

# Relación entre los contextos institucionales de financiación de la vivienda y los contextos financieros con la propiedad de viviendas por parte de personas de bajos ingresos en Bauchi LGA, Nigeria

Personas de  
bajos ingresos en  
Bauchi LGA,  
Nigeria

653

Recibido: 10 de marzo de 2021  
Revisado el 29 de abril de 2021  
Aceptado el 5 de mayo de 2021

Moisés Jonathan Gambo

Departamento de Gestión Patrimonial, Facultad de Tecnología Ambiental,  
Universidad Abubakar Tafawa Balewa, Bauchi, Nigeria

Sani Usman Kunya

Departamento de Tecnología de la Construcción, Facultad de Tecnología Ambiental,  
Universidad Abubakar Tafawa Balewa, Bauchi, Nigeria

Bala Ishiyaku

Departamento de Gestión Patrimonial, Facultad de Tecnología Ambiental,  
Universidad Abubakar Tafawa Balewa, Bauchi, Nigeria

Musa Jacob Ashen

Departamento de Gestión Patrimonial, Facultad de Ciencias Ambientales,  
Universidad de Jos, Jos, Nigeria y

Wilfred Emmanuel Dzasu

Departamento de Construcción, Universidad Tecnológica Modibbo Adama, Yola, Nigeria

## Abstracto

**Propósito:** el propósito de este artículo es investigar la relación entre las variables institucionales relacionadas con el financiamiento de la vivienda y las variables financieras relacionadas de personas de bajos ingresos en el área de gobierno local de Bauchi, Bauchi, Nigeria.

**Diseño/metodología/enfoque:** en este estudio, se adoptó un enfoque de investigación cuantitativa. Se utilizaron cuestionarios estructurados autoadministrados para recopilar información de 500 maestros de escuela primaria en el área del gobierno local de Bauchi, Bauchi, Nigeria. Se llevó a cabo un análisis de correlación para encontrar la relación entre los contextos institucionales de financiamiento de vivienda y los contextos financieros para personas de bajos ingresos en el área de estudio utilizando el software SPSS Versión 23.

**Hallazgos:** Los hallazgos muestran que las personas de bajos ingresos estaban más preocupadas por la accesibilidad y la asequibilidad de la propiedad de la vivienda, y también mostraron que el desempeño y la eficacia de las instituciones de financiación de la vivienda eran de suma importancia para la propiedad de la vivienda para las personas de bajos ingresos en el área de estudio.

**Implicaciones prácticas:** las instituciones financieras son los principales consumidores de los resultados de estas investigaciones. Los participantes en las instituciones financieras se beneficiarán del desarrollo de la propiedad de viviendas para las personas de bajos ingresos.

**Originalidad/valor:** el documento también enfatizó que las instituciones financieras deberían hacer que el préstamo de financiamiento de vivienda sea accesible y asequible para las personas de bajos ingresos para cumplir su sueño de ser propietarios de viviendas sostenibles.

**Palabras clave** Relación, Accesibilidad, Contexto institucional, Asequibilidad, Contexto financiero, Financiamiento de vivienda

**Tipo de artículo** Trabajo de investigación



Revista internacional de análisis y  
mercados de la vivienda,  
vol. 15 No. 3, 2022  
págs.  
653-669 © Emerald Publishing  
Limited

1753-8270 DOI [10.1108/UHMA-03-2021-0032](https://doi.org/10.1108/UHMA-03-2021-0032)

IJHMA  
15,3

654

## 1. Introducción La

financiación de la vivienda era antes una sección inmadura de los mercados financieros nacionales. Actualmente ocupa un lugar muy importante, no sólo en el sistema monetario de las economías individuales, sino también como componente del marco presupuestario mundial. Por ejemplo, los contratos estadounidenses se financian actualmente a través de titulizaciones en una escala notable por parte de ahorristas chinos e indios, entre otros (Louçã y Ash, 2018). Ehlenz (2018) sugirió que las instituciones formales de financiación de la vivienda rara vez están dispuestas a ayudar con la compra de terrenos, especialmente cuando la tenencia es insegura, para brindar asistencia con mejoras al parque de viviendas de alquiler o para apoyar acuerdos domésticos no convencionales, como compartir múltiples viviendas. compuestos familiares. Buckley et al. (1996) en Thomas (2014) señalaron que la eficacia cada vez menor de las instituciones de financiación de la vivienda, sumada a las crisis económicas y fiscales, ha hecho que los gobiernos sean más conscientes de la necesidad de promover el ahorro, reducir los subsidios, movilizar recursos internos y motivar la participación del sector privado. instituciones financieras.

La historia de la vivienda no puede separarse del desarrollo social, político y económico del hombre. La vivienda es vital para la existencia humana, ya que se encuentra entre las tres principales necesidades del hombre. Su provisión siempre ha sido de gran importancia para las necesidades del hombre. En las últimas diez décadas, Nigeria ha experimentado una urbanización muy rápida. Esto se debe en gran medida al rápido crecimiento urbano en relación con el crecimiento demográfico y la migración rural-urbana impulsada por rápidos cambios socioeconómicos y desarrollo. Sin embargo, este crecimiento no ha ido acompañado de una provisión simultánea de desarrollo de viviendas adecuadas. Por lo tanto, el importante aumento de la población, el número y el tamaño de las ciudades nigerianas ha provocado una grave escasez de unidades de vivienda, lo que ha provocado hacinamiento, alquileres elevados, malas condiciones de vida urbanas, escasa infraestructura, deterioro del medio ambiente, pobreza y aumento de la inseguridad en los centros urbanos. (Ibrahim y Mbamali, 2013).

Según Afrane et al. (2016), una de las razones fundamentales por las que la financiación de la vivienda ha recibido poca consideración es el gran capital que se requiere para comprar o arrendar una casa. Sin embargo, la Política Nacional de Vivienda de Nigeria (FGN 2004) caracteriza a las personas de bajos ingresos como todos los empleados y trabajadores por cuenta propia cuyos ingresos anuales son de 100.000 naira (277,10 dólares) o menos (es decir, el equivalente al nivel salarial 01-06 dentro del sector civil). servicio) (Ogunnaiké, 2017). Alrededor del 57% de la población nigeriana se encuentra por debajo del umbral de pobreza, que es un promedio de 1 dólar EE.UU. por día (Wahab, 2006). Según Adedeji y Olotuah (2012), la mayoría de los empleados que trabajan en el sector público y privado, así como muchos nigerianos que trabajan por cuenta propia, ganan muy por debajo del salario mínimo nacional, especialmente los maestros de escuela primaria. Esto, implícitamente, indica que alrededor del 70% de los nigerianos pertenecen a este grupo de bajos ingresos, que también forma el núcleo de la economía del país. Faltan investigaciones sobre la propiedad efectiva de vivienda para los maestros de escuela primaria en el área de estudio. Por lo tanto, este estudio investiga la relación entre las variables del contexto institucional del financiamiento de la vivienda y las variables del contexto financiero para las personas de bajos ingresos en el gobierno local de Bauchi, Nigeria.

## 2. Revisión de la literatura

La propiedad de vivienda se puede caracterizar como el acto de garantizar que los individuos de una red tengan una casa donde vivir; podría ser una casa o algún otro tipo de morada, cabaña o refugio (Green, 2017). Patton (2015) caracteriza una casa como hogar cuando protege el cuerpo y consuela el espíritu. Sin embargo, Gavu y Owusu-Ansah (2019) ven una casa como un lugar de residencia estructuralmente separado e independiente, de modo que una persona o un grupo de personas pueden aislarse de los peligros del clima, como las tormentas y el sol. Por lo tanto, la definición abarca cualquier tipo de alojamiento utilizado como vivienda, como casas separadas,

casas adosadas, pisos/apartamentos, casas compuestas, cabañas, tiendas de campaña, quioscos y contenedores (Peprah y Obeng, 2015).

La financiación de la vivienda es un tema amplio, cuya idea puede diferir entre los principales países, distritos y naciones; especialmente en lo que respecta a las regiones que cubre (Bhuka, 2019). Por ejemplo, lo que se entiende por la expresión "financiación de la vivienda" en un país desarrollado podría ser completamente diferente de lo que se entiende por el término en un país en desarrollo (Dymski, 2018). La Unión Internacional para la Financiación de la Vivienda, como asociación multinacional de administración de sistemas, no tiene una posición oficial sobre cuál es el mejor significado de la financiación de la vivienda (Rolnik, 2013). No obstante, la selección de declaraciones a continuación se ofrece como una vista previa de lo que cubre la cuenta de vivienda como tema:

La financiación de la vivienda reúne cuestiones complejas y multiáreas que están impulsadas por mostrar siempre signos de cambio en aspectos destacados, por ejemplo, la condición o cultura legítima de una nación, la cosmética monetaria, la condición administrativa o el marco político (Adshead, 2017) .

