

Abstract

Se sabe que la vivienda es un elemento fundamental para el bienestar y el progreso de las familias. Asimismo, la satisfacción con la vivienda es un tema relevante, tanto para los que proponen las políticas públicas como para los inversionistas privados. La investigación aún es insuficiente, especialmente en los segmentos que reciben subsidio del estado. Esta investigación estudia los determinantes de satisfacción con la vivienda con subsidio del estado en las familias de bajos ingresos.

Se formulan dos preguntas de investigación: ¿Cuáles son los determinantes de la satisfacción con la vivienda en las familias de bajos ingresos? Y ¿Cuáles son las diferencias en las viviendas y en la satisfacción de las familias atribuibles al subsidio? Se propone un modelo de satisfacción con la vivienda basado en tres componentes: El dominio sobre la vivienda, la calidad de la vivienda y la calidad del entorno.

Este modelo es contrastado mediante un estudio cuantitativo con familias que participaron en el programa habitacional Techo Propio en Lima-Perú. Se encuestaron a 212 familias aptas para recibir el subsidio del Estado, 92 de las cuales aceptaron el subsidio y 120 decidieron no hacerlo.

Las variables determinantes fueron: la tenencia, la exclusividad y el área de la vivienda. Se analizaron las diferencias entre los dos grupos entrevistados. Las familias con subsidio tienen mejores indicadores de satisfacción comparados con quienes perteneciendo al grupo de beneficiarios, decidieron no aceptar el subsidio, excepto respecto del área de la vivienda, los servicios básicos, y en los problemas del entorno.

Palabras clave: vivienda, satisfacción, subsidios

Determinantes de la satisfacción con la vivienda en segmentos de bajos ingresos con subsidio del Estado

Ana Reátegui Ph.D, Juan Timaná Ph.D. Vicenta Sierra, Ph. D.

1. Introducción

El estudio de la vivienda es reconocido como importante por ser un bien que tiene múltiples implicancias en la vida de las personas (Cattaneo et al., 2007; Hills, 2001; Kemeny, 2001), y es considerada uno de los elementos clave del bienestar, (Kemeny, 2001). Suglia et al. (2011), Rindfuss et al. (2007), Krause (1996), Arimah (1992), y Sunka (1977), señalan que la estructura física de la vivienda provee refugio, pero también provee confort, privacidad, y sentido de seguridad. Agregan que es también definida por el vecindario. Galiani et al. (2013) enriquecen el concepto de vivienda indicando que es el lugar donde las familias pasan la mayor parte del tiempo y que las viviendas bien acondicionadas promueven la buena salud mental y psíquica, y proveen seguridad. También Evans (2003), Keall, et al. (2010), Byrne y Diamond (2007), Smith et al. (1998), señalan que las políticas que buscan mejorar la salud, deben abordar adecuadamente el tema de la vivienda. Rindfuss et al. (2007), sostiene que cuando la economía es precaria la vivienda es protección y abrigo. Cuando los ingresos mejoran la vivienda es una inversión, por lo que la relación entre las familias y las viviendas, no es estática, y evoluciona.

Asimismo, la vivienda es uno de los elementos fundamentales del bienestar, la satisfacción o la felicidad (Easterling, 2003; Krause, 1996). Alguacil et al. (2013) la consideran como un espacio imprescindible para la socialización, y la inclusión social. Desde la psicología, Cuadra y Florenzano (2003) señalan que la calidad de vida, bienestar subjetivo, satisfacción con la vida, bienestar social, son todos parte de una terminología que se relaciona con la felicidad, coincidiendo con los economistas Easterling, (2003) y Sen, (2000). Diversas disciplinas, como la economía, la psicología y a teoría del consumidor, vinculan la vivienda con la calidad de vida, el bienestar individual, el bienestar social, y con la felicidad de los seres humanos, (Cuadra y Florenzano, 2003; Easterling, 2003; Sandoval, 1994; Sen, 2000; Sheth et al., 1991). Finalmente, la perspectiva sociológica refuerza esta posición, considerando relevantes las valoraciones personales sobre la propia existencia, sobre las cosas que lo rodean y sobre las que trata de tener dominio, así como las valoraciones que realice respecto del entorno y la sociedad

con la que inter actúa cotidianamente, (Henao y Córdova, 2007; Setién, 1993; De los Cobos,1990).

Sin embargo, las familias de bajos ingresos tienen muchos inconvenientes en cubrir esta necesidad, existiendo insatisfacción, y dificultades para su adecuado desarrollo, (Hills, 2001; Zebardast, 2008). Debido a la importancia de la vivienda, Barr (1992) señala que los Estados intervienen para lograr bienestar mediante regulaciones, subsidiados y transferencia de dinero o alimentos, pero precisa que el bienestar involucra aspectos inherentes a las personas y de sus propias valoraciones.

El mercado inmobiliario proveerá de viviendas a quienes puedan adquirirlas, pero los precios suelen ser altos, obligando a las familias menos pudientes a vivir en malas condiciones, y en zonas donde el precio es bajo, no tienen servicios públicos y están desconectados de las zonas de mayor valor (Gilbert y Varley, 2002; Iglesias, 2007). Según Mohammad Abdul Mohit, Mansor Ibrahim, Yong Razidah Rashid (2010), los gobiernos se han esforzado por proveer vivienda a precios accesibles para grupos de menores ingresos, pero han tenido deficiencias. Primero en el número de viviendas que ha sido insuficiente para cubrir la demanda; y segundo el tipo de vivienda no ha sido satisfactorio para las necesidades familiares. Existen evidencias de que los resultados de estos esfuerzos no contribuyeron al bienestar de las familias (Rodríguez y Sungrayes, 2005). En el Perú, se creó el programa de subsidios habitacionales Techo Propio en el año 2003, que a pese a ser muy publicitado y ofrecer subsidios aparentemente atractivos, muchos beneficiarios prefirieron no aceptarlo.

La literatura científica ha tratado el problema de la satisfacción con la vivienda desde diversas perspectivas. Solo hay un limitado número de trabajos de investigación en grupos minoritarios o de bajos ingresos, y menos aún de aquellos que tratan el impacto del subsidio del Estado. Conocer los determinantes de la satisfacción con la vivienda es necesario para desarrollar políticas exitosas (Galster & Hesseer, 1981). Más aun, Salleth (2008) argumenta que muchos proyectos de vivienda fracasan debido al desconocimiento de estos determinantes.

Esta investigación trata de responder dos preguntas de investigación: ¿Cuáles son los determinantes de la satisfacción con la vivienda en las familias de bajos ingresos? y

¿Cuáles son las diferencias en las viviendas y en la satisfacción de las familias atribuibles al subsidio?

Basándonos en la literatura, se formula un modelo para explicar la satisfacción con la vivienda en los segmentos de bajos ingresos, específicamente en el caso de los beneficiarios de subsidios del Estado. El modelo es empíricamente contrastado usando datos de una encuesta dirigida a este público. Se presentan y discuten los resultados, así como las implicancias para las políticas públicas en relación con la vivienda subsidiada.

2. Revisión de la Literatura

2.1 La satisfacción con la vivienda

La satisfacción con la vivienda se refiere al grado de contento o felicidad experimentada por un individuo o familia con la vivienda ocupada en un determinado momento (McCray and Day, 1977; Weidemann & Anderson, 1982), así como con sus condiciones (Morris, 1978, citado por Djebarni & Al-Abed, 2010). Potter, Chicoine, Speicher, & Kathryn (2001) argumentan que no es un estado o experiencia constante pues está basada en la percepción que tiene el individuo o familia que ocupa la vivienda en relación con el grado en que cumple con sus necesidades o expectativas. Coincide con Galster & Hesser (1981), quienes definen la satisfacción con la vivienda como la diferencia entre la situación actual de la vivienda y su entorno y la situación deseada, y Churchill & Surprenant (1982) quienes explican la satisfacción del consumidor.

