Expectativas y preferencias de la vivienda en el área metropolitana de Monterrey

Alcántara Uribe, Juan Rafael;[1] Flores Barrera, Gabriela Fernanda[2] y Sánchez Rodríguez, Jesús Sergio[3]

[1]Estudiante de maestría en la Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de Nuevo León, San Nicolás de los Garza, Nuevo León, México, rafael.alcantaraurb@uanl.edu.mx, Pachuca 2825 Col. Mitras centro, Monterrey, N.L.
[2]Estudiante de maestría en la Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de Nuevo León, San Nicolás de los Garza, Nuevo León, México, gfloresbarrera@gmail.com, Av, Pedro de Alba s/n, Ciudad Universitaria, 66455 San Nicolás de los Garza, N.L.
[3]Socio-Consultor en Consultoría de Análisis y Evaluación Integral de Proyectos SC Monterrey, Nuevo León México, jsanchezrdz@gmail.com

Información del artículo arbitrado e indexado en Latindex:
Revisión por pares
Fecha de aceptación: 9 de junio de 2019
Fecha de publicación en línea: 31 de julio de 2019

Resumen

La presente investigación tiene como propósito encontrar un moderno concepto de vivienda digna para los actuales habitantes del área metropolitana de Monterrey, Nuevo León, México; la metodología utilizada fue a través de un muestreo no probabilístico por cuotas de corte transversal, se analizaron noventa y ocho (98) encuestas durante el mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019) a personas con edad apta para adquirir un inmueble. Por lo tanto, se utilizó un modelo estadístico de análisis de regresión multivariable, encontrándose que el comportamiento de la población regia ha cambiado debido a la gran urbe, transporte público y relaciones sociales, por consecuencia su hogar requiere áreas físicas específicas; sin embargo, los desarrolladores inmobiliarios no toman en cuenta estas características..

Palabras clave: tamaño vivienda, vivienda digna, hogar, habitabilidad.

Abstrac

The purpose of this research is to find a modern concept of decent housing for the current inhabitants of the metropolitan area of Monterrey, Nuevo León, Mexico; applying a non-probabilistic sampling by cross-sectional rates, ninety-eight (98) surveys were analyzed during the month of March of the year two thousand nineteen (2019) to people with the age necessary to acquire a property. Therefore, we used a statistical model of multivariate regression analysis, finding that the behavior of the royal population has changed due to the large metropolis, public transport and social relations, consequently your home requires specific physical areas; however, real estate developers do not take these characteristics.

Key words: housing size, decent housing, home, habitability.

I. INTRODUCCIÓN

Desde sus orígenes los seres vivos han rastreado refugio que los cobije de las inclemencias del clima o resguardo de los depredadores. En la era prehistórica el hombre ha buscado mantenerse a salvo por las mismas razones y según los descubrimientos de su historia se ha visto como se marcaba de manera única los lugares que habitaba, un ejemplo lo constituyen las pinturas rupestres; estos eventos inician lo que hoy se conoce como vivienda. En la actualidad la imagen de la casa, aunque conserva conceptos clave tanto de protección o seguridad, ha incorporado nuevas características únicas del habitante que en ella se aloja. Estas peculiaridades dan identidad a la construcción representado los gustos y necesidades particulares de cada individuo, familia, pueblo, ciudad o grupo social.

Entiéndase que la vivienda es una proyección básica del comportamiento del ser humano y es esta misma un instrumento básico para la evolución de ideas y costumbres del ser. Esto quiere decir que una casa armónica con las necesidades del usuario creará un avance positivo como individuo y por consecuencia la sociedad.

Actualmente las casas se han degradado porque sus residentes ya no responden a las exigencias de la sociedad actual. La gente ha cambiado, pero sus construcciones se han quedado atrás. Esta problemática surge cuando organismos privados, en este caso el Estado, intervienen en la construcción de la morada popular generando un cambio en la concepción de ésta. La estancia oficial está orientada a satisfacer una demanda de alojamiento mínimo estándar y se realiza sin tomar en cuenta la topografía, el clima, el contexto urbano, sus tradiciones, la salud pública y el bienestar de sus habitantes; lo cual orilla a los ciudadanos a optar por la ampliación o modificación constante y así alcanzar la vivienda que cumpla con sus expectativas.

