

Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua
Facultad Regional Multidisciplinaria de Matagalpa
UNAN-MANAGUA, FAREM-MATAGALPA
Departamento de Ciencias Económicas y Administrativas



MONOGRAFIA

PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIATURA EN ECONOMÍA

TEMA:

El efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de los pobladores del municipio de Matagalpa, I semestre 2017.

AUTOR:

Br. Katy Fabiola González García.

TUTOR:

Dr. Jorge Luis Icabalceca M.

Matagalpa, Septiembre 2017

INDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTOS	ii
OPINION DEL TUTOR.....	iii
SIGLAS DE REFERENCIAS	iv
RESUMEN	v
I. INTRODUCCION	1
II. ANTECEDENTES.....	3
<i>2.1. Acceso a la vivienda.....</i>	<i>3</i>
2.1.1. Acceso a la vivienda en Colombia	3
2.1.2. Acceso a la Vivienda en Nicaragua.....	3
2.1.3. Precio de la vivienda en Chile	4
2.1.4. Precio de la vivienda en España	5
2.1.5. Precio de la Vivienda en Colombia.....	5
<i>2.2. Elementos del bienestar</i>	<i>5</i>
2.2.1. La vivienda y sus impactos en el bienestar	6
2.2.2. Medición del Bienestar en vivienda en Venezuela	6
2.2.3. Índice de Bienestar de la Niñez y Adolescencia Nicaragüense	7
2.2.4. Problemas de Seguridad en el barrio para el año 2015	7
<i>2.3. Situación Habitacional en Nicaragua</i>	<i>8</i>
2.3.1. Condiciones de la vivienda.....	8
2.3.2. Condiciones de la vivienda de los pobres en Nicaragua	8
<i>2.4. Sumario</i>	<i>9</i>
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
IV. JUSTIFICACIÓN.....	12
V. OBJETIVOS	13
<i>5.1. Objetivo General.....</i>	<i>13</i>
<i>5.2. Objetivos Específicos</i>	<i>13</i>
VI. MARCO TEORICO	14
<i>7.1 Diagnóstico habitacional.....</i>	<i>14</i>
7.1.1. Déficit habitacional	15
7.1.1.1. Déficit cuantitativo	15
7.1.1.2. Déficit cualitativo.....	15

7.1.2. Servicios básicos.....	16
7.1.2.1. Abastecimiento de agua	16
7.1.2.2. Alumbrado	17
7.1.2.3. Servicio sanitario	17
7.1.2.4. Eliminación de la basura	17
7.1.3. Combustible para cocinar	17
7.1.4. Hacinamiento	18
7.1.5. Cantidad de miembros en el hogar	18
7.1.6. Tenencia de la vivienda	18
7.1.7. Equipamiento del hogar.....	19
7.1.8. Características de la vivienda.....	19
7.1.8.1. Vivienda Inadecuada.....	20
7.1.8.2. Vivienda Adecuada	20
7.2. Acceso a la vivienda.....	21
7.2.1. Características socioeconómicas del Jefe (a) del hogar	21
7.2.1.1. Estado civil.....	21
7.2.1.2. Ingreso	22
7.2.1.3. Nivel educativo	22
7.2.1.4. Características laborales.....	23
7.2.2. Precio de la Vivienda.....	23
7.2.3. Factores determinantes del precio de la vivienda	24
7.2.4. Acceso a crédito	25
7.2.5. Ahorro programado	25
7.2.6. Valor de arriendo	25
7.3. Bienestar	26
7.3.1. Enfoque de Bienestar	27
7.3.2. Vivienda	27
7.3.3. Salud	28
7.3.4. Salud Mental	28
7.3.5. Nutrición	28
7.3.6. Factores de riesgo de la vivienda en la salud	29
7.3.7. Consecuencia de los factores de riesgo en la vivienda	29
7.3.8. Una vivienda saludable	30
7.3.9. Satisfacción con la vivienda	31
7.3.10. Seguridad en la vivienda	32
7.3.11. Protección	32
7.4. Sumario	32
VII. HIPOTESIS.....	34
VIII. DISEÑO METODOLÓGICO.....	35
8.1. Enfoque	35
8.2. Tipo de investigación.....	35
8.3. Población y muestra.....	35

8.3.1. Tamaño de la muestra	36
8.3.2. Muestreo.....	37
8.4. Operacionalización de variables.....	37
8.5. Procedimientos.....	37
8.5.1. Objetivo específico 1.....	37
8.5.2. Objetivo específico 2.....	37
8.5.3. Objetivo específico 3.....	38
8.6. Instrumentos	38
IX. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	39
9.1. Diagnóstico Habitacional	39
9.1.1. Guía de observación	39
9.1.1.1. Materiales de construcción de las paredes de la vivienda	39
9.1.1.2. Estado de paredes	40
9.1.1.3. Material y estado del piso de la vivienda	40
9.1.1.4. Material y estado del techo de la vivienda.....	40
9.1.1.5. Vía de acceso a la vivienda	41
9.1.1.6. Ubicación de la vivienda	41
9.1.1.7. Protección brindada por Paredes de la vivienda	41
9.1.1.8. Áreas verdes en la vivienda	41
9.1.1.9. Divisiones internas en las viviendas	41
9.1.2. Encuesta a dueños e inquilinos de viviendas	42
9.1.2.1. Potenciales elementos de inseguridad en la vivienda.....	42
9.1.2.2. Acceso a servicios básicos	43
9.1.2.3. Fuentes de servicios básicos.....	44
9.1.2.4. Tipo de tenencia de la vivienda	45
9.1.2.5. Distancia de la vivienda a instituciones de servicios varios.....	46
9.1.2.6. Equipamiento del hogar	47
9.1.2.7. Hacinamiento en dueños de vivienda	47
9.1.2.8. Hacinamiento en inquilinos.....	50
9.2. Determinantes del Acceso a la vivienda.....	53
9.2.1. Características socioeconómicas del jefe de hogar	53
9.2.1.1. Estado civil.....	53
9.2.1.2. Cabeza de familia.....	54
9.2.1.3. Actividad económica de encuestados	55
9.2.1.4. Ingresos mensuales y escolaridad de encuestados	56
9.2.1.5. Financiamiento de la vivienda	57
9.2.1.6. Valoración del precio de la vivienda.....	58
9.2.1.7. Tiempo de residencia en vivienda y cambio en valor de la vivienda.....	59
9.2.1.8. Tiempo de residencia en vivienda y valor de alquiler	60
9.3. Vivienda y Bienestar	62
9.3.1. Incidencia de enfermedades y valoración de estado de salud en últimos 12 meses	62
9.3.2. Valoración de la nutrición	63

9.3.3. Nivel de seguridad en barrio y vivienda	63
9.3.4. Víctima de delitos	64
9.3.5. Incidencia de delitos	65
9.3.6. Satisfacción con la vivienda	66
9.3.7. Intención de cambio de vivienda por parte de dueños	67
9.3.8. Motivos de alquiler	68
9.3.9. Satisfacción de alquilar	69
9.3.10. Necesidad de acceder a vivienda propia.....	69
9.3.11. Intención de inquilinos para acceder a vivienda propia	70
<i>9.4. Sumario del capítulo de resultados</i>	<i>71</i>
X. CONCLUSIONES.....	73
XI. RECOMENDACIONES.....	76
XII. BIBLIOGRAFIA	77
XIII. ANEXOS	

DEDICATORIA

A mi Dios el todo poderoso porque todo lo que tengo y tendré, se lo debo a él.

A mi mamá Ernestina García por su apoyo incondicional en todas las etapas de mi vida, por ser una madre ejemplar, mi mejor amiga, la mujer más bella, admirable y amorosa se dedico el fruto de mis esfuerzos.

A mi esposo Samuel Blandón quien ha estado a mi lado en las buenas y en las malas apoyándome y animándome en todo momento, por ser mi ayuda incondicional para seguir luchando por mis sueños y metas.

A mi tía Magda García por ser mi segunda madre y la segunda persona que más admiro, por sus consejos y apoyo incondicional desde que tengo uso de razón.

Con mucho cariño y amor: Katy Fabiola González García

AGRADECIMIENTOS

A Dios porque me ha permitido llegar a la etapa final de mis estudios y por proveer lo que he necesitado para culminar mi carrera profesional las fuerzas físicas, espirituales, la inteligencia y la perseverancia.

A mi mamá Ernestina García y a mi esposo Samuel Blandón por su apoyo incondicional.

A mi tutor el Dr. Jorge Icabalceta Mairena por compartir sus conocimientos y su tiempo en el transcurso de esta investigación.

Finalmente, a todos los profesores que compartieron sus conocimientos en mi formación profesional.

Con mucho cariño: Katy Fabiola González García.

OPINION DEL TUTOR

En mi calidad de tutor del trabajo monográfico **“El efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de los pobladores del municipio de Matagalpa, I semestre de año 2017”**, de la autora Br. **Katy Fabiola González García** para optar al título de **Licenciado en Economía**, opino que cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de Régimen Académico Estudiantil en su TITULO IV Del Trabajo Científico y de la culminación de Estudios, Capítulo III, De las Formas de Culminación de los Estudios, del artículo 44 al 48.

Es mi opinión que este trabajo constituye un aporte valioso al tema de la vivienda y el bienestar en el municipio de Matagalpa. Hago un reconocimiento a su gran esfuerzo de haber recolectado toda la información sin ayuda y de manera efectiva. Reconozco su efectiva creación de la base de datos de muy alto nivel lo que permitió un acelerado análisis de los datos. Felicito a su autora y le deseo el mejor de los éxitos en su vida profesional, académica y familiar. La insto a seguir trabajando en temas económicos de esta índole ya que en el proceso de investigación ganó bastantes conocimientos y experiencia profesional como estudiosa de la ciencia económica.

Este trabajo monográfico puede, por lo tanto, ser sometido al escrutinio de un jurado examinador para la evaluación colegiada del mismo.

Dr. Jorge L. Icabalceta, PhD
Docente UNAN-FAREM-Matagalpa
Tutor de Monografía

SIGLAS DE REFERENCIAS

ONU: Organización de las Naciones Unidas

GRUN: Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional

BID: Banco Interamericano de Desarrollo

MIMIC: Método de ecuaciones estructurales con múltiples indicadores y múltiples causas.

FIDEG: Fundación Internacional para el Desafío Económico Global

INIDE: Instituto Nacional de Información de Desarrollo

IEPP: Instituto de Estudios Estratégicos y Políticas Públicas

PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

CEPAL: Comisión económica para América Latina

OMS: Organización Mundial de la Salud.

OPS: Organización Panamericana de la salud.

BM: Banco Mundial

RESUMEN

Esta investigación tiene como objetivo analizar el efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de los pobladores del municipio de Matagalpa para el año 2017, la cual se desarrolló mediante investigación primaria. La vivienda influye en el bienestar de las personas como: salud, educación, protección, seguridad. La calidad de la vivienda, los accesos a servicios básicos entre otros elementos son considerados fundamentales para alcanzar un nivel mínimo de bienestar.

Para el estudio se utilizaron datos del censo 2005 los cuales revelaron que, para el municipio de Matagalpa un 17% de las viviendas es habitado por inquilinos. Se obtuvo una muestra de los 84 barrios del municipio de Matagalpa y aleatoriamente fueron seleccionados 15 barrios en donde se aplicaron los instrumentos. En los resultados se logró identificar las similitudes y disparidades entre las viviendas de dueños e inquilinos. El análisis demostró que existen más similitudes, entre estos dos grupos de residentes. Las condiciones estructurales de las viviendas son similares para ambos grupos. En la mayoría de las viviendas predomina el embaldosado y piso de tierra. Un factor aparente para adquirir vivienda es la herencia o la donación. Otro factor importante es que los precios de las viviendas han aumentado casi \$1,500.00 anuales en los últimos 17 años.

Los resultados muestran similares niveles de bienestar en los residentes de viviendas propias y alquiladas como: salud, nutrición y seguridad para ambos grupos. En viviendas propias tienden a vivir más de una familia en comparación con los inquilinos. El hacinamiento es un riesgo mayor en los dueños de vivienda. En conclusión, los inquilinos no poseen el monto de la prima inicial para adquirir una vivienda. El 80% de los inquilinos ansían poder acceder a una vivienda propia.

Palabras claves: Acceso, Vivienda y Bienestar

I. INTRODUCCION

El acceso a una vivienda ha alcanzado importancia central. Debido a que el gozar de una vivienda en buenas condiciones es un derecho humano universal, cuya vulneración atenta con el bienestar de la población. Este bien ha sido declarado por la organización de las naciones unidas (ONU) como un elemento fundamental para el bienestar de los pobladores.

La relevancia de la vivienda es más que un techo para refugiarse. Es la morada donde se desarrolla la mayor parte de la vida, por lo cual es una necesidad básica para los seres humanos y las condiciones que esta posee son vitales en la calidad de vida de las familias, su ausencia o mala calidad pone en riesgo el bienestar de quienes la habitan. La vivienda es el activo más importante para los hogares, sin embargo; el continuo aumento del precio hace que su adquisición sea difícil, por lo que una vez adquirida el propietario permanece con ella un largo período o posiblemente durante toda su vida.

La mayoría de las personas aspiran por acceder a una vivienda propia que garantice el bienestar de la familia que la habita. Sin embargo, son los países en desarrollo los que presentan mayor debilidad en esta condición. En la cual, se tiene una vivienda, pero en condiciones que no garantiza el bienestar de quienes la habitan. De igual manera afecta aquellas personas que son inquilinos, por las dificultades de hoy en día para acceder a una vivienda propia y adaptada a sus necesidades.

Según la ONU (s.f) "...el derecho internacional de los derechos humanos reconoce que es derecho de toda persona gozar de una vivienda adecuada..." Sin embargo; millones de personas en todo el mundo viven en condiciones peligrosas que amenazan la salud de la población, hacinadas en tugurios y asentamientos improvisados, millones de personas sufren desalojos forzosos de sus hogares. Es decir, a millones de personas no se les respetan sus derechos humanos, de vivir en una vivienda digna que les de seguridad, privacidad, un refugio donde se sientan seguros de las turbulencias que hay en las calles.

En los últimos años se ha notado un incremento en el precio de la vivienda. Por lo cual, son diversos factores los que están influyendo en este aumento de precios, este hecho causa efectos positivos en el mercado inmobiliario. Sin embargo; los efectos negativos recaen en la población de ingresos bajos dónde más se dificulta la adquisición de vivienda, declinando su índice de bienestar lo cual, baja la productividad de las personas.

La conformación de barrios, pueblos, ciudades y el crecimiento de la población proponen un gran reto al estado para dotar una vivienda adecuada a la población. Sin embargo; el gobierno de reconciliación y unidad nacional (GRUN) está dando importancia al hecho de ayudar a las familias más pobres a que obtengan su vivienda propia y proyectos de mejoras en las viviendas. El cual, está impulsando programas de vivienda de interés social e involucrando al mercado inmobiliario y banca privada a este programa. De esta manera, se está contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los pobladores nicaragüenses.

El propósito de la investigación es analizar como los cambios en los precios de las viviendas, pueden afectar en el bienestar de los pobladores del municipio de Matagalpa. Este trabajo es una herramienta importante de investigación, debido a que identifica los factores que determinan el acceso a la vivienda y sus efectos en el bienestar.

El trabajo se divide en cinco segmentos: En el primero se exponen los antecedentes que corresponden a investigaciones y tesis de los hechos más relevantes del acceso a la vivienda y el bienestar. En el segundo se presenta una recopilación y análisis de la teoría más relevante relacionados al diagnóstico habitacional, los factores que determinan el acceso a la vivienda y la influencia de la vivienda en el bienestar. En el tercer segmento se realiza el Diseño Metodológico del proceso de investigación, en el cuarto segmento se presentan el Análisis y Discusión de Resultados y en el quinto segmento se presentan las principales Conclusiones de la investigación y las Recomendaciones.

II. ANTECEDENTES

2.1. Acceso a la vivienda

Según Catenazzi (2013), “...En Argentina el acceso a una vivienda digna constituye una problemática estructural, como el atraso en la edificación de viviendas sociales, la inaccesibilidad al crédito hipotecario, la falta de inversión y planificación pública en las zonas más pobres. El informe identifica indicadores que reflejan el déficit en el acceso a una vivienda: la tenencia irregular de los hogares, la precariedad material (ausencia de baño o inodoro) hacinamiento y el temor a perder la vivienda...” La inversión pública debe ser indispensable en mejorar las condiciones de la vivienda e involucrar a la banca privada en dar financiamiento para vivienda, con tasas de interés accesible a la población, debido a que es un bien que tiene un precio alto en relación con los ingresos es indispensable acudir al crédito.

2.1.1. Acceso a la vivienda en Colombia

Según Carvajal (2012), “...Toman como variables los ingresos del hogar, ahorro programado, miembros del hogar, características socioeconómicas del jefe de hogar, años en arriendo y valor del arriendo mensual. Los cuales muestran que los hogares con ingresos y niveles adecuados de ahorro tienen mayor probabilidad de acceder a una vivienda, mientras que en hogares con mayor número de miembros, más edad y elevados pagos en el arriendo, es menor la probabilidad de acceder a una vivienda propia. La carencia de ingresos en los hogares, junto con otras variables socioeconómicas y financieras, constituye el principal obstáculo para que la población pueda acceder a una vivienda propia...” Las condiciones socioeconómicas del jefe de hogar y los ingresos tiene mucha influencia en el acceso a una vivienda ya que determina la capacidad de compra de la persona.

2.1.2. Acceso a la Vivienda en Nicaragua

Según Athens (2004), “...En base a la encuesta nacional de hogares de 1998 y 2001, en Nicaragua se identificó el 52% de viviendas que tenían deficiencias cualitativas. En el año 2001 el 46% de la población vivía por debajo de la línea de la pobreza, de los

cuales el 15% vivían en extrema pobreza. La pobreza extrema generalmente se asientan en terrenos públicos vacíos, parques y a lo largo de la rivera del río. En Nicaragua los proyectos de viviendas para las clases altas son desarrollados por empresas de construcción, mientras que las clases medias emplean maestros de obra o carpinteros, las familias más pobres utilizan la autoconstrucción. Entre las viviendas autoconstruidas en Nicaragua los materiales más comunes incluyen la madera, barro, paredes interiores hechas de tela o cartón, techos de paja o zinc y piso de tierra. Los habitantes acceden al agua a través de grifos públicos o pozos, es común el uso de letrinas o en algunos casos defecar en áreas abiertas. El tipo de vivienda prevaleciente entre los pobres en Nicaragua hace a sus residentes más vulnerables a enfermedades contagiosas, crónicas y accidentes...” La autoconstrucción es muy común en la población de bajos ingresos. Esto se debe a la dificultad de comprar una vivienda adecuada. La mayoría de la población de bajos ingresos, optan por construir paulatinamente su vivienda. Es decir, primero construyen una casita de zinc o madera y van haciendo mejoras, hasta terminar de construir la vivienda.

2.1.3. Precio de la vivienda en Chile

Sagner (2009), observa que “...En Chile el precio de viviendas ha crecido en torno al 35% entre los años 2002 y 2007, identifican los principales elementos que determinan el precio de las viviendas en Chile. De tal forma dieron lugar al proceso donde se encuentra en el análisis el primer determinante, que bienes heterogéneos como las viviendas el precio está en función de sus características. El segundo determinante se encuentra caracterizado por el ciclo económico lo cual, tiende a incrementar el ingreso de los hogares con la creación de empleos. Por lo que, impulsan la demanda por viviendas y provocan un aumento de precios...” La vivienda en cualquier país representa un bien de inversión importante. Se presentan diferentes factores que determinan el incremento de precio de la vivienda. Por lo tanto, es importante tomar en cuenta la situación de diferentes países y contrastar con la realidad que se vive en Nicaragua, de esta manera se podrá observar cual de todos los factores influyen de manera significativa en el acceso a la vivienda.

2.1.4. Precio de la vivienda en España

De acuerdo a Tabales (2007), "...En España el aumento de precios de las viviendas ha sido sostenido. Por lo que esta situación preocupa a las familias debido a que el elevado precio es la principal dificultad a su acceso. La vivienda es el bien de primera necesidad con el precio más elevado para los hogares y su adquisición suele llevar importantes cifras de endeudamiento. El aumento de los precios de las viviendas está justificado por el ciclo económico con la tasa elevada de creación de empleos, una caída de los tipos de interés y por el incremento de la población por la entrada de inmigrantes..." El alto precio de las viviendas, causa que las familias tengan altas tasas de endeudamiento o que no tengan la capacidad de ingreso para acceder a la vivienda. Esta situación es preocupante porque ahora es más fácil tener un plato de comida, pero el acceder a una vivienda digna para la población de bajos ingresos es complejo.

2.1.5. Precio de la Vivienda en Colombia

Bonilla (2010), argumenta que "...En Colombia se logró estimar las variables que influyen en el incremento de precios de la viviendas, como: índice de costos de construcción, salarios reales, tasa de interés hipotecaria impulsan el incremento del precio de las viviendas..." Es decir una disminución de la tasa de interés permite a las personas de escasos recursos acceder con mayor facilidad al crédito hipotecario. Se estableció que una expansión de los costos de construcción tienden a elevar los precios. Con respecto a la variable salario de que a mayor ingreso de los individuos la capacidad de compra incrementa y por lo tanto aumenta el precio de las viviendas. Los factores determinantes del precio estarán influenciados por las condiciones de la economía. Por lo que, en Nicaragua el mercado inmobiliario no ha tomado mucho dominio, porque predomina el hecho de que la mayoría de las familias tienen casa propia ya sea con o sin escritura.

2.2. Elementos del bienestar

Según Reategui (2002), "...Señala que existen cuatro elementos que tienen que estar presentes, para que exista el bienestar: i) acceso a vivienda, ii) seguridad social, iii) salud, y iv) educación..." Los tres últimos factores el gobierno transfiere recursos de los

impuestos, para que las familias puedan acceder a ellos. Sin embargo, la vivienda es un bien que las familias luchan para acceder a este bien, esto se debe a que tiene altos costos ya que requiere de fuertes inversiones. El acceso a la vivienda encabeza la lista de los elementos del bienestar. Esto se debe al hecho del que, acceder a una vivienda adecuada a nuestras necesidades contribuye a nuestra seguridad social, a la salud y a la educación.

2.2.1. La vivienda y sus impactos en el bienestar

Según Reategui (2002), "...Mediante una larga investigación determina los efectos de la vivienda en el bienestar los cuales son: salud mental y física, educación, refugio, confort, privacidad, seguridad dentro y fuera de la vivienda, protección del frío y calor, conexión social, acceso a servicios básicos, tranquilidad emocional, desarrollo personal y profesional..." Se ha establecido que la vivienda es un bien que impacta en varios aspectos de la vida de la persona. La calidad de la vivienda influenciará de manera positiva o negativa en el bienestar de las familias. Por lo cual, la vivienda no solamente es un lujo, es el bien que según sus condiciones nos beneficiará o nos perjudicará.

2.2.2. Medición del Bienestar en vivienda en Venezuela

Según Noguera (2012), "...Considera la medición del bienestar en vivienda basado en el enfoque de las capacidades y funcionamientos de Amartya Sen, el cual se refiere a la habilidad de hacer cosas a través de ese bien. Por lo que, estudian un conjunto de variables que consideran una dimensión del bienestar que tiene que ver con las características y condiciones de la vivienda, características socio-demográficas del hogar y su jefe..." El enfoque de Amartya Sen es interesante debido a que la vivienda es un bien que nos presta las condiciones para desempeñar otras cosas. El hecho de tener una vivienda en buenas condiciones con un ambiente agradable, favorece nuestro buen desempeño físico y psicológico en las actividades que cada persona realice. La vivienda no es solamente un bien que adquiere valor monetario, es un bien que nos proporciona seguridad, salud, paz e integridad con la familia.

2.2.3. Índice de Bienestar de la Niñez y Adolescencia Nicaragüense

Según INIDE (2010), argumenta que “...Las condiciones básicas de vida de la niñez y adolescencia desde el enfoque del bienestar son: salud, nutrición, educación, seguridad y protección, a partir de esto se ha construido un índice que muestre el grado de bienestar existente. En cuanto a las condiciones de las viviendas que habitan reflejan que un 59.1% están en condiciones materiales no adecuadas con piso de tierra y en condiciones de hacinamiento. Se analiza la salud ambiental en relación a la forma de eliminar la basura en la vivienda. Por otra parte, otro indicador importante en la salud es la disponibilidad de agua potable y saneamiento, la falta de estos servicios básicos afecta a toda la población en general...” La niñez es una etapa de desarrollo del aprendizaje y la capacidad física. La vivienda es el habitat que le brinda protección, seguridad y todas las condiciones necesarias que atribuyen a su buen desarrollo físico y mental. En cambio, una vivienda no adecuada afecta el desarrollo del niño porque está expuesto a muchas enfermedades y limitaciones que declinan su bienestar.

2.2.4. Problemas de Seguridad en el barrio para el año 2015

Según el IEEPP (2015), “...La VIII encuesta sobre percepciones de seguridad ciudadana realizada a nivel nacional estima los principales problemas de seguridad en el barrio los cuales son robos, expendio de licor, violencia generada por pandillas, asaltos con armas de fuego, pleitos entre vecinos, accidentes de tránsito, violencia intrafamiliar, violencia política, violencia generada por narcotráfico, homicidios y violencia sexual...” La seguridad en el barrio incrementa el precio de la vivienda en cambio, si es una vivienda ubicada en un barrio con mucha violencia y turbulencias a su alrededor el precio será mas bajo. Estos problemas de seguridad recaen en el bienestar de las personas causando problemas dentro del núcleo familiar y en la sociedad. Se incluye el tema de la seguridad en el país porque es una hipótesis el considerar el considerar que la seguridad del país, de la ciudad o del barrio es un parámetro que influye en el bienestar de la población.

2.3. Situación Habitacional en Nicaragua

Según UCA (2009), "...En base al censo nacional 2005 realizaron un diagnóstico de la situación habitacional en Nicaragua. En el estudio se tomaron en cuenta variables como el estado físico de la vivienda, acceso a servicios básicos, riesgo ambiental (hogares propensos a inundaciones o contaminación ambiental), ingresos de la familia, tamaño de las familias. Según las carencias de las viviendas se dividen en déficit cuantitativo y déficit cualitativo..." Es importante realizar un diagnóstico habitacional para observar las deficiencias que hay en las viviendas de las familias, de manera que las políticas públicas puedan mejorar esas deficiencias.

2.3.1. Condiciones de la vivienda

Según Bourguin (2012), "...Presentan una propuesta destinado a estimar la calidad de vida en la vivienda sustentada en datos censales. En la cual describe las condiciones de la vivienda en las que habitaban la familia. Características de la vivienda como las condiciones de la construcción, condiciones sanitarias, formas de abastecimiento de servicios básicos y el número de ambientes existentes. Estas condiciones permiten que la persona o la familia tengan una vida saludable, segura y adecuada a sus necesidades fundamentales..." Las condiciones de la vivienda influyen directamente en el bienestar de las familias. Según el BID Nicaragua es el país con mayor déficit de vivienda adecuada en América Latina y el Caribe. Esto se debe a que el 78% de las familias no posee un hogar digno que permita el desarrollo humano de las familias. La encuesta de hogares del 2005 muestra que los hogares principalmente del área rural carecen de acceso a servicios básicos. Tales como agua potable, energía eléctrica, servicios sanitarios o un piso inadecuado. Las consecuencias recaen en la salud y el desarrollo físico e intelectual de los niños y niñas de las familias nicaragüenses.

2.3.2. Condiciones de la vivienda de los pobres en Nicaragua

Según FIDEG (2013), "...La principal fuente de información para realizar este estudio es la encuesta de hogares para medir la pobreza en Nicaragua que fue realizada por la fundación internacional para el desarrollo económico. Este estudio ha destacado parámetros que están relacionados con el bienestar. En el cual, tomaron los más

relevantes como las características laborales del jefe de hogar, estructura de la vivienda: condiciones del piso, paredes, techo, servicios básicos de agua y saneamiento, tipo de alumbrado, acceso a los centros de salud, acceso a escuelas primarias y secundarias, acceso a servicio telefónico, eliminación de basuras, combustible utilizado para cocinar y tipo de bienes que poseen en la vivienda...” Los pobres tienden a tener más inseguridad en la tenencia de sus viviendas debido a que según el informe no poseen un respaldo jurídico que demuestre que son dueños de la vivienda, esta inseguridad y el trabajo informal del jefe de hogar no permite que realice mejoras en la vivienda y se les dificulta acceder a un préstamo. Según el informe las remesas familiares son fundamentales en las mejorías de las condiciones de vida de los hogares.

Según FIDEG (2013), “...La incidencia de la pobreza en Nicaragua tiene una tendencia hacia la baja. La incidencia de la pobreza general pasó de 48% en el 2009 a 39% en el 2015...” De tal manera, que se debe priorizar en esta etapa de mejoramiento de la economía nacional el distribuir los recursos fiscales de forma equitativa hacia los más pobres. El gobierno no podrá asignar una vivienda a cada familia, pero se pueden dirigir proyectos de saneamiento, agua potable, plan techo y facilitar los medios de legalización de la vivienda que proporcione seguridad a la familia. Por lo cual, si los pobres no pueden adquirir una vivienda de interés social, al menos se les hagan llegar los proyectos de servicios básicos. De esta manera se está contribuyendo al bienestar de los más pobres.