Según Onibokun (1974) la calidad de una vivienda depende no solo por la ingeniería de la misma, sino también del entorno de la misma. Galster (1985), así como Aigbavboa & Thwala (2014) amplían el concepto al incluir la calidad del entorno que rodea esta vivienda. Varady & Carroza (2000) y Salleh et al. (2011) desglosan la satisfacción con la vivienda en varios factores, incluyendo la satisfacción con la vivienda misma, la satisfacción con la disponibilidad de servicios, y la satisfacción con el vecindario. Aunque la vivienda por si misma puede ser un elemento de satisfacción, factores del entorno cercano tales como el nivel de criminalidad (Mullins, Western, & Broadbent, 2001), o la falta de elementos de confort o conveniencia, tales como el acceso a servicios públicos (Fried, 1982), así como desarrollo de zonas industriales pueden ser factores de

insatisfacción. Finalmente, según Altas & Ozsoy (1998) la satisfacción con la vivienda y la calidad de la misma son dos conceptos íntimamente relacionados. Esto es coherente con las teorías de la psicología y del comportamiento del consumidor (Gotlieb, Grewal, & Brown, 1994).

2.2 Estudios empíricos

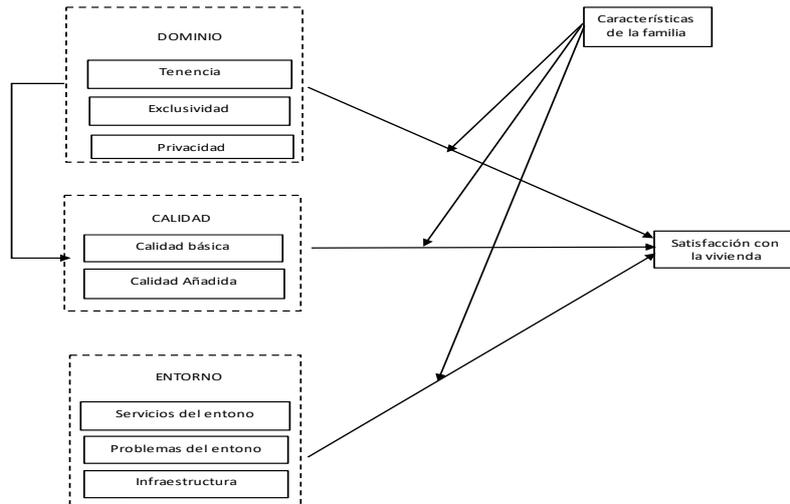
Los estudios empíricos presentan diversos factores que influyen en la satisfacción con la vivienda. Sin embargo, no se ha podido identificar una sistematización del conocimiento respecto de este tópico, y el aporte conceptual aún parece insuficiente. La Tabla N° 1 muestra los principales estudios empíricos encontrados en la literatura organizados en función de los determinantes de satisfacción con la vivienda analizados. Estos representan aspectos concretos de la vivienda, de sus habitantes o del entorno, como antigüedad de la vivienda, calles pavimentadas, o edad de los jefes de familia. En esta investigación, se han organizado usando tres conceptos: el dominio sobre la vivienda, la calidad de la vivienda, y la calidad del entorno de la vivienda. Finalmente, se incluye a la característica de la familia.

Tabla N° 1: Determinantes de la satisfacción con la vivienda en la literatura

| | | | | |
|--|-----------------------------|--|---|------------------------------|
| Dominio | Tenencia | Casa propia | Kutty (1998) | |
| | | Alquilada, prestada | Kutty (1998) | |
| | Exclusividad | Uso exclusivo | Kutty (1998), Pan, (2003), Rindfuss et al. (2007), Spain (1990), Yilmazer et al. (2009) | |
| | Privacidad | Densidad | Kutty (1998), Velasco et al. (2014) | |
| Calidad de la vivienda | Calidad básica | Agua por tuberías | Rindfuss et al. (2007), Weicher y Thibodeau (1988) | |
| | | Antigüedad | Arimah (1992), Kutty (1998), Sumka (1977) | |
| | | Tamaño de la vivienda | Rindfuss et al. (2007), Sumka (1977) | |
| | | Paredes, techos | Arimah (1992), Sumka (1977) | |
| | | Pisos de madera, baño, dormitorio, sala | Sumka (1977), Weicher y Thibodeau (1988) | |
| | | Lavatorios, tuberías, electricidad | Arimah (1992), Weicher y Thibodeau, 1988) | |
| | | Cocinan con madera, carbón u otro combustible | Rindfuss et al. (2007) | |
| | | Tipo de unidad de vivienda | Kutty (1998) | |
| | Calidad añadida | Cerco y balcón | Arimah (1992) | |
| | | Calefacción, apariencia, ampliaciones, mejoras | Arimah (1992); Kutty (1998), Refeil (1994), Rindfuss et al. (2007), Spain (1990), Sumka (1977), Yilmazar et al. (2009) | |
| Calidad del entorno | Infraestructura del entorno | Calles pavimentadas, puentes. | Meng y Hall (2006), Sumka (1977) | |
| | | Estructuras abandonadas | Kutty (1998) | |
| | | Cruces peatonales, servicios públicos, pistas | Mohit et al. (2010) | |
| | | Distancia al hospital, trabajo del Jefe de familia, a la escuela, al centro de negocios, tiendas | Kutty (1998), Meng y Hall (2006), Sumka (1977) | |
| | | Localización de la vivienda | Kutty (1998), Meng y Hall (2006) | |
| | | Ubicada en las afueras | Yilmazer et al. (2009) | |
| | | Distancia a las Iglesias | Mohit et al. (2010) | |
| | Problemas del entorno | Ruidos, accidentes, seguridad, relaciones comunitarias | Mohit et al. (2010) | |
| | La familia | Características de la familia | Niños | Goodman (1978), Kutty (1998) |
| | | | Edad de los jefes de familia | Kutty (1998), Pan (2003) |
| Educación e ingresos de los jefes de familia | | | Arimah (1992), Goodman (1978), Kutty (1998), Pan (2003), Sumka (1977), Yilmazer et al. (2009) | |
| Financiamiento | | | Rindfuss et al. (2007), Yilmazer et al. (2009) | |
| Empleo | | | Pan (2003); Rindfuss et al. (2007), Yilmazer et al. (2009) | |

3. Modelo Propuesto e Hipótesis

Sobre la base de la revisión de la literatura, se propone el siguiente modelo de evaluación de la satisfacción con la vivienda.



Fuente: elaboración propia

Figura N° 1: Determinantes de la satisfacción con la vivienda

El modelo fue formulado con base en la revisión de la literatura, e incluye tres constructos determinantes: dominio de las familias sobre la vivienda, la calidad de las mismas, y el entorno en el que éstas se ubican. Asimismo, relaciona el nivel de dominio con la calidad de la vivienda y el efecto moderador de las características de la familia.

El dominio sobre la vivienda

Según la Real Academia de la Lengua Española, dominio significa “poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo”. Krishnamurti (1960) señala que las personas sentimos la necesidad de seguridad, por lo que cuando cerramos las puertas y ventanas de una vivienda, nos sentimos seguros. El dominio está relacionado con el tipo de tenencia que las familias tienen y por la exclusividad (o falta de ella) en el uso. Se esperaría que, si una familia es propietaria de una vivienda, y sólo el núcleo familiar más próximo la habita, su satisfacción sería mayor.

Tenencia: La definición de tenencia de la Real Academia de la Lengua Española es: “Ocupación y posesión actual y corporal de algo”. Hace referencia a la necesidad de ocupación física y actual de algo, y en el caso de una vivienda implica estar en ella cotidianamente, y no es equivalente a propiedad. La tenencia es la relación más importante que tiene la familia con la propiedad. Se espera que mientras mayor sea la seguridad sobre la posesión de la vivienda o la tenencia, menor será la percepción de inseguridad, y mayor será el nivel de satisfacción de las familias, (Kutty, 1998).