Ante esta adversidad, nuestro trabajo es escuchar a los usuarios de la vivienda actual, entender sus tipos de vida, sus necesidades reales y tradiciones y poder crear un hábitat para las grandes masas de personas de nuestra ciudad y alrededores tomando en cuenta el tipo de actividad de cada individuo.

Para realizar esta investigación cuya finalidad es obtener las preferencias de una vivienda, se recabaron datos de fuentes primarias, aplicando un muestreo no probabilístico con un formulario de veinticuatro (24) preguntas y cincuenta y un (51) reactivos de opción múltiple y escala de Likert; se recopilaron un total de noventa y ocho (98) encuestas del Área Metropolitana de Nuevo León (AMM). Que abarca 12 municipios: Apodaca, Monterrey, Guadalupe, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina, San Pedro Garza García, Cadereyta Jiménez, Carmen, García, General Escobedo, Juárez, Salinas Victoria y Santiago; INEGI (2016) tomándose en cuenta únicamente los primeros 6.

Dado que el procedimiento de la encuesta es subjetivo (esto quiere decir que mide las expectativas y deseos de la persona) se optó por el método de Likert, el cual nos permite cuantificar este tipo de reacción. Con la información que se obtuvo a través de la encuesta se realizó un análisis de regresión lineal multivariable encontrando los siguientes resultados: Al regiomontano solo le interesa adquirir una casa habitación de grandes dimensiones.

El principal propósito de esta investigación es localizar aquellos ambientes que demanda la sociedad para sentirse satisfecha y que no le otorga una casa de interés social (dimensión, comodidad, privacidad, etc.). Además, se pretende identificar las características de un domicilio digno en el área metropolitana de Monterrey (AMM). Esta investigación es sustentada con la hipótesis de Lotio (2008) quien expresa que los hogares con áreas minúsculos con muchos miembros familiares que impiden todo tipo de privacidad y libre circulación en el lugar disponible crean altos niveles de estrés en la descendencia. El mínimo espacio en las viviendas modifica el rol de uso que podrían realizarse en ellas, ocasionando que los individuos de la familia o habitantes pasen más tiempo fuera de su residencia y así poder satisfacer sus necesidades de esparcimiento.

2. MARCO TEÓRICO

Hall (1998) fue el primero en identificar el término de proxémica, es decir, el espacio que

rodea nuestro cuerpo. Concepto que nos interesa porque logra describir las distancias subjetivas que rodean a un individuo a sentirse cómodo y sin presión, en su momento estas medidas servirían para determinar los tipos de espacios que deben ser respetados mientras los individuos interaccionan entre sí.

Antes que Hall, Lewin (1964), encontró una relación entre el hombre y su ambiente, en su tiempo implantó la idea de espacio vital. Concepto que utiliza para referirse a que el comportamiento del ser humano no depende de su historia o su futuro, sino más bien del entorno en el cual vive (denominado vivienda) lugar donde la personalidad del individuo se forja y se proyecta.

Siguiendo con el estudio de la vivienda y tanto su evolución lenta con respecto al cambio social crea una disconformidad entre el hogar y su habitante, nos conlleva a dos autores más; Coppola (1997) expresa que nuestras construcciones siguen representando un problema de 50 años atrás, el cual consistía en resolver a la casa con lo mínimo y existencial; Cotton (1990) identifica hogares repletos de personas con espacios minúsculos como un estresor psicosocial el cual denomina "lata de sardinas"; puede resultar ser una experiencia traumática, dañina, estresante y generadora de altos –y a veces– incontenibles niveles de agresividad.

Citando a Lotio (2009). "Las ciencias como la psicología, la antropología, la psicología social, la lingüística, etc., han aportado con teorías e investigaciones de campo y laboratorio en relación con lo que sucede con el individuo cuando se encuentra encerrado en un determinado espacio. Incluso cuando no está recluido en él". La investigación refuerza la relación de la distribución de los ambientes, los colores, la comunicación, las costumbres y el respeto del medio ambiente, tienen relación directa con la calidad de vida que se desea y se merece tener como seres humanos.