En la jurisdicción de las finanzas y la economía, es un acuerdo en virtud del cual un individuo pide prestado dinero a un prestamista (generalmente una institución de préstamos hipotecarios) para comprar una propiedad y promete la misma propiedad de modo que el prestamista tome posesión de dicha propiedad si el prestatario no devuelve el dinero (Razak y Saupi, 2017). La hipoteca es:

[...] acuerdo legal por el cual alguien pide prestado dinero a un banco u organización similar para comprar una casa y devolver el dinero durante un período de tiempo estipulado (Peters y Panayi, 2016).

La palabra hipoteca según la Ley de Propiedad y Transmisión (1959) "incluye cualquier cargo o gravamen sobre cualquier propiedad para garantizar dinero o el valor del dinero", mientras que la Ley de Uso de la Tierra de Nigeria (1978) la postuló como que abarca una segunda y posterior hipoteca y hipoteca equitativa.

## 2.1 Desempeño de las instituciones financieras

Una revisión del desempeño de las instituciones hipotecarias primarias (PMI) muestra que han tenido un mal desempeño desde sus inicios: sólo el 34,2% de los 280 bancos autorizados al inicio en 1989, cuando se promulgó la Ley de Instituciones Hipotecarias, sobrevivieron hasta 1997. cuando su supervisión fue transferida al Banco Central de Nigeria. De los 195 entregados al Banco Central de Nigeria, solo 96 quedaban a finales de 2003 después de otra ronda de revocación de licencias, en la que 99 perdieron sus licencias como resultado de un desempeño deficiente y de insolvencia (Kama et al., 2013) . ). Las instituciones se vieron limitadas por una base de capital inadecuada, un gobierno corporativo deficiente y la falta de una filosofía empresarial bien definida (Obi y Uwandu, 2015). La disponibilidad y accesibilidad de la financiación es un factor esencial necesario para movilizar otros recursos no financieros hacia la actualización de los objetivos de inversión en vivienda (Adesegun, 2016). Warnock y Warnock (2008) atribuyeron que la comparación de varios países agrupados en estratos de desarrollo muestra que derechos legales más sólidos tanto para prestatarios como para prestamistas, condiciones macroeconómicas y un sistema de información crediticia más profundo son factores importantes que pueden ayudar a profundizar el mercado hipotecario en cualquier país. Cuanta más información esté disponible y más fácil sea hacer cumplir los derechos colaterales (capacidad de poseer), más grande tiende a ser el mercado en todos los países, independientemente del tamaño del país. El mercado nigeriano es especialmente difícil dada la volatilidad macroeconómica que hace que las políticas se vuelvan inestables y, por lo tanto, poco confiables en el largo plazo.

Sendi et al. (2019) también realizaron un estudio sobre el papel de las hipotecas en la financiación de la vivienda en Eslovenia. El estudio cuyo principal objetivo era explorar el papel que desempeñan los préstamos hipotecarios en la financiación de la vivienda en Eslovenia reveló que el Fondo Nacional de la Vivienda (NHF), que es un

Personas de  
bajos ingresos en  
Bauchi LGA,  
Nigeria

655

IJHMA  
15,3

656

agencia pública, domina la mayoría del mercado de financiación de la vivienda en Eslovenia, debido a la debilidad del mercado hipotecario primario y a la inexistencia del mercado hipotecario secundario. Por lo tanto, el estudio recomendó el desarrollo de los mercados hipotecarios primarios y secundarios como herramientas importantes para el futuro para mejorar la financiación de la vivienda y también desarrollar el mercado de capitales de renta fija en Eslovenia. [Cámaras y cols. \(2008\)](#) realizaron un estudio sobre innovación hipotecaria, elección de hipotecas y decisiones de vivienda. El estudio principal pretendía examinar algunos de los productos hipotecarios más recientes sobre vivienda. Se observó que la introducción de productos hipotecarios tenía una correlación positiva con la propiedad de vivienda utilizando datos sobre vivienda de 1995 a 2005. También se observó que la tasa de propiedad de vivienda disminuye a medida que estos instrumentos se eliminan del mercado hipotecario. También [Fernández y Aalbers \(2016\)](#) realizaron un estudio sobre el papel del seguro hipotecario privado en el sistema de financiación de la vivienda de EE. UU. El principal objetivo del Estado era evaluar el papel de las aseguradoras hipotecarias privadas en el actual sistema de financiación de la vivienda en Estados Unidos. El estudio reveló que los préstamos hipotecarios con una elevada relación préstamo-valor son relativamente riesgosos y, al asumir estos riesgos, el seguro hipotecario permite que más prestamistas e inversores proporcionen capital para estas hipotecas. [Adedeji y Olotuah \(2012\)](#) realizaron un estudio sobre la accesibilidad de las personas de bajos ingresos a la financiación de la vivienda en Nigeria; El estudio reveló que las sociedades de crédito han proporcionado financiación para la vivienda a un número considerable de personas, permitiéndoles adquirir sus propias casas. El estudio demostró que los fondos obtenidos de las sociedades de crédito para la vivienda a menudo son insuficientes debido al alto costo de los materiales y la mano de obra para la construcción. El estudio también encontró que a pesar de los esfuerzos de intermediación de los promotores privados y las sociedades cooperativas para proporcionar financiación para la vivienda, el nivel de accesibilidad a la financiación de la vivienda por parte de las personas de bajos ingresos sigue siendo muy bajo. [Udoka y Kpataene \(2017\)](#) comentaron que el mal desempeño del sistema de financiación de la vivienda de Nigeria podría atribuirse a la baja accesibilidad, el subdesarrollo del sistema de tenencia de la tierra y la incapacidad de los sistemas financieros para proporcionar financiación de bajo costo.

## 2.2 Cuestiones relacionadas con el desempeño de las instituciones

financieras Existen muchas limitaciones que limitan la disponibilidad de financiación para la vivienda en Nigeria. Algunas de estas limitaciones fueron identificadas por [Ricks \(2018\)](#) como condiciones macroeconómicas inestables, un marco legal débil para los derechos de propiedad y la falta de infraestructura del mercado hipotecario y la falta de disponibilidad de fondos para financiamiento a largo plazo para promover la intermediación financiera. Según otras fuentes, incluidas [Nwuba y Chukwuma-Nwuba \(2018\)](#), el acceso deficiente a la financiación ha sido ampliamente identificado como el principal impedimento para tener viviendas asequibles en Nigeria. De manera similar, [Renaud \(2008\)](#) identificó el acceso a la financiación como una de las principales limitaciones de la financiación de la vivienda en la mayoría de las economías emergentes. En Nigeria, [Hernández \(2009\)](#) descubrió que, utilizando análisis de encuestas y datos secundarios, se destacó que la política del NHF, la ley de uso de la tierra, la estructura de los PMI y las altas tasas de interés eran algunas de las limitaciones para el financiamiento hipotecario en Nigeria. [Udoka y Kpataene \(2017\)](#) examinaron los problemas de financiación del desarrollo inmobiliario en Nigeria mediante la administración de cuestionarios y un análisis descriptivo simple. El estudio reveló que las altas tasas de interés y varios otros requisitos para la solicitud de préstamos obstaculizaban la financiación de propiedades inmobiliarias en Nigeria. Por lo tanto, el estudio recomendaba, entre otras cosas, que el Gobierno nigeriano se esforzara por resolver los problemas económicos, como la inflación, para minimizar los problemas que afectan a la financiación del desarrollo inmobiliario.

[Mukhtar et al. \(2016\)](#) evaluaron el desempeño del Plan NHF en términos de entrega de viviendas en Nigeria. El estudio adoptó datos secundarios y utilizó el uso de percentiles y la prueba t, así como el momento de correlación del producto de Pearson para fines de análisis. El resultado indicó que los PMI no eran suficientes en número y que había una gran diferencia entre los montos que los deudores hipotecarios realmente solicitaron y los montos aprobados.

[Akinjare et al. \(2016\)](#) estudiaron la evaluación de la contribución de los PMI a la financiación de la vivienda en Nigeria. Su estudio identificó dos factores que contribuyeron al vago historial de desempeño del Banco Hipotecario Federal de Nigeria: la falta de información para la mayoría de los contribuyentes de ahorros que son posibles prestatarios dispuestos y las condiciones rígidas estipuladas por el Banco Hipotecario Federal de Nigeria para obtener préstamos del NHF. [Akinjare et al. \(2016\)](#) identificaron además que los problemas prolongados que han limitado la entrega de crédito adecuada y eficiente al sector de la vivienda, como la baja tasa de interés del NHF, el bajo nivel de participación en el esquema NHF, el entorno macroeconómico, la falta de vitalidad de algunos PMI, las engorrosas regulaciones legales marco para la adquisición de tierras, la estructura de los pasivos por depósitos bancarios, la baja capitalización, la movilización inadecuada de fondos a través de depósitos de ahorro, las distracciones y la imposibilidad de limitar las actividades a la movilización de ahorros y los préstamos hipotecarios y los impagos de préstamos (Akinjare et al., 2016).

