad, probabilidad de completar la secundaria e impactos económicos multiplicadores.
8. Finalmente, el conjunto de estudios analizados converge en que la vivienda debe entenderse como una política social orientada al bienestar, la inclusión y la reducción de desigualdades intergeneracionales. Garantizar viviendas adecuadas, asequibles, bien ubicadas, resilientes y culturalmente pertinentes para hogares con personas menores de edad es una condición necesaria para avanzar en la garantía de derechos, el desarrollo de capacidades y la movilidad social de la niñez y adolescencia.

La literatura internacional coincide en que la política de vivienda no debe reducirse a la producción física de unidades habitacionales. Más bien, debe entenderse como una política integral de bienestar, inclusión y productividad, en la que importan simultáneamente la calidad de la vivienda, su asequibilidad, su ubicación, su accesibilidad física, su resiliencia y su pertinencia para distintos tipos de hogares. Desde el enfoque del derecho a la vivienda adecuada, una vivienda solo puede considerarse adecuada si combina seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, buena localización y adecuación cultural.

Calidad y habitabilidad

Al respecto, la literatura muestra que se debe contar con:

1. Toda política habitacional debería establecer y fiscalizar estándares mínimos de calidad vinculados con temas como ventilación, iluminación, control de humedad, temperatura interior, hacinamiento y materiales adecuados, entre otros.
2. Una política pública global en materia de vivienda debe incluir metas de construcción e integrar mecanismos de inspección, rehabilitación y mejoramiento habitacional.
3. Como parte de las políticas de vivienda, la literatura internacional recomienda poner énfasis en viviendas existentes de forma que familias que residen en viviendas construidas pero de baja calidad también sean beneficiarias de las intervenciones

Acceso financiero y asequibilidad

En materia financiera, algunas recomendaciones esbozadas señalan:

1. Las políticas financieras de acceso a vivienda no pueden descansar únicamente en crédito hipotecario por cuanto esto por sí mismo construye barreras a familias sin historial bancario o sin perfil de ingresos para acceder a préstamos. Por ello, se recomienda combinar distintos instrumentos: subsidios focalizados, ahorro programado, garantías parciales, créditos de mejoramiento, financiamiento incremental, alquiler asequible y esquemas mixtos público-privados. En pocas palabras, tal y como lo señala el Banco Mundial, la política financiera debe trascender al segmento bancarizable.
2. Toda política en esta materia también debería evitar un sesgo considerable hacia la propiedad formal nueva como única solución de vivienda. Esto es, además de promover la tenencia, para un segmento poblacional es necesario pensar en políticas de alquiler asequible, en instrumentos para vivienda incremental y más apoyo al mejoramiento de vivienda autoconstruida.

3. Desde un punto de vista metodológico y futura toma de decisiones, el concepto de asequibilidad no debe medirse solo por el precio de compra o la cuota mensual que paga la hipoteca sino debería verse en un contexto amplio que incluya el costo de transporte y tiempo de desplazamiento, servicios, mantenimiento y energía.

Acceso físico, accesibilidad universal y localización

Un tercer conjunto de recomendaciones apunta al acceso físico. Dentro de las medidas identificadas se encuentran:

1. El concepto de acceso debe valorarse tanto en términos económicos como territoriales y funcionales. Por lo anterior, los lineamientos de construcción de residencias deben contemplar diseños para personas adultas mayores, menores de edad u hogares de diferente perfil socioeconómico. Esto implica tener menos barreras arquitectónicas.
2. Revisar el diseño de la política de vivienda del país y sus vínculos con la planificación urbana, el transporte y la provisión de servicios, evitando producir vivienda barata pero mal ubicada.
3. La vivienda debe ser culturalmente adecuada y permitir que las personas vivan con seguridad, dignidad y de acuerdo con sus necesidades sociales y familiares. Asimismo, debe ser una vivienda que siga el ciclo de vida de forma que su construcción se alinee con las demandas de la población infantil y adolescente, entre otras.

Otros temas (seguridad de tenencia, regularización, resiliencia climática)

Sobre los temas de seguridad jurídica, climáticos y de sostenibilidad se sugiere:

1. Impulsar programas de regularización, reconocimiento de derechos, mediación de conflictos y prevención de desalojos forzosos.
2. Abordar la tenencia como parte de una estrategia urbana amplia
3. Alinear políticas con criterios de adaptación a inundaciones, calor extremo, riesgos geológicos y otros eventos climáticos.
4. Rediseñar ciertos aspectos de las viviendas en zonas de riesgo como el mejoramiento de los drenajes y el uso de materiales adecuados así como la inclusión de normas para el manejo energético apropiado. Recordar que el ahorro de costos por un lado se puede convertir en gastos permanentes por otro.

1. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2020). *Vivienda y desarrollo urbano en América Latina y el Caribe: desafíos y oportunidades para la inclusión social*. Washington, D.C.: BID.
2. Brandt, N. (2014), "Greening the Property Tax", OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 17, OECD Publishing, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/5jz5pzw9mwzn-en>.
3. Breyse, P, Farr, N., Galke, W., Lanphear, B., Morley, R., & Bergofsky, L. (2004). The relationship between housing and health: Children at risk. *Environmental Health Perspectives*, 112(15), 1583–1588.
4. Brown, Z., W. Oueslati and J. Silva (2016), "Links between urban structure and life satisfaction in a cross-section of OECD metro areas", *Ecological Economics*, Vol. 129, pp. 112-121, <http://dx.doi.org/10.1016/j.ecolecon.2016.05.004>.
5. Cattaneo, M. D., Galiani, S., Gertler, P. J., Martínez, S., & Titiunik, R. (2009). Housing, health, and happiness. *American Economic Journal: Economic Policy*, 1(1), 75–105.
6. CEPAL. (2021). *Panorama Social de América Latina 2021*. Santiago de Chile: CEPAL.
7. Coley, R. L., Leventhal, T., Lynch, A. D., & Kull, M. (2013). Relations between housing characteristics and the well-being of low-income children and adolescents. *Developmental Psychology*, 49(9), 1775–1789. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/23244408/>
8. Coley, R. L., Leventhal, T., Lynch, A. D., & Kull, M. (2013). Relations between housing characteristics and the well-being of low-income children and adolescents. *Developmental Psychology*, 49(9), 1775–1789.
9. Contreras, D., Delgadillo, J., & Riveros, G. (2019). Is home overcrowding a significant factor in children's academic performance? Evidence from Latin America. *International Journal of Educational Development*, 67, 1-17. <https://doi.org/10.1016/j.ijedudev.2019.01.006>
10. Cutts, D. B., Meyers, A. F, Black, M. M., Casey, P. H., Chilton, M., Cook, J. T., ... & Frank, D. A. (2018). U.S. housing insecurity and the health of very young children. *American Journal of Public Health*, 108(6), 849–856.
11. Elizabeth Rose Eveleigh; Laura Nixon; Mathilda O'Donoghue; Pratima Singh; Rose McDonald; Marcella Ucci; Jessica Sheringham. Interconnected factors influencing family health and wellbeing in overcrowded homes and points for intervention –

A qualitative study in London. *Wellbeing, Space and Society*, Volume 8, June 2025.
<https://doi.org/10.1016/j.wss.2025.100250>

12. Evans, G. W., Lepore, S. J., et al. (1998). Chronic residential crowding and children's well-being. *Child Development*, 69(6), 1514–1523.
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/9914637/>
13. Evans, G. W., Li, D., & Whipple, S. S. (2020). Cumulative risk and child development. *Psychological Bulletin*, 146(7), 549–582.
14. Goux, D., & Maurin, E. (2005). The effect of overcrowded housing on children's performance at school. *Journal of Public Economics*, 89(5–6), 797–819.
<https://ideas.repec.org/a/eee/pubeco/v89y2005i5-6p797-819.html>
15. Holden KA, Lee AR, Hawcutt DB, et al. The impact of poor housing and indoor air quality on respiratory health in children. *Breathe* 2023; 19: 230058 [DOI: 10.1183/20734735.0058-2023]
16. Islam, M., et al. (2021). Effect of in-house crowding on childhood hospitalisation for acute respiratory infection: A matched case–control study in Bangladesh. *International Journal of Infectious Diseases*, 106, 304–310.
<https://doi.org/10.1016/j.ijid.2021.10.053>
17. Jacob, B. A., Kapustin, M., & Ludwig, J. (2015). The impact of housing assistance on child outcomes: Evidence from a randomized housing lottery. *Quarterly Journal of Economics*, 130(1), 465–506. <https://doi.org/10.1093/qje/qju033>
18. Kholodilin, Konstantin (2022) Lectures on housing economics: A European text. En: https://kkholodilin.github.io/Test_HE/index.html
19. Kim, H., Lee, S., & Glendenning, Z. S. (2022). Effects of housing vouchers on long-term exposure to neighborhood opportunity among low-income families. *Journal of Urban Affairs*, 44(7), 1015–1032.
<https://doi.org/10.1080/07352166.2020.1824447>
20. Leventhal T, Newman S. Housing and child development. *Children and Youth Service Review*. 2010; 32(9):1165–1174.
21. Marsh, R., et al. (2019). The association between crowding within households and behavioural problems in children: UK cohort. *Child: Care, Health and Development*, 45(3), 380–388.
<https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC6563047/>
22. Murray, E., Fernandes, M., Fazel, M., Kennedy, S. H., Villar, J., & Stein, A. (2020). Differential effects of early adversity on mental health: A systematic review. *The Lancet Psychiatry*, 7(5), 391–404.