Siguiendo la misma rama de estudio, Pérez (1999) hace mención que la vivienda no se constituye únicamente por sus características físicas, en su investigación explica la autoconstrucción de una casa representa la individualidad del grupo social que la habita. Igualmente menciona que estas construcciones al formar parte de una asociación más amplia como lo es una manzana, una colonia o ciudad, mantienen peculiaridades propias muy similares, así mismo las organizaciones particulares al formar *casas tipo* imponen la singularidad de las viviendas, reduciéndolas a espacios mínimos adonde todo se limita a la prestación de servicios básicos y a un techo donde refugiarse. Esto provoca que se pierda la identidad familiar y del barrio, se crean contextos propicios a la violencia, también la búsqueda de la residencia ideal expresada con la continua remodelación de las viviendas.

Actualmente el concepto de casa tipo es muy usado y conocido. En el caso de México, las instituciones gubernamentales se aferran a este patrón denominándola vivienda social, en donde se construyen casas idénticas en serie para reducir gastos y lograr alcanzar un precio accesible a un comprador común del país.

Instituciones como Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), entre otros, fomentan este tipo de construcciones las cuales se le tienen que hacer ajustes, ampliaciones y/o modificaciones para poder vivir en mejores condiciones.

Surge la pregunta: ¿Realmente las viviendas que ofrecen las constructoras proporcionan una vivienda digna? (con relación a la psicología y bienestar del ser humano). Si se considera que estas instituciones fueron creadas entre los años 70 y 80 y recordando a Coppola quien expresa que se sigue resolviendo problemas pasados. Hernández (2010) plantea lo siguiente: "tendríamos que validar si esta masiva producción de casa alcanza los parámetros mínimos de habitabilidad que otorgan las condiciones propicias para que una familia aumente su calidad de vida."

Su estudio sirve a manera de instrumento de medición del déficit por la calidad de la vivienda social y económica. En su estudio se menciona que la carencia de información sobre el comportamiento y el nivel de condición de vida al momento de construir las casas ya manifiesta la necesidad de un cambio. Sus resultados exponen las condiciones mínimas de

habitabilidad, la poca calidad de supervivencia, la imposibilidad de interacción entre usuario y mobiliario, así como la falta de privacidad y sentimiento de seguridad dentro de una casa de interés comunitario.

3. MÉTODO

El presente estudio tiene como objetivo explicar y predecir con un peso significativo las preferencias de una vivienda ideal en el AMM. Para esto se consultó la investigación de Rositas (2014) sobre el tamaño de las muestras; en su análisis expresa que la magnitud de una población de prueba en el área de las ciencias sociales necesita un máximo de cien (100) sujetos para que sea trascendente tanto en el método estadístico según en el grado de impacto de los resultados.

En este caso se aplicó un muestreo no probabilístico a noventa y ocho (98) personas a través de una encuesta con veinticuatro (24) preguntas y cincuenta y un (51) reactivos de opción múltiple y escala de Likert en segmentos donde 1 representa no lo necesito y 5 indispensable.

Las encuestas se aplicaron de dos formas: 1) La primera, fue de manera digital aplicada a través internet (58.16 %) encuestados y 2) la segunda fue mediante cuestionario impreso (41.84 %). Como requisito principal fue que todos los sujetos de estudio vivieran actualmente en algún municipio del AMM con edad suficiente para adquirir una casa (asalariado). Los municipios incluidos en la encuesta son: Apodaca, Monterrey, Guadalupe, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y San Pedro.

Las distintas variables se asociaron en ocho grupos: Datos personales, áreas generales de una vivienda, tiempo de ocio, áreas de recreación, tiempo libre, convivencia con los vecinos, costumbres laborales y adquisición de inmuebles.

Los elementos utilizados para crear el perfil tipo de nuestro sujeto de estudio sin tomar en cuenta el género fueron: La edad de los encuestados oscila entre 18 y 63 años, con un ingreso promedio mensual de $20,000.00 a $30,000.00 pesos con una carrera universitaria terminada con la posibilidad de adquirir una casa habitación propia preferentemente ante la opción de o un departamento propio.