### 2.3 Contexto institucional

Los analistas institucionales afirman que el entorno institucional puede influir fuertemente en el desarrollo de estructuras formales en una organización, a menudo más profundamente que las presiones del mercado. Las estructuras innovadoras que mejoran la eficiencia técnica en las organizaciones que las adoptan tempranamente están legitimadas en el entorno. En última instancia, estas innovaciones alcanzan un nivel de legitimación en el que no adoptarlas se considera "irracional y negligente" (o se convierten en mandatos legales). En este punto, las organizaciones nuevas y existentes adoptarán la forma estructural incluso si la forma no mejora la eficiencia. [Mader y Sabrow \(2019\)](#) sostuvieron que a menudo estos "mitos institucionales" se aceptan simplemente ceremoniosamente para que la organización gane o mantenga legitimidad en el entorno institucional.

Las organizaciones adoptan los vocabularios de estructura que prevalecen en su entorno, como títulos de trabajo específicos, procedimientos y roles organizacionales. La adopción y exhibición destacada de estos "adornos de legitimidad" institucionalmente aceptables ayudan a preservar un aura de acción organizacional basada en la buena fe. La legitimidad en el entorno institucional ayuda a garantizar la supervivencia organizacional. Sin embargo, estas estructuras formales de legitimidad pueden reducir la eficiencia y obstaculizar la posición competitiva de la organización en su entorno técnico.

Para reducir este efecto negativo, las organizaciones a menudo desvinculan su núcleo técnico de estas estructuras legitimadoras. Las organizaciones minimizarán o ceremonializarán la evaluación y descuidarán la implementación de programas para mantener la confianza externa (e interna) en las estructuras formales y al mismo tiempo reducir su impacto en la eficiencia.

[Meyer y cols. \(2018\)](#) informaron que el efecto neto de las presiones institucionales es aumentar la homogeneidad de las estructuras organizativas en un entorno institucional. Las empresas adoptarán estructuras similares como resultado de tres tipos de presiones. Las presiones coercitivas provienen de mandatos legales o de la influencia de organizaciones de las que dependen. Las presiones miméticas para copiar formas exitosas surgen en momentos de alta incertidumbre. Finalmente, las presiones normativas a la homogeneidad provienen de actitudes y enfoques similares de grupos y asociaciones profesionales incorporados a la empresa a través de prácticas de contratación. Añaden que la tasa de isomorfismo institucional aumenta cuando las empresas dependen en gran medida del entorno institucional; existir bajo alta incertidumbre u objetivos ambiguos; y confiar ampliamente en profesionales. [Stevens y Gebre-Medhin \(2016\)](#) examinaron el crecimiento de tres servicios administrativos en las escuelas públicas de California (salud escolar, psicología y plan de estudios) desde el punto de vista del concepto institucional. Encontró que cuando hay un alto nivel de consenso y cooperación dentro del entorno institucional, la difusión de estructuras innovadoras es constante y duradera. Sin embargo, cuando el entorno institucional es polémico y desenfocado, la adopción de estructuras innovadoras es lenta y tentativa. [Kung et al. \(2015\)](#) evaluaron la tasa de adopción de organizaciones de servicio civil en

Estados Unidos de 1880 a 1935. Sus resultados respaldan firmemente el concepto institucional esbozado anteriormente. Descubrieron que cuando las presiones coercitivas son elevadas (bajo mandato estatal), las organizaciones adoptan rápidamente nuevas estructuras. Bajo presiones coercitivas bajas, el ritmo de adopción es mucho más lento. Sin embargo, una mayor adopción genera legitimidad en el entorno institucional, acelerando el ritmo de adopción de la nueva forma estructural. Además, también confirmaron la hipótesis de que aunque las primeras organizaciones adoptan la nueva forma para mejorar la eficiencia, las organizaciones posteriores adoptan la forma estructural para mantener la legitimidad.

Los modelos cuantitativos predijeron la adopción del servicio civil basándose en las características de la ciudad (en los primeros períodos), pero no lograron predecir la adopción en períodos posteriores.

2.3.1 Desempeño de las instituciones financieras. [Shepherd y Günter \(2010\)](#) identificaron la rentabilidad como una medida importante del desempeño de la empresa, pero no debe considerarse como una medida única y también debe estar respaldada por otras medidas como la eficiencia.

El desempeño se define en términos de eficiencia y la eficiencia se define como la relación entre productos e insumos, donde un valor mayor de esta relación indica un mejor desempeño ([Chen et al., 2015](#)). El desempeño de los bancos puede identificarse correctamente en términos de eficiencia bancaria ([Fernando y Nimal, 2014](#)). La medición de la eficiencia en una institución bancaria también ayuda a comparar la eficiencia relativa de un banco individual con la del banco con mejores prácticas. [Kumar y Gulati \(2009\)](#) informaron que el desempeño es la combinación correcta de eficiencia y eficacia tanto en organizaciones con fines de lucro como sin fines de lucro, mientras que [Abadi et al. \(2013\)](#) confirmaron que el desempeño es la proporción entre los resultados y los insumos y la evaluación del desempeño es cómo una organización ha administrado y utilizado los recursos, además que la medición del desempeño y la efectividad son conceptos idénticos. El estudio de [Roghanian, Rasli y Gheysari \(2012\)](#) relaciona el desempeño bancario con la productividad, donde la productividad se descompuso en eficiencia y eficacia.

Mejorar el desempeño de una unidad organizacional depende tanto de la eficiencia como de la eficacia. [Hawaldar et al. \(2017\)](#) afirmaron que la evaluación del desempeño de los bancos está asociada con la eficacia con la que los bancos utilizan sus activos, capital y pasivos de los accionistas, ingresos y gastos. La discusión anterior nos ayuda a derivar el concepto de desempeño y su importancia en la banca. El término desempeño puede dilucidarse de múltiples maneras.

Algunos estudios previos se refieren al desempeño bancario en términos de rentabilidad y lo midieron por el retorno sobre activos (ROA); Algunos estudios exploran el desempeño financiero considerando los aspectos de rentabilidad y eficiencia, donde la rentabilidad se mide únicamente por el ROA y la eficiencia por el beneficio por empleado. Algunos otros estudios describen el desempeño sobre la base del marco CAMELS; por el contrario, los estudios modernos argumentan que el desempeño no es simplemente rentabilidad y eficiencia, sino que también debe medirse en términos de eficiencia y eficacia. Algunos estudios también utilizan los términos eficiencia y rendimiento indistintamente. En muchos estudios recientes, el enfoque de medición del desempeño de la banca cambia del enfoque tradicional al enfoque moderno, que evalúa el desempeño del banco de manera integral considerando los aspectos de eficiencia y eficacia.

La eficiencia nos muestra la cantidad de producción producida por los bancos dentro de los recursos disponibles y la eficacia nos muestra la calidad de la producción generada por los bancos.

Por lo tanto, la eficiencia y la eficacia son factores clave del desempeño bancario.

2.3.2 Efectividad de las instituciones financieras. [Ehlenz \(2018\)](#) sugirió que las instituciones formales de financiación de la vivienda rara vez están dispuestas a ayudar con la compra de tierras, especialmente cuando la tenencia es insegura, para brindar asistencia con mejoras al parque de viviendas de alquiler o para apoyar acuerdos domésticos no convencionales, como compartir múltiples viviendas. compuestos familiares. [Ricks \(2018\)](#) señaló que la eficacia cada vez menor de las instituciones de financiación de la vivienda, sumada a las crisis económicas y fiscales, ha hecho que los gobiernos sean más conscientes de la necesidad de promover el ahorro, reducir los subsidios y movilizar recursos internos y motivar

la participación de instituciones financieras privadas. La eficacia es el grado en que una organización logra sus objetivos. [Gruman y Saks \(2011\)](#) opinaron que las medidas de eficacia evalúan el desempeño de una organización o unidad de negocio con respecto al objetivo establecido y también sirven como un elemento importante en el procedimiento de planificación y control. [Bhagavath y otros. \(2009\)](#) atribuyeron que la efectividad es el grado en que los productos de los proveedores de servicios cumplen con los objetivos establecidos y la eficiencia es el éxito con el que una organización utiliza sus recursos para producir productos.