Exclusividad: La Real Academia de la Lengua Española la define como: “Privilegio o derecho en virtud del cual una persona o corporación puede hacer algo prohibido a las demás”. En el caso de las viviendas, implica que la familia debería ser la única en hacer uso cotidiano de una de ellas. Esto último es más difícil en familias de bajos ingresos. El uso compartido de una vivienda resta privacidad, genera conflicto y provoca hacinamiento e insatisfacción (Ducci, 2009; Rodríguez y Sungrayes, 2005; Kutty, 1998; Pan, 2003; Yilmzaer, Adman y Kaytaz, 2009). Se espera que mientras la familia pueda preservar mejor su privacidad podrá sentir mayor satisfacción.

Privacidad: La Real Academia de la Lengua Española define Privacidad como el “...ámbito de la vida privada que se tiene derecho a proteger de cualquier intromisión”. Altman (1977), citado por Velasco, Mercado y Reyes, 2014, define la privacidad como el control selectivo del acceso a uno mismo o al grupo al que uno pertenece, y señala que las dimensiones del concepto deberían ser sólo dos: la privacidad deseada y la privacidad obtenida. Pedersen (1997), citado por Velasco, Mercado y Reyes (2014) señala que la privacidad no implica alejarse de otras personas, sino al control de la cantidad de contacto que uno quiere tener. La exclusividad debería, por lo tanto, influir directamente en la satisfacción.

Calidad de la vivienda

La calidad de una vivienda incluye todas las características físicas relacionadas con su estructura o servicios que le dan valor. Cuando estas cualidades se van perdiendo, las personas pueden sentirse desvinculadas de ese bien, acentuándose el deterioro debido a la falta de mantenimiento, (Rodríguez y Sungrayes, 2005). Se consideran dos componentes principales: i) la calidad básica de la vivienda y ii) la calidad añadida, que se explican a continuación.

Calidad básica: Los estudios señalan que los habitantes de una vivienda valoran condiciones básicas que los proteja de los peligros externos y de las enfermedades, por lo que la calidad de los materiales por ejemplo es relevante (Cattaneo et al., 2007; Hills 2001; Krishnamurto, 1960; Kutty, 1998). La calidad básica puede ser observada a través de los servicios básicos, tamaño de la vivienda, y la calidad de los materiales.

Servicios básicos: Incluye la infraestructura y servicios necesarios para que sea habitable. Incluye el acceso al agua y saneamiento, y fluido eléctrico en el interior (Arimah, 1992; Mohit et al., 2010; Rindufuss et al., 2007; Sumka, 1977). La presencia regular de estos

servicios eleva la calidad de vida, reduce la pérdida de tiempo, y ayuda a la salud y a la educación, (Cattaneo et al., 2007; Evans et al., 2003; Keall et al., 2010; Kraus, 1996). Si la vivienda cumple con estas características, brindará bienestar en el sentido más amplio (Arimah, 1992; Smith et al., 1988; Sumka, 1977).

Tamaño de la vivienda: Rindfuss et al. (2007) argumentan que una vivienda es de calidad si es lo suficientemente grande para reducir la sensación de hacinamiento, condición común en familias de bajos ingresos, especialmente si son numerosas (Kutty, 1998; Rindfuss et al., 2007). Se espera que mientras más grande sea la vivienda, más cómoda podrá estar la familia y sentirá un mayor nivel de satisfacción, (Sumka, 1977).

Calidad de los materiales: Los pisos, paredes, techos, puertas deben proteger adecuadamente a la familia. Mientras mayor sea la calidad de los materiales, la familia sentirá mayor seguridad, se sentirá más protegida frente a la delincuencia y también frente a los problemas de la salud. La presencia de materiales de calidad significaría una mayor satisfacción con la vivienda (Arimah, 1992; Kutty, 1998; Sumka, 1977).

Calidad añadida: Representa las modificaciones que una familia pueda realizar para lograr mayor seguridad, mejorar su apariencia y comodidad aumentando su satisfacción (Arimah, 1992; Sumka, 1977). Según Rindfuss et al. (2007) la vivienda debe contar con un equipamiento añadido que hagan sentir mejor a las personas. Esta variable puede ser observada en las mejoras, las ampliaciones y los servicios adicionales.

Mejoras en la vivienda: Cuando las familias valoran sus viviendas, estarán motivadas a hacer mejoras (Arimah, 1992; Kutty, 1998; Reifeil, 1994; Spain, 1990; Sumka, 1977). Si la familia planea permanecer, podría mejorar sus habitaciones, la cocina, los baños, o cualquier otro ambiente, para disfrutar mejor la convivencia en el hogar. En caso contrario, el deterioro puede generar malestar y desconexión en el tiempo (Ducci, 2009; Rodríguez y Sungrayes, 2005).

Ampliaciones de la vivienda: Si una familia sabe que permanecerá buena parte de su vida en la vivienda, podría tener una mayor propensión a invertir en ampliaciones y buscar el mayor confort para su familia. Estas ampliaciones permiten adaptarse al crecimiento de

las familias, o brindarles una mayor privacidad a los miembros (Arimah, 1992; Kutty, 1998; Pan, 2003; Yilmazer et al., 2009).

Servicios adicionales de la vivienda: Se espera que mientras mayores servicios les pueda brindar la vivienda, como, por ejemplo, cocheras, servicios de seguridad, jardín interior, mayor satisfacción sentirán las personas que las habitan (Ben-Akiva et al., 1999; Kutty, 1998; Sumka, 1977; Yilmazer, et al., 2009).

Calidad del entorno

Es el conjunto de propiedades inherentes al entorno, que permiten juzgar valor de la vivienda. La literatura menciona varios indicadores del entorno relacionados con la satisfacción con la vivienda (Amerigo, 1990; Ducci, 2009; Hills, 2007; Kutty, 1998; Mohit et al., 2010; Salleh, 2008; Sumka, 1977). Algunos se refieren a la infraestructura básica que debe encontrarse en los alrededores (Kutty, 1998; Meng y Hall, 2006). Los servicios adicionales cercanos (Kutty, 1998; Meng y Hall, 2006), así como la presencia de una paz social, (Ducci, 2009; Rodríguez y Sungrayes, 2005). Se consideran tres variables, problemas del entorno, servicios adicionales e infraestructura del entorno.

Problemas del entorno: En el entorno suceden una serie de eventos que generan satisfacción o insatisfacción, y cuyo suceso influirá con la calidad del mismo. Aspectos como la inseguridad del barrio, la presencia de delincuencia y drogadicción, ruidos molestos, o rellenos sanitarios, pueden opacar la calidad del vecindario (Ducci, 2009; Mohit et al., 2010; Moreno, 2013; Rodríguez y Sungrayes, 2005), y a la larga estos aspectos pueden determinar que las familias se sientan contentas o no con su vivienda.

Servicios adicionales del entorno: Hay una serie de elementos que deben rodear a una vivienda, lo que permitirá que las familias puedan vivir mejor, como la existencia de transporte público, teléfono público, escuelas, centro de salud, mercado, estación de policía, bancos, y farmacias, entre otros (Ben-Akiva et al., 1999; Kutty, 1998; Meng y Hall, 2006; Mohit et al., 2010). Si las distancias hacia estos servicios son cortas, las familias podrán atender sus necesidades rápidamente, el aislamiento será menor y se sentirán más satisfechas.

Infraestructura: La infraestructura del entorno se refiere a la presencia de red de agua, red de desagüe, red eléctrica, recolección de basura, alumbrado público, veredas, calles asfaltadas, puentes peatonales, entre otros, (Meng y Hall, 2006; Mohit et al., 2010; Sumka, 1977). Se espera que, si existe una buena dotación de infraestructura para atender las necesidades, la satisfacción con la vivienda será mayor.

La relación entre el dominio y la calidad

El dominio es entendido como el poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo y provoca que una persona se sienta segura sobre la posesión de un bien. Parece razonable esperar que si hay dominio se podría sentir una mayor predisposición para hacer mejoras a la vivienda, o realizar ampliaciones o modificaciones con la seguridad de que nadie puede oponerse (Arimah, 1992; Sumka, 1977). Esto es congruente con los argumentado por Aguado (2010), MacFadden (2001), y Sheth et al. (1991) quienes argumentan que cada individuo distribuye sus ingresos tratando maximizando su utilidad o satisfacción.