2.4. Sumario

La vivienda es un bien indispensable en la vida de una persona. A medida que aumenta el precio de las viviendas, se dificulta el acceso a este bien, en especial personas con ingresos bajos. Para acceder a una vivienda es importante la participación financiera de la banca privada los cuales, deben tener políticas de financiamiento para vivienda accesibles a la población. Sin embargo; habrá población que no podrá acceder a créditos para vivienda por lo que, es indispensable la participación del estado, para que destine de los ingresos estatales en proyectos de interés social de mejoramientos de vivienda.

El aumento del precio de la vivienda está en función de sus características de la estructura, el entorno físico, localización, por el ciclo económico del país (ingreso per cápita, creación de empleo, tasa de interés), incremento de la población, costos de construcción. Un factor muy importante del cual no se ha encontrado antecedente, es una hipótesis, que la paz en Nicaragua ha sido un factor importante en el incremento de precios de las viviendas. Cuando un país está en guerra nadie quiere habitar allí, porque no hay seguridad, no hay paz y los habitantes huyen a otros países abandonando sus viviendas y pertenencias. En tiempos de guerra todo pierde su valor lo único que interesa es salvar la vida de las personas.

La oferta del mercado inmobiliario está dirigida a viviendas de clase media y clase alta los cuales son los únicos que pueden acceder a estas viviendas. Las familias de bajos ingresos que no pueden acceder a una vivienda optan por tomar tierras y autoconstruir las viviendas. Es decir, levantar casitas de plástico o zinc, la mayoría no tienen un respaldo jurídico que demuestre que son dueños de la vivienda. Los más pobres no pueden acceder al mercado inmobiliario, ni al crédito hipotecario, debido a sus bajos ingresos. El continuo aumento del precio de las viviendas preocupa a las familias debido a que es la única condición que dificulta el acceso a una vivienda. Es decir, el tipo de vivienda o las condiciones de esta, depende de las condiciones económicas del jefe de hogar.

El tener acceso a la vivienda proporciona los elementos necesarios para el bienestar humano. Los efectos de la vivienda en el bienestar son: salud mental y física, educación, seguridad, protección, en el desarrollo personal y profesional entre otros elementos. Por lo cual, la vivienda es un bien que proporciona todas las condiciones para desarrollar las habilidades y destreza como persona, en ser seres sociables para servir a la sociedad de manera positiva, desempeñar una labor y dar un buen rendimiento, Sin embargo; podría causar todo lo contrario si la vivienda está en malas condiciones. Una vivienda inadecuada declina el desempeño físico y mental. La vivienda con las condiciones adecuadas impulsa, motiva, transmite confianza y seguridad. Es decir, influye en el bienestar humano y el no poder acceder a una vivienda limita y expone a la familia a muchas enfermedades.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La vivienda es un elemento fundamental para el bienestar de la población. Sin embargo, el continuo aumento del precio de este bien podría causar que algunas familias no puedan tener acceso a una vivienda que por derecho humano merecen. Ante tal situación se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿Cómo podría afectar la dificultad de acceder a vivienda propia el bienestar de los pobladores?

Con la investigación se podrá generar información confiable y adecuada disponible para la población. Este es un tema que nos compete a todos el analizar el acceso que tiene la población de este bien y cómo afectaría en nuestro bienestar.

No obstante, existen pocos esfuerzos de investigación sobre la temática. Es por ello que se ve la necesidad de realizar la investigación, con el fin de generar información confiable y adecuada.

IV. JUSTIFICACIÓN

La investigación “El efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de la población del municipio de Matagalpa” tiene como propósito identificar como los cambios en el acceso a la vivienda afectan en el bienestar de la población. Debido a que es un bien indispensable para la calidad de vida de las familias es importante mostrar a la sociedad, mediante la investigación las repercusiones que tiene la vivienda en el bienestar de quienes la habitan.

Es conveniente esta investigación como información para enriquecer los conocimientos y la experiencia personal del lector y de partes interesadas en este tema. Debido a que los cambios en el acceso a las viviendas podrían estar provocando efectos negativos en el bienestar de la población, con los resultados obtenidos de esta investigación, se proporcionará información, de modo que el contenido de la investigación sirva de antecedente para comentar o desarrollar otros estudios en esta misma temática.

Por otra parte, esta investigación propone el uso y adaptación de metodologías de análisis ampliamente aceptadas. Por lo tanto, este estudio fortalecerá la base teórica para profundizar en el análisis de las relaciones entre vivienda y bienestar. Desde esa perspectiva este estudio propone un aporte metodológico considerable.

Relevancia Social: Nueva información sobre este tema beneficia a afectados (dueños e inquilinos).

Aporte Teórico: La información generada puede generalizarse ya que es un estudio de una población e implica el uso de un enfoque teórico.

Aporte Metodológico: Adaptación de metodología e instrumentos para abordar el tema de interés que puede ser usado por otros investigadores.

V. OBJETIVOS

5.1. Objetivo General

Analizar el efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de los pobladores en el municipio de Matagalpa.

5.2. Objetivos Específicos

- 5.2.1 Describir las condiciones de la vivienda de los pobladores en el municipio de Matagalpa.
- 5.2.2 Identificar los factores determinantes del acceso a la vivienda en el municipio de Matagalpa.
- 5.2.3 Comparar el efecto de cambios en el acceso (condiciones de vivienda y factores determinantes) a la vivienda en el bienestar de dueños e inquilinos, en el municipio de Matagalpa.

VI. MARCO TEORICO

De acuerdo a la revisión de antecedentes de las palabras claves, recomendaciones del tutor y la observación personal, se ha logrado identificar las variables de estudio. En este capítulo se incluye en el Cuadro 7.1. Las potenciales variables de estudio. Se realizará una revisión teórica para dar continuidad a la investigación.

Cuadro 7.1. Potenciales variables de estudio		
Diagnóstico Situación habitacional	Factores determinantes del acceso a la vivienda	Vivienda y bienestar
Características de estructura de la vivienda	Características socioeconómicas del jefe de hogar	Salud (mental y física)
Acceso a servicios públicos	Ingreso	Nutrición
Hacinamiento	Acceso a crédito	Educación
Cantidad de miembros en el hogar	Ahorro programado	Satisfacción
Opciones de eliminación de basura	Precio de la vivienda	Protección del frío, calor y el peligro
Combustible utilizado para cocinar	Años en arriendo	Seguridad (dentro y fuera de la vivienda)
Equipamiento del hogar	Valor de arriendo	
Ubicación		
Tenencia de la vivienda		

Fuente: Elaboración propia en base a revisión de antecedentes y teoría económica, 2017

Este apartado aborda aspectos sobre a) diagnóstico habitacional, b) acceso a la vivienda c) vivienda y bienestar. Primero se presenta una conceptualización sobre diagnóstico habitacional y de las variables relacionadas, el cual es importante como instrumento para determinar el índice de bienestar de la población.

7.1 Diagnóstico habitacional

De acuerdo al FIDEG (2015), "...Al realizar un diagnóstico habitacional en Nicaragua con las siguientes variables: estructura de la vivienda, acceso a servicios básicos, tenencia de la vivienda, ingreso de la familia, cantidad de miembros en el hogar (hacinamiento), formas de eliminación de basura, combustible utilizado para cocinar, equipamiento del hogar..." Las variables identificadas permiten el estudio del déficit cuantitativo y cualitativo el cual, identifica las viviendas que no resultan habitables debido a su extremada precariedad material.

El estudio del déficit cualitativo identifica aquellas viviendas que presentan situaciones deficitarias en uno o más atributos relacionados con las condiciones de la estructura de la vivienda, acceso a servicios básicos, saneamiento, o tamaño de la vivienda de las cuales, necesitan ser mejoradas, reparadas o ampliadas. En la mayoría de los países se realiza el diagnóstico habitacional con el propósito de identificar las viviendas que están en mal estado y no favorece la calidad de vida de las familias.

En este primer aspecto se toma en cuenta el déficit habitacional y los conceptos relacionados, debido a que es la determinación utilizada al realizar un diagnóstico habitacional.

7.1.1. Déficit habitacional

Según Moreno (2009) "...Déficit habitacional es la cantidad de viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades de una determinada población, el cual suele distinguirse en dos modalidades el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo de vivienda..." El déficit habitacional es un diagnóstico sobre las necesidades que tienen los pobladores desde la estructura de la vivienda hasta el acceso a servicios básicos.

7.1.1.1. Déficit cuantitativo

Según Moreno (2009), "...Para el cálculo de este indicador se toma en consideración las viviendas improvisadas, condenadas, locales no destinados a habitación, pero usados como tal, núcleos familiares que generan hacinamiento y viviendas con materiales deficientes..." Este indicador toma en consideración la cantidad de viviendas que están en deterioro total y no están aptas para satisfacer las necesidades de la población.

7.1.1.2. Déficit cualitativo

Según MINVU (2007), "...Hacen referencias a las viviendas particulares ocupadas que presentan deficiencias en las estructuras de las paredes, piso o techo..." Este indicador permite conocer las deficiencias de la estructura de la vivienda y que necesiten ser reparadas.

7.1.2. Estructura de la vivienda.

Según INIDE (2006) "...La estructura es el material del cual está hecho el edificio o casa. Las características de los materiales de construcción: paredes de plástico, adobe, madera, concreto. Material del piso: tierra, cerámica, concreto y madera. Material del techo: teja, losa, concreto, zinc..." La estructura de la vivienda es una variable que nos ayuda a identificar las condiciones cualitativas de la vivienda en un diagnóstico habitacional.

7.1.2. Servicios básicos

Según INIDE (2006) "...Es la forma como se abastecen de agua, el tipo de alumbrado que se utiliza en la vivienda y el sistema de eliminación de excretas..." El acceso a servicios básicos es importante e indispensable al satisfacer las necesidades de una población, al igual que la calidad de la vivienda el acceso a servicios básicos es primordial para el bienestar de los hogares.

7.1.2.1. Abastecimiento de agua

Según INIDE (2006), "...la forma como se abastecen de agua de beber en la vivienda:

a. Acueducto público:

Es el sistema mediante el cual se abastecen de agua por medio de una red comunitaria, que puede estar administrada por una institución oficial, privada o por la comunidad.

b. Acueducto particular:

Es el sistema de abastecimiento de agua privado para uso exclusivo.

c. Pozo

El agua proviene de un pozo profundo público o privado, provisto de bomba para extraer el agua. La bomba puede ser manual, de motor o movida por molino.

d. Carro cisterna

Se abastecen de agua por medio de un carro cisterna o pipa..." El consumo de agua es indispensable para la salud y bienestar de las familias. Una nación sin este bien es desierta y sin vida. La falta de servicio de agua potable en la vivienda expone a la familia a enfermedades.

7.1.2.2. Alumbrado

Según INIDE (2006), "... Es el tipo de alumbrado que se utiliza en la vivienda. El mismo puede ser red de energía eléctrica, candela, panel solar, querosín u otro..." La energía en la vivienda en el campo o la ciudad es importante para el desarrollo y seguridad de la familia.

7.1.2.3. Servicio sanitario

Según INIDE (2006), "...Se refiere a la disponibilidad de sistema de eliminación de excretas o heces.

a. Alcantarillado

Red de tuberías con que cuentan algunos centros poblados para la recolección de las aguas servidas.

b. Tanque séptico

Se utiliza con más frecuencia en las áreas suburbanas, donde se cuenta con acueducto, pero no hay colectora sanitaria.

c. Hueco o letrina

Tipo de excusado formado por un hueco profundo en la tierra cubierto por una caseta. Se utiliza con más frecuencia en las áreas urbanas del país..."

Es necesario tener un sistema sanitario adecuado en cada hogar por la salud de las familias.

7.1.2.4. Eliminación de la basura

Según INIDE (2006), "...Es la forma de desechar la basura de la vivienda, la cual puede ser a través de carro recolector público o privado, en terreno baldío, río, quebrada, incineración y enterrada..." La forma más adecuada de eliminar la basura es a través de un recolector de basura, de esta manera se evita contaminar los ríos y el medio ambiente que rodea la vivienda, por lo cual se evita el brote de epidemias.

7.1.3. Combustible para cocinar

Según INIDE (2006), "...Se refiere al tipo de combustible que se utiliza en la vivienda para cocinar ya sea gas butano, leña, carbón, querosin o electricidad..." Es importante

utilizar un combustible adecuado para cocinar, de esta manera se evita el deterioro de la salud de la familia o accidentes en la vivienda.

7.1.4. Hacinamiento

Según INIDE (2006), "...Es la situación que identifica más de dos personas por cuarto..." Las condiciones de hacinamiento en los hogares podrían provocar situaciones de violencia doméstica o abuso sexual. Además de provocar falta de privacidad para cada miembro de la familia y la fácil propagación de enfermedades virales.

Según MIDEPLAN (2008) "...Se entiende por índice de hacinamiento a la relación: $I_h =$ (número de personas habitando una vivienda) / (número de cuartos disponibles en la vivienda). Se considera un hogar sin hacinamiento (menos de 2.4 personas por dormitorios) hacinamiento medio (de 2.5 a 4.9) y pasa a ser hacinamiento crítico si existe (más de 5 personas por cuarto)..." El exceso de personas habitando en una vivienda, podría ser causa de la falta de acceso a la vivienda. El acceso de los pobres a los recursos es limitado. Las condiciones de las viviendas tienden a ser menos apropiadas. Algunos estudios consideran que existe hacinamiento cuando dos o más hogares conviven en una sola vivienda. Cuando existe hacinamiento es necesario ampliar el tamaño de la vivienda en algunos casos, o acceder a vivienda propia.

7.1.5. Cantidad de miembros en el hogar

Según INIDE (2006), "...Es la cantidad de personas o grupo de personas parientes o no, que viven bajo un mismo techo y que preparan en común sus alimentos..." Es importante tomar en cuenta esta variable, debido a que según los antecedentes en los hogares donde hay muchos miembros en el hogar y la casa es pequeña se vive en condiciones de hacinamiento lo cual, podría causar otros problemas como la violencia intrafamiliar.

7.1.6. Tenencia de la vivienda

Según INIDE (2006), "...Comprende las distintas formas en que los residentes habituales ocupan la vivienda:

- Pagándose/Amortizándose: Es la vivienda construida con un préstamo hipotecario por medio de instituciones de crédito, adquiriéndose la escritura al terminar de pagarla.
- Alquilada: Se ocupa una vivienda a cambio de un pago en concepto de arriendo.
- Propia con escritura: Se posee un documento legal que acredita la pertenencia de la vivienda a alguna persona que la habita, por haberla comprado o construida con un préstamo y está totalmente pagada o la heredó.
- Propia sin escritura: Es la vivienda cuyo derecho de propiedad ha sido adquirido con el paso del tiempo, no se tiene un documento legal que la acredite como propia.
- Cedida: Vivienda que está siendo habitada como un beneficio que le brinda el centro de trabajo o porque pertenece a algún familiar.
- Prestada: Se trata de una vivienda ajena ocupada temporalmente...”

El hecho de tener una vivienda propia y con escritura, además de darle seguridad a los hogares y motivarlos a hacer mejoras a la misma, les permite acceder a crédito, esto a su vez mejora sus posibilidades de alcanzar un mayor bienestar.

7.1.7. Equipamiento del hogar

Según INIDE (2006), “...Se refiere a los bienes con que cuenta la vivienda como: televisor a colores, plancha, cocina, radio, teléfono, refrigeradora, licuadora, lavadora, abanico, acondicionador de aire, máquina de coser, computadora, automóvil, entre otros...” Se trata de los bienes inmuebles que se tienen dentro de la vivienda. Resulta importante indagar acerca de la posesión de bienes en el hogar ya que refleja su capacidad de gastos y proporciona indicios respecto al nivel de bienestar.

7.1.8. Características de la vivienda

Según INIDE (2006), “...Las características que debe tener la vivienda, al establecer el nivel de calidad es adecuada e inadecuada...” La calidad de la vivienda en la que habita el hogar es fundamental para que este goce de una vida digna y segura.

7.1.8.1. Vivienda Inadecuada

Según INIDE (2006), "...Considera como vivienda inadecuada las características de los materiales de construcción las paredes de plástico, adobe, madera, material del techo en mal estado y piso de tierra en la vivienda, que la vivienda no cuente con los servicios de agua potable y saneamiento..." Las malas condiciones de la vivienda ponen a la familia expuesta a peligros ante desastres naturales y enfermedades virales, diarreicas e infecciosas afectando la salud física e intelectual en especial de los niños, es por eso la razón que se considera inadecuada para el bienestar de la familia.

7.1.8.2. Vivienda Adecuada

Según la ONU (s.f) "...Para que la vivienda sea adecuada debe reunir como mínimo los siguientes criterios:

- La seguridad de la tenencia: La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias, energía para el alumbrado y eliminación de residuos.
- Habitabilidad: La vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no 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.
- Ubicación: La vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
- Accesibilidad: La vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de grupos desfavorecidos y marginados..."

Una vivienda adecuada no es solamente cuatro paredes, es una vivienda digna que nos permita vivir en seguridad, paz y dignidad con nuestra familia.

En este segundo aspecto se incluyen las bases teóricas de las variables identificadas en los antecedentes sobre el acceso a la vivienda.

7.2. Acceso a la vivienda

En el segundo objetivo se propuso identificar los factores determinantes del acceso a la vivienda del cual, se identifica en los antecedentes las variables a estudiar. De acuerdo a Carvajal (2012), "...identifica que las características socioeconómicas del jefe de hogar, el ahorro, acceso a crédito, ingresos, la cantidad de miembros del hogar, años en arriendo y el valor de arriendo son variables que influyen de manera significativa en el acceso a la vivienda..." Las características socioeconómicas y demás elementos influyen en el acceso a la vivienda, debido a que estas condiciones limitan o favorecen al momento de acceder a una vivienda.

La vivienda representa la mayor inversión para las familias y su alto precio se hace inasequible para las familias de bajos ingresos, de acuerdo a Sagner(2009), "...observa que la vivienda es un bien heterogéneo, que por sus características y las condiciones económicas adquiere precio y se valúa..." Tener una vivienda en malas condiciones y el no acceder a una vivienda afecta el bienestar de las personas.

7.2.1. Características socioeconómicas del Jefe (a) del hogar

Según INIDE (2006), "...Es la persona conocida como tal por los demás miembros residentes habituales del hogar..." El jefe de hogar es la mayor autoridad del hogar y el que provee la mayor parte de ingresos al hogar. Las características del jefe de hogar, así como las de la vivienda son parámetros que están muy relacionados con la calidad de vida y el nivel de bienestar.

7.2.1.1. Estado civil

Según INIDE (2006), "...Es la unión tanto legal como, de hecho, que implica la conformación de parejas, contemplando las siguientes categorías:

- Unido (a)/ Juntado (a): Persona que, sin existir vínculo matrimonial de orden legal, vive en unión libre o de hecho con otra persona.
- Casado (a): Persona que ha contraído matrimonio legal y que no ha enviudado ni se ha divorciado o separado.
- Separado (a): Persona que estuvo casada o unida y actualmente está separada de su cónyuge o compañero y no vive en unión libre o de hecho con otra pareja.

- Divorciado (a): Persona cuyo matrimonio fue disuelto por la vía legal y actualmente no ha vuelto a contraer matrimonio.
- Viudo (a): Persona que, habiendo estado casada, falleció su cónyuge y actualmente no ha vuelto a casarse ni está unida ni juntada.
- Soltero (a): Persona que nunca ha contraído matrimonio, ni ha estado unida o juntada...”

Los estudios que se han realizado sobre vivienda informan que las personas casadas o juntadas, son las que tienen mayor interés en acceder a una vivienda que las personas que están solteras.

7.2.1.2. Ingreso

De acuerdo a la página web Definición de Ingreso (s.f), “...Son todos aquellos recursos que obtienen los individuos, sociedades o gobierno por el uso de riqueza, trabajo humano, o cualquier otro motivo que incremente su patrimonio...” Las familias derivan sus ingresos de los sueldos y salarios recibidos a cambio del trabajo; de propiedades, es decir, capital, tierra, etcétera, del gobierno y remesas del extranjero. El ingreso de la familia determina su capacidad económica para adquirir un bien.

7.2.1.3. Nivel educativo

Según INIDE (2006), “...Las características educacionales se clasifican en:

- Alfabeta: Es la persona que sabe leer y escribir un recado, un mensaje o un párrafo de un texto sencillo. En la práctica censal es la persona que contesta en forma afirmativa a la pregunta de si sabe leer y escribir.
- Analfabeta: Persona que declara que no sabe leer ni escribir, se incluyen en esta categoría las personas que sólo saben leer.
- Asistencia escolar: se considera que existe asistencia escolar, cuando la persona se encuentra actualmente estudiando y está matriculada en un centro de enseñanza primaria, secundaria, técnica o superior, ya sea público o privado.
- Nivel de instrucción: se refiere al último grado o año aprobado en las diferentes etapas del ciclo educativo dentro de la enseñanza formal: primaria, secundaria, técnica, superior...”

El nivel de educación le permite a la persona tener mejores oportunidades laborales y estabilidad económica.

7.2.1.4. Características laborales

Según INIDE (2006), "...Se refieren a las actividades laborales que tienen como fin la producción de bienes y servicios con valor económico de los cuales están:

- Empleado: es la persona que desempeña una ocupación intelectual; trabaja en una institución, organismo, empresa privada o estatal por una remuneración quincenal o estatal.
- Obrero: es la persona que desempeña una ocupación manual; a una empresa privada, estatal o a una persona particular. Ejemplo: el zapatero, o el albañil.
- Trabajador independiente: es la persona que posee su propio negocio o que ejerce por su cuenta una profesión u oficio, no tiene trabajadores remunerados a su cargo. Ejemplo: pintor de carteles, vendedora ambulante
- Patrón o empresario: es la persona que explota su propia empresa o negocio y tienen uno o más trabajadores remunerados a su cargo.
- Trabajadora del hogar (doméstica): es la persona que presta sus servicios remunerados en una vivienda particular como: lavandera, cocinera, ama de llaves, mayordomo, chofer, etc.
- Trabajo no remunerado: es la persona que trabaja sin remuneración en una empresa o negocio familiar..."

El desempeño laboral de la persona determina su ingreso, es decir, su capacidad para acceder a una vivienda, por medio de ahorro o crédito.

7.2.2. Precio de la Vivienda

Según Durandez (1999), "...El precio de la vivienda varía según las características de la vivienda: Tamaño, calidad y ubicación. Influyen las circunstancias socioeconómicas del país demografía, crecimiento económico, precio del suelo, interés bancario, impuestos..." Cabe destacar que en los últimos años los precios de las viviendas han experimentado un incremento. Nicaragua ha tenido un crecimiento en la economía, la inversión pública y extranjera en proyectos sociales han tenido resultados positivos. Por

lo cual, estos son factores que han dado valor significativo al precio de las viviendas en Nicaragua. En cuanto a la ubicación, si la vivienda está ubicada en un lugar céntrico de la ciudad o cerca de un supermercado de hecho el precio será más alto que la vivienda ubicada en barrios lejanos a los puntos céntricos de la ciudad.

7.2.3. Factores determinantes del precio de la vivienda

Según García (2004), "... El mantenerse informado de los comportamientos del precio de la vivienda es de interés para los consumidores, constructoras y las autoridades monetarias.

Los factores que determinan los precios de las viviendas son:

1. Incremento del PIB Per cápita, se establece una alta sensibilidad de la demanda ante los cambios de precio de la vivienda y los ingresos. Pues un incremento de los ingresos de los hogares tiene un efecto positivo sobre el precio. Debido a que aumenta la capacidad de compra de la población y por consiguiente demandaran más viviendas.
2. Factores demográficos, población comprendida entre los 24 y 34 años. En términos explicativos por ser la edad en la que la mayoría de las personas compran su primera vivienda.
3. Factores financieros, referente al tipo de interés sobre los precios de las viviendas. se asume que ante una baja en las tasas de interés aumenta la capacidad de endeudamiento de los hogares, elevando la demanda y por consiguiente elevando el precio de las viviendas.
4. Disponibilidad de crédito, cuanto mayor sea la capacidad de ahorro de la economía doméstica, mayor será la cantidad de dinero utilizable para la inversión de construcción. La vivienda es considerada quizás el bien más costoso que las familias adquieren a lo largo de su vida y la mayoría lo hace a través de préstamos hipotecarios.
5. Los costes de construcción como costos laborales, alumbrado, cemento, cristal, acero, aluminio, cerámica, entre otros. Esta variable influye en gran medida con la

fijación de precio por consiguiente en la oferta de vivienda...estos son los factores o causas que explican las variaciones en el precio de las viviendas.

Se logra identificar que mejoras en las condiciones de la economía tiende a incrementar, la demanda de viviendas por tanto el precio de las viviendas. Y que los intermediarios financieros como los bancos se encuentran estrechamente relacionados con el mercado inmobiliario. Debido a que controlan la política monetaria, relacionadas al tipo de interés. Es por tal razón que el gobierno de Nicaragua para implementar los programas de vivienda social, llegaron a acuerdos con la banca privada y empresa constructora, con el objetivo de reducir gastos y aplicar el subsidio en el programa de viviendas de interés social.

7.2.4. Acceso a crédito

Según Bannok (2001), "...Es acceder a un crédito solicitado a la banca formal ya sea estatal o privada, a una determinada tasa de interés y a un corto, mediano y largo plazo de cancelación..." El acceso a crédito brinda la oportunidad a la población de mejorar su calidad de vida, cuando este se invierte en las necesidades que las personas puedan tener como acceder a una vivienda o hacer mejoras de construcción en la vivienda.

7.2.5. Ahorro programado

Según Bannok (2001) "...Se refiere a destinar pequeñas cantidades de dinero a una institución bancaria, que vayan formando un capital a sus dueños..." El ahorro es un atributo importante en la adquisición de vivienda, debido que permite formar un capital que servirá para realizar inversiones en la vivienda o comprar una vivienda. Diccionario de economía México

7.2.6. Valor de arriendo

Según Bannok (2001), "...Es el precio que se arrienda, al ceder a alguien por cierto tiempo una casa mediante el pago de una renta..." Los altos pagos en arrendamiento son a veces un obstáculo para que las familias accedan a una vivienda propia.

En este tercer aspecto se incluye los determinantes identificados en los antecedentes sobre vivienda y bienestar.

7.3. Bienestar

Según Reategui (2002), "...Señala que el acceso a vivienda es un elemento para que exista bienestar..." El acceso a una vivienda en condiciones adecuadas influye positivamente en el bienestar de la familia.

Según la ONU (s.f), "... La vivienda es un elemento fundamental del bienestar..." Las buenas condiciones de la vivienda, es decir que este edificada con los materiales adecuados y que tengan acceso a los servicios básico contribuye a mejorar la calidad de vida de la familia.

Según Reategui (2002), "...Señala los efectos de la vivienda en el bienestar los cuales son: salud mental y física, educación, nutrición, refugio, privacidad, seguridad, protección..." Las condiciones de la vivienda causan efectos positivo o negativos en el bienestar de las familias, estos efectos recaen en el buen desempeño físico, psicológico y social de la población; es asimismo un factor que contribuye a la mejor educación, la salud, y permite ser un miembro productivo, parte de la fuerza de trabajo de una comunidad.

De acuerdo a FIDEG (2013), "...Señalan que la vivienda es importante y su calidad es uno de los factores que determinan la calidad de la salud, la seguridad y sostenibilidad de las familias, agregan que las malas condiciones de la vivienda se ven reflejadas en accidentes en la vivienda, muertes por incendios, enfermedades respiratorias, eventos coronarios y problemas de salud mental..." La vivienda es el bien que tiene mayor influencia en nuestra vida, es por eso la importancia de acceder a una vivienda adecuada a nuestras necesidades. En la literatura se ha identificado a la vivienda como uno de los elementos fundamentales del bienestar, debe ser un bien que brinde a sus usuarios satisfacción personal si es de calidad y debe estar inmersa en un entorno apropiado.

7.3.1. Enfoque de Bienestar

Según Noguera (2012), "...Considera el bienestar a través de una mezcla de servicios básicos y bienes materiales y no materiales necesarios para vivir libre de la pobreza, asociados con seis necesidades básicas: nutrición, vivienda, educación, trabajo, vestido y salud..." La vivienda es un bien indispensable para cualquier persona por lo cual, se considera que involucra las condiciones de nutrición, salud, educación y trabajo como una cadena.

Según Durandez (1999), "...La población tiene un índice alto de bienestar cuando se tiene una vivienda adecuada, estar saludable y con servicio de agua y saneamiento adecuado, además tener una educación adecuada que les permita tener un empleo seguro..." El bienestar de la población depende de un habitat saludable y seguro que les permita desarrollar sus metas y sueños en la vida.

7.3.2. Vivienda

Según Athens (2004), "...La vivienda cumple una variedad de roles. La vivienda es una estructura que provee refugio de las tensiones ambientales, tales como los climas extremos, las toxinas ambientales, los vectores de enfermedades y el ruido excesivo..." La vivienda tiene mucho significado para muchos es una mercancía para otros es el bien que nos brinda las condiciones para mejorar nuestra calidad de vida.

Según Athens (2004), "...El espacio físico de la vivienda tiene dos aspectos: el técnico—la estructura, el amueblamiento y las conexiones de la vivienda a las redes de alcantarillado, acueducto, electricidad y comunicaciones, y el natural—su localización geográfica y el ambiente que la rodea..." La estructura y la localización de la vivienda son dos cualidades importantes que se toman en cuenta, debido a su gran influencia bienestar de la familia.