Antes de comenzar con el método estadístico y teniendo toda la información que arrojó la encuesta, se agruparon todas las respuestas en una base de datos y con esa información se identificaron todas las variables del estudio y su descripción (tabla 1). Esto con el objetivo de explicar mejor los datos que se están utilizando y en su momento subir esta información al programa Paquete Estadístico para las Ciencias Sociales (Statistical Package for the Social Sciences, SPSS). El cual fue utilizado para realizar la mayor parte de nuestro cálculo.

Tabla 1. Variables obtenidas de la encuesta

Concepto	Descripción
	Datos personales
Edad	Cantidad de años vividos hasta el momento
Estado civil	Condición social de la persona
Nivel de estudios	Último título o nivel de estudios realizado
Ingreso mensual	Se refiere a un sueldo promedio obtenido por el individuo encuestado
Hijos	Número de hijos con los que cuenta actualmente
	Áreas generales de una vivienda
Lavandería	Espacio dedicado al cuidado y limpieza de la ropa
Cajón de estacionamiento	Lugar establecido donde un vehículo motorizado cabe perfectamente
Área verde	Jardín
Baño	Servicio sanitario fijo

Recámara por hijo	Recámara individual por hijo
Cuarto de huéspedes	Recámara para los visitantes a una casa
Vestidor	Habitación donde te permite cambiarte de ropa y almacenarla en el mismo lugar
Comedor	Lugar predestinado para comer
Cocina	Espacio con instalaciones necesarias para preparar los alimentos
Sala familiar	Lugar donde se reúne la familia para divertirse o descansar
	Tiempo de ocio
Reunión en mi domicilio	Evento social realizado en la vivienda del entrevistado
Reunión en otro domicilio	Evento social realizado en una vivienda ajena al entrevistado
Reunión en servicios de comestibles	Reunión de amigos o familiares en un lugar como, cafeterías, restaurantes, bares etc.
Parques	Lugares al aire libre, generalmente con muchas áreas verdes
Centros comerciales	Inmueble comercial
	Áreas de recreación
Sala	Lugar donde se reúne la familia y visitantes para divertirse o descansar
Patio	Lugar exterior que se encuentra dentro del predio de la casa, no tiene techo y generalmente tampoco piso de concreto
Terraza	Lugar exterior que se encuentra dentro del predio de la casa, generalmente no tiene techo y se encuentra arriba de alguna losa de concreto
Piscina	Espacio de recreación con agua
Palapa	Espacio exterior con techo, dedicado a la recreación
Asador	Espacio dedicado a la cocción de alimentos en el exterior
	Tiempo libre
Tiempo en el hogar	Cantidad de horas que cumple dentro de su vivienda
Lugar relajante	Lugar donde existe paz y tranquilidad
Espacios pequeños	Lugares donde el habitante no se puede desplazar cómodamente
	Convivencia con vecinos
Buena convivencia	Relación de confianza y amistas
Áreas de convivencia	Áreas exteriores que comparten cómodamente los vecinos para convivir y relajarse
Áreas de servicio compartidas	En caso de condominios verticales u horizontales son las áreas compartidas
	Costumbres laborales
Trabajo en casa	Realiza parcial o totalmente su trabajo dentro del interior de su vivienda
Trabajo fuera de casa	Realiza parcial o totalmente su trabajo fuera de su vivienda
Viajes de trabajo	Cuando el trabajo exige mudarse por periodos temporales de tiempo
Propio	Adquisición de vivienda propia
	Adquisición de inmuebles
Rentado	Adquisición de vivienda rentada

Grandes dimensiones	Inmueble para vivienda con medidas más grandes de lo necesario
Casa habitación	Conseguir una vivienda con la tipología de una casa
Departamento	Conseguir una vivienda con la tipología de un departamento vertical.
Preferencia de renta a compra	Preferencia de renta sobre compra de inmuebles

Fuente: Elaboración propia.

4. RESULTADOS

Una vez nombrado cada variable que se analizará en el trabajo, se decidió agrupar por similitud cada una de ellas y calcular los estadísticos descriptivos de todos los resultados. Esto se muestra en la tabla 2.

Los estadísticos descriptivos de las preguntas que miden las expectativas y preferencias de vida en el AMM; se puede determinar la edad promedio correspondiente a una población económicamente activa en una media general de 36.6 años, considerando que legalmente se puede percibir un salario a partir de 18 años y a los 63 años, la persona está en condiciones de percibir una jubilación. También se observa que la media de los hijos de un matrimonio es de uno (1).