## 2.4 Contexto financiero

Nunca más es inusual darse cuenta de que algunos nigerianos, especialmente los grupos de bajos ingresos que viven en las zonas urbanas, no tienen hogar. La razón es que el costo de construir o alquilar una vivienda está simplemente fuera del alcance del nigeriano promedio. Por lo tanto, el desafío del sector inmobiliario nigeriano es el de la asequibilidad y la accesibilidad. Varios sistemas de construcción y entrega de viviendas están dirigidos principalmente al grupo de población de ingresos medios y altos que pueden pagar en efectivo o acceder a financiación para vivienda de los bancos.

La financiación de la vivienda se realiza mediante hipotecas. Pero las disposiciones de estas hipotecas para quienes obtienen ingresos se realizan a través del Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda. Sin embargo, sólo una proporción muy pequeña de personas con ingresos ha podido acceder a estas hipotecas. Esto se debe a que el desempeño del sistema de financiación de la vivienda en el desembolso de préstamos ha sido sombrío y desalentador ([Atamewan et al., 2017](#)).

**2.4.1 Accesibilidad financiera.** La relevancia de esta visión para la accesibilidad a la propiedad de vivienda radica en garantizar que la provisión de vivienda no se centre en algunos segmentos "elegidos" de la sociedad, sino que todos los miembros de la comunidad tengan las mismas oportunidades de elegir su propio alojamiento de acuerdo con sus medios o nivel de asequibilidad ([Okewole y Aribigbola, 2006](#)). La equidad social se refiere a la visión social de la vivienda y se relaciona con una situación en la que todos los ciudadanos tienen acceso a la vivienda sin limitaciones en cuanto a su origen socioeconómico o estatus en la sociedad. La mayoría de los problemas contemporáneos que afectan el acceso a la vivienda se han visto reforzados por la actitud negativa de la sociedad hacia los grupos vulnerables de bajos ingresos ([Opoko y Oluwatayo, 2014](#)).

**2.4.2 Asequibilidad financiera.** [Mulliner et al. \(2016\)](#) informaron que la asequibilidad de la vivienda en los últimos años se ha convertido en una forma común de resumir la naturaleza de las dificultades de vivienda en muchas naciones. Esto contrasta con el "problema de los barrios marginales", el "problema de la vivienda para personas de bajos ingresos", la "escasez de vivienda" o las definiciones de "necesidad de vivienda" de décadas anteriores. Se dice que un hogar tiene un problema de asequibilidad de la vivienda, en la mayoría de las formulaciones del término, cuando paga más de un cierto porcentaje de sus ingresos para obtener una vivienda adecuada y apropiada. [Gan y Hill \(2009\)](#) postularon que la capacidad de un hogar para comprar una casa puede verse al menos de tres maneras diferentes. Hacemos una distinción entre los conceptos de asequibilidad de compra, asequibilidad de pago y asequibilidad de ingresos. La asequibilidad de la compra considera si un hogar puede pedir prestado fondos suficientes para comprar una casa. La asequibilidad del pago considera la carga que supone para un hogar el pago de la hipoteca. La asequibilidad de los ingresos simplemente mide la relación entre los precios de la vivienda y los ingresos. La asequibilidad de la vivienda no es simplemente una cuestión de costos de vivienda y niveles de ingresos, sino de la capacidad de las personas para obtener una vivienda y permanecer en ella. A pesar de que existe un exceso de demanda de viviendas, ya sea en propiedad o en alquiler por parte de los hogares en Nigeria, su poder adquisitivo está limitado por sus respectivos ingresos. Aunque los ingresos de la mayoría de las personas, especialmente los de los maestros de escuela primaria en Nigeria, difícilmente pueden comprar la oferta de viviendas de los promotores públicos y privados, los promotores públicos sí entregan estas casas en forma de hipoteca. [Ademiluyi y Raji \(2008\)](#) observaron que los promotores privados tienden a contribuir en gran medida a todo el parque de viviendas del país. [Damulak](#)

IJHMA  
15,3

660

(2015) también observaron que los responsables de la formulación de políticas no son realmente conscientes de la magnitud de los problemas de vivienda para las personas de bajos ingresos cuando analizan el aumento del alquiler de las viviendas y el aumento del costo de los materiales de construcción. Pero [Olateju \(1990\)](#) señaló que el aumento de los alquileres elevados puede atribuirse a la disminución del parque de viviendas. La vivienda es un componente crítico en el tejido social y económico de todas las naciones.

## 2.5 Propiedad de la vivienda

Las personas han poseído muchas cosas, como propiedades, tierras, objetos y relaciones desde los albores de los tiempos, y dicha propiedad es una piedra angular que estructura muchas sociedades modernas de hoy. Las personas experimentan sentimientos especiales hacia sus objetivos de propiedad y desarrollan actitudes fuertes hacia las relaciones que construyen con los artículos que poseen. Estos sentimientos posesivos hacia los objetos parecen ser de naturaleza altamente psicológica ([Ryan-Collins et al., 2017](#)). El vínculo psicológico (es decir, emocional y cognitivo) con un objeto de propiedad representa lo que se llama propiedad psicológica (PO), la teoría de PO explica los sentimientos de conexión o el estado psicológico de propiedad en el contexto empresarial. Primero, el significado y la emoción asociados con mi, lo mío y lo nuestro expresan un sentimiento de propiedad.

En segundo lugar, PO representa una relación entre un individuo y un objeto (tanto material como inmaterial). En tercer lugar, un individuo percibe que el objeto (es decir, una empresa) tiene una conexión estrecha con él mismo. Finalmente, el estado de PO es complejo y consta de componentes tanto afectivos como cognitivos: la propiedad psicológica es un estado en el que los individuos sienten que el objetivo de la propiedad o una parte de ese objetivo es suyo (es mío). Es una condición de la que uno es consciente a través de la percepción intelectual. Refleja la conciencia, los pensamientos y las creencias de un individuo con respecto al objetivo de propiedad. El estado cognitivo, sin embargo, va acompañado de una sensación emocional o afectiva ([Chen et al., 2020](#)).

Las investigaciones han demostrado que la propiedad se puede sentir incluso hacia entidades no físicas, obras de arte, ideas, pensamientos, palabras, relaciones y personas. Estos complejos sentimientos de propiedad producen placer y son específicos de un objeto. En la relación empresa-cliente, surgen en gran medida del control percibido, la participación del cliente, la identificación empresa-cliente y el sentido de pertenencia ([Nancekivell et al., 2019](#)).

## 3. Metodología de investigación

El estudio implicó el uso de cuestionarios para recopilar información de una muestra de (500) maestros de escuela primaria de la Autoridad Educativa del Gobierno Local de Bauchi, que tenían alrededor de 5,474 maestros en 2019. La técnica de muestreo utilizada es el método de muestreo aleatorio simple para llegar al resultado deseado. Se utilizó una escala Likert de cinco puntos para los ítems variables para facilitar la evaluación de las respuestas (Kothari, 2004). Siguiendo los descriptores de desempeño de [Braunsberger y Gates \(2009\)](#) y [Seshadhri y Topkar \(2014\)](#), los descriptores utilizados para la accesibilidad recibieron una calificación muy probable de 5, probablemente de 4, incierto de 3, improbable de 2 y muy improbable de 1. Los utilizados para asequibilidad fueron muy alto calificado 5, alto calificado 4, incierto calificado 3, bajo calificado 2 y muy bajo calificado 1. Para el desempeño, los descriptores utilizados fueron los más disponibles calificados 5, disponibles calificados 4, incierto calificados 3, no disponibles calificados 2 y en su mayoría no disponible con calificación 1. Los utilizados para la efectividad fueron muy alto con calificación 5, alto con calificación 4, incierto con calificación 3, bajo con calificación 2 y muy bajo con calificación 1. Se eligió el gobierno local de Bauchi porque tiene el mayor número de maestros de escuela primaria (Niveles 1). -6) en el área de estudio, que representa alrededor del 29.1% de la población total de docentes de educación primaria en el estado, que es 18,755 ([EMIS SUBEB, 2017](#)). Se eligieron profesores de primaria porque son menos afortunados en términos de salario y según [FixusJobs.com \(2017\)](#), se encuentran en lo más bajo de la escala salarial de los docentes y del grupo de bajos ingresos en Nigeria. El salario medio de los profesores nigerianos en las escuelas primarias es



15.000 naira al mes (41,72 dólares). Se llevó a cabo una prueba de confiabilidad para medir la confiabilidad de los constructos. como lo sugiere [Pallant \(2011\)](#) y los resultados indicaron que un alfa de Cronbach confiable de Se logró más de 0,7 en todos los constructos de [la Tabla 1](#). Se realizó un análisis de correlación. llevado a cabo para encontrar la relación entre los contextos institucionales de financiación de la vivienda y contextos financieros para personas de bajos ingresos en el área de estudio. Paquete estadístico para redes sociales Science (SPSS, versión 23) se utilizó para el análisis estadístico de los datos generados a partir del Encuesta. Los niveles de significancia para todas las pruebas estadísticas inferenciales fueron establecido en 0,05. Las magnitudes de las relaciones reportadas fueron interpretadas usando [Burris \(2005\)](#) , con coeficientes >0,69 como muy fuerte, 0,50–0,69 como sustancial, 0,30–0,49 como moderado, 0,10–0,29 como débil y 0,01–0,09 como insignificante.

