

NORMAS, SENTIDO DE COMUNIDAD Y COLECTIVISMO COMUNAL EN UN CONTEXTO DE EDIFICIOS EN ALTURA¹

Yung Yau²

Resumen

La disposición de los residentes a intervenir es un determinante crucial en lo que respecta a la habitabilidad de sus barrios. En ciudades que cuentan con edificios en altura, los acuerdos de propiedad de la mayoría de las viviendas privadas requieren del colectivismo entre vecinos respecto a una gran cantidad de temas comunales. El influyente teorema de Mancur Olson sobre el parasitismo sugiere que una acción colectiva no puede ser iniciada o sostenida si esta no prueba ser beneficiosa para cada una de las personas involucradas. Sin embargo, gran parte de los residentes de barrios en altura están activamente involucrados en acciones colectivas; este fenómeno requiere de una explicación frente a la desviación que ocurre en relación a la predicción teórica. Con el objetivo de comprender por qué algunas personas están dispuestas a participar y otras no, este estudio analiza los resultados de una encuesta estructurada, realizada a residentes de viviendas privadas en Hong Kong. Si bien el modelo de interés colectivo sirve como un punto de partida teórico para este estudio sobre participación de residentes en asuntos vecinales, el foco

NORMS, SENSE OF COMMUNITY AND NEIGHBORHOOD COLLECTIVISM IN A HIGH-RISE SETTING¹

Yung Yau²

Abstract

Residents' willingness to intervene is a crucial determinant of the livability of their neighborhoods. In high-rise cities, the ownership arrangements of most private housing necessitate collectivism among residents in many neighborhood affairs. Mancur Olson's seminal free-rider theorem suggests unless being profitable for every single participant, collective action will neither be initiated nor sustained. In real life, however, many residents in high-rise neighborhoods do actively engage in collective actions, which call for an explanation for this observed deviation from the theoretical prediction. With an aim to understand why some residents are willing to participate and others are not, this study analyses the findings from a structured survey on private housing residents in Hong Kong. While the collective interest model serves as a theoretical starting point for this study of resident participation in neighborhood affairs, particular foci

de este análisis está puesto en la importancia de las normas y el sentido de comunidad dentro del colectivismo comunal. Dada la recurrente producción de bienes públicos para un barrio (limpieza y seguridad pública), se espera que los residentes participen en repetidos “juegos de acción colectiva”. De acuerdo a algunos teóricos, las normas sociales juegan un papel importante en la definición del comportamiento colectivo de las personas, especialmente en estos juegos de repetición. Los resultados del análisis muestran que, además de los frecuentemente citados costos y beneficios selectivos, las normas sociales y el sentido de comunidad son importantes determinantes de colectivismo comunal en viviendas de gran altura en Hong Kong. Los resultados de esta investigación proporcionan políticas trascendentales e implicaciones prácticas sobre vivienda y gestión comunal para un importante número de ciudades que cuenten con edificios en altura.

PALABRAS CLAVE: ACCIÓN COLECTIVA; MODELO DE INTERÉS COLECTIVO; GOBIERNO COMUNAL; SENTIDO DE COMUNIDAD; NORMAS SOCIALES.

Fecha de recepción: 16.03.12
Fecha de aceptación: 24.09.12

- 1 El trabajo presentado en este artículo fue íntegramente financiado por una beca entregada por la City University of Hong Kong (Proyecto N° 7008073 <http://roweb.cityu.edu.hk/2010-2011/project/7008073P.htm>) Una versión anterior de esta investigación fue presentada en la 6th Australasian Housing Researcher's Conference, llevada a cabo en Australia en febrero de 2012. El autor desea dar las gracias a los encargados del evento por sus valiosos comentarios y sugerencias durante el desarrollo de este artículo.
- 2 Profesor asociado, Department of Public and Social Administration City, University of Hong Kong, Región Administrativa Especial de Hong Kong, República Popular China. Email: y.yau@cityu.edu.hk

are put on the importance of norms and sense of community on neighborhood collectivism. Given the recurrent nature of the realization of public goods for a neighborhood (e.g., environmental cleanliness and public safety), residents are thought to participate in repetitive 'games of collective action'. As suggested by some game theorists, social norms play an important role in shaping collective behavior of individuals, particularly in repeated games. The analysis results indicate that apart from the oft-cited selective benefits and costs, social norms and sense of community are important determinants of neighborhood collectivism in high-rise housing in Hong Kong. The research findings bear far-reaching policy and practical implications about the housing and neighborhood governance in many high-rise cities.

KEYWORDS: COLLECTIVE ACTION; COLLECTIVE INTEREST MODEL; NEIGHBORHOOD GOVERNANCE; SENSE OF COMMUNITY; SOCIAL NORMS.