Según Athens (2004), "...En su rol sicosocial, la vivienda satisface las necesidades de las personas y provee un refugio de las tensiones psicológicas, donde las personas puede descansar, comer, estudiar, trabajar y socializarse..." En la vivienda convergen

factores económicos, ambientales y sociales de los que disponen las familias para su bienestar.

7.3.3. Salud

Según OMS (2013), "...La salud es un estado de completo bienestar físico, mental y social y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades..." Las condiciones de la vivienda influyen en la salud de la familia.

7.3.4. Salud Mental

Según OMS (2013), "...La salud mental es un estado de bienestar en el que se es consciente de las propias capacidades, se es capaz de afrontar las tensiones normales de la vida, se puede trabajar de forma productiva y fructífera y se es capaz de contribuir a la comunidad, sin embargo; algunos elementos en la vivienda como tenencia insegura, espacio insuficiente, las condiciones degradadas de la vivienda, la falta de seguridad, ruido excesivo afectan la salud mental..." La salud mental es primordial en el bienestar de las personas, para que esta pueda desarrollarse y contribuir a la sociedad de manera positiva.

7.3.5. Nutrición

Según OMS (2013), "...La nutrición es la ingesta de alimentos suficientes a las necesidades dietéticas del organismo. Una buena nutrición (una dieta suficiente y equilibrada combinada con el ejercicio físico regular) es un elemento fundamental de la buena salud. Una mala nutrición puede reducir la inmunidad, aumentar la vulnerabilidad a las enfermedades, alterar el desarrollo físico y mental, y reducir la productividad..." Una nutrición adecuada mejora el desempeño físico y algunas condiciones de saneamiento en la vivienda influyen en la nutrición.

Según OMS (2016), "...La desnutrición comprende un retraso del crecimiento (estatura inferior a la que corresponde a la edad), la emaciación (peso inferior al que corresponde a la estatura), la insuficiencia ponderal (peso inferior que corresponde a la edad) y las carencias o insuficiencias de micronutrientes (falta de vitaminas y minerales importantes) ..." Todo lo mencionado anteriormente, se debe a una malnutrición, se

relaciona con el acceso insuficiente de alimentos, sin embargo; la falta de servicios de agua y saneamiento en la vivienda, la familia está más susceptible a enfermedades, por consiguiente, la enfermedad aumenta la pérdida de nutrientes y suprime el apetito. La vivienda va más allá de ser un refugio para quienes la habitan, la calidad de la vivienda protege a la familia de problemas que afectan la salud, sin embargo; la baja calidad de la vivienda hace más vulnerable a la familia a contraer enfermedades.

7.3.6. Factores de riesgo de la vivienda en la salud

Según la OPS (2007), "...Los principales factores de riesgo en la vivienda que afectan la salud humana son:

- Los materiales inadecuados y las características de los pisos, los techos y las paredes, que propician accidentes, generan sustancias peligrosas y pueden servir de hábitat a insectos y otros animales indeseables.
- La falta de abastecimiento de agua potable para el consumo humano.
- El manejo y eliminación inadecuados de excretas y basuras.
- La falta de espacios que permitan la correcta separación de ambientes: muchas personas durmiendo en la misma habitación o en la misma cama (hacinamiento).
- La contaminación del aire y la falta de ventilación.
- El consumo de alcohol y tabaco dentro de la vivienda..."

Una vez más la teoría nos afirma que la mala condición de la vivienda afecta la salud física y psicológica de quienes la habitan.

7.3.7. Consecuencia de los factores de riesgo en la vivienda

Según la OPS (2007), "...Los factores de riesgo mencionados anteriormente se encuentran en muchas viviendas y pueden ser la causa de:

- Enfermedades diarreicas, cólera y fiebre causadas por el consumo de agua contaminada.
- Enfermedad de Chagas, malaria, fiebre amarilla y dengue causada por picadura de insectos.

- Enfermedades bacterianas como la tuberculosis causada por condiciones de hacinamiento y mala ventilación.
- Infecciones respiratorias por la contaminación del aire en el interior de la vivienda debido al uso inadecuado de leña para cocinar, la manipulación imprudente de productos químicos, el consumo habitual de cigarrillos.
- Los accidentes, incendios provocados por velas, braseros; quemaduras en niños por falta de precaución.
- Problemas de orden psicosocial como consecuencia del hacinamiento, la violencia intrafamiliar, el incesto, la promiscuidad y el consumo de alcohol u otras drogas por algunos miembros del grupo familiar...”

La vivienda es más que una estructura que nos cubre del sol y la lluvia. Es el habitat donde se van desarrollando nuestras capacidades para ser seres sociales y saludables. La vivienda pareciera sólo un bien de inversión para las familias; sin embargo, es más que eso, porque influye en nuestra autoestima, en nuestra salud física, mental y emocional.

7.3.8. Una vivienda saludable

Según la OPS (2007), “...Para que la vivienda se considere adecuada debe brindar seguridad, ofrecer intimidad, ser confortable. En una vivienda saludable debe tener al menos las siguientes características:

- La ubicación es segura y está protegida contra la contaminación y las inclemencias de la naturaleza como el viento, la lluvia, las inundaciones, incendios y otros fenómenos climáticos
- Las paredes, el piso y los techos están libres de insectos y animales que puedan producir enfermedades.
- La estructura física y las características de los materiales que conforman sus paredes, techos y cimientos brindan protección contra accidentes, envenenamiento y exposiciones que puedan contribuir a generar enfermedades.
- Hay acceso al agua potable para el consumo humano.
- Las aguas de lluvias y servidas tienen desagües apropiados.

- Los espacios están limpios, son seguros y brindan privacidad para las personas que la habitan.
- La cocina esta separada de otras habitaciones.
- La instalaciones para evacuar las excretas y las aguas servidas son adecuadas.
- La basura es depositada en un lugar libre de la presencia de moscas, cucarachas, ratas y su ubicación es adecuada.
- Los animales domésticos están libres de enfermedades y cuentan con lugares limpios y separados de la familia.
- La ventilación es suficiente para evitar la contaminación del aire interior.
- Hay aseo, orden e higiene tanto en las instalaciones de la vivienda como en las personas que la habitan.
- Existen condiciones que permiten el desarrollo social y psicológico de las personas.
- Si se realiza una actividad productiva o laboral dentro de la vivienda, la zona de trabajo se mantiene aislada de las habitaciones de la familia...” Una vivienda adecuada y saludable además de la estructura, el higiene dentro de la vivienda es fundamental para que la familia que habita la vivienda sea saludable.

Una vivienda adecuada no se trata solamente de la estructura, el aseo y la ubicación de la vivienda es muy importante porque evita muchas enfermedades que debilitan el rendimiento de la persona en las actividades que emprende y se evitan accidentes por desastres naturales.

7.3.9. Satisfacción con la vivienda

Según el documento consultado en la página web definición de Satisfacción (2016), “... se refiere al sentimiento en nuestro interior de paz, de regocijo, de buena energía. Sentimiento de bienestar al cubrir una necesidad o deseo. Está presente cuando hemos logrado algo, o cuando algo bueno ocurre a nuestro alrededor...” La vivienda es una necesidad que trae consigo muchos beneficios. Uno de esos beneficios es la satisfacción que transmite al ser dueños o propietarios de la vivienda.

7.3.10. Seguridad en la vivienda

Según IEEPP (2015), "...En el barrio los problemas de seguridad que ocurren con más frecuencia son los robos, expendio de drogas y licor..." El barrio o la comunidad son considerados después de las familias como los entornos más cercanos a las personas, por tal razón está relacionado con la seguridad de la vivienda. De acuerdo al documento de página web, Concepto de seguridad (s.f) "...Implica ausencia o minimización de riesgos. Un lugar seguro es donde se puede vivir tranquilo, sin temores de ser agredido por causas externas..." Se señala como el estado de bienestar que percibe y disfruta el ser humano. La vivienda además de proteger de las condiciones climáticas, debe brindar seguridad ante incendios y contra el ingreso de extraños. La vivienda debe tener las condiciones adecuadas para proteger a la familia de las turbulencias y violencia dentro y fuera de la vivienda. Las paredes y la ubicación de la vivienda deben brindar seguridad contra accidentes.

7.3.11. Protección

De acuerdo a página web Enciclopedia (2013) "...Protección es la acción de resguardar, defender o amparar a una persona, frente a un peligro o daño que es posible que suceda ..." La vivienda es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y protección de las inclemencias climáticas, derrumbes y accidentes dentro de la vivienda como incendios.

7.4. Sumario

Se identificó en los antecedentes las variables utilizadas para describir la situación habitacional de las cuales están: estructura de la vivienda, ubicación, acceso a servicios básicos, opciones de eliminación de basura, ingresos, tenencia de la vivienda, combustible utilizado para cocinar, hacinamiento, acceso a escuela y centros de salud, acceso a servicio telefonico, equipamiento del hogar. Al realizar un diagnóstico habitacional se describe las condiciones de la vivienda desde su estructura hasta el equipamiento que esta posee, debido a que se identificaran las condiciones de la vivienda. Para cumplir con el primer objetivo al describir la situación habitacional de la población.

Se identifican las variables que influyen en el acceso a la vivienda, de las cuales están: características del jefe (a) del hogar, precio de la vivienda, cantidad de miembros en el hogar, valor de arriendo, años en arriendo, acceso a crédito, ahorro programado, estas son las variables más relevantes que influyen en el acceso a la vivienda. El acceso a una vivienda contribuye a cumplir logros o éxitos de la persona. En barrios marginales viven personas en malas condiciones que no logran obtener un nivel académico que les genere ingresos necesarios para mejorar el bienestar.

El no poder acceder a una vivienda propia ocasiona insatisfacción e inseguridad, y al habitar una vivienda inadecuada trae como consecuencia problemas en la salud física y mental, como enfermedades respiratorias, quemaduras, hacinamiento entre otros problemas que afectan el bienestar de la familia. En cambio, una vivienda adecuada nos da seguridad, salud, nos transmite energía positiva de la cual damos un buen rendimiento en lo que desempeñamos en la sociedad.

VII. HIPOTESIS

Los precios de las viviendas han aumentado con respecto a los años anteriores dificultando el acceso a la vivienda y esto, a su vez, ha afectado negativamente el bienestar de la población en el municipio de Matagalpa.

VIII. DISEÑO METODOLÓGICO

Para el desarrollo de la investigación y selección del tamaño de la muestra, en donde se aplicaron los instrumentos para obtener la información, se utilizaron métodos y se aplicaron instrumentos los cuales, se describirán a continuación. La base de datos que se recolectó en la investigación se digitalizó en el software Microsoft Excel, por medio de los instrumentos aplicados y fueron procesados mediante el programa R (Ver Anexo 7)..

8.1. Enfoque

Para esta investigación se utiliza el enfoque cualitativo y cuantitativo, debido a que los datos que se estudiarán incluyen variables cualitativas y cuantitativas. Se estudiarán variables cuantitativas como el ingreso y variables cualitativas como nutrición, educación, protección, etc.

8.2. Tipo de investigación

La investigación es de tipo explorativa, ya que no se cuenta con mucha información acerca de este tipo de investigación. Es decir, son pocos los estudios acerca del acceso a la vivienda y sus efectos en el bienestar, a pesar de la gran importancia que se la atribuye. Por lo tanto, a través de la exploración se analizan elementos que brinden la información necesaria para nuestra investigación.

8.3. Población y muestra

El territorio de Matagalpa lo constituye el área urbana y rural, la investigación se realizará en el área urbana.

La población sobre la que se va a generalizar los resultados de la investigación son las viviendas de los pobladores del casco urbano del municipio de Matagalpa.

El universo de estudio lo comprenden 84 barrios del municipio de Matagalpa, del cual mediante un proceso aleatorio se seleccionarán los barrios a estudiar.

8.3.1. Tamaño de la muestra

Los datos del censo de 2005 revelaron que para el municipio de Matagalpa un 17% de las viviendas es habitado por inquilinos. Esta proporción se utilizó para estimar el tamaño de la muestra a estudiar. El tamaño de la población según el INIDE (2006), para el año 2005 había en el casco urbano un total de 28,772 viviendas. De acuerdo a datos del Banco Mundial (worldbank.org, 2017), el crecimiento del PIB de Nicaragua ha mantenido un promedio del 4.7% entre 2006 y 2016, exceptuando 2009 donde el crecimiento fue negativo (-3.3%). Esa misma tasa de crecimiento se le aplicó al sector construcción, por lo tanto, el resultado es que en 2017 se estima que las viviendas en el municipio de Matagalpa habían pasado de 28,772 a 49,956. Nótese que este es un crecimiento reservado ya que el sector construcción ha sido uno de los más pujantes en los últimos 12 años. El cálculo del tamaño de la muestra se realizó mediante la siguiente fórmula

$$n = \frac{N \times (Z_{\alpha})^2 \times p \times q}{d^2 \times (N-1) + 2a^2 \times p \times q}$$

Dónde:

N= 49.956 viviendas en Matagalpa, es el tamaño de la población

Z_{α} = 1.96 (nivel de confianza, la seguridad es del 95%)

p= 17% es la probabilidad de éxito, o proporción esperada, o sea, el % de inquilinos esperados en la muestra.

q= 0.83 que es 1-p (1- 0.17) (probabilidad de fracaso)

d= 0.06, 6% margen de error, o sea, el % de precisión

$$n = \frac{49,956 \times 1.96^2 \times 0.17 \times 0.83}{0.06^2 \times 49,955 + 1.96^2 \times 0.17 \times 0.83} = 150.11 \text{ Viviendas}$$

Selección del número de barrios a estudiar.

$$150.11 / 10 = 15.01$$

Por lo cual, se obtiene una muestra de 155 viviendas a encuestar en 15 barrios del municipio de Matagalpa (ver en el anexo 8 la lista de los nombres de barrios seleccionados), los cuales fueron elegidos en un proceso aleatorio.

8.3.2. Muestreo

El criterio utilizado para seleccionar los 15 barrios en la investigación fue aleatorio simple. El muestreo aleatorio simple es la modalidad de muestreo más utilizada y conocida y alcanza mayor rigor científico. Con el fin de tener una información más abierta y con menos margen de error o sesgo se utilizó este método aleatorio simple; siendo considerado el método más óptimo para el análisis. Este muestreo probabilístico se realizó aleatoriamente al azar donde se eligieron de los 84 barrios del municipio de Matagalpa, los 15 barrios elegidos en el proceso aleatorio (ver en anexos la lista de los nombres de barrios seleccionados).

8.4. Operacionalización de variables

Las variables utilizadas en esta investigación son: situación habitacional, acceso, y vivienda y bienestar (ver en Anexo 1, el cuadro de la Operacionalización de variables).

8.5. Procedimientos

Para llevar a cabo la recolección de datos se aplicaron 2 instrumentos encuestas y guía de observación a propietarios e inquilinos en 10 viviendas por barrio, los cuales fueron seleccionados en el proceso aleatorio.

Para cumplir con los objetivos específicos se llevaron a cabo los siguientes procedimientos.

8.5.1. Objetivo específico 1: Para describir las condiciones de la vivienda de los pobladores en el municipio de Matagalpa se realizó el análisis de los resultados obtenidos través de la guía de observación y de la encuesta a aplicar.

8.5.2. Objetivo específico 2: Para analizar el efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de los pobladores, se evaluó mediante el análisis de los resultados de los instrumentos a aplicar basados en el marco teórico obtenido en base a la revisión bibliográfica.

8.5.3. Objetivo específico 3: Para comparar el efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de dueños e inquilinos, se realizó por medio de los resultados de los instrumentos aplicados en el estudio en base a la bibliografía consultada.

8.6. Instrumentos

Los instrumentos se diseñaron en base a la revisión bibliográfica. Como instrumentos para la recolección de datos se aplicaron: encuesta a dueños de viviendas e inquilinos y guía de observación (ver en Anexos los instrumentos aplicados). Se consideran las herramientas acertadas para dar respuesta a los objetivos.

IX. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

9.1. Diagnóstico Habitacional

Para cumplir con el primer objetivo específico de esta investigación se desarrolló un diagnóstico habitacional de las viviendas encuestadas. El diagnóstico habitacional incluye indicadores establecidos en el marco teórico en base a la revisión bibliográfica que indicará cuales incluir en el estudio. La información se recopiló mediante una guía de observación y encuestas. En total se aplicaron 155 guías de observación y encuestas, 135 para dueños viviendas y 20 para inquilinos.

9.1.1. Guía de observación

Se administró una guía de observación (ver en anexo 4) para evaluar las viviendas visualmente mientras se realizaba la entrevista. La guía incluye un número de puntos a cubrir durante la visita a la vivienda y los resultados se exponen a continuación (ver en anexo 5 el cuadro de datos sobre los resultados del diagnóstico habitacional) A continuación se presentan los resultados.

9.1.1.1. Materiales de construcción de las paredes de la vivienda

En la investigación uno de los objetivos específicos es describir las condiciones de viviendas de los pobladores del municipio de Matagalpa. Para cumplir con dicho objetivo se utilizó una guía de observación aplicada a dueños e inquilinos de viviendas, en la cual se recolectó la información que se presenta a continuación. La fotografía 1 muestra el material que predomina en las paredes de las viviendas de los pobladores del municipio de Matagalpa. El ladrillo es el material que prevalece en las paredes exteriores del 41% de las viviendas, mientras que el 28% utiliza láminas de plycem, el 12% piedra cantera y el 10% madera. La mayoría de las viviendas son construidas de ladrillo y las personas con menos recursos económicos hacen sus viviendas de láminas de plycem (ver fotografía 1).

Fotografía 1. Material de paredes de viviendas



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de guía de observación, 2017

9.1.1.2. Estado de paredes

Los resultados muestran que el 56% de las paredes de la vivienda están en buenas condiciones, el 31% en condiciones regulares y el 13% en malas condiciones.

9.1.1.3. Material y estado del piso de la vivienda

El piso que predomina en las viviendas de los pobladores, según los datos, es el embaldosado con 43%, seguido por piso de tierra con un 37% tiene, cerámica con el 12% de y ladrillo con el 8%. En cuanto al estado del piso, el 48% de las viviendas tienen piso en buenas condiciones, el 19% en condiciones regulares y el 32% en malas condiciones.

9.1.1.4. Material y estado del techo de la vivienda

Los datos reflejan que el 97% de las viviendas tienen el techo de zinc y el 3% techo de láminas de nicalit. Por otro lado, el 61% de los techos están en buen estado, el 20% en condiciones regulares y el 19% en malas condiciones.

9.1.1.5. Vía de acceso a la vivienda

Los datos reflejan que el 47% de las viviendas tienen vía de acceso por medio de calle pavimentada o adoquinada, el 28% acceden a la vivienda por carretera, el 12% acceden por medio de caminos de tierra, el 8% acceden por medio de trocha y el 5% por otra vía de acceso (gradas).

9.1.1.6. Ubicación de la vivienda

Al analizar el bienestar en la vivienda además de la estructura, también se estudia su ubicación. Esto se debe a que la ubicación de la vivienda debe proteger contra desastres naturales y accidentes. La mala ubicación de la vivienda la expone a constantes peligros. Los datos reflejan que el 79% de los encuestados opinan que sus viviendas están ubicadas en zonas fuera de riesgos, el 12% están ubicadas cerca del río, y el 6% están ubicadas cerca de un cauce. Es decir que la mayoría de encuestados consideran que sus viviendas están ubicadas en zonas seguras.

9.1.1.7. Protección brindada por Paredes de la vivienda

Los datos reflejan que en el 76% de las viviendas las paredes brindan protección contra accidentes tales como derrumbes. No obstante, el 24% no protegen a los pobladores de potenciales accidentes, tales como, derrumbes. Por su parte, en el 83% de las viviendas se observó capacidad para protegerse contra el frío y el calor, es decir que las estructuras son adecuadas para la ventilación de la vivienda. De las cuales, el 17% de las viviendas las paredes no protegen a los pobladores de potenciales accidentes.

9.1.1.8. Áreas verdes en la vivienda

Los datos reflejan que el 85% de las viviendas tienen patio y que el 15% no tienen patio o áreas verdes en la vivienda.

9.1.1.9. Divisiones internas en las viviendas

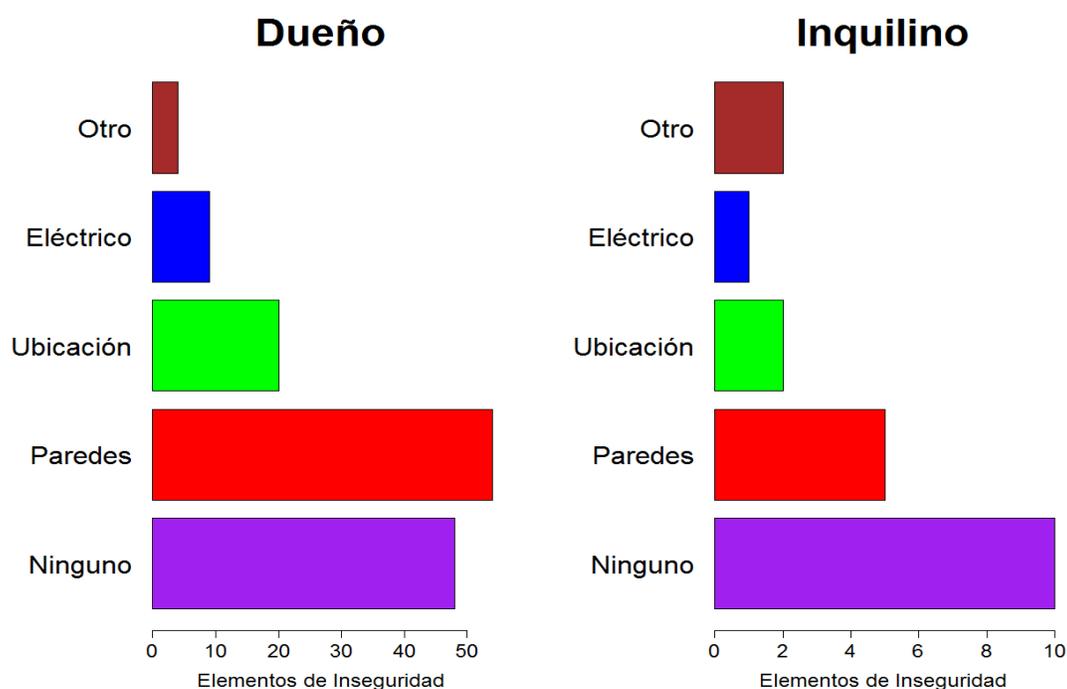
El 86% de las viviendas tienen los cuartos separados de la cocina y de la sala. El 14% no tiene divisiones en la vivienda, la mayoría de las viviendas tienen divisiones, aunque con materiales deficientes como el plástico.

9.1.2. Encuesta a dueños e inquilinos de viviendas

9.1.2.1. Potenciales elementos de inseguridad en la vivienda

Al ocupar una vivienda se debe asegurar que las paredes, techo, conexiones eléctricas y la ubicación, brinden la seguridad que nos debe de proporcionar a la familia, de lo contrario se está expuesto a incendios, derrumbes, enfermedades o accidentes, por no tomar en cuenta las medidas de seguridad para que la vivienda nos proteja además del sol y la lluvia, también del peligro. La Gráfica 1 nos muestra que 55 dueños de vivienda consideran que las paredes de la vivienda son inseguras, 20 consideran que la ubicación de la vivienda es insegura, 5 consideran que el sistema eléctrico es inseguro, 3 consideran tener otros elementos inseguros y 55 consideran que no hay elementos inseguros en la vivienda.

Gráfica 1: Elementos de inseguridad en vivienda



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

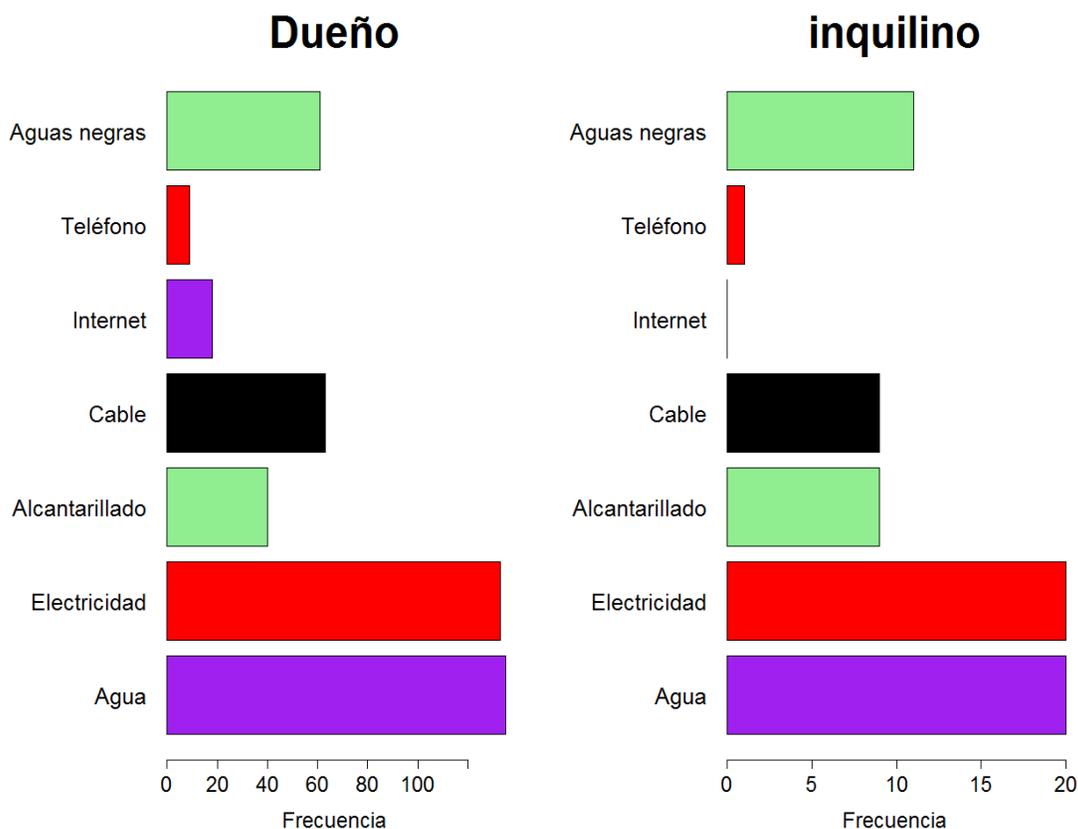
La Gráfica 1 muestra que 5 inquilinos consideran que las paredes de la vivienda son inseguras, 2 consideran que la ubicación es insegura, 1 considera que el sistema eléctrico es inseguro, 2 consideran otros elementos inseguros y 10 consideran que no

hay ningún elemento inseguro en la vivienda. Se observa que dueños e inquilinos consideran tener iguales elementos de inseguridad en la vivienda.

9.1.2.2. Acceso a servicios básicos

La calidad de la vivienda y el acceso a servicios básicos son esenciales en el bienestar de la familia que habita la vivienda. La Gráfica 2 muestra que la mayoría de los hogares tienen acceso a los diferentes servicios básicos. De los encuestados se abastecen de agua potable y electricidad 130 dueños de vivienda y 20 inquilinos, 60 propietarios tienen cable en su vivienda y 8 inquilinos tienen cable en la vivienda. 40 propietarios tienen alcantarillado y 8 inquilinos de vivienda tienen alcantarillado. 60 propietarios de vivienda tienen servicios de aguas negras y 12 inquilinos de aguas negras tienen servicios de aguas negras. 10 propietarios de vivienda tienen internet y 5 servicio telefónico y 1 inquilino de vivienda tiene servicio telefónico

Gráfica 2. Servicios básicos

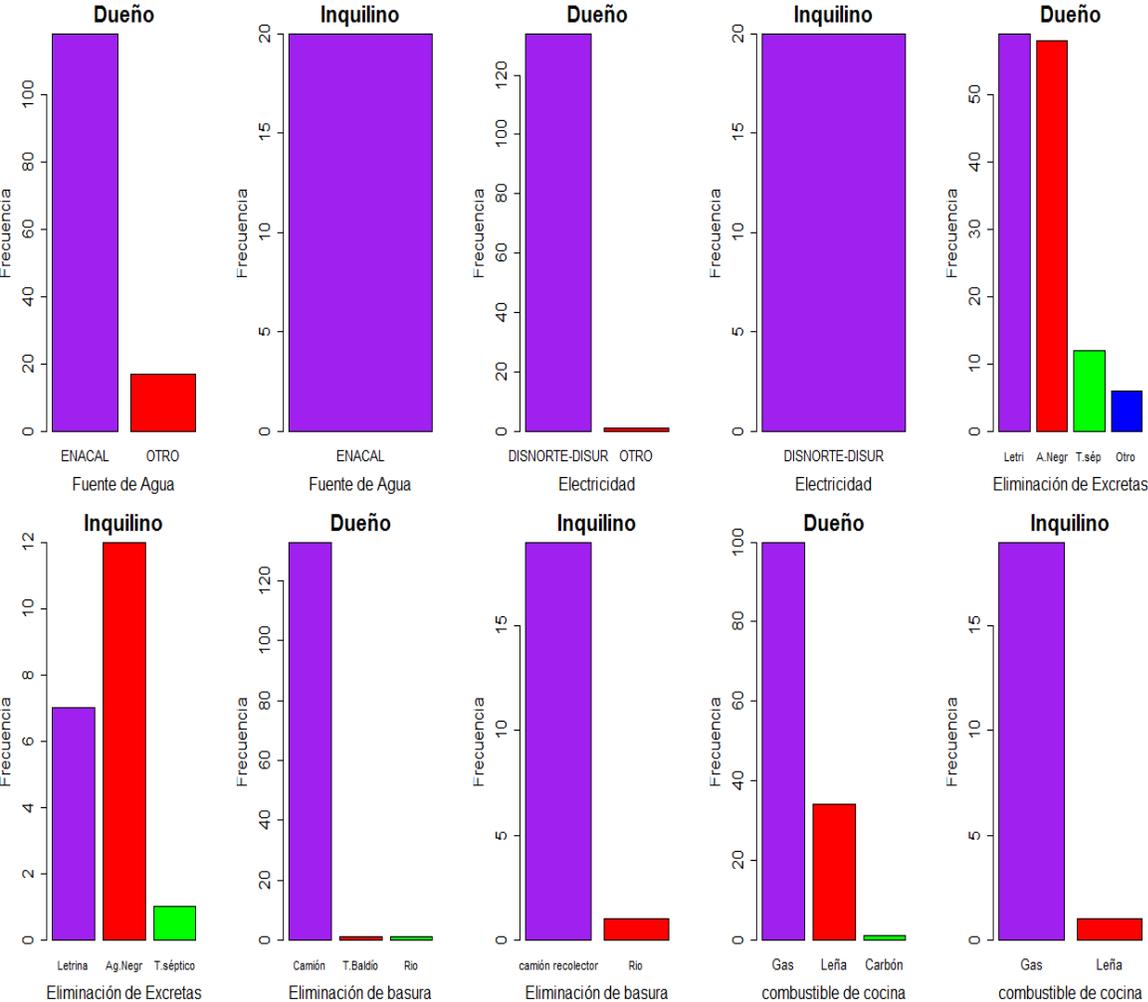


Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.1.2.3. Fuentes de servicios básicos

Las formas de abastecimiento de servicios básicos en las viviendas, nos permite identificar las condiciones adecuadas a las necesidades del hogar para una familia saludable. La Gráfica 3 refleja que la mayoría de dueños e inquilinos de vivienda se abastecen del servicio de agua potable de la empresa ENACAL en la vivienda.