Sin embargo, se llevó a cabo una prueba de confiabilidad para medir la confiabilidad de los constructos como se sugiere por [Pallant \(2011\)](#). Los resultados indicaron que un alfa de Cronbach confiable de más de 0,7 era logrado en todos los constructos de [la Tabla 1](#).

Se administraron un total de 500 cuestionarios según lo recomendado por [Krejcie y Morgan \(2018\)](#) frente a una muestra de 5.000 encuestados. Un total de 389 (77,8%) Se recuperaron los cuestionarios y se descartaron 22 cuestionarios debido a que estaban incompletos. respuesta, datos faltantes, valores atípicos univariados y multivariados.

3.1 Demografía

Las características demográficas de los encuestados incluyen el género, la edad y el nivel de educación, años de servicio, antigüedad en el servicio e ingresos mensuales de los encuestados. Análisis de Se realizó frecuencia y porcentaje y los resultados mostraron que la mayoría de los Los encuestados eran hombres (62,7%), mientras que sus homólogos femeninos representaban sólo el 37,3% de la población.

variables	Opciones	Frecuencia	(%)
Género		230	62,7
	Masculino	137	37,3
Edad	Femenino Menos	82	22,3
	de 26 años Entre 26 y 35	105	28,6
	años Entre 36 y 45 años	72	19,6
	Entre 46 y 55 años Entre 56	44	12,0
	y 65 años 66 años y más	52	14,2
	Certificado de vida de	12	3,3
Nivel de educación	escuela primaria Escuela secundaria/	11	3,0
	cert.	28	7,6
	Diploma nacional/NCE	191	52,0
	Licenciatura/HND Maestría	106	28,9
Duración del servicio	y superior Menos de 6 años	31	8,4
	Entre 6 y 10	106	28,9
	años Entre 11 y 15 años	86	23,4
	Entre 16 y 20 años Entre 21	51	13,9
	y 25 años 26 años y más	39	10,6
	Menos de N11.000 Entre	44	12,0
	N11.000 y N20, 000	41	11,2
	Entre 21.000 y	11	3,0
Ingreso mensual	30.000 naira Entre 31.000 y 40.000	23	6,3
	naira Más de 40.000 naira Total	89	24,3
		62	16,9
		182	49,6
		367	100,0

De bajos ingresos  
asalariados en  
Bauchi LGA,  
Nigeria

661

Tabla 1.  
Resultado de la  
demografía

IJHMA  
15,3

662

la muestra. Esto implica que los hombres encuestados han dominado la profesión docente en el área de estudio.

La tabla también muestra que el grupo de edad dominante era el de 35 años o menos, como se observa en El 50,9%, sólo el 3,3% tenía 66 años y más. La información buscada de la encuestados sobre su nivel de educación revelaron que el 52% de ellos tenía Nacional Certificado de Educación/Diploma Nacional en comparación con el 28,9% que tenía título de licenciatura/ Diploma Nacional Superior y un 8% que poseían título de Maestría.

La mayoría de los encuestados han estado en la profesión docente durante 10 años y por debajo lo representa un 52,3% frente a un 11,2% que lleva 26 años en la profesión años y más. Además, la mayoría de los encuestados reciben un ingreso mensual superior a 40 naira, 000 representado por el 49,6% frente al 3,0% que recibe menos de N11.000 en la zona de estudio.

4. Discusión y conclusiones

Los resultados mostraron la media de clasificación y la desviación estándar para cada ítem. Los criterios para La clasificación media se presentó en la [Tabla 2](#). Esto es para simplificar la interpretación y comparación. entre medias y puntuaciones de clasificación. Se llevó a cabo un análisis de correlación para evaluar la relación entre los contextos institucionales de financiación de la vivienda, los contextos financieros y contextos de los beneficiarios a personas de bajos ingresos en el área de estudio. Los resultados se presentan en [Tabla 3](#).

La relación entre los contextos financieros, que son la accesibilidad y la asequibilidad, Los contextos institucionales, que son el desempeño y la eficacia, se evaluaron utilizando Coeficiente de correlación momento-producto de Pearson. Los resultados mostraron que había una Correlación moderada y positiva entre las dos variables de accesibilidad a la vivienda y asequibilidad de la vivienda en ( $r = 0,387^{**}$ ). Sin embargo, hubo una correlación sustancial y positiva entre el desempeño de la vivienda y la efectividad de la vivienda en ( $r = 0,690^{**}$ ).

4.1 Discusión

4.1.1 Nivel de contexto financiero. Los hallazgos de la investigación muestran que los desafíos en El acceso a la financiación de la vivienda ha sido un problema crítico para los maestros de escuela primaria en el Área de estudio. Esto se debe a que enfrentan muchas dificultades para acceder a la financiación de la vivienda, lo que los disuade de acudir a las instituciones financieras de vivienda para obtener préstamos para la vivienda. Esto coincide con la investigación de [Keke et al. \(2016\)](#) que el acceso a la financiación de la vivienda es un importante

		Descripción	Rangos	Rango
Tabla 2. Criterios para la media clasificación (cinco puntos Escala Likert)	1	Excelente	Más de 4,00	1
	2	Muy bien	3,00–3,99	2
	3	Ni bueno ni pobre	2,00–2,99	3
	4	Pobre	1,00–1,99	4
	5	Muy pobre	Menos de 1,00	5

		Contextos	Construcciones	Alfa de Cronbach	No de artículos
Tabla 3. Fiabilidad del campo resultados	Contexto financiero		Accesibilidad	0,780	14
			Asequibilidad	0,813	15
	Contexto institucional		Actuación	0,853	18
			Eficacia	0,771	17

desafío a la propiedad de vivienda en Nigeria. También se derivó de este estudio que calificar para un préstamo de vivienda era difícil para los encuestados en el área de estudio, ya que no podían cumplir con los requisitos necesarios para acceder al préstamo de financiamiento de vivienda que les permitiera lograr la propiedad efectiva de la vivienda. Esto es así en [Tesfaye \(2007\)](#) que se pueden señalar algunas razones por la incapacidad de la mayoría de los maestros de escuela primaria de estar calificados para acceder a préstamos de financiación de vivienda. El estudio descubrió que los maestros de escuela primaria en el área de estudio carecen de la garantía necesaria para acceder al préstamo de financiación de vivienda. Esta incapacidad de proporcionar garantías seguras es una barrera crítica para la propiedad de viviendas por parte de personas de bajos ingresos. Esto corrobora las conclusiones de [Olotuah \(2015\)](#) de que las personas de bajos ingresos generalmente no pueden obtener préstamos para la vivienda porque no tienen garantías para acceder a los préstamos para financiar la vivienda. El estudio también muestra que otro impedimento para acceder a financiamiento de vivienda desde la percepción de las personas de bajos ingresos es la posibilidad de lograr solicitar un préstamo, esto se debe a que la mayoría de los encuestados no cumplieron con los requisitos para acceder al préstamo de financiamiento de vivienda en el país. Área de estudio. Esto coincide con el estudio de [Dung-Gwom y Mallo \(2011\)](#), que evaluó la elegibilidad de las personas de bajos ingresos para obtener facilidades de crédito para la adquisición de viviendas en el estado de Plateau de Nigeria como los desafíos que enfrentan los hogares en el estudio. En el estudio, la ubicación donde el beneficiario quiere que se ubique su casa también fue un impedimento para acceder al financiamiento de la vivienda; sin embargo, [Clark et al. \(2006\)](#) y [Woo y Morrow-Jones \(2011\)](#) confirman la importancia de la ubicación en la propiedad de vivienda. El estudio muestra que los años de servicio no son un factor significativo para acceder a la financiación de la vivienda según la percepción de los encuestados porque la mayoría de ellos han pasado menos de 15 años en el servicio, lo que les dará la ventaja para pagar durante un largo período.