Las características de la familia

La literatura establece que estas características influyen en la satisfacción, (Arimah, 1992; 2009; Goodman 1978; Kutty, 1998; Rindfuss et al., 2007; Spain, 1990; Sumka, 1977; Weicher y Thibodeau, 1988; Yilmazer et al., 2009). Sin embargo, la explicación de la relación no es clara. Es posible que la relación entre la característica de la vivienda y la satisfacción aparezca más como resultado de un proceso de moderación, que por un impacto directo de esta variable. Por ejemplo, en familias numerosas, las necesidades de espacio sean mayores, y el tamaño de la vivienda sería más importante para la satisfacción.

Basados en lo expuesto, se formulan las siguientes hipótesis:

H1: A mayor nivel de dominio sobre la vivienda, mayor será el nivel de satisfacción.

Específicamente:

H1a: A mayor nivel de tenencia, mayor será la satisfacción familiar con la vivienda.

H1b: A mayor exclusividad, mayor será la satisfacción familiar con la vivienda.

H1c: A mayor calidad de los materiales, mayor será la satisfacción familiar con la vivienda.

H2: A mayor calidad de la vivienda mayor será la satisfacción. Específicamente:

H2a: A mayor tamaño de la vivienda, mayor será la satisfacción familiar con la vivienda.

H2b: A mayor disponibilidad de servicios básicos, mayor será la satisfacción familiar con la vivienda.

H2c: A más mejoras realizadas en la vivienda, mayor será la Satisfacción familiar con la vivienda.

H2d: A mayor ampliación de la vivienda, mayor será la satisfacción familiar con la vivienda.

H2e: A mayor disponibilidad de servicios adicionales, mayor la satisfacción familiar con vivienda.

H3: A mayor calidad del entorno de la vivienda mayor será la satisfacción.

Específicamente:

H3a: A mayor disponibilidad de servicios en el entorno, mayor la satisfacción familiar con vivienda.

H3b: A menos problemas en el entorno, mayor será la satisfacción familiar con la vivienda.

H4: Existe una relación directa entre el nivel de dominio de la vivienda y la calidad de la misma. Específicamente:

H4a: A mayor nivel de tenencia, mayor es el número de mejoras en la vivienda.

H4b: A mayor nivel de tenencia, mayores serán las ampliaciones en la vivienda.

H4c: A mayor nivel de tenencia, mayores serán los servicios adicionales en la vivienda.

Efectos del Subsidio

La teoría económica señala que los subsidios tienen por finalidad incrementar el consumo de los bienes y servicios. Con su aplicación, las políticas públicas buscan la reducción del precio o el incremento de los ingresos de las familias para poder facilitar el acceso a los bienes del mercado (Pearce, 1996). Estos subsidios pueden aplicarse a través de la oferta y de la demanda, (Fiadzo et al., 2000; Pearce, 1996). Fabbri y Schechter (1996) señalan que en el primer caso se puede devolver beneficios a los productores. Los subsidios otorgados a través de la demanda buscan restituir capacidad de consumo a los grupos desprotegidos de la población, redistribuyendo los recursos de la economía.

Según Fiadzo et al., (2000), la aplicación de los subsidios, ya sea a través de la oferta, o a través de la demanda, dependerá en gran parte de la planificación de las políticas públicas de cada país, y de los mecanismos de control con que se cuente para evaluar si los impactos del subsidio son los adecuados. En el caso de los subsidios, los gobiernos esperan que con el tiempo mejoren los ingresos de las familias beneficiadas, logren salir de su condición de vulnerabilidad, y los subsidios se retiren paulatinamente o se concentren en sectores de pobreza que aún no han recibido ayuda del Estado. Por lo tanto, los gobiernos que aplican estas políticas deben evaluar si los recursos que destinan a los subsidios están cumpliendo o no los objetivos para los cuales fueron diseñados, (Fiadzo et al., 2000).

En esta investigación estudian las diferencias derivadas de la aplicación de los subsidios habitacionales en el Programa Techo Propio, para comprender por qué personas de bajos ingresos, que necesitaban una vivienda, desestimaron el subsidio, pese a haberseles concedido. Se formularon las siguientes hipótesis:

H5: La probabilidad de que las familias estén satisfechas con su vivienda es mayor en el grupo que recibió el subsidio habitacional.

H6: Los niveles de tenencia de las viviendas son mayores en las familias que recibieron el subsidio habitacional.

H7: La probabilidad de que las familias tengan un uso exclusivo de sus viviendas es mayor en el grupo que recibió el subsidio.

H8: Los niveles de la calidad de los materiales de las viviendas son mayores en las familias que recibieron el subsidio

H9: Los niveles del área de las viviendas son menores en las familias que recibieron el subsidio.

H10: Los niveles de servicios básicos de las viviendas son mayores en las familias que recibieron el subsidio.

H11: Los niveles del número de mejoras son mayores en las familias que recibieron el subsidio.

H12: Los niveles de las ampliaciones en m² son mayores en las familias que recibieron el subsidio

H13: Los niveles de los servicios adicionales de la vivienda son mayores en las familias que recibieron el subsidio.

H14: Los niveles de servicios del entorno de las viviendas son mayores en las familias que recibieron el subsidio.

H15: Los niveles de los problemas del entorno de las viviendas son menores en las familias que recibieron el subsidio

4. Diseño y Método

Se diseñó un estudio cuantitativo no experimental de corte transversal. Para la recolección de datos se usó un cuestionario estructurado, y entrevistas personales en los hogares. La entrevista fue realizada a los jefes de familia o su conyugue. El instrumento se muestra en el Apéndice N° 1.

Población y muestra

La población del estudio estuvo compuesta por las familias de bajos ingresos que calificaron para los programas habitacionales con subsidio del Estado Peruano. La muestra estuvo compuesta por dos grupos: Las familias que hicieron uso del subsidio, y el segundo grupo, compuesto por familias que calificaron para recibir el beneficio, pero que no lo aceptaron. La segunda muestra fue tomada de una lista de las familias que hasta julio del 2014 no habían hecho uso de su beneficio.

Las familias que participaron en el programa de subsidios debían cumplir características socio económicas específicas. Ningún miembro del grupo familiar debía tener vivienda propia, ni terreno para vivienda; debía ser casado, conviviente, o tener hijos menores de 18 años; no debía haber recibido apoyo habitacional del Estado anteriormente; y debía abrir una cuenta de ahorros para la cuota inicial en cualquier institución financiera afiliada al Programa Techo Propio y tener ahorros antes de postular. El ingreso familiar no debía superar los 1,627 Nuevos Soles, equivalentes a US\$500 de la época. Según, el Instituto Nacional de Estadísticas del Perú-INEI, este límite correspondía al decil superior de las personas consideradas pobres.

Se decidió realizar encuestas entre los participantes del primer proyecto de Techo Propio, el Proyecto Martinete (lugar céntrico y en la época, peligroso), que constó de 345 casas.

Cabe mencionar que, en los primeros dos años del Programa, el Estado peruano otorgó 1457 subsidios. Se decidió que la muestra estaría compuesta por las familias que pudiera identificarse fehacientemente. Para cada familia del primer grupo, se seleccionaba también una familia del segundo.

Se realizaron 335 encuestas, entre los años 2003 y 2004 en la ciudad de Lima. De éstas, 165 encuestas fueron de las viviendas subsidiadas, y 170 familias que usar el subsidio. Esta muestra fue auditada al 100% verificando la participación en el programa. Se depuraron 79 casos, dejando un total de 256. Finalmente, se aceptaron sólo las encuestas completas, quedando una muestra final de 212 participantes.

Operacionalización de las variables

Se diseñó un cuestionario ad hoc para esta investigación. La Tabla N° 2 muestra el proceso de operacionalización de las variables.