Gráfica 3: Fuente de servicios



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

y una minoría de 18 dueños de vivienda se abastecen de otro tipo servicio de agua potable (puesto público de agua o comprada al vecino), en cuanto al alumbrado tanto dueños como inquilinos se abastecen del servicio eléctrico de la empresa de Disnorte-Dissur. En eliminación de excretas 60 dueños de vivienda tienen letrina 59 aguas negras, 11 tanque séptico y 5 otro (aire libre). Los inquilinos de viviendas 12 tienen

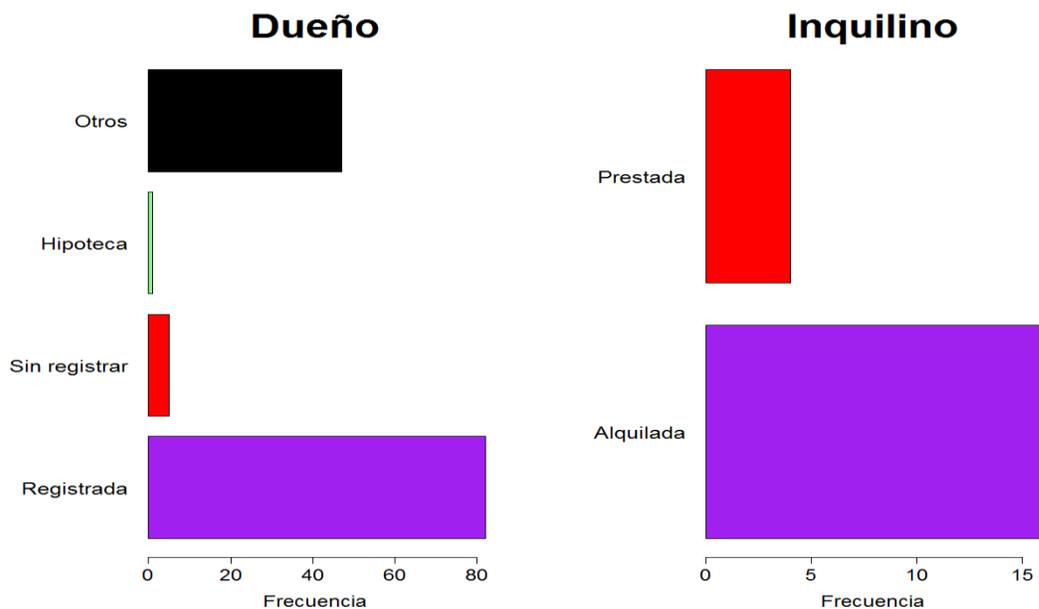
aguas negras, 7 letrina, 1 tanque séptico. En cuanto a la eliminación de excretas 128 dueños de vivienda eliminan la basura a través del camión recolector y 1 persona tiran la basura al terreno baldío y 1 votan la basura al río. En los inquilinos 19 eliminan la basura a través del camión recolector y 1 vota la basura en el río. El combustible que se utiliza para cocinar 100 dueños de vivienda utilizan el gas butano, 35 utilizan leña y 1 utiliza carbón. En el caso de los inquilinos 19 utilizan gas butano y 1 utiliza leña.

9.1.2.4. Tipo de tenencia de la vivienda

En el municipio de Matagalpa la mayoría de la población tiene vivienda propia, pero no todos tienen una escritura que lo respalde. El tener una escritura registrada de la vivienda le permite a la persona tener seguridad en la posesión de su propiedad y tener acceso a crédito.

La Gráfica 4 muestra que 85 dueños de vivienda tienen escritura inscrita que respalde la propiedad, 5 tienen escritura sin inscribir, 2 tienen hipotecada la escritura y 43 tienen otro documento (derecho de posesión o título de propiedad). En el caso de los inquilinos 16 son alquilada y 4 viviendas son prestada.

Gráfica 4. Estatus legal de tenencia de la vivienda

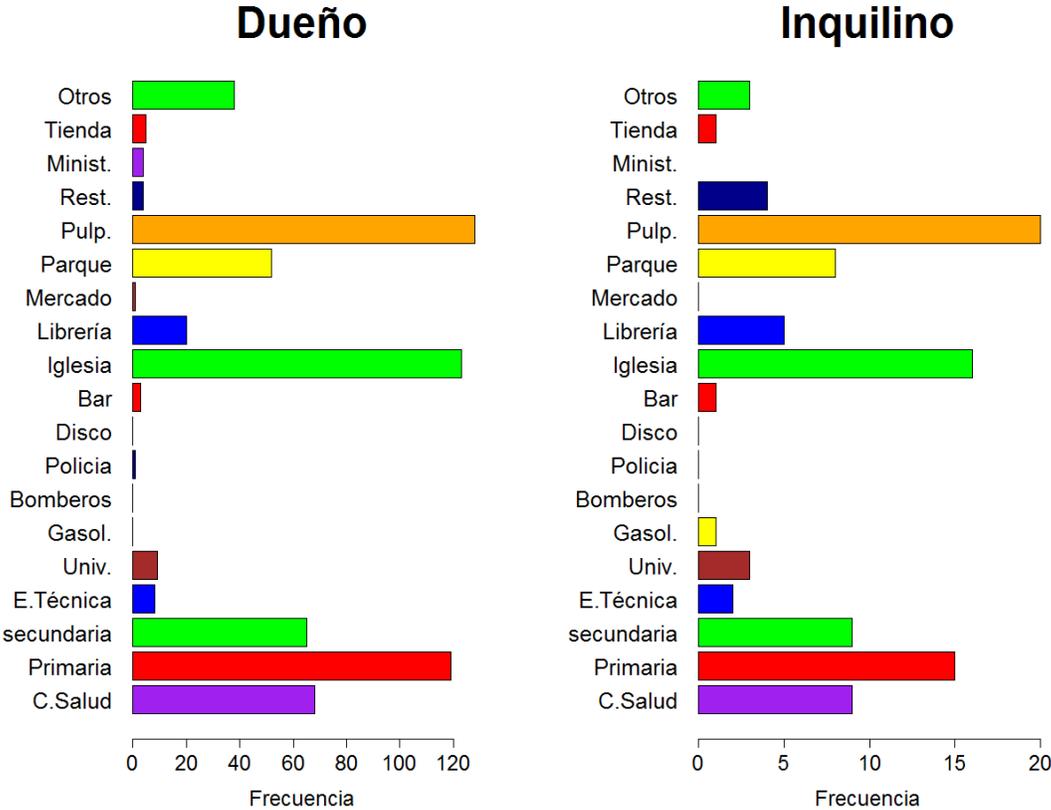


Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.1.2.5. Distancia de la vivienda a instituciones de servicios varios

La estructura de la vivienda, el acceso a servicios básicos y la ubicación de la vivienda son importantes el nivel de bienestar en los miembros que habitan la vivienda. El fácil acceso a los centros públicos de la vivienda, nos facilita la llegada y la vivienda adquiere valor monetario, por su ubicación. La Gráfica 5 muestra que para dueños e inquilinos tienen acceso a una distancia de 6 cuadras de la vivienda a pulperías, iglesias, escuelas primarias, centro de salud, escuela secundaria y parques. Es decir, que niños y adolescentes tienen la facilidad de llegar a sus centros de estudios y recrearse en los parques, la población tiene la facilidad de asistir al centro de salud más cercano.

Gráfica 5. Instituciones en una distancia de 6 cuadras de la casa

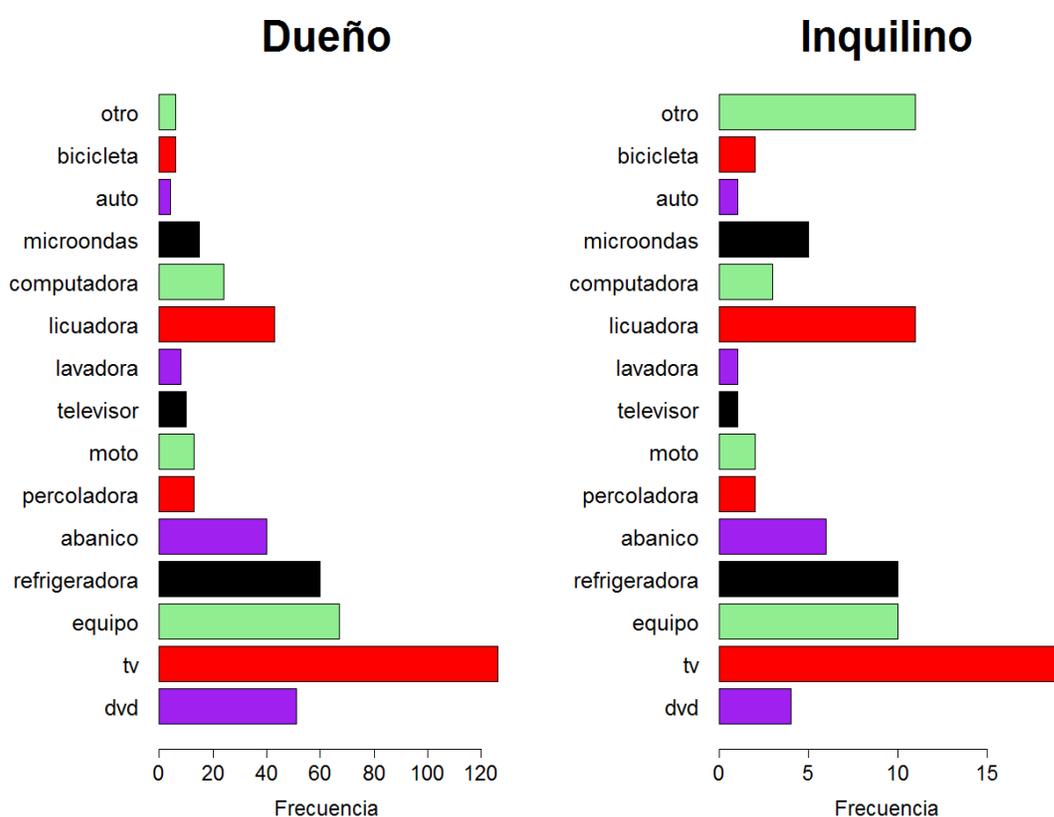


Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.1.2.6. Equipamiento del hogar

La cantidad de electrodomésticos en la vivienda refleja la capacidad de gastos de la familia. La Gráfica 6 refleja que tanto dueños como inquilinos, poseen similares electrodomésticos en su vivienda. La mayoría de dueños 125 e inquilinos 20 poseen un televisor en su hogar, equipo de sonido, refrigeradora, abanico, licuadora y otros equipos como: cocina y plancha son los electrodomésticos más usados por dueños e inquilinos.

Gráfica 6. Electrodomésticos



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.1.2.7. Hacinamiento en dueños de vivienda

El hacinamiento identifica el nivel de saturación de habitantes en una vivienda. La información en el Cuadro 1 indica que en las viviendas de los dueños encuestados habitan hasta un máximo de 4 familias, lo que indica una alta tasa de hacinamiento. No

obstante, la mediana indica que en el 50% de viviendas habita como máximo una familia y en el otro 50% más de una familia. En promedio habitan 1.42 familias por vivienda. O sea, estos datos indican que en el 50% de las viviendas debe haber hacinamiento ya que vive más de una familia por vivienda.

En el caso de los inquilinos la situación es levemente diferente. Los resultados en el Cuadro 1 indican que en las viviendas alquiladas habitan un mínimo de una familia y un máximo de 2 familias. Esta situación es diferente a la de los dueños de vivienda. Por su parte la mediana indica que en el 50% de viviendas habita como máximo una familia y en el otro 50% más de una familia. Esta situación es parecida a la de los dueños de vivienda. Los resultados parecieran indicar que hay menos hacinamiento en las casas de alquiler.

Cuadro 1. Número de familias habitando una vivienda		
Variable	Dueños	Inquilinos
Observaciones	135	20
Observaciones nula	1	0
Observaciones perdidas	0	0
Mínimo	1	1
Máximo	4	2
Rango	4	1
Suma	192	21
Mediana	1	1
Media	1.42	1.05
Error estándar de la media	0.06	0.05
95% Int. de confianza	0.12	0.10
Varianza	0.50	0.05
Desviación Estándar	0.71	0.22
Coficiente de variación	0.50	0.21
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017		

El cuadro 2 recoge información útil para evaluar el hacinamiento en las viviendas de dueños encuestados. El mínimo de personas que habitan la vivienda es de 2 personas, y el máximo de 13 personas. Esto indica que posiblemente hay viviendas donde habitan más de una familia. No obstante, los resultados muestran que la mediana es de 4 personas por vivienda y la media de 4.86. Estos datos indican que, en el caso de las viviendas propias, al menos el 50% vive cómodamente.

Se presentan datos sobre el número de cuartos por vivienda con información reveladora. Los resultados indican las viviendas pueden poseer de cero a cinco cuartos. La media indica 2.21 cuartos por vivienda, mientras que la mediana indica 2 cuartos por vivienda. Este resultado indica que al menos el 50% de las viviendas poseen menos de dos cuartos.

El Cuadro 2 presenta interesante información sobre el área de las viviendas. Existen viviendas de un mínimo de 12 metros cuadrados de área hasta un máximo de 240, lo que constituye un rango considerable. No obstante, en promedio, las viviendas miden 45.15 metros cuadrados. La mediana arroja un dato parecido con 42 metros cuadrados. Esta mediana indica que al menos el 50% de las viviendas son pequeñas.

Por último, las cuatro columnas finales del Cuadro 2 incluyen información sobre el número de personas que duermen por cuarto y aquí también los datos oscilan considerablemente. Obsérvese que a medida que aumenta el número de cuartos aumenta el número de observaciones nulas (0). Por ejemplo, en caso de poseer un cuarto las observaciones nulas son 2, lo que indica que, de 135 viviendas, dos viviendas no tienen cuartos. Por el contrario, se tienen 116 observaciones nulas en el caso de cuatro cuartos. Eso indica que solo 19 viviendas tienen cuatro cuartos.

El análisis del alojamiento por cuarto es el siguiente. A como se puede ver, en el primer cuarto llegan a habitar hasta un máximo de 12 personas (en vivienda sin divisiones de cuartos), lo que muestra un alto estado de hacinamiento en estas viviendas. Por su parte, en las viviendas con dos o más cuartos duermen hasta un máximo de cinco personas por cuarto. No obstante, en base a la media y la mediana, se puede observar que, a excepción del primer cuarto, a medida que la vivienda posee más cuartos el promedio de personas durmiendo por cuarto se reduce drásticamente de casi tres (2.71) a una persona por cada cinco cuartos (0.21 personas por cuarto) en el caso de viviendas con cuatro cuartos.

En conclusión, la información en el Cuadro 2 indica resultados en varias direcciones. En primer lugar, en promedio las familias tienden a ser pequeñas (4 personas). En segundo lugar, las viviendas propias tienden a ser pequeñas (menos de 50 metros

cuadrados). En tercer lugar, en promedio duermen dos o menos personas por cuarto. Y, a medida que se aumenta el número de cuartos en una casa, los habitantes tienden a tener espacio de sobra. No obstante, los datos también indican que, al parecer, hay hacinamiento sobre todo en aquellas viviendas que son pequeñas y con un alto número de ocupantes.

Cuadro 2. Hacinamiento en dueños de vivienda								
Variable	N° personas	N° cuartos	área del cuarto M ²	área de la vivienda M ²	Duermen en 1er cuarto	Duermen en 2do cuarto	Duermen en 3er cuarto	Duermen en 4to cuarto
Observacione	135	135	135	135	135	135	135	135
Observacione	0	3	5	0	2	45	95	116
Observacione	0	0	0	0	0	0	0	0
Mínimo	2	0	0	12	0	0	0	0
Máximo	13	5	45	240	12	5	3	4
Rango	11	5	45	228	12	5	3	4
Suma	656	298	1339	6095	364	170	60	28
Mediana	4	2	9	42	2	1	0	0
Media	4.86	2.21	9.92	45.15	2.70	1.26	0.44	0.21
Error	0.19	0.09	0.39	2.13	0.14	0.10	0.07	0.05
95% Int. de	0.37	0.19	0.77	4.21	0.29	0.19	0.13	0.10
Varianza	4.76	1.20	20.36	612.57	2.82	1.28	0.61	0.37
Desviación	2.18	1.09	4.51	24.75	1.68	1.13	0.78	0.61
Coeficiente	0.45	0.50	0.45	0.55	0.62	0.90	1.75	2.95
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas 2017								

9.1.2.8. Hacinamiento en inquilinos

El cuadro 3 recoge información útil para evaluar el hacinamiento en las viviendas de inquilinos encuestados. El mínimo de personas que habitan la vivienda es de 2 personas, y el máximo de 8 personas. Esto indica que posiblemente hay viviendas donde habitan más de una familia. No obstante, los resultados muestran que la mediana es de 3.5 personas por vivienda y la media de 4. Estos datos indican que, en el caso de las viviendas alquiladas, al menos el 50% vive cómodamente.

Se presentan datos sobre el número de cuartos por vivienda con información reveladora. Los resultados en el Cuadro 3 indican las viviendas pueden poseer de cero

a cuatro cuartos. La media indica 2.10 cuartos por vivienda, mientras que la mediana indica 2 cuartos por vivienda. Este resultado indica que al menos el 50% de las viviendas poseen menos de dos cuartos.

El Cuadro 3 presenta interesante información sobre el área de las viviendas. Existen viviendas de un mínimo de 9 metros cuadrados de área hasta un máximo de 81, lo que constituye un rango considerable. En este caso, las viviendas de alquiler tienen un área máxima mucho menor que el de las viviendas propias. No obstante, en promedio, las viviendas miden 48.65 metros cuadrados. La mediana arroja un dato parecido con 48 metros cuadrados. Esta mediana indica que al menos el 50% de las viviendas son pequeñas, pero más grandes que las casas propias encuestadas.

Cuadro 3. Hacinamiento en inquilinos									
Variable	N° personas	N° cuartos	área del cuarto M ²	área de la vivienda M ²	Duermen en 1er	Duermen en 2do	Duermen en 3er	Duermen en 4to	
Observaciones	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Observaciones nulas	0	1	1	0	1	5	16	18	
Observaciones perdidas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mínimo	2	0	0	9	0	0	0	0	
Máximo	8	4	12	81	5	4	2	1	
Rango	6	4	12	72	5	4	2	1	
Suma	80	42	195	973	45	22	6	2	
Mediana	3.5	2	9	48	2	1	0	0	
Media	4.00	2.10	9.75	48.65	2.25	1.10	0.30	0.10	
Error estándar de la media	0.34	0.23	0.61	4.35	0.25	0.22	0.15	0.07	
95% Int. de confianza	0.71	0.48	1.28	9.10	0.52	0.45	0.31	0.14	
Varianza	2.32	1.04	7.46	378.03	1.25	0.94	0.43	0.09	
Desviación Estándar	1.52	1.02	2.73	19.44	1.12	0.97	0.66	0.31	
Coeficiente de	0.38	0.49	0.28	0.40	0.50	0.88	2.19	3.08	

Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas

Por último, las cuatro columnas finales del Cuadro 3 incluyen información sobre el número de personas que duermen por cuarto y aquí también los datos oscilan considerablemente. Obsérvese que a medida que aumenta el número de cuartos aumenta el número de observaciones nulas (0). Por ejemplo, en caso de poseer un cuarto solo hay una observación nula, lo que indica que, de 20 viviendas, una vivienda

no tiene cuartos. Por el contrario, se tienen 18 observaciones nulas en el caso de cuatro cuartos. Eso indica que solo 2 viviendas tienen cuatro cuartos.

El análisis del alojamiento por cuarto es el siguiente. A como se puede ver en el Cuadro 3, en el primer cuarto llegan a dormir hasta un máximo de 5 personas, lo que muestra un alto estado de hacinamiento en estas viviendas, pero mucho menor que en el caso de las viviendas propias. Por su parte, en las viviendas con dos o más cuartos duermen hasta un máximo de cuatro personas por cuarto. No obstante, en base a la media y la mediana, se puede observar que, a excepción del primer cuarto, a medida que la vivienda posee más cuartos el promedio de personas durmiendo por cuarto se reduce drásticamente de casi dos (2.25) a una persona por cada diez cuartos (0.10 personas por cuarto) en el caso de viviendas con cuatro cuartos. Debe recordarse que solo dos viviendas reportaron tener 4 cuartos.

En conclusión, la información en el Cuadro 3 indica resultados en varias direcciones. En primer lugar, en promedio las familias tienden a ser pequeñas (4 personas). En segundo lugar, las viviendas propias tienden a ser pequeñas (menos de 50 metros cuadrados). En tercer lugar, en promedio duermen dos o menos personas por cuarto. Y, a medida que se aumenta el número de cuartos en una casa, los habitantes tienden a tener espacio de sobra. No obstante, los datos también indican que, al parecer, hay hacinamiento sobre todo en aquellas viviendas que son pequeñas y con un alto número de ocupantes.

Para obtener una medida cuantitativa se estimó el índice general de hacinamiento de dueños e inquilinos de viviendas. Para esto se utilizó la fórmula propuesta en el marco teórico $I_h = (\text{número de personas habitando una vivienda}) / (\text{número de dormitorios en la vivienda})$. De acuerdo a los resultados, en promedio los dueños de vivienda presentan hacinamiento medio de 2.65 (ver cuadro en anexo 6), lo que indica hacinamiento leve. No obstante, la mediana indica que la menos el 50% de las viviendas propias presentan un índice de 2, lo que indica que no hay hacinamiento. En el caso de los inquilinos de viviendas presentan un promedio de 2.16 es decir, sin hacinamiento. No obstante, existe hacinamiento crítico en algunas viviendas. En el valor máximo de dueños de vivienda se tiene 13.33 habitantes por cuarto, lo cual,

indica alto índice de hacinamiento. En inquilinos se muestra un valor máximo de 5 por cuarto, es decir, presentan hacinamiento crítico, no mayor al caso de los dueños de vivienda.

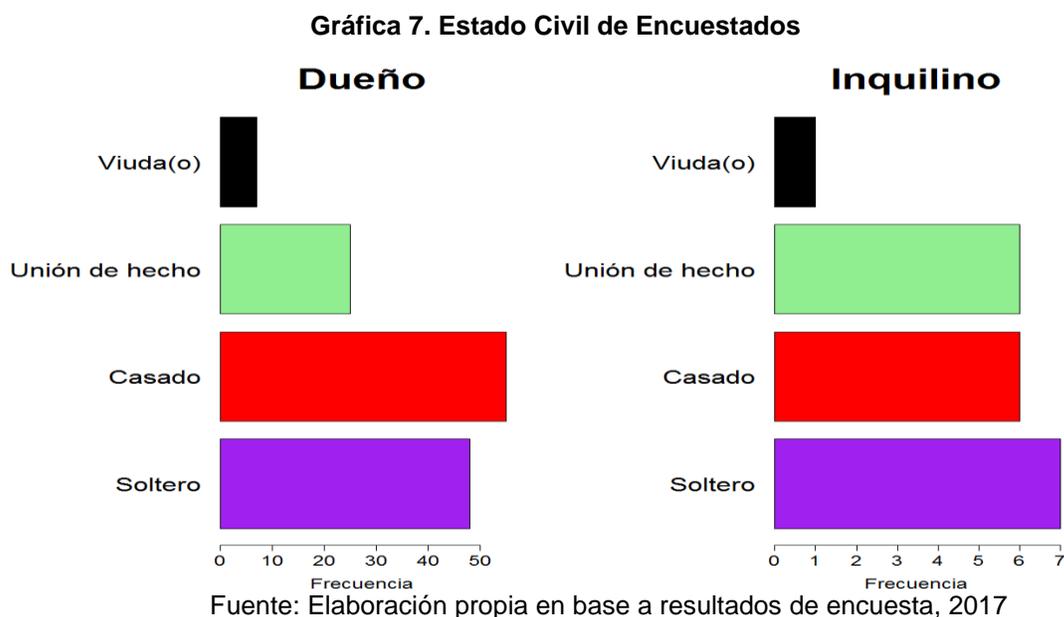
9.2. Determinantes del Acceso a la vivienda

9.2.1. Características socioeconómicas del jefe de hogar

9.2.1.1. Estado civil

Las características del jefe de hogar así como las de la vivienda son parámetros que están relacionados con el bienestar y el acceso a la vivienda. Es importante destacar en cuanto al estado civil del jefe de hogar según el resultado de las encuestas, en el municipio de Matagalpa los hombres y mujeres en su mayoría se encuentran solteros, casados, unión de hecho y viuda.

La Gráfica 7 muestra que 55 de los dueños de vivienda jefes de hogar son casados (al hablar de casado (a) se refieren a que han contraído matrimonio registrado dentro de las leyes judiciales) y 45 de los jefes de hogar son solteros (a), 23 están en unión de hecho y la minoría de datos de 1 persona es viuda. Si observamos la mayoría de los dueños de vivienda son casados, es decir que la condición marital es un factor que influye al momento de acceder a una vivienda.

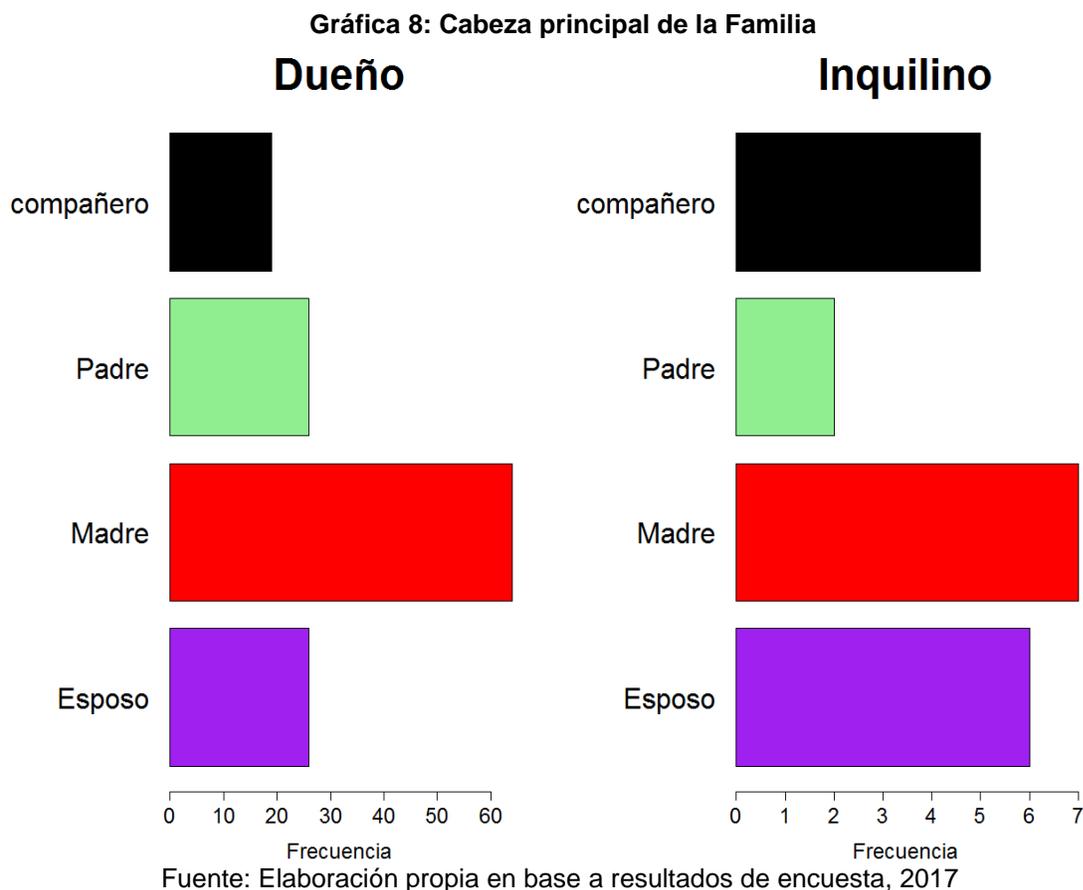


La Gráfica 7 se puede observar en el caso del inquilino, 7 son solteros (a) en algunos casos son estudiantes que viven en la zona rural y alquilan mientras cursan sus estudios o son madres solteras que no han podido acceder a una vivienda propia. Por su parte, 6 son casados, 6 están en uniones de hecho, 1 persona es viuda.