Received: 16.03.12
Accepted: 24.09.12

- 1 The work described in this article was fully supported by a grant from City University of Hong Kong (Project No. 7008073 <http://roweb.cityu.edu.hk/2010-2011/project/7008073P.htm>). An earlier version of the article was presented at the 6th Australasian Housing Researchers' Conference in Adelaide in February 2012, and the author would like to thank the conference delegates for their valuable comments and suggestions for the development of this article.
- 2 Associate Professor Department of Public and Social Administration City University of Hong Kong Hong Kong SAR, People's Republic of China. E-mail: y.yau@cityu.edu.hk

Introducción

Un correcto mantenimiento de la vivienda es propicio para lograr, de muchas maneras, la sustentabilidad urbana en todas las ciudades del mundo. En primer lugar, se retrasa la demolición de viviendas ya que una reparación oportuna y mantención periódica incrementan la vida económica de estas construcciones³. Además, protege la vida y seguridad de sus ocupantes al garantizar la habitabilidad del entorno residencial⁴ y ayuda a preservar el valor activo de las propiedades⁵. A pesar de su importancia, el apropiado mantenimiento de la vivienda no es automático. La mala administración y el deterioro son problemas comunes que afectan a las viviendas privadas^{6, 7, 8}. Estos problemas son particularmente serios en las viviendas plurifamiliares (VP), en donde todos los dueños de viviendas son responsables de la administración de espacios comunes^{9, 10}. Para efectos de este estudio, las VP son espacios residenciales que cuentan con elementos de copropiedad, como por ejemplo edificios, condominios, viviendas cooperativas y urbanizaciones de interés común.

3 Yau, 2010.

4 Yau y Ho, 2009.

5 Wilhelmsson, 2008.

6 Rauh, Chew y Garfinkel, 2002.

7 Reschovsky y Newman, 1991.

8 Yau, 2010.

9 Bailey y Robertson, 1997.

10 Lujanen, 2010.

Introduction

Proper upkeep of housing is conducive to the achievement of urban sustainability of all cities in the world in many different ways. First, it delays demolition of housing structures because housing has a longer economic life upon timely repair and routine maintenance³. Besides, it safeguards occupants' health and safety by ensuring the livability of the residential environment⁴, and helps preserve asset value for the owners⁵. In spite of its significance, proper housing upkeep is not automatic. Mismanagement and disrepair are commonly seen problems in private housing^{6, 7, 8}. These problems are particularly serious in multi-owned housing (MOH) in which owners are jointly responsible for the management of communal parts of the properties^{9, 10}. For the purpose of this study, MOH refers to residential properties with co-owned elements, including but not limited to apartments, condominiums, cooperative housing and common interest developments.

3 Yau, 2010.

4 Yau and Ho, 2009.

5 Wilhelmsson, 2008.

6 Rauh, Chew and Garfinkel, 2002.

7 Reschovsky and Newman, 1991.

8 Yau, 2010.

9 Bailey and Robertson, 1997.

10 Lujanen, 2010.

Para una correcta mantención de VP se necesita de la participación activa de los residentes, sin embargo, el manejo de los espacios comunes es, en esencia, un típico ejemplo de acción colectiva. Existe una gran cantidad de trabajos sobre la participación vecinal en el manejo de viviendas^{11, 12, 13, 14}, no obstante, la mayoría de estos estudios están enfocados en las razones o beneficios de la participación vecinal en procesos de gestión o administración. Solamente una pequeña cantidad de análisis ha intentado abordar la toma de decisiones de los residentes desde el punto de vista de la participación. Dada su naturaleza de generar acción colectiva, el manejo de VP es propenso a sufrir del problema del parasitismo. Si bien algunas teorías sobre economía sugieren que individuos racionales evitarán contribuir con el suministro de bienes colectivos, es cierto que no todos los residentes desconocerán su participación en asuntos vecinales. Por lo tanto, resulta interesante estudiar el cálculo racional de residentes de VP en altura en relación a su participación en temas de gestión de viviendas e identificar los determinantes de su comportamiento de participación. Se presta especial atención a los efectos provocados por dos factores sociales, a saber, normas y sentido de comunidad. Algunos estudios sugieren que las normas sociales pueden

For proper upkeep of MOH, active participation of residents is always necessary but managing communal parts of housing is, by nature, a typical kind of collective action. Investigations of resident participation in housing management abound in the literature^{11, 12, 13, 14} but most of the previous studies focused on the justifications for or benefits of engaging residents in the management or governance process. Only few have attempted to address residents' decision making regarding participation. On account of its collective-action nature, MOH management is prone to free-rider problem. While economic theories suggest that rational individuals will try to shirk contributing to the provisions of collective goods, not all residents are non-participative in neighborhood affairs in reality. Therefore, it is interesting to study the decision calculus of the residents of private high-rise MOH in participating in housing management affairs, and identify the determinants of resident participation behavior. Particular foci are placed on the impacts of two social factors, namely norms and sense of community. Some studies suggested that social norms can help

11 Leung, 2005.
12 Monti, 1989.
13 Peterman, 1996.
14 Somerville y Steele 1995.

11 Leung, 2005.
12 Monti, 1989.
13 Peterman, 1996.
14 Somerville and Steele 1995.

explicar el comportamiento de participación de habitantes de este tipo de viviendas^{15, 16}. Por su parte, se ha identificado que el sentido de comunidad actúa como catalizador al llevar a los residentes a participar en actividades vecinales¹⁷. Empero, las consecuencias de estos dos factores en la gestión de viviendas en un contexto de edificios de gran altura aún necesitan ser exploradas.