23. Newman, S. J., & Holupka, C. S. (2014). Housing Affordability and Investments in Children. *Journal of Housing Economics*, 24, 89-100. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2013.11.006>
24. Newman, S. J., & Leventhal, T. (2018). The Housing and Children's Healthy Development Study. *Cityscape*, 20(3), 237–243. U.S. Department of Housing and Urban Development. Disponible en: <https://www.huduser.gov/>
25. Newman, S., & Holupka, C. S. (2016). Housing Affordability and Children's Cognitive Achievement. *Health Affairs*, 35(11), 2092-2099. <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2016.0718>
26. Newman, S. J., & Leventhal, T. (2018). The Housing and Children's Healthy Development Study. *Cityscape*, 20(3), 237–243. U.S. Department of Housing and Urban Development. Disponible en: <https://www.huduser.gov/>
27. Petrill SA, Pike A, Price T, Plomin R. 2004. Chaos in the home and socioeconomic status are associated with cognitive development in early childhood: environmental mediators identified in a genetic design. *Intelligence* 32:445–60
28. Shaw, M. (2004). Housing and public health. *Annual Review of Public Health*, 25, 397–418.
29. Shonkoff, J. P., & Garner, A. S. (2012). The lifelong effects of early childhood adversity and toxic stress. *Pediatrics*, 129(1), e232–e246.
30. Solari, C. D., & Mare, R. D. (2012). Housing crowding effects on children's wellbeing. *Social Science Research*, 41(2), 464–476. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0049089X11001694>
31. UN-Habitat. (2022). *World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
32. UNICEF. (2021). *La vivienda como entorno de desarrollo infantil*. Oficina Regional de América Latina y el Caribe.
33. UNICEF. (2023). *The State of the World's Children 2023: For Every Child, a Place to Call Home*. New York: UNICEF.
34. Victora, C. G., Christian, P., Vidaletti, L. P., Gatica-Domínguez, G., Menon, P., & Black, R. E. (2021). Revisiting maternal and child undernutrition in low- and middle-income countries. *The Lancet*, 397(10282), 826–840.
35. INEC (2025). *Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) 2025: Resultados Generales sobre ingresos, pobreza y desigualdad*. Instituto Nacional de Estadística y Censos. San José, Costa Rica.

36. INEC (2024). Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) 2024: Resultados Generales. Instituto Nacional de Estadística y Censos. San José, Costa Rica.
37. BANHVI (2026). Informe de gestión 2025 y planificación 2026. Banco Hipotecario de la Vivienda. San José, Costa Rica.
38. DESAF / UCR (2019). Evaluación de impacto del programa de bonos de vivienda BANHVI. Dirección de Asignaciones Familiares / Escuela de Economía, Universidad de Costa Rica.
39. MIDEPLAN / BANHVI (2022). Evaluación integral del programa de atención del déficit habitacional FOSUVI, período 2017-2021. Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica.
40. PANI / UNICEF / IICE-UCR (2021). Estimación de los recursos públicos destinados a la niñez y la adolescencia en Costa Rica, 2020. Patronato Nacional de la Infancia / UNICEF / Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas, UCR.
41. PANI / UNICEF / IICE-UCR (2022). Estimación de los recursos públicos destinados a la niñez y la adolescencia en Costa Rica, 2021. Patronato Nacional de la Infancia / UNICEF / IICE, UCR.
42. CICDE / UNED (2024). Impacto de los recortes presupuestarios en la cohesión social de Costa Rica: implicaciones en el sector educación, vivienda y protección social. Centro de Investigación en Cultura y Desarrollo, Universidad Estatal a Distancia.
43. Academia de Centroamérica (2019). ¿Para qué sirven los bonos de vivienda? Opinión. Alejandro Abarca Garro. San José, Costa Rica.
44. UCR / CFIA / Fundación Gestionando Hábitat (2023). Balance y tendencias del sector vivienda 2022. Universidad de Costa Rica.