Según [Kuma \(2015\)](#), la duración del préstamo la mayoría de las veces se considera en función de los años que el deudor hipotecario lleva en su empleo actual, particularmente para aquellos en el sector público porque cuantos más años de empleo, menos años le quedan antes de la jubilación, por tanto, menor será la duración del préstamo que se concederá. La disponibilidad de garantías para la garantía bancaria es un factor que impide a los encuestados otorgar préstamos para financiar la vivienda porque carecen de la propiedad para utilizarla como garantía, lo que, según [Ogunnaike \(2017\)](#), sugirió un [cambio](#) de los bienes raíces como garantía colateral para préstamos hipotecarios a reducir las dificultades para cumplir con el requisito de garantía. El estudio muestra que la asequibilidad de los pagos mensuales también es un obstáculo para lograr una financiación efectiva de la vivienda entre las personas de bajos ingresos en el área de estudio, y eso está de acuerdo con las conclusiones de [Aribigbola \(2008\)](#) de que la asequibilidad de los pagos [mensuales](#) de encuestados no es adecuado para acceder a los préstamos. El estudio muestra que el período de amortización del préstamo para vivienda también es un factor crucial que va en contra de la asequibilidad de la financiación de la vivienda por parte de los encuestados. esto esta en línea

	Accesibilidad	Actuación
Asequibilidad		
Correlación de Pearson	0,387**	
Sig. (dos colas)	0,000	
norte	367	
Efectividad		
Correlación de Pearson		0,690**
Sig. (dos colas)		0,000
norte		367

Nota: \*\*La correlación es significativa al nivel 0,01 (dos colas)

Personas de  
bajos ingresos en  
Bauchi LGA,  
Nigeria

Tabla 4.  
Relación entre contextos  
institucionales de  
financiación de vivienda  
y contextos financieros

con los hallazgos de [Atamewan et al. \(2017\)](#) ese período de pago automáticamente descalifica a muchos encuestados para acceder a un préstamo de financiación de vivienda. De manera similar, [Ariemba \(2011\)](#) plantea que el período de pago afecta la asequibilidad del financiamiento de la vivienda entre las personas de ingresos bajos y medios en Kenia. El estudio muestra que la disposición a alquilar una casa era más asequible que a comprarla, ya que los encuestados no pueden permitirse el préstamo para financiar la vivienda. En el estudio, la influencia de la tasa de desempleo fue el factor que menos afecta la asequibilidad, ya que todos los encuestados son maestros de escuela primaria, lo que significa que tienen un empleo remunerado, y esto es cierto para los investigadores que determinan que el desempleo se correlaciona negativamente con la propiedad de la vivienda, lo que significa que el empleo es, por tanto, un factor importante para la propiedad de una vivienda ([Lerbs, 2011](#); [Lersch y Dewilde, 2015](#)). El estudio también identificó el ingreso mensual promedio gastado en unidades de vivienda como otro factor que afecta la asequibilidad del financiamiento de la vivienda. Según [Nwuba et al. \(2015\)](#), un aumento en los gastos no relacionados con la vivienda, en igualdad de condiciones, dará como resultado una disminución en la probabilidad de permitirse la compra de una vivienda.

El costo de las casas también fue un factor en el estudio que afectó la asequibilidad de los encuestados al financiamiento de la vivienda. [Nwuba et al. \(2015\)](#), observaron además que el aumento del costo de las viviendas constituye un obstáculo para la propiedad de la vivienda.

4.1.2 Relación entre las variables institucionales relacionadas con el financiamiento de la vivienda y las variables financieras relacionadas con las personas de bajos ingresos en la Autoridad Educativa del Gobierno Local de Bauchi. La relación entre las variables financieras relacionadas que son la accesibilidad y la asequibilidad se evaluó utilizando el coeficiente de correlación momento-producto de Pearson. El resultado mostró que había una correlación positiva moderada entre las dos variables de accesibilidad a la vivienda y asequibilidad de la vivienda en el estudio. Este resultado está en línea con los hallazgos existentes de [Akinjare et al. \(2016\)](#) pero es inconsistente con el estudio de [Ogedengbe y Adesopo \(2003\)](#). Las personas de bajos ingresos en el área de estudio estaban más preocupadas por la accesibilidad y asequibilidad de la propiedad de la vivienda. Además, el rendimiento y la eficacia se evaluaron mediante el coeficiente de correlación momento-producto de Pearson. Hubo una correlación sustancial y positiva entre el desempeño institucional de financiamiento de vivienda y la efectividad en el área de estudio. Este hallazgo está en línea con [Ajibola et al. \(2012\)](#) y también está de acuerdo con lo de ([Adewunmi et al., 2009](#)). Sin embargo, la investigación realizada por [Kama et al. \(2013\)](#) no considera el acuerdo de este estudio.

#### 4.2 Resumen de los hallazgos

El estudio informó que hubo una correlación positiva moderada entre las dos variables de accesibilidad y asequibilidad de la vivienda y también hubo una correlación positiva sustancial entre el desempeño y la efectividad de la vivienda en el área de estudio. El estudio reveló que la eficacia de las instituciones financieras y el desempeño de las instituciones tienen un efecto causal positivo significativo en el contexto de propiedad de vivienda de las personas de bajos ingresos. El estudio también reveló que los contextos institucionales tienen un efecto causal directo en el contexto financiero y la eficacia y el desempeño tienen un efecto significativo en la accesibilidad. De manera similar, la efectividad y el desempeño tienen un efecto causal significativo sobre la asequibilidad. El estudio reveló que la accesibilidad financiera no media la relación entre el contexto institucional y el contexto de los beneficiarios, mientras que la asequibilidad financiera media la relación entre el contexto institucional y el contexto de los beneficiarios. Por lo tanto, el desempeño de las instituciones financieras de vivienda y su eficacia tienen efectos directos en la propiedad de viviendas de las personas de bajos ingresos a través de la asequibilidad financiera.

#### 5. Conclusión Las

personas de bajos ingresos en el área de estudio estaban más preocupadas por la accesibilidad y asequibilidad de la propiedad de la vivienda y también muestra que el desempeño y la eficacia de

Las instituciones financieras de vivienda son de suma importancia para la propiedad de vivienda para las personas de bajos ingresos en el área de estudio. Se recomendó que los proveedores de préstamos para propiedad de vivienda dieran más énfasis al momento actual de aprobación del préstamo para vivienda y al nivel de la tasa de interés. De manera similar, también se debe dar énfasis a las condiciones aceptables del préstamo en términos de su desempeño financiero y efectividad. Además, el período de pago debería ser más largo para permitir a los beneficiarios pagar cómodamente sin mucho estrés y las instituciones de financiación de la vivienda deberían permitir varios métodos de pago permitiéndoles realizar pagos en bloque siempre que sea oportuno tener dinero para cumplir el sueño de las personas de bajos ingresos. a la propiedad efectiva de vivienda entre maestros de escuela primaria en el área del gobierno local de Bauchi, Nigeria.

Personas de  
bajos ingresos en  
Bauchi LGA,  
Nigeria

665

El estudio concluye que las personas de bajos ingresos enfrentaron desafíos de accesibilidad y asequibilidad para obtener préstamos para financiamiento de vivienda en Bauchi, lo que hace que la propiedad de la vivienda esté fuera de su alcance. Sin embargo, la accesibilidad y la asequibilidad mejorarán las posibilidades de las personas de bajos ingresos, especialmente los maestros de escuela primaria del gobierno local de Bauchi, de hacer realidad sus sueños de ser propietarios de viviendas sostenibles.

#### Referencias

- Abadi, D., Boncz, P., Harizopoulos, S., Idreos, S. y Madden, S. (2013), "El diseño y la implementación de sistemas modernos de bases de datos orientados a columnas", *Foundations and TrendsVR in Databases*, vol. 5 N° 3, págs. 197-280.
- Adedeji, YD y Olotuah, AO (2012), "Una evaluación de la accesibilidad de las personas de bajos ingresos a la financiación de la vivienda en Nigeria", *Revista científica europea, ESJ*, vol. 8 núm. 12.
- Ademiluyi, IA y Raji, BA (2008), "Los desarrolladores públicos y privados como agentes en la entrega de viviendas urbanas en África subsahariana: la situación en el estado de Lagos", *Humanity and Social Sciences Journal*, vol. 3 N° 2, págs. 143-150. ISSN 1818-4960 © IDOSI Publications Adesegun, Y. (2016),
- "Desafíos de cumplir con los requisitos de personas de bajos ingresos hacia el acceso a la vivienda pública en el área de gobierno local de Abeokuta Sur, estado de Ogun", Tesis no publicada, Departamento de Construcción, Universidad de Benin Ekpoma, estado de Edo, Nigeria.
- Adewunmi, Y., Ajayi, C. y Ogunba, O. (2009), "Gestión de instalaciones: factores que influyen en el papel de Agrimensores inmobiliarios nigerianos", *Journal of Facilities Management*, vol. 7 N° 3, págs. 246-258.
- Adshead, M. (2017), *¿regiones europeas en desarrollo? Gobernanza comparada, redes de políticas y Integración europea*, Routledge.
- Afrane, SK Owusu-Manu, D. Donkor-Hyiaman, KA y Bondinuba, FK (2016), "Hacia una financiación de viviendas innovadora en Ghana: una experiencia basada en el sistema de financiación de viviendas de pensiones de Sudáfrica".
- Ajibola, OO, Ibidapo-Obe, O. y Sofoluwe, AB (2012), "Desarrollar una política viable de energía renovable: un camino hacia los objetivos de desarrollo del milenio y la visión 20: 2020", conferencia de la Academia Internacional de Negocios y Desarrollo Africanos (IAABD) se titula "Negocios africanos y desarrollo en una economía política global cambiante: problemas, desafíos y oportunidades".
- Akinjare, V., Adetiloye, KA, Akhanolu, IA y Tochukwu, O. (2016), "La evaluación de la contribución de las instituciones hipotecarias primarias a la financiación de la vivienda en Nigeria: un estudio de caso de PLC de ahorro y préstamo de viviendas sindicales", *Asia Revista de tecnología de la información*, vol. 15 N° 13, págs. 2094-2100.
- Aribigbola, A. (2008), "Formulación de políticas de vivienda en países en desarrollo: evidencia de la implementación de programas de Akure, estado de Ondo, Nigeria", *Journal of Human Ecology*, vol. 23 N° 2, págs. 125-133.
- Ariemba, JM (2011), "Una investigación de los factores que determinan el acceso a la financiación de la vivienda por parte de personas bajas y Personas de ingresos medios en Nairobi", Tesis doctoral.