9.2.1.2. Cabeza de familia

El jefe de familia es otra variable significativa al estudiar las características socioeconómicas, la Gráfica 8 muestra que la principal cabeza de familia de los encuestados del municipio de Matagalpa al dueño de vivienda 70 son madres de familia, se muestran 25 viviendas donde los esposos son la cabeza de familia y en otras 25 viviendas el padre y en 20 el compañero es la cabeza de familia.

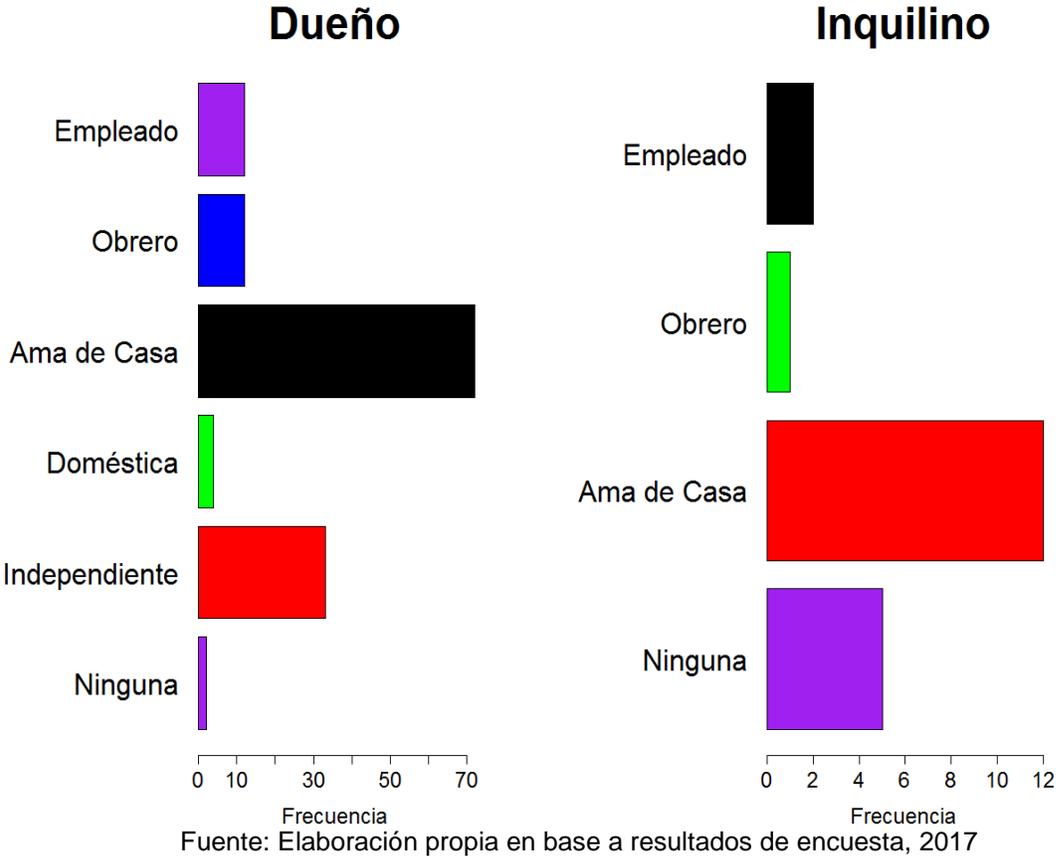
En el caso de los inquilinos, 7 viviendas muestra que las madres son la cabeza de familia, 6 viviendas muestran que son los esposos la cabeza de familia, en 5 viviendas el compañero es cabeza de familia y 2 viviendas el padre es el jefe de familia.



9.2.1.3. Actividad económica de encuestados

Las características laborales del jefe de hogar es un dato importante debido a que identifica la ocupación que desempeña el jefe de familia para generar ingresos. En la Gráfica 9 se puede observar que 70 de los dueños de vivienda son ama de casa. Este dato representa a las madres y esposas que trabajan dentro del hogar por lo cual dependen de los ingresos de sus familiares. 30 dueños tienen trabajos independientes es decir posee su negocio propio o profesión y no tiene trabajadores remunerados a su cargo (ejemplo: vendedor ambulante, comerciante, etc.). 10 dueños son obreros, o sea, desempeñan una ocupación manual a una empresa privada o estatal o a una persona particular. 9 dueños son empleados (desempeñan una ocupación intelectual en una institución pública o privada). Por último, 5 dueños de viviendas desempeñan trabajo doméstico (asistente del hogar), es decir, presta sus servicios remunerados en una vivienda particular como: lavandera, cocinera, ama de llaves, mayordomo, chofer, etc.

Gráfica 9. Ocupación de encuestados



La Gráfica 9 también muestra la ocupación de los inquilinos. Los resultados muestran que 12 son ama de casa, 5 son trabajadores independientes, 2 son empleados y 1 es obrero.

9.2.1.4. Ingresos mensuales y escolaridad de encuestados

El cuadro 4 muestra los ingresos y la escolaridad de los dueños de viviendas e inquilinos encuestados. Los resultados indican que el ingreso mínimo de los dueños de la vivienda es de C\$1,000.00 y el ingreso mínimo de los inquilinos es de C\$4,000.00. La mediana indica que el 50% de dueños de vivienda tienen ingresos menores de C\$4500.00 y el otro 50% ingresos mayores de C\$4,500.00. En el caso de los inquilinos el 50% tienen ingresos menores de C\$7,750.00 y el otro 50% ingresos mayores de C\$7,750.00. El inquilino tiene un gasto extra en comparación al dueño de vivienda: el pago del alquiler de la vivienda. Puede ser que esta diferencia en el salario medio refleje la mayor necesidad que tienen los inquilinos de generar más ingreso.

Cuadro 4. Ingresos mensuales (C\$) y Escolaridad de encuestados (años)				
Variable	Ingresos (C\$)		Escolaridad (Años)	
	Dueños	Inquilinos	Dueños	Inquilinos
Observaciones	135	20	135	20
Observaciones nula	0	0	15	2
Observaciones perdidas	0	0	0	0
Mínimo	C\$1,000.00	C\$4,000.00	0	0
Máximo	C\$20,000.00	C\$10,000.00	16	16
Rango	C\$19,000.00	C\$6,000.00	16	16
Suma	C\$696,640.00	C\$143,100.00	1014	195
Mediana	C\$4,500.00	C\$7,750.00	6	10.5
Media	C\$5,160.30	C\$7,155.00	7.51	9.75
Error estándar de la media	C\$244.27	C\$391.86	0.43	1.01
95% Int. de confianza	C\$483.12	C\$820.16	0.86	2.12
Varianza	C\$8,055,170.06	C\$3,071,026.32	25.24	20.51
Desviación Estándar	C\$2,838.16	C\$1,752.43	5.02	4.53
Coefficiente de variación	0.55	0.24	0.67	0.46
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017				

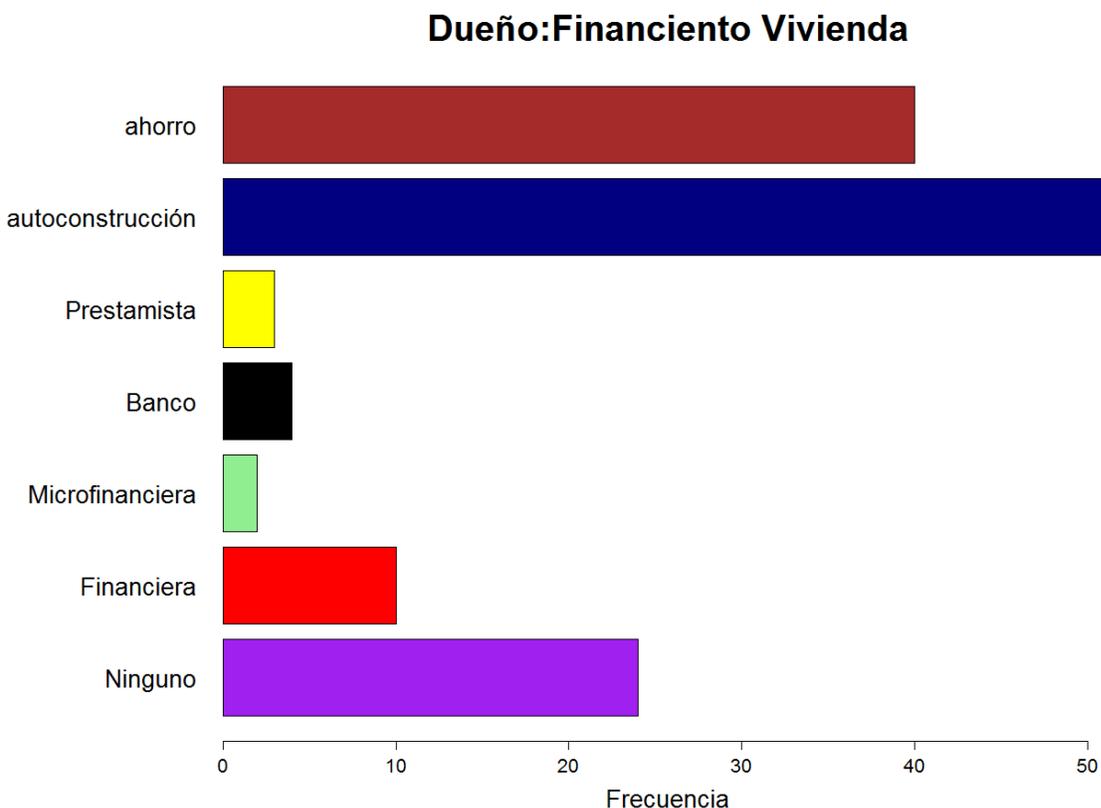
En términos de los ingresos mínimos y máximos los resultados muestran una situación diferente. Los resultados muestran que los inquilinos tienen ingresos mínimos más alto que los dueños de vivienda. No obstante, los dueños de vivienda gozan de un ingreso

máximo de C\$20,000.00, superior al ingreso máximo de los inquilinos (C\$10,000.00). Por último, los resultados indican que, en promedio, los dueños de vivienda tienen un ingreso de C\$5,160.30. Esto contrasta con la situación de los inquilinos quienes en promedio devengan un ingreso de C\$7155.00. Es decir que los inquilinos tienen, en promedio, mayores ingresos que los dueños de vivienda.

En términos de la escolaridad los resultados son interesantes. El Cuadro 4 muestra que, en promedio, los inquilinos tienden a tener mayor escolaridad que los dueños de viviendas. El factor escolaridad ha sido vinculado con la capacidad de generar mayores ingresos.

9.2.1.5. *Financiamiento de la vivienda*

Gráfica 10. Financiamiento de la vivienda



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017

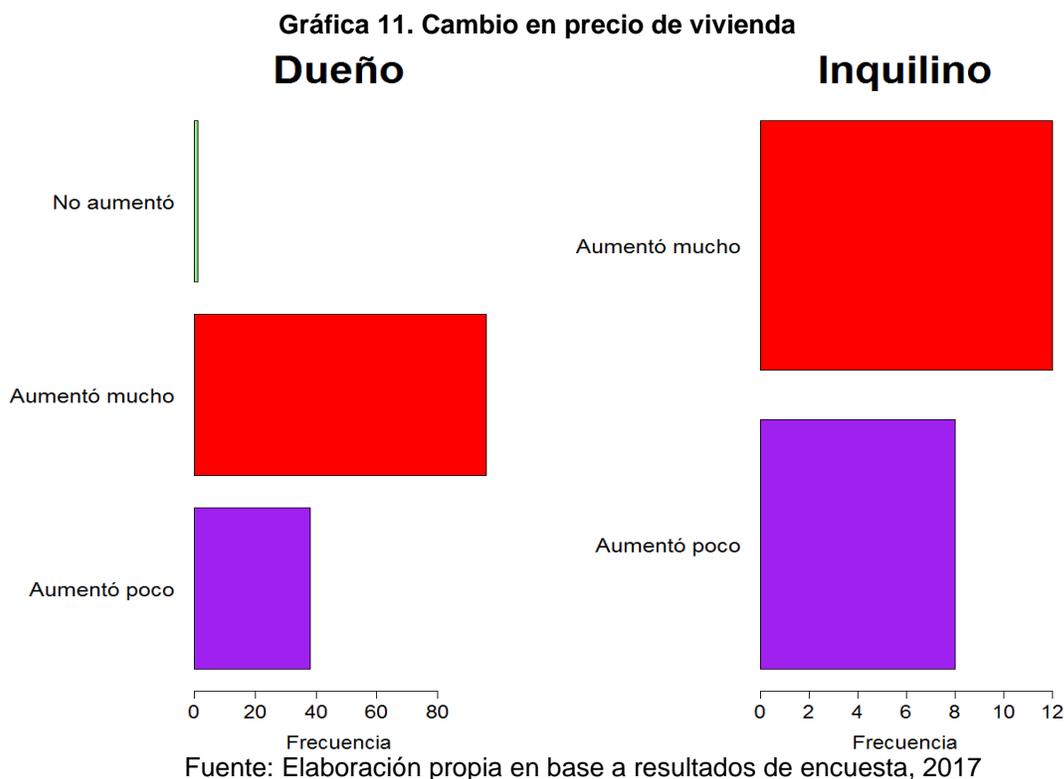
Al tener una vivienda propia con escritura inscrita se le facilita al dueño de la vivienda acceder a crédito para financiar la construcción de la vivienda. No obstante, la Gráfica 10 nos muestra que 55 tienen su vivienda por medio de autoconstrucción, es decir,

construyen con sus esfuerzos una casita de plástico, de zinc o madera, con ayuda de familiares, amigos o el gobierno.

En general, las fuentes de financiamiento para construcción incluyen ahorro y préstamo. La Gráfica 10 muestra que 40 de los dueños de vivienda optan por el ahorro y que solo 10 han accedido a financieras, 2 a microfinanciera, 5 a bancos y 3 a prestamistas y 25 a ningún tipo de financiamiento (ni ahorro, ni crédito).

9.2.1.6. Valoración del precio de la vivienda

El aumento de precio de la vivienda ha sido notorio en los últimos años. El progreso económico y la seguridad del país han influido en el aumento del precio de la vivienda. Esta situación favorece a los dueños de vivienda debido a que su patrimonio adquiere valor. En cambio, para el que alquila y para los jóvenes que aún no tienen su vivienda el acceso a la vivienda este cambio en precios reduce su capacidad de adquisición.



En la encuesta aplicada a los dueños de vivienda se obtuvieron datos donde se muestra la percepción por parte de los encuestados del comportamiento del precio de la vivienda en los últimos 5 años. La Gráfica 11 muestra que 35 dueños de vivienda

consideran que el precio de las viviendas aumentó poco, 90 dueños de vivienda consideran que el precio de las viviendas aumentó mucho y 1 dueño de vivienda considera que no aumentó.

La Gráfica 11 muestra la percepción de los inquilinos en cuanto al aumento del precio de la vivienda en los últimos 12 meses. De los inquilinos, 12 consideran que el precio de las viviendas aumentó mucho y 8 inquilinos consideran que aumentó poco. Es evidente que la mayoría de personas encuestadas tanto dueños como inquilinos, han percibido el aumento del precio de la vivienda, lo cual es preocupante para el que todavía no tiene su vivienda.

9.2.1.7. Tiempo de residencia en vivienda y cambio en valor de la vivienda

En el cuadro 5 se presenta resultados sobre el cambio del valor de las viviendas en el tiempo. Para la realización de este análisis, los precios de adquisición se denominaron en córdobas y los precios actuales en dólares de EUA. Por lo tanto, para el análisis de aumento en plusvalía, se multiplicó el precio actual por la tasa de cambio del dólar a razón de C\$30 por un dólar de EUA. Luego se sustrajo el precio de adquisición en córdobas del valor actual cordobizado y el resultado se dividió entre 30 para obtener el valor del cambio en dólares de EUA. Inicialmente, a como se puede observar, el valor de adquisición de las viviendas oscila entre C\$0.00 (regalo, herencia) y C\$400,000 con una media de C\$11,133.33 y una mediana de C\$0.00. Esta mediana indica que al menos la mitad de las viviendas encuestadas fueron adquiridas en concepto de regalo (herencia, donación).

El valor actual presentado en el Cuadro 5 muestra que, en promedio, una vivienda tiene un valor de \$25,696.43. Los resultados también muestran que al menos el 50% de las viviendas tienen un valor menor a \$15,000.00 y el otro 50% un valor mayor. Es interesante observar que algunos encuestados reportaron un valor de cero (U.S.\$0) en el valor actual de la vivienda (se excluyeron del análisis). Esto se debió a que no sabían el valor actual y no pudieron reportarlo. La última columna del Cuadro 5 muestra el tiempo de posesión de las viviendas por parte de los dueños encuestados. En

promedio, los encuestados han sido dueños de dichas viviendas 17 años. La mediana también indica un tiempo parecido.

Un aspecto de mayor interés es el cambio en el valor de la vivienda. La ganancia en plusvalía (cambio positivo en valor) ha sido, en promedio, de \$25,313.84. No obstante, la mediana indica que la plusvalía ha sido de más de \$14,933.33 para el 50% de las viviendas y menos del 50% para el otro 50% de viviendas.

De aquí se desprende un resultado muy interesante con respecto al cambio en el precio de adquisición de la vivienda en la actualidad. Si en promedio las viviendas ganaron \$25,313.84 en plusvalía en 17 años, la ganancia en plusvalía ha sido de \$1,414.18 por año. Se puede observar que este ha sido un aumento considerablemente acelerado en el valor de las viviendas en el periodo de tiempo analizado.

Cuadro 5. Cambio en valor de viviendas en el tiempo				
Variable	Valor de Adquisición, C\$	Valor actual, U.S.\$.	Cambio, U.S.\$	Años de posesión
Observaciones	135	112	112	135
Observaciones nula	70	0	0	6
Observaciones perdidas	0	0	0	0
Mínimo	0	\$1,000.00	\$400.00	0
Máximo	C\$400,000.00	\$250,000.00	\$236,666.67	52
Rango	C\$400,000.00	\$249,000.00	\$236,266.67	52
Suma	C\$1,503,000.00	\$2,878,000.00	\$2,835,150.00	2417
Mediana	C\$0.00	\$15,000.00	\$14,933.33	17
Media	C\$11,133.33	\$25,696.43	\$25,313.84	17.90
Error estándar de la media	C\$3,240.65	\$3,534.70	\$3,469.80	1.09
95% Int. de confianza	C\$6,409.45	\$7,004.24	\$6,875.63	2.15
Varianza	C\$1,417,747,014.93	\$1,399,339,626.77	\$1,348,422,371.81	159.76
Desviación Estándar	C\$37,652.98	\$37,407.75	\$36,720.87	12.64
Coficiente de variación	3.38	1.46	1.45	0.71
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017				

9.2.1.8. Tiempo de residencia en vivienda y valor de alquiler

Al valorar el acceso a la vivienda en los inquilinos, se identifica el tiempo de residencia y valor de alquiler. Esto se hace para determinar la influencia de estos parámetros en el acceso a la vivienda.

El cuadro 6 señala el tiempo mínimo de alquiler de 1 mes de residencia del inquilino en la vivienda y el valor mínimo de (0). El valor de cero (0) se debe a la respuesta de residentes que estaban recién pasados a la vivienda. Por otro lado, el valor máximo de tiempo de alquiler es 108 meses (9 años). En promedio, los inquilinos reportaron un tiempo de residencia de 20.4 meses, mientras que la mediana indica un tiempo de 10 meses. Esto indica que 50% de los inquilinos tenían menos de 10 meses residir en la vivienda al momento de la encuesta y el otro 50% más de 10 meses.

Cuadro 6. Tiempo de residencia en vivienda y valor de alquiler		
Parámetro estimado	Tiempo (meses)	Valor de arriendo (U.S.\$/mes)
Observaciones	20	20
Observaciones nula	0	4
Observaciones perdidas	0	0
Mínimo	1	0
Máximo	108	200
Rango	107	200
Suma	408	1495
Mediana	10	60
Media	20.4	74.75
Error estándar de la media	6.03	13.13
95% Int. de confianza	12.63	27.47
Varianza	728.36	3445.99
Desviación Estándar	26.99	58.70
Coeficiente de variación	1.32	0.79
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017		

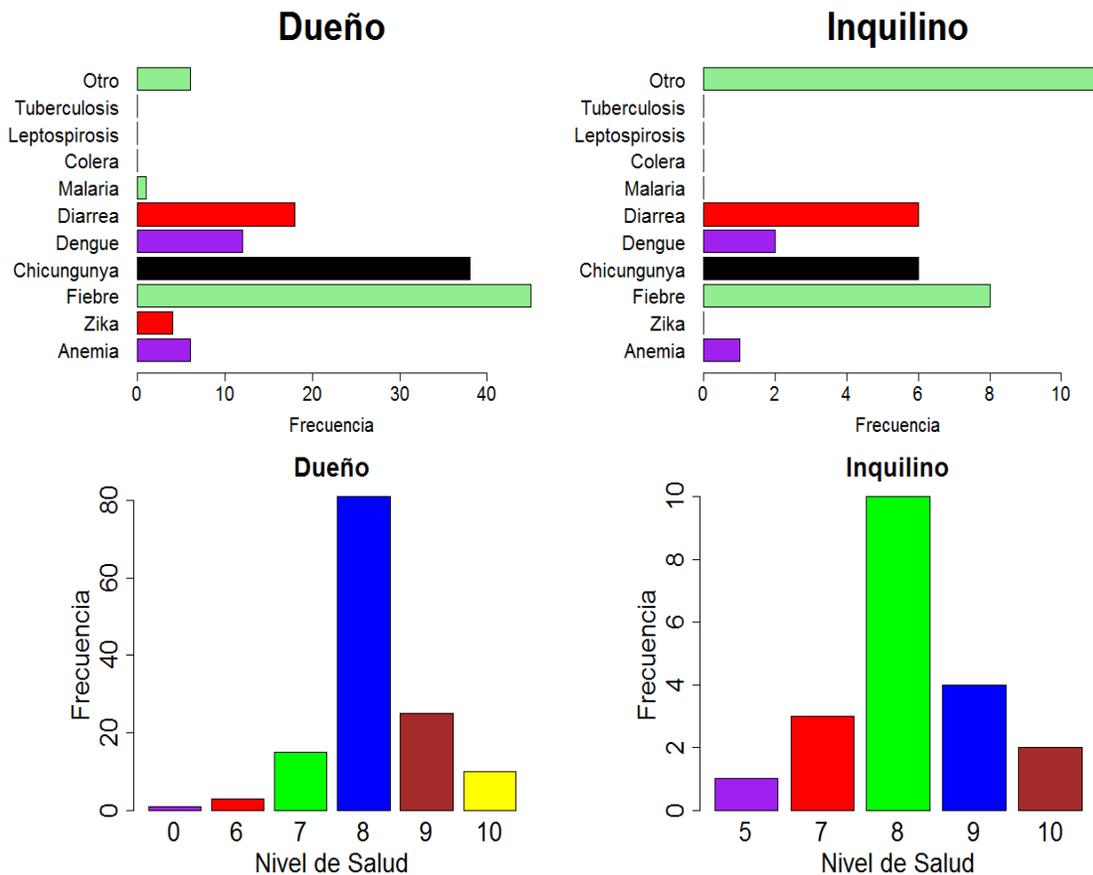
Por su parte, el análisis del costo de alquiler reveló resultados interesantes. El valor máximo de arriendo es de 200 dólares mensuales mientras que el mínimo es \$0/mes. Un valor de \$0/mes indica que el inquilino está realmente posando. El valor del arriendo en promedio asciende a \$74.75 pero se puede observar que la mitad de los inquilinos paga un alquiler menor a \$60 mientras que el otro 50% paga un alquiler mayor a \$60/mes. Por el contrario, se tienen 4 observaciones nulas en valor de arriendo, lo cual indica las 4 personas con viviendas prestadas.

9.3. Vivienda y Bienestar

9.3.1. Incidencia de enfermedades y valoración de estado de salud en últimos 12 meses

La salud es un índice de bienestar y la vivienda debe prestar las condiciones adecuadas para la familia que la habita no esté expuesta a enfermedades por las malas condiciones de la vivienda.

Gráfica 12. Enfermedades y estado de salud en los últimos 12 meses



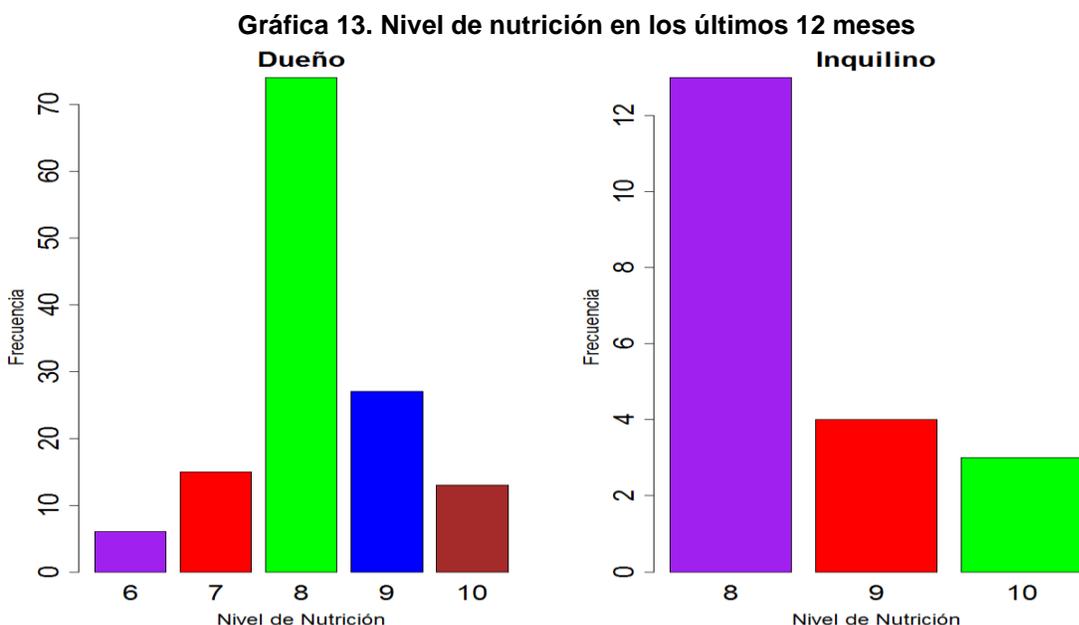
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

La Gráfica 12 muestra las enfermedades más frecuentes en los últimos 12 meses en las viviendas de dueños e inquilinos. En el caso de las viviendas propias, la mayor incidencia la presentaron los casos de fiebre, chicungunya, dengue y diarrea. En el caso de los inquilinos padecieron con más frecuencia otro tipo de enfermedades, pero también se tuvieron casos como la tos, resfriado y 1 caso de anemia.

La Gráfica 12 muestra también el nivel de salud percibida por los encuestados. Para esta pregunta se utilizó una escala de 1 a 10, donde 1 es pésimo estado de salud y 10 indica excelente estado de salud. En general, los resultados indican que dueños e inquilinos de vivienda consideran tener buena salud. Se observa que ambos grupos en su mayoría valoran su salud entre buena (8) y excelente (10).

9.3.2. Valoración de la nutrición

La nutrición adecuada mejora el desempeño físico y mental. Las condiciones de saneamiento en la vivienda influyen en la nutrición. Una buena nutrición es un elemento fundamental de la buena salud. Una mala nutrición puede reducir la inmunidad, aumentar la vulnerabilidad a las enfermedades. Para esta pregunta se utilizó una escala de 1 a 10, donde 1 es pésimo nivel de nutrición y 10 indica excelente nivel de nutrición. La Gráfica 13 muestra que dueños e inquilinos consideran tener buena nutrición, es decir, la mayoría de los encuestados en ambos grupos consideran su nivel de nutrición entre bueno (8) y excelente (10).