Las revisiones en cuanto a las preferencias empiezan en el apartado de áreas generales de una vivienda, en la interpretación de la media y la frecuencia, se perciben los espacios de carácter indispensable dentro de su hogar los cuales son: lavandería (con un 70 % de solicitud) y recámara por hijo (39.4 %). En este primer rubro de áreas generales la variable con menos necesidad por parte del usuario fue contar con un vestidor completo ya que todos mostraron cierto grado de indiferencia a este concepto, en un segundo grado de necesidad fueron las áreas verdes (con un 35.4 %); comedor (37.4 %) y una cocina (39.4 %)

Como una conclusión previa de los grupos: Tiempo de ocio, área de recreación, tiempo libre, convivencia con vecinos, costumbres laborales y adquisición de inmuebles; se determina que las áreas dentro de un domicilio son necesarias para vivir en armonía; la convivencia social con familiares o amigos no de manera regular; los lujos de una alberca y en general de áreas exteriores para convivencia social no trascienden o no son importantes; el tiempo libre de cado individuo lo pasa en la mayoría del tiempo dentro del hogar; el trato con los vecinos es bueno no importando el lugar de encuentro va en aumento la tendencia de llevar el trabajo al hogar ampliando las horas laborares no observándose que el trabajo tenga que realizarse fuera el hábitat local y finalmente la tendencia indispensable de tener un vivienda propia y amplia.

Tabla 2. Estadísticos descriptivos

Variable	Media	Desviación estándar	Mínimo	Máximo
Datos personales				
Edad**	36.6122	11.0441	18	63
Estado civil**	3.1327	0.7183	1	5
Nivel de estudios*	4.9592	0.7854	2	6
Ingreso mensual*	3.2041	1.3844	1	5
Hijos**	1.2857	1.1753	0	4
Áreas generales de una vivienda				
Lavandería	4.6633	0.5551	3	5
Cajón de estacionamiento**	3.9286	1.1599	1	5
Área Verde	4.051	0.8895	2	5
Baño*	3.5306	1.1234	1	5

Recámara por hijo*	4.0816	0.938	1	5
Cuarto de huéspedes *	3.0918	1.277	1	5
Vestidor*	3.4082	1.1827	1	5
Comedor**	4.1224	0.8527	2	5
Cocina**	4.1837	0.8167	2	5
Sala familiar**	4.4694	0.6917	2	5
Tiempo de ocio				
Reunión en mi domicilio	2.6429	1.142	1	5
Reunión en otro domicilio	3.1633	1.137	1	5
Reunión en servicios de comestibles*	3.1122	1.3073	1	5
Parques	2.4388	1.3778	1	5
Centros comerciales*	2.9898	1.3042	1	5
Áreas de recreación				
Sala*	4.4082	0.7711	1	5
Patio*	4.2959	0.8022	1	5
Terraza	3.4898	1.262	1	5
Piscina **	2.5	1.0865	1	5
Palapa**	2.5102	1.1862	1	5
Asador*	4.0714	1.0959	1	5
Tiempo libre				
Tiempo en el hogar*	3.2449	0.9851	1	5
Lugar relajante*	4.2551	0.9666	1	5
Espacios pequeños*	3.8163	1.1429	1	5
Convivencia con vecinos				
Buena convivencia*	3.6633	1.0982	1	5
Áreas de convivencia*	3.898	1.0982	1	5
Áreas de servicio compartidas	3.0612	1.3834	1	5
Costumbres laborales				
Trabajo en casa	2.4796	1.0767	1	5
Trabajo fuera de casa	3.3367	1.3466	1	5
Viajes de trabajo	1.3673	0.6323	1	4
Adquisición de inmuebles				
Propio*	4.7245	0.6223	1	5
Rentado	2.036	1.1348	1	5
Grandes dimensiones*	3.6939	1.088	1	5
Casa habitación*	3.9898	1.2883	1	5
Departamento	2.2653	1.3962	1	5
Preferencia de renta a compra	2.0816	1.1458	1	5

* Correlación media
** Correlación significativa
Fuente: Elaboración propia.