- Atamewan, EE, Eyo, EE y Effanga, ME (2017), "Evaluación de la disponibilidad y accesibilidad al financiamiento hipotecario para la entrega de viviendas sostenibles en Nigeria", Revista científica europea, edición de noviembre, vol. 13 N° 31, págs. 1857-7881. (imprimir) e - issn 1857-7431.
- Bhagavath, P., Rastogi, P., Menezes, RG, Valiathan, M., Kumar, TM, Babu, YR y Nayak, VC (2009), "Muerte súbita por aspergilosis pulmonar", Revista de Medicina Legal y Forense, vol. 16 N° 1, págs. 27-30.
- Bhuka, S. (2019), "La contribución de lo social a la promoción de los derechos de las mujeres en cuestiones de tierras: un caso del distrito de Kibaha", Tesis doctoral, Universidad de Mzumbe.
- Braunsberger, K. y Gates, R. (2009), "Desarrollo de inventarios para satisfacción y escalas Likert en un entorno de servicios", Journal of Services Marketing, vol. 23 N° 4, págs. 219-225.
- Burris, SH (2005), "Efecto del aprendizaje basado en problemas en la capacidad de pensamiento crítico y el conocimiento del contenido de los estudiantes de agricultura de secundaria", Tesis doctoral, Universidad de Missouri-Columbia.
- Chambers, M. Garriga, C. y Schlagenhauf, D. (2008), "La estructura de préstamos y la tenencia de la vivienda decisiones en un modelo de equilibrio de elección hipotecaria".
- Chen, CM, Delmas, MA y Lieberman, MB (2015), "Metodologías de frontera de producción y eficiencia como medida de desempeño en la investigación de gestión estratégica", Strategic Management Journal, vol. 36 N° 1, págs. 19-36.
- Chen, T., Dodds, S., Finsterwalder, J., Witell, L., Cheung, L., Falter, M., Garry, T., Snyder, H. y McColl-Kennedy, JR (2020), "Dinámica de cocreación del bienestar: una perspectiva de propiedad psicológica", Journal of Service Management, vol. 32 núm. 3.
- Clark, W., Deurloo, M. y Dieleman, F. (2006), "Movilidad residencial y resultados vecinales", Housing Studies, vol. 21 N° 3, págs. 323-342.
- Damulak, DD (2015), "La política de vivienda en Nigeria y el crecimiento de las marginalidades urbanas: un estudio de caso del área del gobierno local de Karu en el estado de Nasarawa, 2000-2014", Tesis doctoral, Departamento de Ciencias Políticas, Universidad Estatal de Nasarawa en Keffi.
- Dung-Gwom, JY y Mallo, DM (2011), "Una evaluación de los desafíos de acceder al crédito para la adquisición de viviendas por personas de bajos ingresos en Nigeria", disponible en : [www.gla.ac.uk/media/media\\_129707\\_en.pdf](http://www.gla.ac.uk/media/media_129707_en.pdf) (consultado el 29 de noviembre de 2014).
- Dymski, G. (2018), "Finanzas y sistemas financieros: geografías en evolución de crisis e inestabilidad", Manuales de Oxford, doi: [10.1093/oxfordhb/9780198755609.013.4](https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780198755609.013.4).
- Ehlenz, MM (2018), "Hacer que la vivienda sea más asequible: los fideicomisos de tierras comunitarias adoptan modelos de propiedad cooperativa para ampliar la vivienda asequible", Journal of Community Practice, vol. 26 N° 3, págs. 283-307.
- EMIS SUBEB (2017), Informe del sistema de información de gestión educativa, Junta Estatal de Educación Básica Universal de Bauchi, estado de Bauchi.
- Fernández, R. y Aalbers, MB (2016), "Financiación y vivienda: entre globalización y variedades de capitalismo", Competencia y cambio, vol. 20 N° 2, págs. 71-88.
- Fernando, JR y Nimal, PD (2014), "¿La gestión de riesgos afecta la eficiencia bancaria? Un análisis del sector bancario de Sri Lanka", Revista Internacional de Gestión y Sostenibilidad, vol. 3 N° 2, págs. 97-110.
- FixusJobs.com (2017), disponible en: [www.legit.ng/1138849-teachers-salary-scale.nigeria.html](http://www.legit.ng/1138849-teachers-salary-scale.nigeria.html) Gan, Q. y Hill,
- RJ (2009), "Medición de la asequibilidad de la vivienda: mirar más allá de la mediana", Journal of Housing Economics, vol. 18 N° 2, págs. 115-125.
- Gavu, EK y Owusu-Ansah, A. (2019), "Análisis empírico de la conceptualización del submercado residencial en Ghana", Revista Internacional de Análisis y Mercados de la Vivienda, vol. 12 núm. 4.
- Green, SD (2017), "Prueba de las políticas de autoconservación posteriores a la crisis de Fannie Mae y Freddie Mac bajo la ley de la casa justa", Cleveland State Law Review, vol. 66, pág. 477.

- Gruman, JA y Saks, AM (2011), "Gestión del desempeño y compromiso de los empleados", Human Revisión de la gestión de recursos, vol. 21 N° 2, págs. 123-136.
- Hawalдар, IT, Lokesh, L., Kumar, A., Pinto, P. y Sison, SM (2017), "Análisis de rendimiento de los bancos comerciales en el reino de Bahrain (2001-2015)", Revista Internacional de Economía y Finanzas Problemas, vol. 7, págs. 729-737.
- Hernández, J. (2009), "Redlining revisitado: patrones de préstamos hipotecarios en Sacramento 1930-2004", Revista Internacional de Investigación Urbana y Regional, vol. 33 N° 2, págs. 291-313.
- Ibrahim, K. y Mbamali, I. (2013), "Disponibilidad de fondos de financiación de viviendas para desarrolladores privados de propiedades en Abuja, Nigeria", en Proceeding of Sustainable Building Conference, Nigeria (25 de julio de 2013).
- Kama, U., Yakubu, J., Bewaji, P., Adigun, MA, Adegbe, O. y Elisha, JD (2013), "Mortgage Finance in Nigeria", Central Bank of Nigeria Occassional Paper(50).
- Keke, OV, Emoh, FI y Ogunsina, O. (2016), "Evaluación de la idoneidad de adoptar una asociación público-privada para la provisión de vivienda en el estado de Anambra", Global Journal of Advanced Research, vol. 3 N° 4, págs. 298-302.
- Krejcie, RV y Morgan, DW (1970), "Tabla de determinación del tamaño de la muestra", Educativo y Medición psicológica, vol. 30, págs. 607-610.
- Kuma, SS (2015), "Evaluación de los desafíos del acceso a la financiación de la vivienda en los estados del centro norte de Nigeria", Revista Etiope de Estudios y Gestión Ambiental, vol. 8 N° 2, págs. 161-170. ISSN:1998-0507.
- Kumar, S. y Gulati, R. (2009), "Medición de eficiencia, eficacia y desempeño de los bancos del sector público indio", Revista Internacional de Gestión de la Productividad y el Desempeño, vol. 59 N° 1, págs. 51-74.
- Kung, L., Cegielski, CG y Kung, HJ (2015), "Una perspectiva ambiental integrada sobre la adopción de software como servicio en empresas manufactureras y minoristas", Journal of Information Technology, vol. 30 N° 4, págs. 352-363.
- Lerbs, O. (2011), "¿Existe un vínculo entre la propiedad de vivienda y el desempleo? Evidencia de datos regionales alemanes", Economía Internacional y Política Económica, vol. 8 N° 4, págs. 407-426.
- Lersch, PM y Dewilde, C. (2015), "Inseguridad laboral y propiedad de vivienda por primera vez: evidencia de veintidós países europeos", Medio ambiente y planificación A: Economía y espacio, vol. 47 N° 3, págs. 607-624.
- Louçã, F. y Ash, M. (2018), Redes en la sombra: el desorden financiero y el sistema que causó la crisis, Prensa de la Universidad de Oxford, Estados Unidos.
- Mader, P. y Sabrow, S. (2019), "¿Todo mito y ceremonia? Examinando las causas y la lógica del cambio de misión en las microfinanzas del crédito para microempresas a la inclusión financiera", Foro de Economía Social, vol. 48 N° 1, págs. 22-48.
- Meyer, KE, Ding, Y., Li, J. y Zhang, H. (2018), "Superar la desconfianza: cómo las empresas estatales adaptan sus entradas extranjeras a las presiones institucionales en el extranjero", Multinacionales estatales, Palgrave Macmillan, Cham , págs. 211-251.
- Mukhtar, MM, Amirudin, R. y Mohamad, I. (2016), "Problemas de entrega de viviendas en países en desarrollo: un estudio de caso de Nigeria", Journal of Facilities Management, vol. 14 núm. 4.
- Mulliner, E., Malys, N. y Maliene, V. (2016), "Análisis comparativo de métodos MCDM para la evaluación de la asequibilidad de la vivienda sostenible", Omega, vol. 59, págs. 146-156.
- Nancekivell, SE, Friedman, O. y Gelman, SA (2019), "La propiedad importa: las personas poseen una teoría ingenua de la propiedad", Trends in Cognitive Sciences, vol. 23 N° 2, págs. 102-113.
- Nwuba, CC y Chukwuma-Nwuba, EO (2018), "Barreras para acceder a hipotecas en los mercados inmobiliarios de Nigeria", Revista Internacional de Análisis y Mercados de la Vivienda, vol. 11 núm. 4.