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

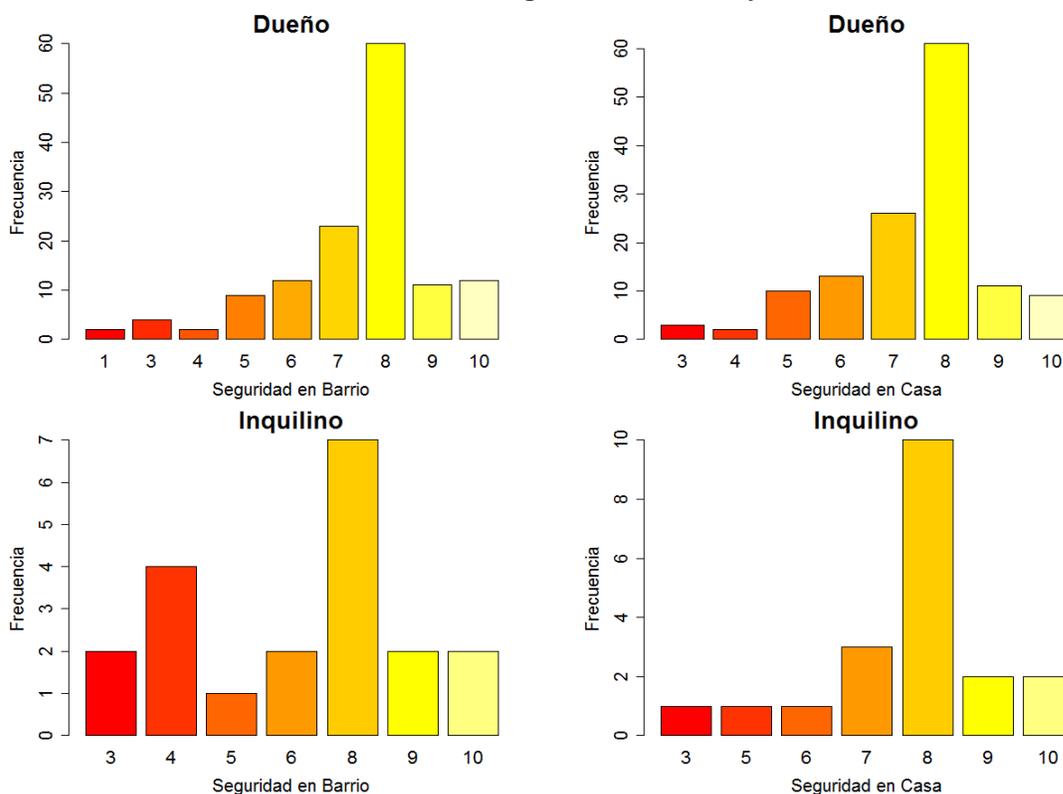
9.3.3. Nivel de seguridad en barrio y vivienda

La vivienda como el habitat donde la familia desarrolla sus capacidades físicas y mentales. La vivienda debe brindar seguridad y protección de la violencia que hay en

las calles. Especialmente, es deseable que en el núcleo familiar no exista violencia que transmita inseguridad a los habitantes en su propia vivienda. Por el contrario, la vivienda debe ser el sitio donde sus habitantes se sientan seguros y plenos.

La Gráfica 14 muestra que la mayoría de los pobladores dueños de vivienda se sienten seguros en el barrio y en su vivienda. En el caso de la seguridad tanto en la vivienda como en el barrio se utilizó una escala de 1 a 10, donde 1 es extremadamente inseguro y 10 indica extremadamente seguro. Se observa en la Gráfica 14 que los dueños de viviendas perciben un alto nivel de seguridad (entre bueno (8) y extremadamente seguro (10) tanto en el barrio como en la vivienda. En el caso de los inquilinos se percibe un alto sentido de seguridad en la vivienda, pero menor seguridad a nivel del barrio (presencia de valores entre 3 y 6).

Gráfica 14. Nivel de seguridad en barrio y vivienda

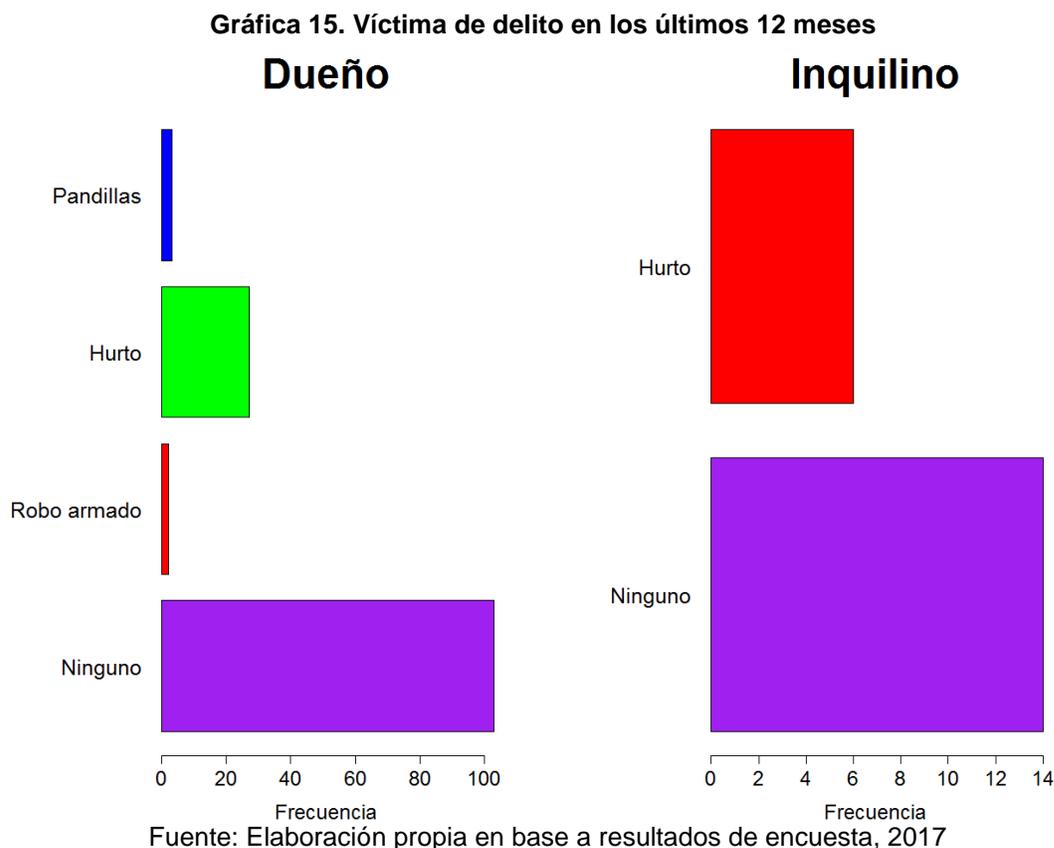


Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.3.4. Víctima de delitos

Se les preguntó a los encuestados de qué tipo de delitos habían sido víctima en los últimos 12 meses. La Gráfica 15 muestra que 110 dueños de vivienda aseguran no

haber sido víctima de ningún tipo de delitos en el barrio, pero se reflejan 25 casos de dueños de vivienda que fueron víctimas de hurto, 3 víctimas de pandillas y 1 persona víctima de robo a mano armada. En el caso de los inquilinos 14 opinan que no fueron víctima de delitos y 6 fueron víctimas de robo.

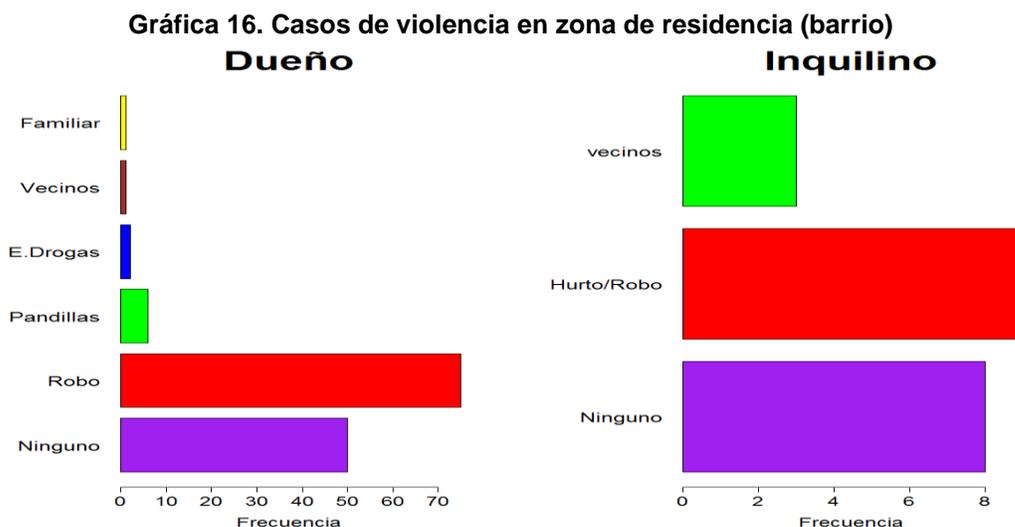


Se les preguntó a los encuestados de qué tipo de delitos tenían conocimiento que se hubieran cometido en el barrio en los últimos 12 meses. La Gráfica 16 nos muestra que 50 dueños de vivienda no conocían de ningún delito cometido. Por su parte, 80 dueños mencionaron tener conocimiento de que en el barrio se habían cometido robos. 10 dueños de vivienda reportaron conocer de violencia causada por pandillas en el barrio. En el caso de los inquilinos, los resultados son parecidos a los obtenidos de los dueños de casas

9.3.5. Incidencia de delitos

La Gráfica 16 muestra que seis (6) inquilinos no reportaron conocimiento sobre delito alguno. Por su parte, 10 inquilinos reportaron tener conocimiento de que se cometieron

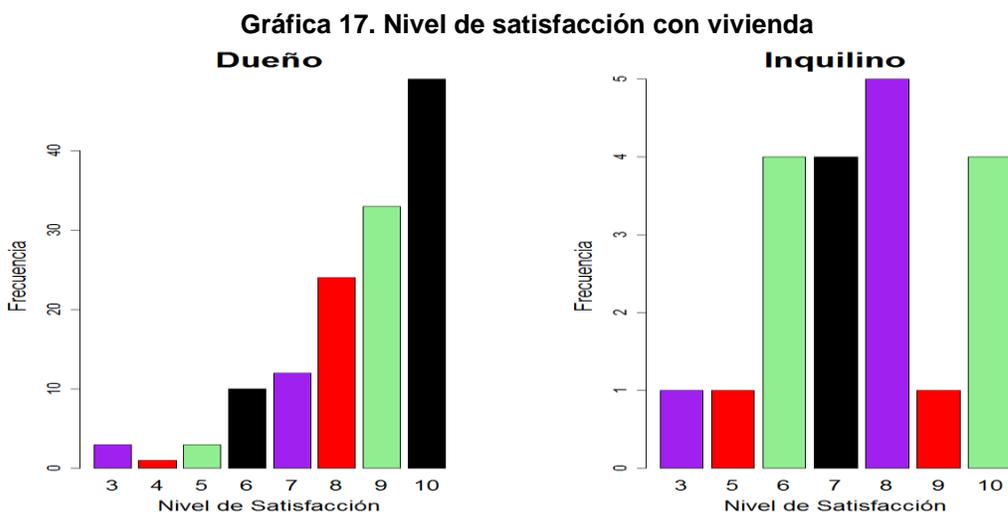
robos en el barrio en los últimos 12 meses. Por último, 3 inquilinos reportaron conocimientos sobre violencia entre vecinos. Tanto dueños como inquilinos de vivienda tienen incidencias de hurto/robo, es decir, es el problema de inseguridad más frecuente para ambos grupos.



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.3.6. Satisfacción con la vivienda

La satisfacción de los dueños e inquilinos con la vivienda varían de acuerdo a la valoración de cada individuo con el bien vivienda. Muchos valoran la vivienda como un objeto emocional o cultural. Para esta pregunta se utilizó una escala de 1 a 10, donde 1 es extremo nivel de insatisfacción y 10 indica excelente nivel de satisfacción.



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

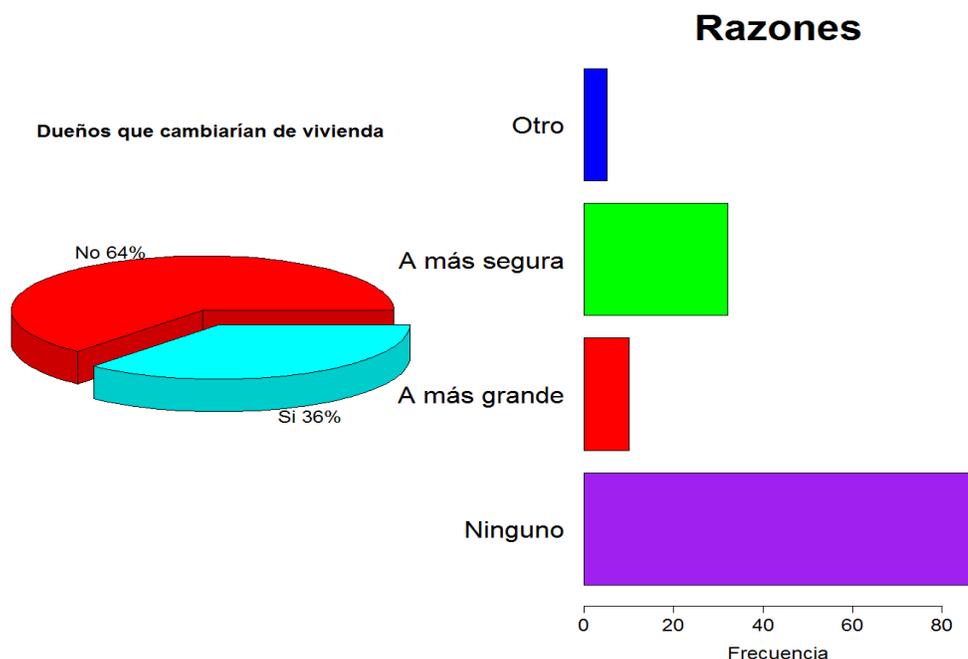
La Gráfica 17 muestra que los dueños de vivienda están altamente satisfechos con sus viviendas ya que la mayoría de los valores se concentran entre 8 y 10. El tener una vivienda propia causa plenitud o satisfacción al sentirse dueños del patrimonio que toda persona tiene derecho de poseer.

Según la Gráfica 17 muestra poca satisfacción en los inquilinos ya que el comportamiento de la gráfica es más disperso. La falta de satisfacción por parte del inquilino se puede deber a que alquilan por falta de ingresos para acceder a una vivienda propia, por lo tanto, se ven obligados a alquilar.

9.3.7. Intención de cambio de vivienda por parte de dueños

En nuestra cultura nicaragüense se opta por ser dueños de vivienda. Es el anhelo de cada familia tener una vivienda con las condiciones adecuadas que aseguren el bienestar del hogar. Al aumentar los precios, se dificulta acceder a una vivienda que, cuando la obtenemos, la conservamos durante toda la vida. En la encuesta realizada a dueños de vivienda, a como muestra el gráfico 18, 36 % opinan que les gustaría cambiar de vivienda y 64 % opinan que no les gustaría cambiar de vivienda.

Gráfica 18. Intención y motivos de cambio de vivienda

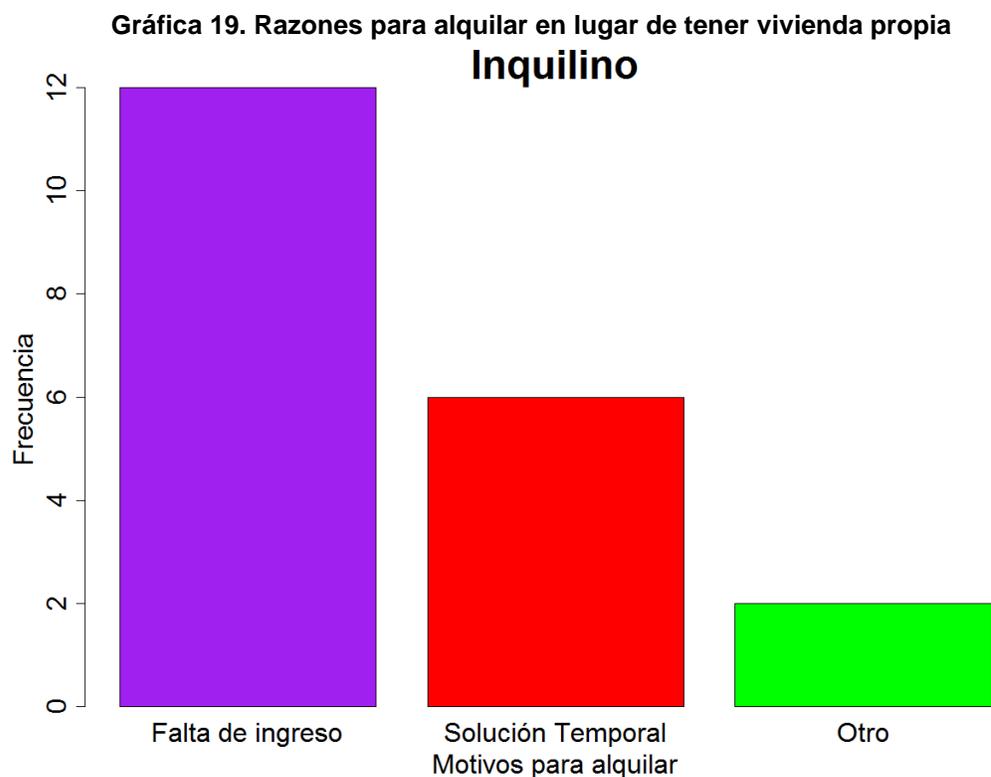


Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

Es decir, la mayoría de los propietarios están satisfechos con la vivienda que tienen. El mismo gráfico muestra que, de aquellos que desean cambiar de vivienda (36%), es porque desean viviendas más grandes y más seguras. Del 36% que desea cambiar de vivienda 30 la cambiarían por una más segura, 10 por una más grande y 5 por otros motivos. El ser propietario y que la vivienda esté en buenas condiciones causan satisfacción. Sin embargo; la vivienda en malas condiciones causa insatisfacción, por lo que el propietario opina por cambiar de vivienda.

9.3.8. Motivos de alquiler

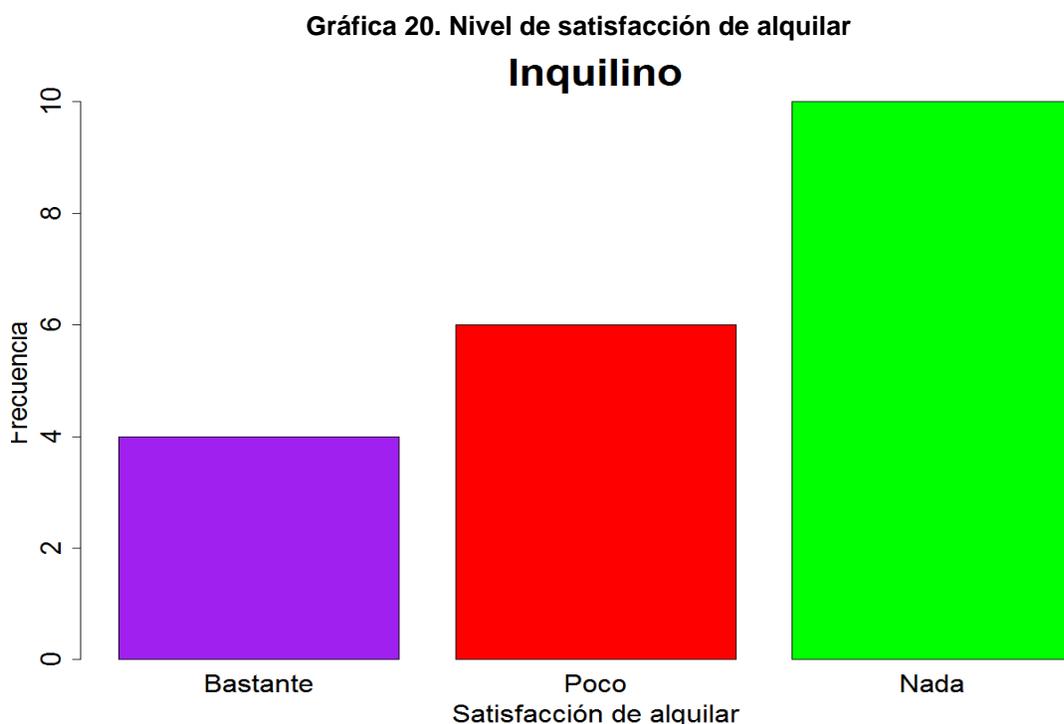
La mayoría de pobladores matagalpinos tienen la dicha de ser dueños de su vivienda. Sin embargo, hay una parte de la población que no tiene su vivienda propia están posando o alquilando. La Gráfica 19 muestra los motivos por el cual muchos optan por alquilar. 12 inquilinos dijeron que, por falta de ingreso para acceder a una vivienda, 6 respondieron que es una solución temporal, hasta poder comprar una vivienda propia y 2 respondieron por otros motivos.



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.3.9. Satisfacción de alquilar

La satisfacción nos causa paz y plenitud en el interior al lograr algo. Sin embargo; los inquilinos de vivienda no sienten satisfacción de vivir en alquiler, con la preocupación del pago de arriendo mensual y con el hecho de saber que la vivienda no es propia, y en cualquier momento les pueden pedir el desalojo de la vivienda. La Gráfica 20 muestra que la mayoría de los inquilinos de viviendas no están satisfechos en vivir en alquiler, 10 aseguran no estar nada satisfechos, 6 están poco satisfechos y 4 aseguran estar satisfechos.

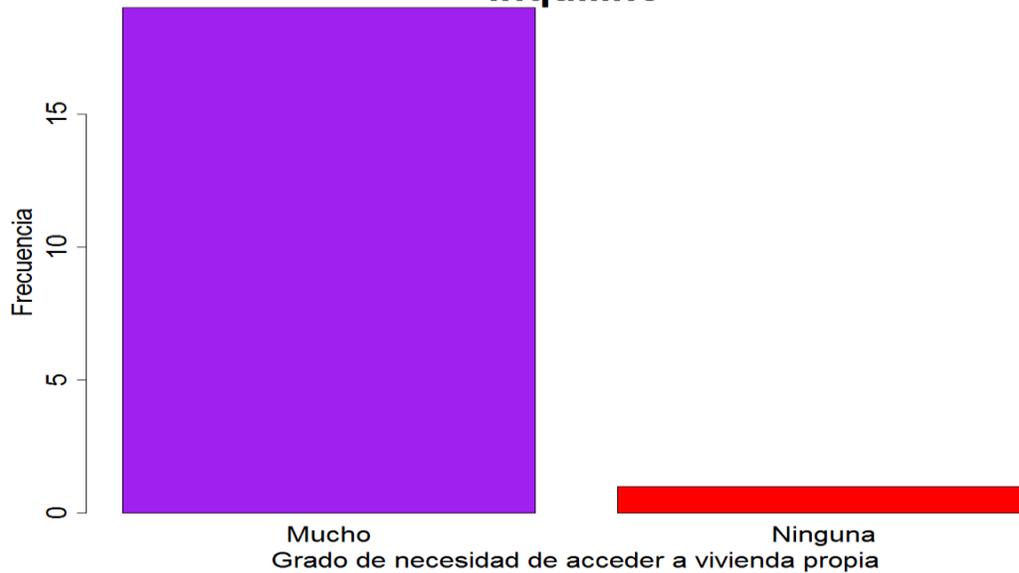


Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.3.10. Necesidad de acceder a vivienda propia

La Gráfica 21 muestra que 19 inquilinos, es decir, la mayoría, expresan tener mucha necesidad de acceder a vivienda propia.

Gráfica 21. Necesidad de acceder a vivienda propia
Inquilino



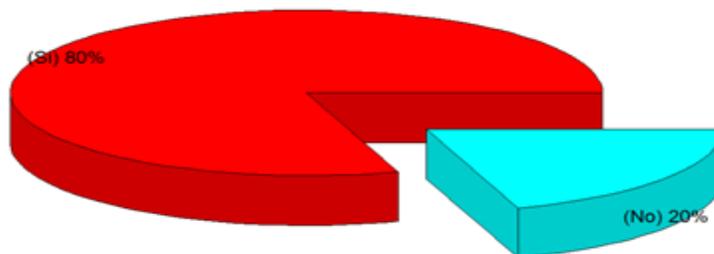
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuesta, 2017

9.3.11. Intención de inquilinos para acceder a vivienda propia

El aumento del precio de la vivienda está dificultando el acceso de este bien primordial en cada familia. La Gráfica 22 muestra que el 80% de inquilinos quieren adquirir vivienda propia y el 20% no tiene intenciones de adquirir vivienda propia. La mayoría de inquilinos ansían acceder a vivienda propia, pero la falta de ingresos con los altos costos de la vivienda ha dificultado el acceso a este bien.

Gráfica 22. Inquilinos que intentan adquirir vivienda propia

Inquilinos con intenciones de adquirir vivienda propia



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017

9.4. Sumario del capítulo de resultados

- El estilo de vida de los inquilinos es muy parecido al de los propietarios (tienen el mismo equipamiento de vivienda y los mismos servicios básicos).
- El análisis también mostró que tanto los dueños de vivienda como los inquilinos tenían similares niveles de nutrición y salud.
- Las condiciones estructurales de las viviendas son similares para ambos grupos de encuestados. En la mayoría de las viviendas predomina el embaldozado y el piso de tierra. Esto presupone un riesgo para la salud.
- La aplicación de los instrumentos reveló que la aleatoriedad del levantamiento de la encuesta arrojó un porcentaje de inquilinos similar al que se tenía previsto (13% vs. 17%).
- Tanto la ubicación de las viviendas propias como la de inquilinos tenían similares servicios varios de instituciones a distancia similar.
- Parece que el hacinamiento es un riesgo mayor en las casas propiedad de los encuestados en comparación con los inquilinos ya que en las casas propias tienden a vivir más de una familia. Esto causa una subestimación de la carencia de vivienda propia.
- En promedio, se encontró que los inquilinos devengan salarios más altos que los propietarios de viviendas. Una hipótesis puede ser que el pago de alquiler les obliga a buscar ocupaciones de mayor remuneración en promedio.
- En términos de la seguridad los inquilinos tienden a sentir igual seguridad que los dueños de casas dentro de la vivienda. No obstante, los inquilinos tienden a sentirse percibir menos seguridad a nivel de barrio que los dueños de viviendas. Aquí se puede conjeturar que los inquilinos conocen a los vecinos en menor grado que los dueños de casa dado el tiempo promedio de residencia en la vivienda a como lo revelan en cuadro 5 y 6.
- Se confirma que los dueños de vivienda tienen un mayor nivel de satisfacción que los inquilinos con respecto a la vivienda. Esto puede deberse a la seguridad de permanencia en la residencia por parte de los dueños frente a la inseguridad de ser inquilino.

- El análisis mostró que los dueños de viviendas no tienen una tendencia alta a cambiar de vivienda (36%). Y los que desean cambiar de vivienda lo hacen en aras de mayor espacio y seguridad.
- El análisis demostró que los inquilinos tienen mucha necesidad y deseo de adquirir su propia vivienda (80%)
- El análisis reveló que aproximadamente la mitad de los propietarios adquirieron sus viviendas vía herencia o donación.
- El análisis demostró que el aumento en el precio de las viviendas ha sido acelerado y considerable. Los resultados muestran que las viviendas en promedio han ganado una plusvalía de casi \$1,500 (un mil quinientos dólares) anuales en los últimos 17 años. Este es un dato revelador ya que muestra que, con el paso del tiempo, se vuelve financieramente más difícil adquirir una vivienda. Esto afecta principalmente a las familias jóvenes.
- Los resultados demuestran que inquilinos tienden a tener mayor escolaridad que los dueños de viviendas.

X. CONCLUSIONES

1. En el desarrollo del primer objetivo se logró identificar las condiciones de las viviendas de los pobladores del municipio de Matagalpa. Se identificaron similitudes y disparidades entre las viviendas de dueños e inquilinos. El análisis demostró que existen más similitudes que diferencias entre estos dos grupos de residentes (tienen el mismo equipamiento de vivienda y los mismos servicios básicos). En la ubicación de las viviendas propias y alquiladas tenían similares servicios varios de instituciones a distancia similar. El 79% de las viviendas están ubicadas fuera de zonas de riesgo.
2. Las condiciones estructurales de las viviendas son similares para ambos grupos de encuestados. En el material de la estructura de las viviendas predomina el ladrillo y láminas de zinc en los hogares más pobres. En la mayoría de las viviendas predomina el embaldozado y el piso de tierra. Esto presupone un riesgo para la salud. Sin embargo, en la mayoría de dueños e inquilinos predomina el techo de zinc en buenas condiciones. Es decir, que la mayoría de los pobladores del municipio de Matagalpa poseen una vivienda adecuada, sin embargo, en los hogares más pobres, con ingresos mínimos de C\$1,000, mensuales, dedicados a trabajos informales como: vendedor ambulante, lustrador entre otros, son pobladores que habitan en viviendas inadecuadas con precariedad material.
3. En cuanto al hacinamiento es un riesgo mayor en los dueños de vivienda encuestados en comparación con los inquilinos. Los resultados revelan que en viviendas propias tienden a vivir más de una familia en comparación con las viviendas de alquiler. Por eso, parece que el hacinamiento es un riesgo mayor en los dueños de vivienda en comparación con los inquilinos. Esto causa una subestimación de la carencia de vivienda propia.
4. Los resultados muestran que el porcentaje de pobladores sin vivienda propia sea mayor al 17%. Por lo que de 135 viviendas encuestadas a dueños había un total de 192 familias. Es decir, que 57 familias están sin viviendas. Esto lo muestra el índice de hacinamiento para los dueños de vivienda.