Trabajo de campo y control de calidad

Las encuestas llevaron a cabo entre el 29 de junio al 16 de Julio del 2014. Participaron un total de 12 personas, 10 encuestadores y 2 supervisores. Existieron dificultades para localizar al grupo de familias que recibieron el subsidio debido a que muchos de los beneficiarios habían alquilado sus viviendas o rechazaron la encuesta por encontrarse molestos con las obras que está realizando la Municipalidad de Lima en el momento de la encuesta. También se encontró que varios beneficiarios trabajan en provincias con fecha de regreso no establecida. Con respecto al grupo de familias sin vivienda subsidiada, el problema principal fue la dispersión de las direcciones, y muchas no pudieron ser ubicadas.

Tabla N° 2: Resumen de la operacionalización de las variables seleccionadas

| Variable | Escala | N° de pregunta |
|--|---|----------------|
| Satisfacción | 0 = Insatisfecho 1 = Satisfecho | Pregunta 13 |
| Tenencia | 1 = Vivienda Alquilada 2 = Cedida por familiar 3 = Propia con deuda 4 = Propia pagada | Pregunta 3 |
| Exclusividad | 0 = Uso no exclusivo 1 = Uso exclusivo | Pregunta 2 |
| Calidad de los materiales (equivalía a la suma de las calidades de piso, paredes y techo) | Escala numérica que variaba de 0 a 11. | Pregunta 4 |
| Área de la vivienda en m2 | Escala cuyo valor correspondía con el número de m2 | Pregunta 5.3 |
| Servicios básicos de la vivienda (equivalía al número de servicios disponibles, considerando agua, luz, teléfono fijo y celular) | Escala numérica que podía variar entre 0 y 4 | Pregunta 6 |
| Número de mejoras en la vivienda (equivalía al número de mejoras realizadas en los últimos 5 años, en los pisos, paredes, techo, escaleras, puertas, baños y cocina). | Escala numérica que podía variar entre 0 y 7 | Pregunta 5.1 |
| Ampliaciones a la vivienda (equivalía a la suma de las áreas ampliadas en la vivienda, en los últimos 5 años) | Escala que variaba según el valor de las áreas | Pregunta 5.2 |
| Servicios adicionales de la vivienda (equivalía al número de servicios disponibles en los 12 últimos meses, incluyendo cochera, guardianía, mantenimiento de áreas comunes, y limpieza de la vivienda) | Número de servicios adicionales disponibles, que podía variar de 0 a 4. | Pregunta 7 |
| Servicios del entorno Medía la dificultad de acceso a servicios públicos, incluyendo transporte, teléfono público, escuelas, centros de salud, mercado, policía, bancos y farmacias | Escala cuyo valor equivalía al valor mediano de las distancias a los servicios mencionados, medidos en cuadras. | Pregunta 11 |
| Problemas del entorno (falta de: agua, red eléctrica, recolección de basura, alumbrado público, veredas, asfaltado de calles, inseguridad y otros) | Escala que representaba el número de problemas detectados en el entorno. Podía variar entre 0 y 8. | Pregunta 12 |

5. Análisis y Resultados

El modelo propuesto considera que la satisfacción con la vivienda estaba directamente influenciada por el dominio que ejercen las familias sobre su vivienda, por las características de la propia vivienda que determinan su calidad, y por el entorno que la rodea, todas moderadas por las características de las familias. La relativa homogeneidad de la población permitió considerar que las características socio económicas de la familia estaban controladas. Para validar el modelo se usó la regresión logística. El porcentaje de predicción de la variable dependiente (satisfacción) fue de 73.8 por ciento. Ver Tabla N° 3.

Tabla N° 3: Capacidad de predicción de la satisfacción del modelo

| Observado | | Predictibilidad | | Porcentaje correcto |
|-------------------|---------------|-----------------|------------|---------------------|
| | | Satisfacción | | |
| | | No Satisfecho | Satisfecho | |
| Satisfacción | No Satisfecho | 72 | 28 | 72.00 |
| | Satisfecho | 27 | 83 | 75.50 |
| Porcentaje global | | | | 73.80 |

La Tabla N° 4 muestra los coeficientes individuales de las variables explicativas en la regresión logística.

Tabla N° 4: Resultados de los coeficientes en la regresión logística

| VARIABLES | Coef. | Error estándar | Test Wald | P-Value |
|-----------------------------|--------|----------------|-----------|------------|
| Tenencia (H1a) | 0.827 | 0.202 | 16.793 | 0.000 (**) |
| Exclusividad (H1b) | 0.916 | 0.416 | 4.844 | 0.028 (*) |
| Materiales (H1c) | 0.060 | 0.149 | 0.163 | 0.687 (NS) |
| Área (H2a) | 0.009 | 0.004 | 5.028 | 0.025 (*) |
| Servicios básicos (H2b) | -0.043 | 0.325 | 0.017 | 0.895 (NS) |
| Número de mejoras (H2c) | 0.078 | 0.131 | 0.352 | 0.553(NS) |
| Ampliaciones (H2d) | 0.011 | 0.010 | 1.234 | 0.267(NS) |
| Servicios adicionales (H2e) | -0.143 | 0.229 | 0.389 | 0.281(NS) |
| Servicios del entorno (H3a) | 0.026 | 0.072 | 0.129 | 0.719(NS) |
| Problemas del entorno (H3b) | 0.160 | 0.149 | 1.164 | 0.444(NS) |

(NS) No significativo; (*) Significativo al 5%; (**) Significativo al 1%

Se observa que las variables que contribuyen a explicar la satisfacción de las familias de bajos ingresos que postulan a un programa de vivienda de subsidios son: la tenencia, la exclusividad de su uso, y el área de la vivienda. Este resultado permite decir que existe evidencia que soporta H1a, H1b, H1c. La influencia de las variables no es la misma, la exclusividad y la tenencia, tiene un mayor efecto que el área de la vivienda. Llama la atención que factores considerados en la literatura no sean significativos, lo que pueda deberse a aspectos idiosincráticos de este estudio. La muestra corresponde fundamentalmente a sectores urbanos de la ciudad de Lima, con condiciones de vida semejantes, como acceso a transporte, servicios básicos, etc.

Para probarla relación entre dominio y calidad añadida se utilizó la correlación de Spearman (Tabla N° 4). Se observa que todas las relacionales son significativas, destacando la correlación entre tenencia y servicios adicionales de la vivienda.

Tabla N° 4: Correlaciones entre la tenencia y la calidad añadida de la vivienda

| | Correlación | Significancia |
|--------------------------------------|-------------|---------------|
| Tenencia-Número de Mejoras (H4a) | 0.251 | p<0.001 |
| Tenencia- Ampliaciones (H4b) | 0.281 | p<0.001 |
| Tenencia-Servicios adicionales (H4c) | 0.486 | p<0.001 |

Para evaluar los efectos del subsidio a la vivienda, se hizo una comparación entre familias que habían calificado para ser beneficiarios de Techo Propio. La comparación fue entre las familias que aceptaron el subsidio y aquellas que los declinaron. Para realizar la comparación entre los dos grupos se seleccionó a la Mediana de la muestra total como estadístico de referencia. Específicamente se usó el test no paramétrico Mood para medianas, usado para comparar medianas de diferentes poblaciones. Esta prueba es apropiada cuando una variable es discreta continua y no requiere asumir ninguna distribución específica.

Para la comprobación de las Hipótesis N° 5 y N° 6, se ha usado el método de tablas de contingencias. Los resultados se muestran en la Tablas N° 5, 6 y 7.

La Tabla N° 5 presenta los resultados de la relación entre el subsidio y la satisfacción. El setenta y dos por ciento dijo sentirse satisfecho con su vivienda, mientras que las familias sin subsidio presentaron un nivel de satisfacción de treinta y seis por ciento de satisfacción. Los resultados permiten decir que las familias que recibieron un subsidio del Estado están más satisfechas con su vivienda.