- Nwuba, CC, Kalu, IU y Umeh, JA (2015), "Determinantes de la asequibilidad de la propiedad de vivienda en los mercados de vivienda urbana de Nigeria", *Revista Internacional de Análisis y Mercados de la Vivienda*, vol. 8 N° 2, págs. 189-206.
- Obi, JN y Uwandu, IA (2015), "El efecto del pobre gobierno corporativo en el desempeño de los bancos nigerianos", *African Journal of Innovative Research and Advanced Studies*, vol. 3 N° 1, págs. 1-44.
- Ogedengbe, PS y Adesopo, AA (2003), "Problemas de financiación del desarrollo inmobiliario en Nigeria", *Revista de ecología humana*, vol. 14 N° 6, págs. 425-431.
- Ogunnaike, AO (2017), *Mejora de las oportunidades de propiedad de vivienda entre personas de ingresos medios en Nigeria: un estudio de caso de la metrópolis de Lagos*, Universidad del Oeste de Inglaterra.
- Okewole, IA y Aribigbola, A. (2006), "Innovaciones y sostenibilidad en la concepción e implementación de políticas de vivienda en Nigeria", *The Build Environment: Innovation Policy and Sustainable Development*, págs. 414-420.
- Olateju, B. (1990), "Materiales de construcción innovadores: aplicación para el desarrollo de viviendas cooperativas", documento presentado en el Taller Nacional sobre Cooperativas de Vivienda de Nigeria. Universidad Obafemi Awolowo, Ile-Ife, 17 y 18 de diciembre.
- Olotuah, AO (2015), "Accesibilidad de personas de bajos ingresos a la vivienda pública en Ado-Ekiti, Nigeria", *Civil and Environmental Research* ISSN 2224-5790 (papel) ISSN 2225-0514 (en línea) Vol.7, No. 7 .
- Opoko, PA y Oluwatayo, AA (2014), "Tendencias en la urbanización: implicaciones para la planificación y la entrega de viviendas para personas de bajos ingresos en Lagos", Nigeria. *Investigación de arquitectura*, vol. 4 N° 1A, págs. 15-26.
- Pallant, J. (2011), "Estadísticas no paramétricas", *SPSS Survival Manual*, 4ª ed., Allen y Unwin, Crows Nest, págs.
- Patton, AS (2015), *La inteligencia de la curación: la etnomedicina afroamericana como alternativa* Conocimiento, Universidad Estatal de MI.
- Peprah, JA y Obeng, CK (2015), "Regulación de las microfinanzas en Ghana: cuestiones faltantes e implicaciones para un sistema financiero eficiente", obtenido el 9 de noviembre de 2017.
- Peters, GW y Panayi, E. (2016), "Comprensión de los libros contables bancarios modernos a través de tecnologías blockchain: futuro del procesamiento de transacciones y contratos inteligentes en Internet del dinero", *Banking beyond Banks and Money*, Springer, Cham, págs. 239-278 .
- Razak, LA y Saupi, MN (2017), "El concepto y la aplicación de daman al-milkiyyah (riesgo de propiedad)", *Revista Internacional ISRA de Finanzas Islámicas*, vol. 9 N° 2, págs. 148-163.
- Renaud, BM (2008), "Financiamiento hipotecario en mercados emergentes: limitaciones y desarrollo factible paths", *Mortgage Markets Worldwide*, págs. 253-288.
- Ricks, M. (2018), "El dinero como infraestructura", *Columbia Business Law Review*, vol. 757.
- Rolnik, R. (2013), "Neoliberalismo tardío: la financiarización de la propiedad de vivienda y los derechos de vivienda", *Revista Internacional de Investigación Urbana y Regional*, vol. 37 N° 3, págs. 1058-1066.
- Ryan-Collins, J., Lloyd, T. y Macfarlane, L. (2017), *Repensar la economía del suelo y la vivienda*, Libros Zed.
- Sendi, R., Filipovic Hrast, M. y Kerbler, B. (2019), "Bienestar basado en activos: ¿la liberación del valor líquido de la vivienda es una opción viable para los pensionistas en Eslovenia?", *Journal of European Social Policy*, vol. 29 N° 4, págs. 577-589.
- Seshadri, G. y Topkar, V. (2014), "Validación de un cuestionario para la evaluación objetiva del desempeño de las instalaciones construidas", *Journal of Performance of Constructed Facilities*, vol. 30 N° 1, pág. 04014191.
- Shepherd, C. y Günter, H. (2010), "Measuring Supply Chain Performance: Current Research and Future Directions", *Behavioral Operations in Planning and Scheduling*, Springer, Berlín, págs. 105-121.
- Stevens, ML y Gebre-Medhin, B. (2016), "Asociación, servicio, mercado: la educación superior en el desarrollo político estadounidense", *Annual Review of Sociology*, vol. 42 N° 1, págs. 121-142.



---

Tesfaye, A. (2007), "Problemas y perspectivas del desarrollo de viviendas en Etiopía", *Property Management*, vol. 25 N° 1, págs. 27-53.

Thomas, PG (2014), "Percepción del cliente hacia los préstamos para vivienda: un estudio con referencia a los bancos del sector público y cooperativo en Kollam", *International Journal of Management and Social Science Research Review*, vol. 1 N° 2, págs. 79-82.

Udoka, CO y Kpataene, M. (2017), "Financiamiento hipotecario y desarrollo de viviendas en Nigeria", *Revista Internacional de Investigación -GRANTHAALAYAH*, vol. 5 N° 5, págs. 182-206.

Wahab, AK (2006), "Federal Government Economic Reforms, Human Development and Due Process", documento presentado en la primera conferencia anual de la Escuela de Tecnología Ambiental de la Universidad Federal de Tecnología de Akure.

Warnock, F. y Warnock, V. (2008), *Mercados y financiación de la vivienda*, Oficina Nacional de Estadísticas.

Woo, M. y Morrow-Jones, HA (2011), "Principales factores asociados con las intenciones de los propietarios de mudarse", *Revista Internacional de Ciencias Urbanas*, vol. 15 N° 3, págs. 161-186.

#### Lecturas adicionales

Buckley, R. y Kalarickal, J. (2004), *Shelter Strategies for the Urban Poor: Idiosyncratic and Successful, but Hardly Mysterious*, The World Bank.

Willits, FK, Theodori, GL y Luloff, AE (2016), "Otra mirada a las escalas Likert", *Journal of Rural Social Sciences*, vol. 31 N° 3, pág. 126.

Se puede contactar al autor

correspondiente, Moses Jonathan Gambo, en: [mjgams@gmail.com](mailto:mjgams@gmail.com)

Personas de  
bajos ingresos en  
Bauchi LGA,  
Nigeria

669

---