5. En el desarrollo del segundo objetivo se lograron identificar los factores que determinan el acceso a la vivienda. Uno de los factores más aparentes para adquirir una vivienda es la herencia o la donación. La mayoría de dueños de vivienda tienen escritura registrada, sin embargo, quienes han obtenido la vivienda en concepto de donación poseen un título de propiedad o derecho de posesión. Otro factor importante es la condición marital, la mayoría de los dueños de vivienda son casados, es decir que la condición marital es un factor que influye al momento de acceder a una vivienda.
6. En los resultados se obtiene en cuanto a la ocupación laboral, que el 80% de inquilinos son amas de casa, esto incide en el acceso a la vivienda de modo que las amas de casa dependen de los ingresos de otros familiares. Por lo tanto, no poseen su propia fuente de ingresos para acceder a una vivienda. En cuanto al valor de arriendo es importante destacar que el valor máximo de arriendo es de \$200.00 y el tiempo máximo de años en arriendo es de 9 años. Es decir, entre más alto es el valor de arriendo y los años en arriendo, se le dificulta más al inquilino el acceso a la vivienda.
7. Para la construcción de la vivienda, la mayoría de dueños de viviendas acceden a la autoconstrucción y el ahorro. Pocos acceden al crédito, esto se debe a la dificultad de cumplir con los requisitos para acceder al crédito hipotecario.
8. Otro factor que incide considerablemente y de manera negativa es que los precios de las viviendas han aumentado casi \$1,500 (un mil quinientos dólares) anuales en los últimos 17 años. A como se dijo anteriormente, este es un dato revelador ya que muestra que, con el paso del tiempo, se vuelve financieramente más difícil adquirir una vivienda. Esto afecta principalmente a las familias jóvenes e inquilinos que aseguran alquilar por falta de ingresos para acceder a vivienda propia, aparentemente no poseen el monto de la prima inicial para adquirir una vivienda y por eso se ven obligados a alquilar. Los resultados revelan que el 80% de los inquilinos ansían poder acceder a una vivienda propia, y no estar satisfechos en habitar en una vivienda alquilada. Con estos resultados se respalda la hipótesis de investigación. En cambio, los dueños de vivienda

tienen un mayor nivel de satisfacción con la vivienda y sólo un 36% desean cambiar la vivienda por una vivienda con áreas de mayor espacio y seguridad.

9. En el desarrollo del tercer objetivo específico se encontró que es similar el bienestar de los residentes de viviendas propias y alquiladas. Los resultados muestran similares niveles de salud, nutrición, seguridad y protección para ambos grupos, excepto la satisfacción los inquilinos sienten menos satisfacción con la vivienda. En cambio, los dueños muestran estar más satisfechos con su vivienda.

XI. RECOMENDACIONES

- Se recomienda la formación de grupos (cooperativas) de auto-ayuda para poder enfrentar el problema de la escasez de vivienda y el alto costo del acceso a las mismas en el futuro.
- Se recomienda que el Estado intervenga más extensivamente proveyendo planes módicos para la adquisición de viviendas a través de la banca privada del país.
- Se recomienda buscar fuentes de financiamiento externo solidario para viviendas de interés social.
- Se recomienda que el Estado realice una supervisión más fuerte de las normas de construcción y el asesoramiento a las personas que deseen construir para asegurar el cumplimiento con los estándares de construcción.
- Se recomienda que se realicen otros estudios que profundicen en la temática.
- Se recomienda a dueños e inquilinos de viviendas, buscar otras fuentes extra de ingreso para mejorar sus condiciones de vida.

XII. BIBLIOGRAFIA

- Athens. (Octubre de 2004). *Vivienda saludable en Nicaragua: una mirada intersectorial para mejorar la calidad de vida*. Recuperado el 22 de Mayo de 2017, de [www.bvsde.paho.org>bvsacd>salud-vivienda](http://www.bvsde.paho.org/bvsacd/salud-vivienda)
- Bannok, G. (2001). *Diccionario de economía, Acceso a crédito*. México: Trillas.
- Bannok, G. (2001). *Diccionario de economía, Valor de arriendo*. México: Trillas.
- Bannok, G. (2001). *Diccionario de economía, Ahorro programado*. México: Trillas.
- Bonilla. (11 de Noviembre de 2010). *Determinantes del precio de las viviendas: un análisis econométrico para Colombia*. Recuperado el 12 de Marzo de 2017, de <http://www.gidrot.com/publicaciones/tesis/pregrado/2010-2.html>
- Bourguin, S. (2012). *Propuesta de índice de calidad de vida*. Venezuela: cuadernos del CENDES.
- Carvajal. (2012). *Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario*. Recuperado el 10 de Marzo de 2017, de <http://www.repository.lasalle.edu.co>
- Catenazzi. (12 de Agosto de 2013). *Cómo mejorar el acceso a la vivienda*. Recuperado el 10 de Abril de 2017, de www.página12.com.ar/diario/economia2-226548-2013-08-12.html
- Durandez, A. (1999). *Diccionario de economía y negocios, precio de la vivienda*. Madrid: Espasa Calpe S.A.
- Enciclopedia. (16 de Enero de 2013). *Protección*. Recuperado el 9 de Septiembre de 2017, de <https://edukavital.blogspot.com/2013/01>
- FIDEG. (13 de Enero de 2013). *Dinámicas de la pobreza en Nicaragua*. Recuperado el 20 de Marzo de 2017, de http://www.fideg.org/uploads/2017/02/FIDEG_-_DINMICAS_DE_LA_POBREZA_EN_NICARAGUA_2009-2013_VF_para_internet-1.pdf
- FIDEG. (2015). *Encuesta de hogares para medir la pobreza en Nicaragua, informe de resultados*. Recuperado el 18 de Mayo de 2017, de http://fideg.org/wp-content/uploads/2017/02/INFORME_DE_RESULTADOS_DE_LA_ENCUESTA_2015_-_Versin_WEB_270616.pdf
- García, R. (15 de Mayo de 2004). *Análisis de los factores determinantes del precio del activo vivienda*. Recuperado el 23 de Mayo de 2017, de http://addi.ehu.es/bitstream/10810/9100/1/Peña-Ruiz-García_Análisis%20de%20los%20factores%20determinantes.pdf
- IEEPP. (2015). *VIII Encuesta sobre percepciones de seguridad ciudadana*. Recuperado el 18 de Marzo de 2017, de <https://www.ieepp.org/publicacion-2-509>
- Ingreso. (s.f). *Definición de ingreso*. Recuperado el 28 de Agosto de 2017, de www.definición.org/ingreso

- INIDE. (Noviembre de 2006). *VIII Censo de población y IV de vivienda*. Recuperado el 18 de Mayo de 2017, de <http://www.inide.gob.ni>>volPoblación
- INIDE. (12 de Enero de 2010). *Estudio nacional de las condiciones de vida y primera versión del índice de bienestar de la niñez y la adolescencia*. Recuperado el 20 de Febrero de 2017, de <http://www.inide.gob.ni>>IndiceBien
- MIDEPLAN. (2008). *Índice de hacinamiento*. Recuperado el 9 de Septiembre de 2017, de <https://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl>>11_requerimvivienda-2.pdf
- MINVU. (30 de Enero de 2007). *Medición del déficit habitacional*. Recuperado el 20 de Marzo de 2017, de www.minvu.cl/incjs/download.aspx?glb_cod...Deficit%20habitacional%20...
- Moreno, C. (19 de Marzo de 2009). *Mesa de trabajo déficit habitacional*. Recuperado el 18 de Mayo de 2017, de <http://www.minvu.cl>>Biblioteca>Estudios
- Noguera, C. (01 de Julio de 2012). *Modelación del bienestar en vivienda*. Recuperado el 18 de Marzo de 2017, de [redalyc: http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=36424414006](http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=36424414006)
- OMS. (Diciembre de 2013). *Nutrición*. Recuperado el 21 de Agosto de 2017, de [www.who.int](http://www.who.int/topics/nutrition)>topics>nutrition
- OMS. (Diciembre de 2013). *Salud mental: Un estado del bienestar*. Recuperado el 21 de Agosto de 2017, de [www.who.int](http://www.who.int/factfiles/mental_health)>factfiles>mental_health
- OMS. (Julio de 2016). *Desnutrición*. Recuperado el 21 de Agosto de 2017, de [www.who.int](http://www.who.int/features/malnutrition)>features>malnutrition
- ONU. (s.f). *El derecho a una vivienda adecuada, folleto informativo Nro 21*. Recuperado el 10 de Mayo de 2017, de [www.ohchr.org>Publications>FS21_rev_1_Housing_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)
- OPS. (Octubre de 2007). *Promoviendo la salud en entornos y viviendas saludables*. Recuperado el 23 de Marzo de 2017, de [http://www.mspbs.gov.py](http://www.mspbs.gov.py/uploads/2012/08)>uploads>2012/08
- Reategui. (2002). *Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos*. Recuperado el 18 de Marzo de 20017, de www.tdx.cat>TesisAnalReategui
- Sagner. (10 de Diciembre de 2009). *Determinantes del precio de viviendas en Chile*. Recuperado el 18 de Mayo de 2017, de [http://www.dialnet.unirioja.es](http://www.dialnet.unirioja.es/articulo)>articulo
- Satisfaccion. (2016). *Satisfacción*. Recuperado el 20 de Agosto de 2017, de [http://es.thefreedictionary.com](http://es.thefreedictionary.com/satisfacción)>satisfacción
- seguridad, C. (s.f). *Seguridad*. Recuperado el 9 de Septiembre de 2017, de [https://deconceptos.com](https://deconceptos.com/ciencias-sociales)>ciencias-sociales

Tabales. (2007). *Mercados inmobiliarios: Modelización de los precios*. Recuperado el 15 de Mayo de 2017, de <http://www.helvia.uco.es/xmlui/bitstream/handle>

UCA. (Agosto de 2009). *Situación Habitacional en Nicaragua*. Recuperado el 12 de Marzo de 2017, de <http://www.ecentro.uca.edu.ni/file/download>

XIII. ANEXOS

Anexo 1. Operacionalización de Variables

Objetivos	VARIABLES	Valores de las Variables	Indicadores
Condiciones de la vivienda	Situación Habitacional	estructura de la vivienda	paredes, techo, piso
		acceso a servicios básicos	agua, alumbrado, eliminación de excretas
		Hacinamiento	medidas del cuarto, # de personas por cuarto
		eliminación de basura	terreno baldío, quebrada, río, enterrada, incinerada, recolector público, otro
		combustible utilizado para cocinar	leña, carbón, querosín, electricidad, gas butano, otro
		Ubicación	centros cercanos a la vivienda, vías de acceso, zona de riesgo
		adquisición de la vivienda	herencia, compra, otro.
		Tenencia	con escritura, sin escritura, hipotecada, alquilada, prestada, otro
Factores determinantes del acceso a la vivienda	Acceso a vivienda	características socioeconómicas	Edad
		características socioeconómicas	Sexo
		características socioeconómicas	estado civil
		características socioeconómicas	años de escolaridad
		características socioeconómicas	jefe de familia
		características socioeconómicas	Dependientes del jefe de familia
		actividad laboral	trabajador independiente, domestica, ama de casa, obrero, empleado
		Ingreso	< 1500 >1501 a más
		equipamiento del hogar	televisor, radio, computadora, equipo, licuadora, otros
		acceso a crédito y ahorro programado	financiamiento para construcción
		precio de la vivienda	valoración del precio de la vivienda en los últimos 5 años a los dueños y valoración del precio de la vivienda en los últimos 12 meses a inquilinos
		años en arriendo	1, 2 ,4 o más meses
		valor de arriendo	\$50, 100, 150 a más
número de familias por vivienda	1 familia o más		
Efecto de cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar	Bienestar	Salud	enfermedades frecuentes
		Nutrición	valoración de la nutrición
		satisfacción	valoración de la satisfacción
		Protección	estructura de vivienda brinda protección
		Seguridad	víctima de violencia en barrio, casos de violencia en el barrio, valoración de la violencia

Anexo 2. Encuesta a Dueños de viviendas

La presente encuesta es para diagnosticar los efectos del cambio en el acceso a la vivienda, en el bienestar de los pobladores de la ciudad de Matagalpa al dueño de la vivienda. Su valiosa respuesta será de mucha ayuda para constatar la teoría que contiene el trabajo en curso y al mismo tiempo poder dar respuesta a los objetivos propuestos.

INDICACIONES

- Lea detenidamente cada pregunta
- Marque con una "x" su respuesta
- En caso de no entender una pregunta, consultar con la persona que realiza dicha encuesta.

DATOS GENERALES

Nombre: _____

Edad: _____

Sexo (M, F): _____

Estado civil: _____

Barrio: _____

Nivel académico en años: _____

Actividad laboral: _____

Quién es la cabeza de familia: _____

Numero de dependientes del jefe de familia. _____

Tenencia de la vivienda

1. Método de adquisición de vivienda

- Herencia
- Donada
- Compra
 - En efectivo con capital propio (Ir a pregunta 3)
 - Crédito (Ir a pregunta 2)
 - Otro, especificar _____
- Otro, _____

2. ¿Con qué medio ha financiado la compra o construcción de su vivienda? (Es posible más de una respuesta)

- Financiera Micro financiera Banco Prestamista Otro, cual _____

3. Régimen de tenencia de la vivienda.

- Propia con escritura inscrita
- Propia sin escritura
- Pagándose/Amortizándose

Otro, cual _____

4. ¿Cuántos años tiene de habitar esta vivienda? _____

Precio de la vivienda

5. ¿Cuál fue el valor de adquisición de la vivienda cuando la compró?

6. ¿Cuánto cree usted que es el valor en dinero de la vivienda en el presente?

7. En su opinión, en los últimos 5 años los precios de las viviendas

- Han aumentado mucho (más de 2 veces)
- Han aumentado bastante (en un 50%)
- Se han mantenido estables (No han cambiado)
- Han bajado bastante (Valen menos que antes)
- Han bajado mucho (Valen mucho menos que antes)

Ingreso

8. Rango de nivel de ingreso mensual en los últimos 12 meses (marque solo uno)

<input type="checkbox"/> 0 – 1,500	<input type="checkbox"/> 7,501 – 9,000
<input type="checkbox"/> 1,501 – 3,000	<input type="checkbox"/> 9,001 – 10,000
<input type="checkbox"/> 3,001 – 4,500	<input type="checkbox"/> 10,001 a más
<input type="checkbox"/> 4,501 -- 7,500	

9. Indique los equipos con los que cuenta en la vivienda.

DVD	<input type="checkbox"/>	Teléfono	<input type="checkbox"/>
Televisor	<input type="checkbox"/>	Lavadora	<input type="checkbox"/>
Radio/equipo	<input type="checkbox"/>	Licuada	<input type="checkbox"/>
Refrigeradora	<input type="checkbox"/>	Computadora	<input type="checkbox"/>
Abanico	<input type="checkbox"/>	Microondas	<input type="checkbox"/>
Percoladora	<input type="checkbox"/>	Automóvil	<input type="checkbox"/>
Moto	<input type="checkbox"/>	Bicicleta	<input type="checkbox"/>
Otro, cual	<input type="checkbox"/>		

Servicios básicos

10. Indique si en su vivienda tienen acceso a los siguientes servicios.

- Agua potable
- Cable
- Aguas negras
- Internet

- Alcantarillado
- Teléfono
- Electricidad
- Otro, cual _____

11. Señale la forma de abastecimiento de agua en la vivienda.

- Enacal
- Pipa
- Pozo
- Otro, cual _____

12. Señale el tipo de alumbrado que se utiliza en la vivienda.

- Disnorte-Dissur
- Panel solar
- Otro, cual _____

13. Señale la forma de eliminación de excretas en la vivienda.

- Letrina
- Aguas negras
- Tanque séptico
- Otro, cual _____

14. Señale la forma de desechar la basura de la vivienda.

- Camión recolector
- Quemarla
- Terreno Baldío
- Río, quebrada
- Enterrarla
- Otro, cual _____

15. Señale el combustible que utilizan en su vivienda para cocinar.

- Gas
- Leña
- Carbón
- Electricidad
- Otro, cual _____

Hacinamiento

16. ¿Cuántas personas viven en su vivienda? _____

17. ¿De cuántos cuartos dispone su vivienda? _____

18. ¿Cuántos M² mide cada cuarto? _____

19. ¿Cuántos M² mide su vivienda? _____

20. ¿Cuántas personas duermen en cada cuarto? _____

21. ¿Cuántas familias habitan en esta vivienda? (2 o más familias continúe con preg.22, 1 familia continúe con pregunta 23)

22. ¿Qué acuerdos tienen para compartir la vivienda?

- Comparten la cocina
- Distribuyen el pago de los servicios públicos
- Distribuyen el pago de la comida
- Otro, cual _____

23. ¿Realiza algún trabajo o negocio dentro de la vivienda?

- SI, cual _____ continúe en pregunta 24.
- NO, continúe en pregunta 25

24. ¿La zona de trabajo se mantiene aislada de las habitaciones de la familia?

- SI
- NO

Salud

25. ¿Señale cuáles son las enfermedades que sufrió la familia que habita en su vivienda en los últimos 12 meses?

- Anemia
- Chicungunya
- Malaria
- Tuberculosis
- Zika
- Dengue
- Cólera
- Otro, cual _____
- Fiebre
- Diarrea
- Leptospirosis

26. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica mala salud y 10 indica excelente salud ¿Cómo valora el estado de salud de la familia en el presente?

Nutrición

27. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica alto grado de desnutrición y 10 indica excelente grado de nutrición ¿Cómo valora el nivel de nutrición suyo y el de su familia en el presente?

Ubicación

28. Señale cuál de los siguientes centros están ubicados a menos de 6 cuadras de su vivienda.

Ninguno	<input type="checkbox"/>	Bar	<input type="checkbox"/>
Centro de salud	<input type="checkbox"/>	Iglesia	<input type="checkbox"/>
Escuela Primaria	<input type="checkbox"/>	Librerías	<input type="checkbox"/>
Escuela Secundaria	<input type="checkbox"/>	Mercado	<input type="checkbox"/>
Escuela técnica	<input type="checkbox"/>	Parques	<input type="checkbox"/>
Universidad	<input type="checkbox"/>	Pulperías	<input type="checkbox"/>
Gasolinera	<input type="checkbox"/>	Restaurantes	<input type="checkbox"/>
Bomberos	<input type="checkbox"/>	Ministerios	<input type="checkbox"/>
Estación de policía	<input type="checkbox"/>	Tiendas	<input type="checkbox"/>
Discoteca	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>

Seguridad

29. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica alta inseguridad y 10 indica máxima seguridad ¿Cómo califica la seguridad en su barrio?

30. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica alta inseguridad y 10 indica máxima seguridad ¿Cómo califica la seguridad en su vivienda?

31. Durante los últimos 12 meses ¿Fue usted víctima de los siguientes casos en su barrio?

<input type="checkbox"/>	Ninguno
<input type="checkbox"/>	Robo a mano armada
<input type="checkbox"/>	Hurto
<input type="checkbox"/>	Violencia intrafamiliar
<input type="checkbox"/>	Violencia sexual
<input type="checkbox"/>	Violencia por pandillas
<input type="checkbox"/>	Otro, cual

32. Durante los últimos 12 meses ¿Qué casos hubo en su barrio?

<input type="checkbox"/>	Ninguno	<input type="checkbox"/>	Accidentes de tránsito
<input type="checkbox"/>	Hurto/Robo	<input type="checkbox"/>	Violencia intrafamiliar
<input type="checkbox"/>	Violencia generada por pandillas	<input type="checkbox"/>	Homicidios
<input type="checkbox"/>	Suicidio	<input type="checkbox"/>	Violencia generada por narcotráfico
<input type="checkbox"/>	Expendio de drogas	<input type="checkbox"/>	Violencia sexual
<input type="checkbox"/>	Asaltos con armas de fuego	<input type="checkbox"/>	Violencia política
<input type="checkbox"/>	Pleitos entre vecinos	<input type="checkbox"/>	Otro, cual

33. Señale los elementos que considera inseguros en su vivienda

Ninguno

- Paredes de la vivienda
- Ubicación de la vivienda
- Conexiones eléctricas
- Otro, cual _____

Nivel de satisfacción

34. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica no estar satisfecho y 10 indica estar muy satisfecho ¿Cómo califica el nivel de satisfacción que tiene con su vivienda?

35. ¿Le gustaría cambiar de vivienda?

- No, estoy satisfecho con mi vivienda
- Si,
 - Por un más grande
 - Por una más pequeña
 - Por una más segura
 - Por otra razón, especificar _____

Inversiones

36. ¿Le ha realizado modificaciones a la estructura de su vivienda en los últimos 12 meses?

- SI, pase a pregunta 38
- NO, pase a pregunta 37

37. ¿Qué cambios le haría a la infraestructura de su vivienda?

38. ¿Qué tipo de modificaciones hizo?

- Reparación
- Ampliación
- Otro, cual _____

Anexo 3. Encuesta a inquilinos de viviendas

La presente encuesta es para diagnosticar los efectos del cambio en el acceso a la vivienda, en el bienestar de los pobladores de la ciudad de Matagalpa a inquilinos. Su valiosa respuesta será de mucha ayuda para constatar la teoría que contiene el trabajo en curso y al mismo tiempo poder dar respuesta a los objetivos propuestos.

CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS

INDICACIONES

- Lea detenidamente cada pregunta
- Marque con una "x" su respuesta
- En caso de no entender una pregunta, consultar con la persona que realiza dicha encuesta.

DATOS GENERALES

Nombre: _____

Edad: _____

Sexo (M, F): _____

Estado civil: _____

Barrio: _____

Nivel académico en años: _____

Actividad laboral: _____

Quién es la cabeza de familia: _____

Numero de dependientes del jefe de familia. _____

Tenencia de la vivienda

1. Régimen de tenencia de la vivienda.

Alquilada, ¿Cuál es el valor de arriendo de su vivienda? _____

Prestada

Otro, cual _____

2. ¿Cuántos años tiene de habitar la vivienda? _____

Ingreso

3. Rango de nivel de ingreso mensual en los últimos 12 meses (marque solo uno)

<input type="checkbox"/> 0 – 1,500	<input type="checkbox"/> 7,501 – 8,000
<input type="checkbox"/> 1,501 – 3,000	<input type="checkbox"/> 8,001 – 10,000
<input type="checkbox"/> 3,001 – 4,500	<input type="checkbox"/> 10,001 a más
<input type="checkbox"/> 4,501 -- 7,500	

4. Indique los equipos con los que cuenta en la vivienda.

DVD	<input type="checkbox"/>	Teléfono	<input type="checkbox"/>
Televisor	<input type="checkbox"/>	Lavadora	<input type="checkbox"/>
Radio/equipo	<input type="checkbox"/>	Licuada	<input type="checkbox"/>
Refrigeradora	<input type="checkbox"/>	Computadora	<input type="checkbox"/>
Abanico	<input type="checkbox"/>	Microondas	<input type="checkbox"/>
Percoladora	<input type="checkbox"/>	Automóvil	<input type="checkbox"/>
Moto	<input type="checkbox"/>	Bicicleta	<input type="checkbox"/>
Otro, cual	<input type="checkbox"/>		

SERVICIOS BASICOS

6. Indique si en su vivienda tienen acceso a los siguientes servicios.

- Agua potable Enacal
- Cable
- Aguas negras
- Internet
- Alcantarillado
- Teléfono
- Electricidad
- Otro, cual _____

7. Señale la forma de abastecimiento de agua en la vivienda.

- Enacal
- Pipa
- Pozo
- Otro, cual _____

8. Señale el tipo de alumbrado que se utiliza en la vivienda.

- Disnorte-Dissur
- Panel solar
- Otro, cual _____

9. Señale la forma de eliminación de excretas en la vivienda.

- Letrina
- Aguas negras
- Tanque séptico
- Otro, cual _____

10. Señale la forma de desechar la basura de la vivienda.

- Camión recolector
- Quemarla
- Terreno Baldío
- Río, quebrada
- Enterrarla
- Otro, cual _____

11. Señale el combustible que utilizan en su vivienda para cocinar.

- Gas
- Leña
- Carbón
- Electricidad
- Otro, cual _____

Hacinamiento

12. ¿Cuántas personas viven en su vivienda? _____

13. ¿De cuántos cuartos dispone su vivienda? _____

14. ¿Cuántas personas duermen en cada cuarto? _____

15. ¿cuántos M² mide cada cuarto? _____

16 ¿Cuántos M² mide su vivienda? _____

17. ¿Cuántas familias habitan en su vivienda? (2 o más familias continúe con preg.18, 1 familia continúe con pregunta 19)

18. ¿Qué acuerdos tienen para compartir la vivienda?

- Comparten la cocina
- Distribuyen el pago de los servicios públicos
- Distribuyen el pago de la comida
- Otro, cual _____

19. ¿Realiza alguna actividad productiva o laboral dentro de la vivienda?

- SI, cual _____ continúe en pregunta 20.
- NO, continúe en pregunta 21.

20. ¿La zona de trabajo se mantiene aislada de las habitaciones de la familia?

- SI
- NO

Salud

21. ¿Señale cuáles son las enfermedades que sufrió la familia que habita en su vivienda en los últimos 12 meses?

- Anemia Chicungunya Malaria Tuberculosis
 Zika Dengue Cólera Otro, cual _____
 Fiebre Diarrea Leptospirosis

22. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica mala salud y 10 indica excelente salud ¿Cómo valora el estado de salud de la familia en el presente?

Nutrición

23. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica alto grado de desnutrición y 10 indica excelente grado de nutrición ¿Cómo valora el nivel de nutrición suyo y el de su familia en el presente?

Ubicación

24. Señale cuál de los siguientes centros están ubicados a menos de 6 cuadras de su vivienda.

Ninguno	<input type="checkbox"/>	Bar	<input type="checkbox"/>
Centro de salud	<input type="checkbox"/>	Iglesia	<input type="checkbox"/>
Escuela Primaria	<input type="checkbox"/>	Librerías	<input type="checkbox"/>
Escuela Secundaria	<input type="checkbox"/>	Mercado	<input type="checkbox"/>
Escuela técnica	<input type="checkbox"/>	Parques	<input type="checkbox"/>
Universidad	<input type="checkbox"/>	Pulperías	<input type="checkbox"/>
Gasolinera	<input type="checkbox"/>	Restaurantes	<input type="checkbox"/>
Bomberos	<input type="checkbox"/>	Ministerios	<input type="checkbox"/>
Estación de policía	<input type="checkbox"/>	Tiendas	<input type="checkbox"/>
Discoteca	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>

Seguridad

25. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica alta inseguridad y 10 indica máxima seguridad ¿Cómo califica la seguridad en su barrio?

26. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica alta inseguridad y 10 indica máxima seguridad ¿Cómo califica la seguridad en su vivienda?

27. Durante los últimos 12 meses ¿Fue usted víctima de los siguientes casos en su barrio?

<input type="checkbox"/>	Ninguno
<input type="checkbox"/>	Robo a mano armada
<input type="checkbox"/>	Hurto
<input type="checkbox"/>	Violencia intrafamiliar
<input type="checkbox"/>	Violencia sexual
<input type="checkbox"/>	Ataque de pandillas
<input type="checkbox"/>	Otro, cual

28. Durante los últimos 12 meses ¿Qué casos hubo en su barrio?

<input type="checkbox"/>	Ninguno	<input type="checkbox"/>	Accidentes de tránsito
<input type="checkbox"/>	Hurto/Robo	<input type="checkbox"/>	Violencia intrafamiliar
<input type="checkbox"/>	Violencia generada por pandillas	<input type="checkbox"/>	Homicidios
<input type="checkbox"/>	Suicidio	<input type="checkbox"/>	Violencia generada por narcotráfico
<input type="checkbox"/>	Expendio de drogas	<input type="checkbox"/>	Violencia sexual
<input type="checkbox"/>	Asaltos con armas de fuego	<input type="checkbox"/>	Violencia política
<input type="checkbox"/>	Pleitos entre vecinos		Otro, cual

29. Señale los elementos que considera inseguros en su vivienda

- Ninguno
- Paredes de la vivienda
- Ubicación de la vivienda
- Conexiones eléctricas
- Otro, cual _____

Nivel de satisfacción

30. En una escala del 1 al 10, donde 1 indica no estar satisfecho y 10 indica estar muy satisfecho ¿Cómo califica el nivel de satisfacción que tiene con la vivienda que alquila?

Perspectiva de acceso a vivienda propia

31. ¿Por qué optó por una vivienda alquilada?

- No tenía ingresos suficientes o estables para comprar una vivienda
- No quería tener que hipotecarse por un crédito
- Alquilar es más ventajoso
- Fue una solución temporal hasta poder comprar
- Otros motivos _____

32. ¿Está satisfecho con el hecho de vivir en alquiler?

- Mucho
- Bastante
- Poco

Nada

Precio de vivienda

33. ¿Califique su grado de necesidad de acceder a una vivienda propia?

- Mucha necesidad
- Poca necesidad
- Ninguna necesidad

34. ¿En el presente tiene intenciones adquirir vivienda propia?

- Si, ir a pregunta 35
- No, ir a pregunta 36

35. Rango de precio para buscar vivienda.

<input type="checkbox"/>	\$20,000.00	<input type="checkbox"/>	Más bajo de \$20,000.00
<input type="checkbox"/>	\$50,000.00	<input type="checkbox"/>	Más bajo de \$50,000.00
<input type="checkbox"/>	\$100,000.00	<input type="checkbox"/>	Más bajo de \$100,000.00
<input type="checkbox"/>	\$200,000.00	<input type="checkbox"/>	Más bajo de \$200,000.00
<input type="checkbox"/>	Ninguno	<input type="checkbox"/>	Más alto de \$200,000.00

36. ¿Cree Ud. ¿Que en el mercado inmobiliario existen viviendas de características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades económicas?