Tabla N° 5: Distribución de las familias según su satisfacción

| | Subsidio – Frecuencia | | Subsidio- Porcentaje | |
|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | Sin subsidio | Con subsidio | Sin subsidio | Con subsidio |
| Insatisfecho | 76 | 25 | 63.33% | 27.17% |
| Satisfecho | 44 | 67 | 36.67% | 72.83% |
| | 120 | 92 | 100.00% | 100.00% |

$$\chi^2=27.296, P < 0.001$$

En la Tabla N° 6 se observa que casi la mitad de familias sin subsidio viven en viviendas compartidas, mientras que aquellas que recibieron el subsidio del Estado, hacen uso exclusivo de ella.

Tabla N° 6: Distribución de las familias según el uso exclusivo de la vivienda

| | Subsidio | | Subsidio (Porcentaje) | |
|------------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Sin Subsidio | Con Subsidio | Sin Subsidio | Con Subsidio |
| Sin Exclusividad | 63 | 4 | 52.50% | 4.35% |
| Con Exclusividad | 57 | 88 | 47.50% | 95.65% |
| Total | 120 | 92 | 100.00% | 100.00% |

$$\chi^2=55.859, P < 0.001$$

Tabla N° 7: Comparación de los sub grupos respecto de la mediana general

| | Mediana General | Sin subsidio (102) | | Con subsidio (92) | | χ^2 | Significancia |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|----|-----------------------------|----|----------|---------------|
| | | % sobre Mediana General | N | % debajo la Mediana General | N | | |
| Tenencia (H6) | 3 | 15.7 | 16 | 58.7 | 54 | 48.45 | 0.000 (**) |
| Materiales (H8) | 8 | 57.8 | 59 | 39.1 | 36 | 1.74 | 0.187 NS |
| Área (H9) | 60 | 70.6 | 72 | 25 | 23 | 25.80 | 0.000 (**) |
| Servicios básicos (H10) | 3 | 53.9 | 55 | 20.7 | 19 | 14.53 | 0.000 (**) |
| Número de mejoras (H20) | 0 | 27.5 | 28 | 42.4 | 39 | 8.75 | 0.002 (*) |
| Ampliaciones (m ²) (H11) | 0 | 5.9 | 6 | 27.2 | 25 | 20.51 | 0.000 (**) |
| Servicios adicionales (H13) | 2 | 2.9 | 3 | 31.5 | 29 | 34.22 | 0.000 (**) |
| Servicios del entorno (H14) | 4 | 26.5 | 27 | 68.5 | 63 | 45.06 | 0.000 (**) |
| Problemas del entorno (H15) | 2 | 24.5 | 25 | 53.3 | 49 | 24.10 | 0.000 (**) |

NS-No significativo, (*) $p < 5\%$, $p < 1\%$

La tabla N° 9 resume los resultados de las hipótesis que se plantearon para responder la segunda pregunta de investigación.

Tabla N° 9: Resultados de las hipótesis: segunda pregunta de investigación

| VARIABLES | Resultados |
|--------------------------------|------------------|
| Satisfacción | Se acepta H5 |
| Tenencia | Se acepta H6 |
| Exclusividad | Se acepta H7 |
| Materiales | No se acepta H8 |
| Área (m ²) | Se acepta H9 |
| Servicios básicos | No se acepta H10 |
| Número de mejoras | Se acepta H11 |
| Ampliaciones (m ²) | Se acepta H12 |
| Servicios adicionales | Se acepta H13 |
| Servicios del entorno | Se acepta H14 |
| Problemas del entorno | No se acepta H15 |

6. Conclusiones, discusión, limitaciones y posibles futuras investigaciones

De las variables usadas para explicar la satisfacción, sólo la tenencia, la exclusividad y el área de la vivienda tuvieron significancia para explicar la satisfacción con la vivienda en la muestra tomada. Se puede establecer que para estas familias el dominio sobre su

vivienda es vital. La definición de dominio captura la necesidad de las personas de apropiarse de las cosas que nos rodean de ejercer poder sobre ellas, (Krishnamurti,1960). El uso exclusivo de la vivienda es parte del dominio, es tener la libertad de reservar para el núcleo familiar el uso de la vivienda. La precariedad de los ingresos puede llevar a tener que compartir las viviendas, lo que resta privacidad a la familia, se pierde confort, la posibilidad de tener calma y reflexión es limitada, (Arimah, 1992; Rindfuss et al., 2007; Suglia et al., 2011).

Rindfuss et al. (2007) señalan que cuando las familias son vulnerables, la vivienda es fundamentalmente refugio. Se convierte en un bien de consumo sólo cuando los ingresos familiares mejoran. Desean acceder a la propiedad, y además que este bien sea usado fundamentalmente por ellos. Esta situación explicaría en alguna medida que la calidad básica y añadida no sean significativas para explicar la satisfacción. En igual situación se encuentran las variables vinculadas a la calidad del entorno. Estas familias por lo general están más acostumbrados a situaciones complejas.

Sin embargo, se demostró que la variable área de la vivienda es significativa para explicar la satisfacción. Por lo general, las poblaciones de menores ingresos suelen tener un número mayor de hijos que las familias con mejores ingresos, por lo que el área de la vivienda parece ser sustancial.

Se observa que algunas de las variables explicativas de la satisfacción observadas en anteriores investigaciones no fueron relevantes en la muestra. Parecería que existen otras razones por las cuales las familias que recibieron el subsidio habitacional se sienten satisfechas. Kemeny (2001) e Iglesias (2007) señalan que la vivienda, los ingresos, la salud y la educación son la base del bienestar. La literatura también señala que la vivienda tiene impactos en la educación y en la salud, por lo que es probable que la satisfacción de las personas con su vivienda, trascienda al bien en sí mismo, y esté también influenciada por los efectos que tiene en otros aspectos de la vida de sus habitantes.

Las comparaciones de los resultados de los dos grupos analizados permitieron concluir que los resultados de las familias subsidiadas, de manera general, eran mejores que los de las familias no subsidiadas, excepto en el acceso a los servicios básicos, y respecto a los problemas del entorno.

No se pudo comprobar que las viviendas de las familias con subsidio tuvieran mejores materiales. Se comprobó que el tamaño promedio de las viviendas de las viviendas sin subsidio es superior. Esta puede ser una de las razones clave para las familias que, habiendo sido seleccionadas para recibir el subsidio, a la fecha de la encuesta, no hubieran utilizado la ayuda del Estado.

En contra posición, se puede decir que las familias subsidiadas se encuentran más satisfechas con su vivienda que las que no la recibieron y hacen un mayor uso exclusivo de ellas. Igualmente, los resultados de las diferencias de las medias de las variables tenencia, servicios básicos, número de mejoras, ampliaciones, servicios adicionales y servicios del entorno, las favorecen.

La literatura ha remarcado la relevancia de la vivienda en el bienestar de las personas. En ese marco, se considera que la presente investigación contribuye a una mejor comprensión de este tema, especialmente para el caso de las familias de menores ingresos.

En la revisión de la literatura se identificaron estudios que buscaban comprender mejor cuales debían ser las características de una vivienda para que una familia la valorase más. En este contexto, se formuló un modelo que reflejara una visión conceptual de la satisfacción con la vivienda. Se pudo identificar variables explicativas de la calidad de una vivienda y de la satisfacción con la misma, el dominio sobre la vivienda, de la calidad de la misma y del entorno que las rodeaba. Trata de ser un modelo que capture el avance en la vida de las personas. Así, en el caso de los propietarios, éstos pueden realizar con mayor seguridad pequeñas inversiones. Estas inversiones se reflejan en la calidad añadida de sus viviendas. El modelo, siendo de corte transversal, intenta capturar los estadios de las familias en el tiempo, lo cual constituye un aporte para la mejor comprensión de la satisfacción con la vivienda.