Lo anterior se entiende que no todas las variables que se incluyen en la encuesta representan un cambio significativo en la expectativa de hábitat de nuestra población (muestra), es aquí donde se requiere filtrar la información útil y la que no genera un valor significativo en los resultados.

Para esto se miden las interrelaciones entre dichos elementos mediante el método estadístico bilateral de Pearson. (tabla 4). Hernández (1999) manifiesta que el coeficiente R de Pearson varía de -1 a +1 donde el signo representa la dirección de la correlación (positiva o negativa) y el valor numérico representa la magnitud de la correlación indiferentemente sea su signo, el criterio indica que el valor 1 (positivo o negativo) es una perfecta correlación; 0.90 representa una correlación muy fuerte; 0.50 correlación media; 0.10 correlación débil y 0.00 no existe correlación.

Estas estimaciones son evidentes en las siguientes tablas, mostrando las relaciones que el estudio generó, creando así un conjunto de áreas (espacios) con el cual se podrá discernir entre las mismas a fin de determinar si son necesarias para conservar o no.

Analizando la tabla 3, se encontró que los factores con mayor correlación es el factor de edad respecto a la cantidad de hijos, esto quiere decir que tener una cierta cantidad de años influye en tener mínimo un hijo; el segundo factor más notorio es el estado civil conforme a la edad, anteriormente utilizada que la mayoría de las personas de estudio están casadas y esto concuerda con la edad media calculada en la tabla 2.

Continuando con el análisis se determinaron las correlaciones de las áreas generales de una vivienda encontrándose que los factores más relacionados entre sí fueron los siguientes: comedor – cocina – sala familiar con una correlación considerable y significancia; estos valores se agrupan en un núcleo de convivencia familiar. El siguiente grupo con una correlación media fueron los denominados servicios adicionales; se agruparon los servicios que fungen como una necesidad secundaria entre los que se destacan: un cuarto vestidor – baño por recámara – cuarto de huéspedes.

Así mismo, se observa que no existe una fuerte relación entre el tiempo de diversión tal como es el caso de los análisis anteriores cabe señalar que todas las personas que deciden pasar más tiempo en los centros comerciales prefieren estar cerca de los servicios como cafeterías, restaurantes y bares. Esto crea una correlación media entre estos factores.

Después en los siguientes análisis de correlación, se obtuvo un grupo con poco nivel de necesidad, pero un considerable nivel de interacción en las áreas de recreación (debido a la extensión del trabajo se sintetizó a las variables con más carga factorial).

Estos factores con alta correlación y significancia entre ellos son la palapa y alberca, un grupo denominado áreas de recreación, se deduce, que al ser elementos que ocupan gran cantidad de espacio (metros cuadrados) y solo se usan ocasionalmente no representan un deseo significativo en nuestra población regiomontana al momento de pensar incorporarlas en su vivienda ideal.

Existe una correlación débil entre los factores de tiempo de calidad en el hogar y convivencia con los vecinos, esto no quiere decir que sus preferencias sean negativas; los hallazgos más notorios analizando los estadísticos descriptivos y la interrelación entre estos elementos son: La preferencia de adquisición de inmuebles va dirigido a la compra de viviendas tipo casa habitación con grandes dimensiones.

Tabla 3. Análisis de correlación (datos personales, áreas generales de una vivienda y tiempo de ocio)

	Edad	Estado civil	Nivel de estudios	Ingreso mensual	Hijos	Lavandería	Cajón de estacionamiento	Área verde	Baño	Recámara por hijo	Cuarto huéspedes	Vestidor	Comedor	Cocina	Sala familiar
Edad	1	.523**	0.067	.265**	.597**	.224*	.252*	0.027	0.039	-0.046	0.063	-0.045	-0.181	0.038	0.021
Estado civil		1	-0.013	0.067	.426**	0.162	.220*	-0.051	0.051	-0.055	0.085	0.072	0.001	0.020	0.103
Nivel de estudios			1	.396**	-0.155	0.110	0.087	0.092	0.036	0.061	-0.099	-0.004	-0.008	-0.085	-0.116
Ingreso mensual				1	.262**	.251*	.330**	0.017	0.082	-0.045	-0.081	-0.026	0.075	.213*	0.147
Hijos					1	.291**	.340**	-0.034	-0.030	0.063	-0.086	0.078	-0.118	0.074	0.049
Lavandería						1	.539**	0.119	.240*	.291**	.204*	.416**	.306**	.388**	.362**
Cajón de estacionamiento							1	.233*	.457**	.365**	.297**	.472**	.280**	.395**	.402**
Area verde								1	.313**	.254*	.404**	.294**	.291**	.342**	0.145
Baño									1	.369**	.469**	.565**	.308**	.297**	.207*
Recámara por hijo										1	.329**	.416**	.387**	.397**	.322**
Cuarto huéspedes											1	.548**	.378**	.419**	.336**
Vestidor												1	.410**	.359**	.381**
Comedor													1	.737**	.636**
Cocina														1	.594**
Sala familiar															1