- Muchas viviendas
- Bastantes viviendas
- Pocas viviendas
- No existen

37. ¿En su opinión, en los últimos 12 meses los precios de las viviendas?

- Han aumentado mucho (más de 2 veces)
- Han aumentado bastante (en un 50 %)
- Se han mantenido estables (No han cambiado)
- Han bajado bastante (Valen menos que antes)
- Han bajado mucho (Valen mucho menos que antes)

Anexo 4. Guía de observación de viviendas

Guía de observación para determinar el efecto de los cambios en el acceso a la vivienda en el bienestar de los pobladores de la ciudad de Matagalpa.

Características de la infraestructura de la vivienda.

1. ¿Qué material predomina en las paredes exteriores de la vivienda?

- Ladrillo o bloque de barro
- Bloque de cemento
- Piedra cantera
- Bambú, caña o palma
- Madera y concreto (minifalda)
- Lamina plycem o nicalit
- Otro, Cuál _____

2. En qué estado se encuentra la pared de la vivienda.

- Bueno
- Regular
- Malo

3. Que material predomina en el piso de la vivienda.

- Madera
- Tambo
- Embaldosado
- Tierra
- Cerámica
- Ladrillo
- Otro, cual _____

4. ¿En qué estado se encuentra el piso?

- Bueno
- Regular
- Malo

5. ¿Qué material predomina en el techo de la vivienda?

- Zinc
- Teja de barro
- Láminas de plycem o nicalit
- Paja
- Otro, cual _____

6. ¿En qué estado se encuentra el techo?

- Bueno
- Malo
- Regular

7. ¿Cuál es la principal vía de acceso para llegar al barrio donde se encuentra ubicada la vivienda?

- Carretera
- Calle pavimentada o adoquinada
- Camino/calle de tierra
- Trocha
- Río o quebrada
- Otro, cual _____

8. Esta vivienda se encuentra ubicada en alguna zona de riesgo tales como:

- Cerca o en la ribera de algún río/lago/laguna
- Al pie o en la ladera de un cerro
- Cerca de un cauce o canal de desecho
- Cerca de un basurero público
- Cerca de un pantano
- Fuera de zona de riesgo
- Otro, cual _____

9. La estructura física que conforman las paredes, techos y cimientos de la vivienda son adecuadas para proteger a los miembros de la vivienda.

- Brindan protección contra accidentes
- Brindan protección contra el frío y el calor
- No brindan protección contra accidentes
- No brindan protección contra el frío y el calor

10. ¿La vivienda tiene patio?

- Sí
- No

11. ¿La vivienda cuenta con divisiones?

- Los cuartos están separados de la cocina
- Los cuartos están separados de la sala
- No están separados

Otras observaciones:

Anexo 5. Cuadro de Datos sobre el Diagnóstico Habitacional

Datos sobre Diagnóstico habitacional (Porcentaje del total, %)					
Material de paredes	Ladrillo	41	la vivienda cuenta con divisiones	Los cuartos están separados de cocina	86
	Bloque de cemento	9		Los cuartos están separados de la sala	86
	Piedra cantera	12		No tienen divisiones	14
	Bambú, caña o palma		vivienda tiene patio	SI	85
	Madera y concreto (minifalda)	10		NO	15
	Lámina plycem o nicalit	28	Protección brindada por la vivienda	Brindan protección contra accidentes	76
Bueno	56	Brindan protección contra el frio y el calor		83	
Regular	31	No brindan protección contra accidentes		24	
Estado de la pared	Malo	13	No brindan protección contra el frio y el calor	17	
Material que predomina en el piso	Madera	1	Ubicación de la vivienda	Cerca o en la ribera de algún río/lago	12
	Embaldosado	43		Al pie o en la ladera de un cerro	1
	Tierra	37		Cerca de un cauce o canal de desecho	6
	Cerámica	12		Cerca de un basurero publico	1
	Ladrillo	8		Fuera de zona de riesgo	79
Estado del piso	Bueno	48	Otro	1	
	Regular	17	Carretera	28	
	Malo	32	Calle pavimentada o adoquinada	47	
Material que predomina en el techo	Zinc	97	Principal vía de acceso	Camino/calle de tierra	12
	Láminas de nicalit	3		Trocha	8
Estado del techo	Bueno	61		Otro	5
	Malo	19			
	Regular	20			

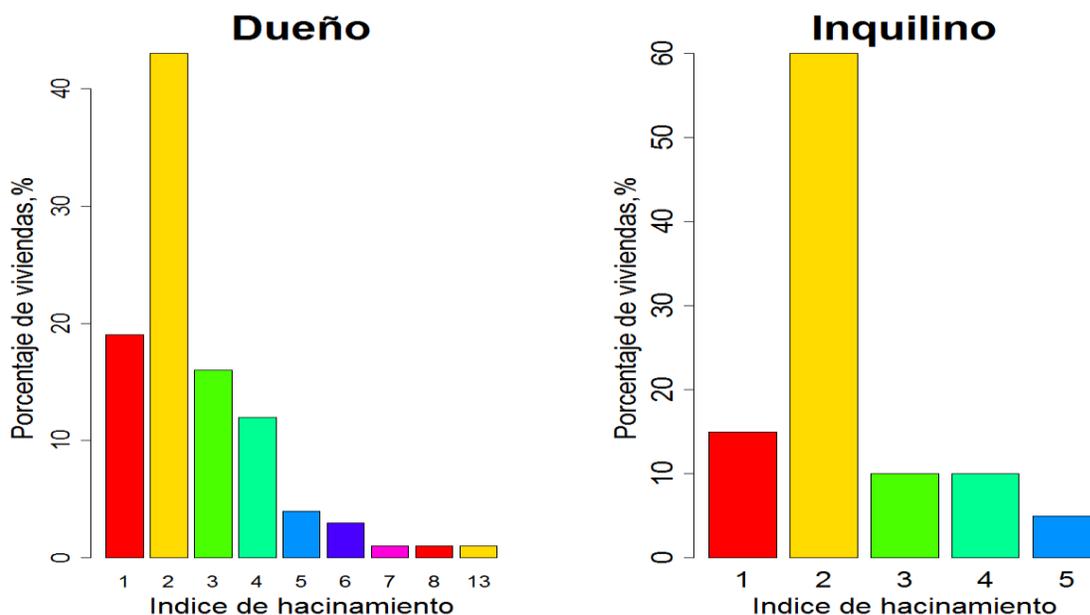
Fuente: Elaboración propia en base a resultados de guía de observación, 2017

Anexo 6. Estimación del Hacinamiento

Hacinamiento General por vivienda (N° de personas/N° de cuartos)		
Parámetro	Dueño	Inquilino
Observaciones	135	20
Observaciones nula	0	0
Observaciones perdidas	0	0
Mínimo	0.75	1
Máximo	13.33	5
Rango	12.58	4
Suma	357.34	43.25
Mediana	2	1.88
Media	2.65	2.16
Error estándar de la media	0.15	0.25
95% Int. de confianza	0.29	0.52
Varianza	2.98	1.25
Desviación Estándar	1.72	1.12
Coefficiente de variación	0.65	0.52

Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017

Grafica Anexo 6. Índice General de Hacinamiento



Fuente: Elaboración propia en base a resultados de encuestas, 2017

Anexo 7. Código de estimación en programa estadístico R

```
options(scipen=999, digits=4)
library(pastecs)

dueno=read.csv("duenos.csv",header=TRUE)
dueno
attach(dueno)

inquilino=read.csv("inquilino.csv",header=TRUE)
inquilino
attach(inquilino)

stat.desc(inquilino)
stat.desc(dueno)

=====
#Ingreso de dueños e inquilinos
cbind(stat.desc(ingreso),stat.desc(ingreso1))

=====
#Valor de adquisicion y actual de vivienda y años de poseer la vivienda
dvalvi=vpres*30-vadquics
dvalvin0=dvalvi[dvalvi > 0]
cbind(stat.desc(vadquics),stat.desc(vpres),stat.desc(dvalvin0/30),stat.desc(tresidaños))

=====
#Estadísticas descriptivas del valor actual de la vivienda sin observaciones null
cbind(stat.desc(vpres[vpres > 0])

=====
#N° de familias por vivienda
cbind(stat.desc(nfamilias),stat.desc(nfamilias1))

=====
#estado civil
counts <- table(estcivil)
counts1 <- table(estcivil1)
par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,13,4,3))
barplot(counts, beside = TRUE,horiz=TRUE,main="Dueño",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light
green","Black"),names.arg=c("Soltero","Casado","Unión de hecho","Viuda(o)"),las=1,cex.axis = 1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)
barplot(counts1, beside = TRUE,horiz=TRUE,main="Inquilino",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light
green","Black"),names.arg=c("Soltero","Casado","Unión de hecho","Viuda(o)"),las=1,cex.axis = 1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)
```

```

=====
#Estado civil (paired barplot)
counts1=table(estcivil)
counts1
counts2=table(estcivil1)
counts2
estcivilall=cbind(counts1,counts2)
estcivilall
barplot(estcivilall,beside=TRUE,main="Estado civil",
xlab="",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","light
green","Black"),names.arg=c("Dueños","Inquilinos"),legend("topright",c("Soltero","Casado","Unión de
hecho","Viuda(o)"),fill = c("Purple","red","light green","Black"))

```

```

=====
#Profesion
counts <- table(profesion)
counts1 <- table(profesion1)
par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,13,4,4))
barplot(counts,beside = TRUE,horiz=TRUE,main="Dueño", xlab="Frecuencia",ylab="
",col=c("Purple","red","green","Black","blue"),names.arg=c("Ninguna","Independiente","Doméstica","A
ma de Casa","Obrero","Empleado"),las=1,cex.axis = 1.5, cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)
barplot(counts1,beside = TRUE,horiz=TRUE,main="Inquilino",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","Black","blue"),names.arg=c("Ninguna","Ama de
Casa","Obrero","Empleado"),las=1,cex.axis = 1.5, cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)

```

```

=====
#jefe de familia
counts <- table(cabezafam)
counts1 <- table(cabezafam1)
par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,10,4,3))
barplot(counts, main="Dueño", horiz=TRUE,xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light
green","Black"),names.arg=c("Esposo","Madre","Padre","compañero"),las=1,cex.axis = 1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)
barplot(counts1, main="Inquilino",horiz=TRUE, xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light
green","Black"),names.arg=c("Esposo","Madre","Padre","compañero"),las=1,cex.axis = 1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)

```

```

=====
#cambio precio vivienda
counts <- table(valprecio)
counts1 <- table(aumentprecio1)
par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,13,4,3))
barplot(counts,
beside="TRUE",main="Dueño",horiz=TRUE,xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light
green","Black"),names.arg=c("Aumentó poco","Aumentó mucho","No aumentó"),las=1,cex.axis=1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)

```

```
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Inquilino",horiz=TRUE,
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light green","Black"),names.arg=c("Aumentó
poco","Aumentó mucho"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
```

```
=====
#Nivel de satisfaccion con vivienda
counts <- table(satisfaccion)
counts1 <- table(nivelsatisfa1)
par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,7,4,4))
barplot(counts, beside="TRUE",main="Dueño", xlab="Nivel de
Satisfacción",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","light green","Black"),cex.axis = 1.3,
cex.lab=1.7,cex=1.7,cex.main=2.5)
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Nivel de
Satisfacción",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","light green","Black"),cex.axis = 1.3,
cex.lab=1.7,cex=1.7,cex.main=2.5)
```

```
=====
#Tenencia vivienda
counts <- table(tenencia)
counts1 <- table(tenencia1)
par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,10,4,3))
barplot(counts, beside="TRUE",main="Dueño",horiz=TRUE,
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light green","Black"),names.arg=c("Registrada","Sin
registrar","Hipoteca","Otros"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Inquilino",horiz=TRUE,
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light
green","Black"),names.arg=c("Alquilada","Prestada"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
```

```
=====
#financiamiento construccion
counts <- table(financconstruccion)
par(mfrow = c(1, 1),mar=c(4,12,4,3))
barplot(counts,horiz=TRUE,main="Dueño:Financiento
Vivienda",xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","light green","Black","yellow","navy
blue","brown"),names.arg=c("Ninguno","Financiera","Microfinanciera","Banco","Prestamista","autocon
strucción","ahorro"),las=1,cex.axis = 1.3, cex.lab=1.7,cex=1.7,cex.main=2.5)
```

```
=====
#Electrodomésticos
equiposdue=c(sum(dvd),sum(tv),sum(equipo),sum(refri),sum(abanico),sum(percolad),sum(moto),sum(t
el),sum(lavado),sum(licuado),sum(comput),sum(microo),sum(auto),sum(bici),sum(otro))
#names(equiposdue)=c("dvd","tv","equipo","refri","abanico","percoladora","moto","televisor","lavador
a","licuadora","computadora","microondas","auto","bicicleta","otro")
equiposinq=c(sum(dvd1),sum(tv1),sum(equipo1),sum(refri1),sum(abanico1),sum(percoladora1),sum(mo
to1),sum(tel1),sum(lavadora1),sum(licuadora1),sum(computadora1),sum(microondas1),sum(auto1),su
m(bicicleta1),sum(otro1))
#names(equiposinq)=c("dvd","tv","equipo","refri","abanico","percolad","moto","tel","lavado","licuado",
"comput","microo","auto","bici","otro")
```

```

par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,10,4,3))
barplot(equiposdue,beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Dueño",xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple",
"red","light
green","Black"),names.arg=c(c("dvd","tv","equipo","refrigeradora","abanico","percoladora","moto","tel
evisor","lavadora","licuadora","computadora","microondas","auto","bicicleta","otro")),las=1,cex.axis=1.
5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(equiposinq,beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Inquilino",xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple",
"red","light
green","Black"),names.arg=c(c("dvd","tv","equipo","refrigeradora","abanico","percoladora","moto","tel
evisor","lavadora","licuadora","computadora","microondas","auto","bicicleta","otro")),las=1,cex.axis=1.
5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)

```

```

=====
#servicios básicos
sebadue=c(sum(seragua),sum(serluz),sum(alcantarillado),sum(cable),sum(internet),sum(sertel),sum(agu
anegras))
sebainq=c(sum(servagua1),sum(electricidad1),sum(alcantarillado1),sum(cable1),sum(internet1),sum(ser
vtel1),sum(aganegras1))
par(mfrow = c(1, 2),mar=c(4,10,4,3))
barplot(sebadue,beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Dueño",xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","r
ed","light
green","Black"),names.arg=c("Agua","Electricidad","Alcantarillado","Cable","Internet","Teléfono","Agua
s negras"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(sebainq,beside="TRUE",horiz=TRUE,main="inquilino",xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","
red","light
green","Black"),names.arg=c("Agua","Electricidad","Alcantarillado","Cable","Internet","Teléfono","Agua
s negras"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)

```

```

=====
#fuente de servicios básicos
counts1=table(agua)
counts2=table(agua1)
counts3=table(alumbrado)
counts4=table(electricidad1)
counts5=table(elimexcre)
counts6=table(elimexcre1)
counts7=table(basura)
counts8=table(basura1)
counts9=table(combustible)
counts10=table(combustible1)

par(mfrow =c(2,5),mar=c(4.5,4,3,3))
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Dueño", xlab="Fuente de
Agua",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red"),names.arg=c("ENACAL","OTRO"),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5
,cex.main=2,cex=1.2)

```

```

barplot(counts2, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Fuente de
Agua",ylab="Frecuencia",col=c("Purple"),names.arg=c("ENACAL"),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,c
ex=1.2)
barplot(counts3, beside="TRUE",main="Dueño",
xlab="Electricidad",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red"),names.arg=c("DISNORTE-
DISUR","OTRO"),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1.2)
barplot(counts4, beside="TRUE",main="Inquilino",
xlab="Electricidad",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red"),names.arg=c("DISNORTE-
DISUR"),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1.2)
barplot(counts5, beside="TRUE",main="Dueño", xlab="Eliminación de
Excretas",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue"),names.arg=c("Letri","A.Negr","T.sép",
"Otro"),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1)
barplot(counts6, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Eliminación de
Excretas",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue"),names.arg=c("Letrina","Ag.Negr","T.sé
ptico"),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1)
barplot(counts7, beside="TRUE",main="Dueño", xlab="Eliminación de
basura",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue"),names.arg=c("Camión","T.Baldío","Rio")
,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1)
barplot(counts8, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Eliminación de
basura",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue"),names.arg=c("camión
recolector","Rio"),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1)
barplot(counts9, beside="TRUE",main="Dueño", xlab="combustible de
cocina",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue"),names.arg=c("Gas","Leña","Carbón"),ce
x.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1.2)
barplot(counts10, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="combustible de
cocina",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue"),names.arg=c("Gas","Leña"),cex.axis=1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=2,cex=1.2)

```

```

=====
#Enfermedades
enferdue=c(sum(anemia),sum(zica),sum(fiebre),sum(chicungunya),sum(dengue),sum(diarrea),sum(mala
ria),sum(colera),sum(leptospirosi),sum(tuberculosis),sum(otro))
enferinq=c(sum(anemia1),sum(zika1),sum(fiebre1),sum(chicungunya1),sum(dengue1),sum(diarrea1),su
m(malaria1),sum(colera1),sum(leptospirosi1),sum(tuberculosi1),sum(otro1))
saluddue=table(valsalud)
saludinq=table(salud1)
par(mfrow =c(2,2),mar=c(4,9,4,3))
barplot(enferdue,beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Dueño",xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","r
ed","light
green","Black"),names.arg=c(c("Anemia","Zika","Fiebre","Chicungunya","Dengue","Diarrea","Malaria","
Colera","Leptospirosis","Tuberculosis","Otro")),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(enferinq,beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Inquilino",xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple",
"red","light
green","Black"),names.arg=c(c("Anemia","Zika","Fiebre","Chicungunya","Dengue","Diarrea","Malaria","
Colera","Leptospirosis","Tuberculosis","Otro")),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(saluddue, beside="TRUE",main="Dueño", xlab="Nivel de
Salud",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),cex.axis = 2.0, cex.lab=2,cex=2,cex.main=2)

```

```
barplot(saludingq, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Nivel de
Salud",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),cex.axis = 2.0, cex.lab=2,cex=2,cex.main=2)
```

```
=====
#Estado de Nutrición
counts1=table(nurtrición)
counts2=table(nutricion1)
par(mfrow =c(1,2),mar=c(4.5,4.5,3,3))
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Dueño", xlab="Nivel de
Nutrición",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),cex.axis=2.0,cex.lab=1.5,cex=2,cex.main=2)
barplot(counts2, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Nivel de
Nutrición",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),cex.axis=2.0,cex.lab=1.5,cex=2,cex.main=2)
```

```
=====
#Hacinamiento
stat.desc(cbind(persvivi,ncuartos,mdcuarto,mdvivienda,perdurc1,perdurc2,perdurc3,perdurc4))
stat.desc(cbind(persvivi1,ncuartos1,mdcuarto1,mdvivienda1,cuarto11,cuarto21,cuarto31,cuarto41))
```

```
=====
#Instituciones cerca de la vivienda
amendue=c(sum(centsalud),sum(escprima),sum(escsecun),sum(esctecnica),sum(univ),sum(gasolinera),s
um(bomberos),sum(policia),sum(discotec),sum(bar),sum(iglesia),sum(librería),sum(mercado),sum(parque),sum(pulper),sum(restau),sum(ministerios),sum(tiendas),sum(otros))
ameninq=c(sum(centrosalud1),sum(escprimaria1),sum(escsecundaria1),sum(esctecnica1),sum(universid
ad1),sum(gasolinera1),sum(bomberos1),sum(policia1),sum(discoteca1),sum(bar1),sum(iglesia1),sum(lib
reria1),sum(mercado1),sum(parques1),sum(pulperias1),sum(restaurant1),sum(ministerios1),sum(tienda
s1),sum(otros1))
par(mfrow =c(1,2),mar=c(4,10,4,3))
barplot(amendue, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Dueño",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("C.Salud","Primaria","secundaria","E.Técnica","Univ.,"Gasol.,"Bomberos","Policia"
,"Disco","Bar","Iglesia","Librería","Mercado","Parque","Pulp.,"Rest.,"Minist.,"Tienda","Otros"),las=1,c
ex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(ameninq, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Inquilino",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("C.Salud","Primaria","secundaria","E.Técnica","Univ.,"Gasol.,"Bomberos","Policia"
,"Disco","Bar","Iglesia","Librería","Mercado","Parque","Pulp.,"Rest.,"Minist.,"Tienda","Otros"),las=1,c
ex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
```

```
=====
#Seguridad de vivienda y barrio
counts1=table(segurbarr)
counts2=table(segurvivi)
counts3=table(segurbarr1)
counts4=table(segurvivi1)
```

```

par(mfrow =c(2,2),mar=c(4,6,3,3))
barplot(counts1,beside="TRUE",main="Dueño",xlab="Seguridad en
Barrio",ylab="Frecuencia",col=heat.colors(length(rownames(counts1))),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.mai
n=2,cex=1.6)
barplot(counts2,beside="TRUE",main="Dueño",xlab="Seguridad en
Casa",ylab="Frecuencia",col=heat.colors(length(rownames(counts2))),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main
=2,cex=1.6)
barplot(counts3,beside="TRUE",main="Inquilino",xlab="Seguridad en
Barrio",ylab="Frecuencia",col=heat.colors(length(rownames(counts3))),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.mai
n=2,cex=1.6)
barplot(counts4,beside="TRUE",main="Inquilino",xlab="Seguridad en
Casa",ylab="Frecuencia",col=heat.colors(length(rownames(counts4))),cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main
=2,cex=1.6)

```

```

=====
#Casos de inseguridad en el entorno
counts1=table(victbarr)
counts2=table(victbarrio1)
par(mfrow =c(1,2),mar=c(4,10,4,3))
barplot(counts1, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Dueño",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Ninguno","Robo
armado","Hurto","Pandillas"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(counts2, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Inquilino",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Ninguno","Hurto"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)

```

```

=====
#Casos de violencia en barrio
counts1=table(casbarr)
counts2=table(casbarrio1)
par(mfrow =c(1,2),mar=c(4,10,4,3))
barplot(counts1, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Dueño",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Ninguno","Robo","Pandillas","E.Drogas","Vecinos","Familiar"),las=1,cex.axis=1.5,ce
x.lab=1.5,cex.main=3,cex=1.6)
barplot(counts2, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Inquilino",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Ninguno","Hurto/Robo","vecinos"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=
1.6)

```

```

=====
#elementos de inseguridad en vivienda
counts1=table(elemtinseg)
counts2=table(elementinseg1)
par(mfrow =c(1,2),mar=c(5,10,4,3))
barplot(counts1, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Dueño", xlab="Elementos de
Inseguridad",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark

```

```
blue"),names.arg=c("Ninguno","Paredes","Ubicación","Eléctrico","Otro"),las=1,cex.axis = 1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)
```

```
barplot(counts2, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Inquilino", xlab="Elementos de
Inseguridad",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Ninguno","Paredes","Ubicación","Eléctrico","Otro"),las=1,cex.axis = 1.5,
cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)
```

```
=====
#Cambiaría Vivienda
```

```
library(plotrix)
```

```
counts1=table(cambvivi)
```

```
lbls <- c("No", "Si")
```

```
pct <- round(counts1/sum(counts1)*100)
```

```
lbls <- paste(lbls, pct) # add percents to labels
```

```
lbls <- paste(lbls,"%",sep="") # ad % to labels
```

```
counts2=table(motivos)
```

```
par(mfrow =c(1,2),mar=c(4,6,3,3))
```

```
pie3D(counts1, labels = lbls, col=rainbow(length(lbls)),explode=0.1,main="Dueños que cambiarían de
vivienda",lwd=5,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=1.5,cex=2)
```

```
barplot(counts2, beside="TRUE",horiz=TRUE,main="Razones",
xlab="Frecuencia",ylab="",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Ninguno","A más grande","A más
segura","Otro"),las=1,cex.axis=1.5,cex.lab=1.5,cex.main=3,cex=2)
```

```
=====
#Razón para optar a alquiler
```

```
counts1=table(optoalquiler1)
```

```
par(mfrow =c(1,1),mar=c(5,6,3,3))
```

```
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Motivos para
alquilar",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Falta de ingreso","Solución
Temporal","Otro"),cex.axis=2,cex.lab=2,cex.main=3,cex=2)
```

```
=====
#Satisfacción de ser inquilino
```

```
counts1=table(satisfecho1)
```

```
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Satisfacción de
alquilar",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Bastante","Poco","Nada"),cex.axis=2,cex.lab=2,cex.main=3,cex=2)
```

```
=====
#Grado de necesidad de acceder a vivienda
```

```
counts1=table(necevivi1)
```

```
par(mfrow =c(1,1),mar=c(5,6,3,3))
```

```
barplot(counts1, beside="TRUE",main="Inquilino", xlab="Grado de necesidad de acceder a vivienda
propia",ylab="Frecuencia",col=c("Purple","red","green","blue","brown","yellow","orange","dark
blue"),names.arg=c("Mucho","Ninguna"),cex.axis=2,cex.lab=2,cex.main=3,cex=2)
```

```

=====
#Intenciones de adquirir vivienda propia
counts1=table(adquivivienda1)
lbls <- c("Si", "(No)")
pct <- round(counts1/sum(counts1)*100)
lbls <- paste(lbls, pct) # add percents to labels
lbls <- paste(lbls,"%",sep="") # ad % to labels
par(mfrow =c(1,1),mar=c(4,4,4,4))
pie3D(counts1, labels = lbls, col=rainbow(length(lbls)),explode=0.25,main="\nInquilinos con
intenciones\nde adquirir vivienda propia",lwd=5,cex.axis=2,cex.lab=2,cex.main=3,cex=2)

```

```

=====
#hacinamiento
library(pastecs)
hacinadue=read.csv("hacindue.csv",header=TRUE)
hacinadue
attach(hacinadue)
hacinainq=read.csv("hacininq.csv",header=TRUE)
hacinainq
attach(hacinainq)

```

```

hacind=persvivi/ncuartos
hacini=persvivi1/ncuartos1
cbind(stat.desc(hacind),stat.desc(hacini))

```

```

hacindr=round(persvivi/ncuartos)
hacinir=round(persvivi1/ncuartos1)
counts1=table(hacindr)
counts2=table(hacinir)
counts3=round((counts1/sum(counts1))*100)
counts4=round((counts2/sum(counts2))*100)
par(mfrow =c(1,2),mar=c(5,7,4,3))
barplot(counts3, beside="TRUE",main="Dueño",ylab="Porcentaje de viviendas,%",xlab="Indice de
hacinamiento", col=rainbow(7),cex.axis=1.7,cex.lab=2.0,cex.main=3,cex=1.5)
barplot(counts4, beside="TRUE",main="Inquilino",ylab="Porcentaje de viviendas,%", xlab="Indice de
hacinamiento", col=rainbow(7),cex.axis=2,cex.lab=2,cex.main=3,cex=2)

```

```

=====
#Guia de observación

```

```

guiaobs=read.csv("guiaobs.csv",header=TRUE)
attach(guiaobs)
guiao=table(paredes)
paredes=round(counts1/sum(counts1)*100)
paredes

```

```

counts1=table(estadopared)
estadopared=round(counts1/sum(counts1)*100)

```

estadopared

```
counts1=table(piso)
 piso=round(counts1/sum(counts1)*100)
 piso
```

```
counts1=table(estadopiso)
 estadopiso=round(counts1/sum(counts1)*100)
 estadopiso
```

```
counts1=table(techo)
 techo=round(counts1/sum(counts1)*100)
 techo
```

```
counts1=table(estadotecho)
 estadotecho=round(counts1/sum(counts1)*100)
 estadotecho
```

```
counts1=table(viaacceso)
 viaacceso=round(counts1/sum(counts1)*100)
 viaacceso
```

```
counts1=table(zonariesgo)
 zonariesgo=round(counts1/sum(counts1)*100)
 zonariesgo
```

```
counts1=table(proteaccidentes)
 proteaccidentes=round(counts1/sum(counts1)*100)
 proteaccidentes
```

```
counts1=table(protfriocalor)
 protfriocalor=round(counts1/sum(counts1)*100)
 protfriocalor
```

```
counts1=table(noprotaccid)
 noprotaccid=round(counts1/sum(counts1)*100)
 noprotaccid
```

```
counts1=table(noprotfrical)
 noprotfrical=round(counts1/sum(counts1)*100)
 noprotfrical
```

```
counts1=table(patio)
 patio=round(counts1/sum(counts1)*100)
 patio
```

```
counts1=table(ctsepacocina)
 ctsepacocina=round(counts1/sum(counts1)*100)
```

ctsepacocina

```
counts1=table(ctsepasala)
ctsepasala=round(counts1/sum(counts1)*100)
ctsepasala
```

```
counts1=table(noseparados)
noseparados=round(counts1/sum(counts1)*100)
noseparados
```

Anexo 8. Lista de los barrios encuestados

1. Colonia INVI
2. Colonia Nuevo Amanecer
3. Punta arena
4. 25 de febrero
5. 2 de Marzo
6. Cresencio Rosales
7. Benjamin Línder
8. Apante
9. Francisco Moreno 2
10. Sandino Norte
11. Primero de mayo sur
12. Monte tabor
13. El cementerio
14. El tule
15. Sabadell

Anexo 9. Vista Aérea del Casco Urbano de la Ciudad de Matagalpa