Se considera que el modelo general propuesto puede ser aplicado en otras poblaciones urbanas, especialmente de países en vías de desarrollo. Asimismo, el modelo puede ser aplicado a poblaciones en las que no necesariamente se haya entregado ayuda estatal. La generalidad del mismo, y su base conceptual, lo hace susceptible de ser usado en diversas poblaciones.

En cuanto a los resultados, conocer que, en la muestra tomada, las familias de bajos ingresos privilegian las variables tenencia, el uso exclusivo y el área para explicar su satisfacción con la vivienda, y que, por el contrario, no consideran relevante, aspectos referidos a la calidad básica y del entorno de la vivienda, indica que, dentro de las familias de menores ingresos, existen una segmentación y que tal como lo indica la teoría del consumidor, debe tratar de identificarse.

Quienes diseñan políticas públicas sobre vivienda subsidiada deberían considerar en primer lugar la tenencia, el uso exclusivo de su propiedad y el área de la vivienda como elementos clave de éxito. Muchas veces, tratando de beneficiar el mayor número de familias posible, se sacrifica espacios restando privacidad entre los propios miembros del núcleo familiar. Si una vivienda tiene poco espacio, obliga a una convivencia casi forzosa con los vecinos. Esta situación se convierte en un foco de posible de conflicto.

El que en la muestra no se haya evidenciado la relevancia del entorno en la satisfacción con la vivienda, pone de manifiesto que no se consideró. Las familias no experimentan mayor cambio cuando acceden a una vivienda propia, e incluso, en la muestra, los problemas del entorno eran superiores para las familias que tenían el subsidio.

Como toda investigación, los estudios presentados tienen limitaciones, cuyos efectos se ha tratado de mitigar, a fin de preservar la calidad de las conclusiones.

La encuesta diseñada para recolectar los datos pudo haber incorporado preguntas que pudieran analizar con mayor profundidad los determinantes de la calidad de la vivienda. Se ha observado que el uso exclusivo de la vivienda es relevante para la satisfacción, pero no se pudo conocer si las familias de menores ingresos discriminan la exclusividad por ambientes.

El tiempo transcurrido entre las primeras viviendas entregadas y el momento de la encuesta, ocasionó que fuera más complejo ubicar a las personas que no accedieron al subsidio. En el caso de las familias con subsidio, se observó cierta migración, y también se encontraron que algunas de las viviendas estaban siendo arrendadas por otras familias. Lamentablemente no se obtuvieron mayores datos sobre estos casos.

A pesar de que la muestra utilizada fue bastante homogénea respecto a las características de las familias y de la infraestructura, probablemente existen diferencias entre ellas que pudieran reflejarse en la significancia de algunas variables que explicaban la satisfacción. Estas diferencias pueden ser culturales, tamaño de familia, edad, y son factores que deberían considerarse en futuras investigaciones.

Posibilidad de futuras investigaciones

El estudio fue realizado en un grupo bastante homogéneo, y con las limitaciones propias de un estudio de corte transversal, en futuras investigaciones, se puede ampliar este estudio e incluir variables que permitan medir apropiadamente la exclusividad en el uso de la vivienda, en el nivel familiar e individual y verificar su influencia en la satisfacción. Estos aportes podrán brindar un soporte empírico a la categoría que se ha denominado dominio. Se reconoce que se requiere más desarrollo conceptual y discusión del concepto dominio sobre la vivienda.

Estudios longitudinales permitirán incluir cambios en las estructuras de las familias que pueden tener influencia en la satisfacción. Se sugiere aplicar este estudio en otros segmentos de la población y zonas geográficas, que puedan tener características socio demográficas diferentes a las de las familias de bajos ingresos. Se considera adecuado segmentar mejor a la población objetivo, ya que no todas tienen las mismas necesidades o prioridades. En el caso del Perú, la autoconstrucción de viviendas es relevante, por lo que el estudio del fenómeno de la auto construcción, como alternativa a la vivienda subsidiadas, puede ser un tema de sumo interés académico y práctico.

Es posible también profundizar el estudio de la influencia del entorno en la residencia. Es posible que haya factores que reduzcan su importancia en la satisfacción con la vivienda. Finalmente, se recomienda realizar investigaciones cualitativas que permitan conocer mejor los determinantes de la satisfacción con la vivienda.

Bibliografía

- Aigbavboa, C., & Thwala, W. (2014). Structural equation modelling of building quality constructs as a predictor of satisfaction in subsidised low-income housing. *Urbaniziv*, 25, S134.
- Altas, N.E and Ozsoy, A. 1998. Spatial adaptability and flexibility as parameters of user satisfaction for quality housing. *Building Environment*, 33(5):315-323
- Aguado, J. (2012, noviembre). Análisis del comportamiento del consumidor: egoísmo, altruismo, cooperación y otras posibles motivaciones sociales. *Contribuciones a la economía*. Recuperado de www.eumed.net/ce/2012.
- Arimah, B.C. (1992). An empirical analysis of the demand for housing attributes in a Third World City. *Land Economics*, 68(4), 366-379.
- Barr, N. (1992). Economic theory and the welfare state: a survey and interpretation. *Journal of Economic Literature*, 30 (2), 741-803.
- Byrne, P. y Diamond, M. (2007). Affordable housing, land tenure and urban policy: the matrix revealed. (Public Law y Legal Theory working paper series N° 976410). New Jersey: Georgetown University Law Center
- Cattaneo, M., Galiani, S., Gertler, P., Martinez, S. y Titunik, R. (2007). Housing, health and happiness. (World Bank Policy Research Working Paper 4214). Washington DC: World Bank.
- Cuadra, H. y Florenzano, R. (2003). El bienestar subjetivo: hacia una psicología positiva. *Revista de psicología de la Universidad de Chile*, XII(1), 83-96.
- Churchill Jr, G. A., & Surprenant, C. (1982). An investigation into the determinants of customer satisfaction. *Journal of marketing research*, 491-504.
- De los Cobos, F. (1990). Elementos para la construcción de la cultura empresarial Castellano-Leonesa. Presentado en el 2º Congreso de Economía Regional de Castilla y León, Castilla, España.
- Ducci, M. (2009). La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa. En Barba, C. (Comp.). *Retos para la integración social en América Latina*. (pp. 293-310). Buenos Aires: CLACSO.
- Easterling, R. (2003). Building a better theory of well-being. IZA discussion paper series N° 742. Recuperado de <http://www.brookings.edu/gs/research/projects/glig/easterlin.pdf>.
- Evans, G. W., Wells, N. M. y Moch, A. (2003). Housing and mental health: A review of the evidence and a methodological and conceptual critique. *Journal of social issues*, 59(3), 475-500.
- Fiadzo, E.D., Houston, J.E. y Godwin, D.D. (2000). Estimating housing quality for poverty and development policy analysis: CWIQ in Ghana. *Social Indicators Research*, 53(2), 137-162.
- Galiani, S., Gertler, P., Cooper, R., Martinez, S., Ross, A. y Undurraga, R. (2013). Shelter from the Storm: Upgrading Housing Infrastructure in Latin American Slums (No. w19322). National Bureau of Economic Research.