**. La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).
*. La correlación es significativa en el nivel 0.05 (bilateral).
Fuente: Elaboración propia.

5. CONCLUSIONES

La presente investigación se creó con el fin de analizar y comprender las nuevas necesidades de la sociedad actual del AMM. Comprender que los ambientes construidos en los fraccionamientos en serie de interés social medio y bajo cumplieron su cometido años atrás y el día de hoy estas propuestas han dejado de ser funcionales; el hombre actual ha evolucionado y está dejando de identificarse con sus hogares, lo que provoca una continua autoconstrucción de sus residencias o en casos alarmantes el abandono de fraccionamientos enteros ya que estos no cumplen sus expectativas necesarias.

Esta problemática surgió con la revolución industrial en donde la escases de viviendas en el pueblo pobre y el pensamiento funcionalista de la época llegaron a reducir el concepto de "vivienda social" a "vivienda mínima" y por lo tanto a "vivienda barata", lo cual causo una reducción de la calidad del espacio y los materiales, bajando la calidad de las condiciones de habitabilidad.

El objetivo de este trabajo no es desacreditar la esencia del surgimiento de la "vivienda social" ya que esté en su momento cumplió con su cometido y ayudó a cientos de familias que vivían en precariedad, la investigación tiene como objetivo determinar áreas indispensables que la sociedad actual necesita para tener una vivienda digna y no solo contar con lo mínimo necesario para vivir, esta información podría mejorar la calidad de vida de cientos de familias.

Tabla 4. Resultado de correlaciones.

Núcleo formado	Factores que lo conforman	Correlación
Convivencia familiar	comedor – cocina – sala familiar	Considerablemente fuerte positiva
Servicios adicionales	Cuarto vestidor – baño p/ recámara – cuarto de huéspedes	Media positiva
Reuniones exteriores	Centro comerciales – parques – restaurantes	Media positiva
Preferencia de vivienda	Propio – grandes dimensiones – casa habitación	Considerablemente fuerte positiva

Fuente: Elaboración propia

La interpretación de los resultados determina que si existen espacios o variables que la sociedad relaciona como necesarios. El análisis estadístico arroja que los factores con mayor correlación entre ellos como la edad, el estado civil y la cantidad de hijos, generan perfiles afines a la sociedad actual, así como también los espacios del comedor, la cocina y la sala familiar, con una correlación considerable y significancia, interpretándose como un núcleo de convivencia familiar. En la tabla 4 se muestran las correlaciones más notorias de nuestro estudio.

Mediante los estadísticos descriptivos se encontró cuáles eran los factores que más deseaban los encuestados. A partir del valor de 3.5 a 5 donde se consideran los valores de necesario – indispensable. Se lograron obtener los factores que más toman en cuenta las personas para tener una vivienda digna.

El perfil de estudio que arroja la encuesta muestra que la mayoría de las personas están casadas y tienen en promedio un hijo. Su rango medio de edad es de 36 años y ganan aproximadamente de $20,000.00 a $30,000.00 MXN mensualmente. La media cuenta con un nivel de estudios alto ya que un 64 % cuenta con una licenciatura y un 19 % con un grado de posgrado.

Este tipo de usuario, según los estadísticos descriptivos considera indispensable que su próximo domicilio tiene que ser una casa habitación propia y grande; descarta por completo la adquisición de departamentos rentados y mencionan que en cierto grado les desagradaría tener que compartir áreas comunes en edificios verticales.

Esta descripción concuerda con las variables de costumbres laborales y con tiempo libre, de tal forma, el tipo de empleo que tiene la mayoría se concluye que el trabajo que tienen actualmente no les obliga a mudarse o rentar casas por periodos temporales, reforzando de esta manera el deseo de contar con un domicilio fijo y propio. Incluso mencionan que parte de su trabajo lo realizan regularmente desde su casa.

Los factores de convivencia con vecinos, tiempo libre y de ocio arrojan resultados interesantes, porque mencionan que la interacción con los vecinos es buena; también consideran necesario tener áreas de convivencia entre la misma colonia o comunidad como parques, los resultados muestran que la mayoría de las personas (49.5 %) prefiere estar en su habitación y solo salen al parque una vez al mes.

Como conclusión es importante remarcar que la mayoría de las personas consideran a un hogar como un lugar relajante y prefieren pasar más tiempo dentro de su casa, esto lo reflejan incluso en sus momentos de esparcimiento ya que prefieren tener reuniones más a menudo en su domicilio o en la de un amigo que ir a algún restaurante, parque o centro comercial.

Es importante considerar las áreas indispensables que necesitan los usuarios en el hogar, dichas áreas más relevantes fueron las siguientes: Contar con más de dos cajones de estacionamiento, esto indica que el grupo familiar cuenta con mínimo de tres conductores; tener una lavandería dentro de la casa y considerar espacio para una secadora ya que solo un 37 % considera necesario tender la ropa al sol; contar con un vestidor por recámara y considerar la opción de tener una habitación por hijo así también contar con una recamara para huéspedes; es de suma importancia contar con una sala familiar y una sala para reuniones de amigos ya que es aquí donde se crea el núcleo de convivencia familiar, a este núcleo también se le anexan no de manera indispensable pero si muy necesaria las áreas de comedor y cocina; por último mencionan las áreas de convivencia exterior dentro del predio de la casa son sumamente indispensables, áreas como un patio de reuniones y un asador forman parte de las costumbres de muchos regiomontanos.

REFERENCIAS

Coppola, P. (1997). *Análisis y diseño de los espacios que habitamos*. México: PAX. Primera edición.

Gobierno de México. (2017). *Código de edificación de la vivienda.* 3ª edición. Recuperado de: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/320345/CEV_2017__FINAL_.pdf

Hernández, R, Fernandez, C. & Baptista, P. (1999). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill. Segunda edición.

INEGI. (2016). Zonas metropolitanas de los Estados Unidos Mexicanos. *Censos económicos 2014, 1*, 148-149.

Lotio, F. (2009). Arquitectura psicología espacio e individuo. *Revista Aus, 6*, 12-17. Recuperado de: https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281723479003&idp=1&cid=1238103

Moreno, R. y Alvarado, E. (2011). El entorno social y su impacto en el precio de la vivienda: un análisis de precios hedónicos en el área metropolitana de Monterrey. *Revista Trayectorias, 14*(33), 131-147. Recuperado de: https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=60724509007

Pérez, S. (2004). El uso y construcción del espacio en la vivienda popular. *Revista Gaztea de Antropología, 15*, articulo 07. Recuperado de: http://hdl.handle.net/10481/7530

Plazola, A. (2001). *Arquitectura habitacional-Plazola.* México: Plazola Editores. Vol. 1 Cap. Historiografía de la casa habitación.

Seguí, David (2017). *Estimación de un modelo de precios hedónicos para viviendas localizadas en el casco de la ciudad de Altea.* https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/75067/1/ TFM_David-Segui-Cortes.pdf (Tesis de maestría) Universidad de Alicante. España.

Rositas, J. (2014). Los tamaños de las muestras en encuestas de las ciencias sociales y su repercusión en la generación del conocimiento. *Revista Innovaciones de Negocios, 11*(22). Recuperado de: http://revistainnovaciones.uanl.mx/index.php/revin/article/view/59

Valenzuela, J. & Yocupucio, M. (2005). *Análisis de detección de fallas constructivas en vivienda de tipo interés social y de construcción en serie, en la ciudad de Hermosillo, Sonora.* (Tesis maestría) *Universidad* de Sonora. Departamento de Ingeniería Civil y Minas. Sonora, México.