- Galster, G. C. (1985). Evaluating indicators for housing policy: Residential satisfaction vs marginal improvement priorities. *Social Indicators Research*, 16(4), 415–448.
- Goodman Jr, J. L. (1978). Causes and indicators of housing quality. *Social Indicators Research*, 5(1-4), 195-210.
- Gotlieb, J. B., Grewal, D., & Brown, S. W. (1994). Consumer satisfaction and perceived quality: complementary or divergent constructs? *Journal of applied psychology*, 79(6), 875.
- Hills, J. (2001). *End and means: the future roles of social housing in England*. London: ESCR Research Center for Analysis of Social Exclusion.
- Iglesias, T. (2007). Our Pluralist Housing Ethics and the Struggle for Affordability. *Wake Forest Law Review*, 42, 511-593.
- Keall, M., Baker, M. G., Howden-Chapman, P., Cunningham, M. y Ormandy, D. (2010). Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 64, 765-771.
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), 53-70.
- Krause, N. (1996). Neighborhood deterioration and self-rated health in later life. *Psychology and aging*, 11(2), 342.
- Krishnamurti, J. (1960). *El Arte de Vivir*. Barcelona: Kairós.
- Kutty, N. K. (1998). *U. S. Housing: Determinants of Structural Adequacy and Crowding*. (working Paper Series 97-09). New York: Bronfenbrenner Life Course Center.
- McCray, J.W. and Day, S.S. (1977), "Housing values, aspirations, and satisfactions as indicators of housing needs", *Home Economics*, Vol. 5 No. 4, pp. 244-54.
- Meng, G. y Hall, G.B. (2006). Assessing housing quality in metropolitan Lima, Peru. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(4), 413-439.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M. y Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34(1), 18-27.
- Moreno, B. (2013). *Espacio residencial y relaciones sociales. Estudio de dos proyectos estatales en Bogotá (Tesis de maestría)* Universidad Nacional de Colombia: Colombia.
- Onibokun, A.G. (1974), Evaluating consumers' satisfaction with housing: an application of a systems approach, *Journal of American Institute of Planners*, Vol. 40 No. 3, pp. 189-200.
- Pan, Z. (2003). Housing quality differentials in urban China 1988-1995: evidence from two national surveys. *International Journal of Social Economics*, 30(10): 1070-1083.
- Rindfuss, R. R., Piotrowski, M., Thongthai, V. y Prasartkul, P. (2007). Measuring housing quality in the absence of a monetized real estate market. *Population Studies*, 61(1), 35-52.

- Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2005). *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- Salleh, A. G. (2008). Neighbourhood factors in private low-cost housing in Malaysia. *Habitat International*, 32(4), 485-493.
- Salleh, A., Yusof, N.A., Salleh, A.G. & Johan Noraire, D. (2011). Tenant satisfaction in public housing and its relationships with rent arrears: Majlis Badaraya Ipoh, Oerak, Malaysia. *International journal of trade economics and finance*, 2(1):10-18.
- Sheth, J. N., Newman, B. I. y Gross, B. L. (1991). Why we buy what we buy: a theory of consumption values. *Journal of business research*, 22(2), 159-170.
- Smith, L. B., Rosen, K. T. y Fallis, G. (1988). Recent developments in economic models of housing markets. *Journal of economic literature*, 29-64.
- Spain, D. (1990). *Housing quality and affordability among female house holders, in housing demography* (D. Meyers, ed.). Wisconsin: University of Wisconsin Press.
- Sumka, H.J. (1977). Measuring the quality of housing: an econometric analysis of tax appraisal records. *Land Economics*, 53(3), 298-309.
- Suglia, S. F., Duarte, C. S. y Sandel, M. T. (2011). Housing quality, housing instability, and maternal mental health. *Journal of Urban Health*, 88(6), 1105-1116.
- Varady, D.P. & Carrozza, M.A. (2000). Towards a better way to measure customer satisfaction levels in public housing: A report from Cincinnati. *Housing studies*, 15(6)797- 825.
- Velasco, E., Mercado, S. J. y Lagunes, I. R. (2014). Desarrollo y validación psicométrica de la Escala de Privacidad en la Vivienda. *Acta de investigación psicológica*, 4(2), 1510-1519.
- Weicher J. y Thibodeau T. (1988). Filtering and housing markets: an empirical analysis. *Journal and Urban Economics*, (23), 21-40.
- Weidemann, S. & Anderson, J.R.A. (1985). A conceptual framework for residential satisfaction. In *Home environment*. I. Atman & R. Werner, Plenum Press, New York.

Apéndice N° 1: Cuestionario de la investigación

1. ¿Cuánto tiempo habita este hogar?: Años: _____ Meses _____

2. ¿Su vivienda es de uso exclusivo? Si () No ()

3. ¿Cuál es el tipo de tenencia de la vivienda?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Alquilada | <input type="checkbox"/> Cedida por el centro de trabajo |
| <input type="checkbox"/> Propia, totalmente pagada | <input type="checkbox"/> Cedida por otra institución |
| <input type="checkbox"/> Propia por invasión | <input type="checkbox"/> Cedida por otro hogar |
| <input type="checkbox"/> Propia, pagándola a plazos | |

4. ¿Cuál es el material predominante en...?

- | | | |
|---|--|---|
| <u>Piso</u> | <u>Paredes</u> | <u>Techo</u> |
| <input type="checkbox"/> Falso piso | <input type="checkbox"/> Bloque de cemento | <input type="checkbox"/> Calamina/eternit |
| <input type="checkbox"/> Cemento | <input type="checkbox"/> Ladrillo | <input type="checkbox"/> Fibra de cemento |
| <input type="checkbox"/> Loseta, Terra | <input type="checkbox"/> Adobe | <input type="checkbox"/> Teja |
| <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Concreto armado | <input type="checkbox"/> Madera |
| <input type="checkbox"/> Parquet-madera | | |

5. ¿Ha realizado mejoras en su nueva vivienda en los últimos cinco años? Si () No ()

Si las ha realizado, ¿Qué mejoras realizó en la vivienda?. Marque las necesarias

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Pisos | <input type="checkbox"/> Puertas |
| <input type="checkbox"/> Paredes | <input type="checkbox"/> Baños |
| <input type="checkbox"/> Techo | <input type="checkbox"/> Cocina |
| <input type="checkbox"/> Escaleras | <input type="checkbox"/> Otros |

¿Ha realizado ampliaciones en su vivienda actual en los últimos cinco años?

En total ¿Cuántos m2 construidos tiene su vivienda (Incluyendo todas las ampliaciones si se hubieran hecho)?

| ¿Qué ampliaciones realizó? | Cuántos m2 |
|----------------------------|------------|
| 1 | |
| 2 | |
| 3 | |

6. La vivienda tiene acceso a:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Agua | <input type="checkbox"/> Teléfono celular |
| <input type="checkbox"/> Luz | <input type="checkbox"/> Combustible para cocinar |
| <input type="checkbox"/> Teléfono fijo | <input type="checkbox"/> Cable |

7. Cuentan con...?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Cochera o parqueo para vehículo | <input type="checkbox"/> Mantenimiento de edificio o áreas comunes |
| <input type="checkbox"/> Guardia o Vigilancia Vecinal | <input type="checkbox"/> Artículos y/o servicios para conservación y mantenimiento de la vivienda (*) |

8. ¿Cuenta actualmente el hogar con ahorros? Si () No ()

9. ¿Tomo Ud. Crédito Hipotecario para financiar parte de su vivienda actual? Si () No ()

10. En la cuadra donde esta su vivienda actual hay: Marque las que correspondan

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Red de agua corriente | <input type="checkbox"/> Veredas |
| <input type="checkbox"/> Red eléctrica | <input type="checkbox"/> Calle asfaltada |
| <input type="checkbox"/> Recolección de basura | <input type="checkbox"/> Red de desagüe |
| <input type="checkbox"/> Alumbrado público | |

11. ¿Aproximadamente a cuántas cuadras o Kms. de su vivienda actual se encuentra el... (leer)

| | | | |
|--------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| Paradero de transporte público | <u>Cuadras</u> | Mercado, centro de abasto | <u>Cuadras</u> |
| Teléfono público | | Comisaría | |
| Escuela primaria/secundaria | | Banco | |
| Centro de salud/posta medica | | Farmacia | |

12. ¿Qué problemas percibe que ocurren entorno a su vivienda actual?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Inseguridad (robos frecuentes, pandillaje, drogadicción, terrorismo) | <input type="checkbox"/> Basura sin recoger |
| <input type="checkbox"/> Escaso transporte público | <input type="checkbox"/> Ruidos molestos (congestión de tráfico) |
| <input type="checkbox"/> Cruces peatonales peligrosos (falta de señalización) | <input type="checkbox"/> Cortes de luz |
| <input type="checkbox"/> Relleno sanitario cercano | <input type="checkbox"/> Cortes de agua |

13. ¿Se encuentra satisfecho con su vivienda?

- () SI () NO