Hong Kong sirve como laboratorio para este estudio gracias a la popularidad de sus edificios residenciales de gran altura. Más aun, la participación en la gestión de viviendas en esta ciudad es virtualmente voluntaria, debido a la ausencia de leyes que exijan la creación obligatoria de asociaciones de vecinos. A pesar de que sólo una ciudad es analizada, los resultados de esta investigación ofrecen algunas ideas sobre participación vecinal que pueden ser utilizadas en otros lugares que presenten un creciente número de viviendas en régimen de copropiedad o urbanizaciones de interés común, particularmente en ciudades que cuentan con una considerable cantidad de edificaciones de gran altura en Asia (Shanghái, Singapur y Tokio) y América Latina (Buenos Aires y Sao Paulo).

En primer lugar, esta investigación analiza el dilema de la acción colectiva en el manejo de VP y sus respectivas soluciones. Luego, se ofrece una

explain participation behavior of residents^{15, 16}. Meanwhile, sense of community was found to catalytically mobilize residents to participate in neighborhood activities¹⁷. However, the impacts of these two factors on resident participation in housing management in a high-rise setting have yet to be explored.

Hong Kong serves as a good laboratory for this study because of the popularity of high-rise residential buildings in the city. Moreover, housing management participation in the city is virtually voluntary for the absence of legislation requiring the compulsory formation of resident association or forcing residents to participate. Although only one city is investigated in this study, the research findings can provide some insights into resident participation in other places with a growing number of co-owned or common interest housing developments, particularly in those mega-rise cities in Asia (e.g., Shanghai, Singapore and Tokyo) and Latin America (e.g., Buenos Aires and Sao Paulo).

This paper first reviews the collective-action dilemma in MOH management and its solutions. It is then followed by an overview of private

15 Bengtsson, 2001.

16 Adriaanse, 2011.

17 Chavis y Wandersman, 1990.

15 Bengtsson, 2001.

16 Adriaanse, 2011.

17 Chavis and Wandersman, 1990.

perspectiva sobre la administración de viviendas privadas en Hong Kong. A continuación, se presenta el desarrollo del marco analítico de este estudio seguido por la metodología de investigación. Asimismo, se realiza una descripción de los datos y resultados del análisis. Luego se discuten las implicaciones de los resultados de esta contribución. Por último, se presenta la conclusión de este estudio junto con una agenda para futuras investigaciones.

Cálculo racional sobre participación vecinal en el manejo de VP

A diferencia de las viviendas unifamiliares, las VP en altura son difíciles de administrar debido a que abarcan tanto las esferas públicas como privadas. Dentro de la esfera privada, cada dueño de vivienda cuenta con el derecho exclusivo a utilizar y ocupar su propio espacio. Por su parte, la esfera pública incorpora las áreas comunes de las VP, tales como halls, pasillos de acceso, escaleras, ascensores, conductos de servicio y bombas de agua. Todo propietario que habite una VP es copropietario de estos elementos comunes y en conjunto debe administrar, mantener y asumir las responsabilidades que conlleva esa misión. En otras palabras, los copropietarios son social, legal y financieramente interdependientes en relación al uso, manejo y

housing management in Hong Kong. Next is the development of analytical framework of this study, followed by the research methodology. A description of the data and the analysis results follow. The implications of the research findings will then be discussed. Lastly, the paper is concluded, together with an agenda for further research.

Decision calculus of resident participation in MOH management

Unlike single-family houses, high-rise MOH is difficult to manage because it consists of both private and public spheres. In the private sphere, individual homeowners have an exclusive right to use and occupy their own dwelling units. On the other hand, the public sphere embraces the common (or communal parts) of MOH, such as entrance lobbies, access corridors, staircases, lifts, service ducts and water pumps. All individual homeowners in a MOH development co-own these common elements, and jointly shoulder the management and maintenance responsibilities associated with them. In other words, the co-owners are socially, legally and financially interdependent with respect to the use, management and upkeep of the common areas

mantención de las áreas e instalaciones comunes dentro de un complejo de VP¹⁸. Si bien en la mayoría de los casos la administración financiera de las VP puede quedar en manos de un administrador profesional, la participación vecinal sigue siendo necesaria^{19, 20, 21}. A veces se dan casos donde un administrador con facultades para ocuparse de las propiedades de los residentes actúa para obtener beneficios personales²². Frente a este escenario, los residentes tienen que hacer valer sus derechos y obtener sus propios beneficios. Con el propósito de crear y mantener condiciones de habitabilidad adecuadas para el presente y para el futuro, los habitantes de VP deben involucrarse activa y directamente en sus respectivas comunidades.

El dilema del colectivismo dentro de la participación en la gestión de viviendas

Las acciones colectivas en el manejo de VP están descritas como el suministro voluntario de bienes públicos²³. A pesar de los beneficios tangibles e intangibles derivados de un correcto manejo de

-
- 18 Bailey y Robertson, 1997.
 - 19 Kajiuura, 1994.
 - 20 Wang, 2010.
 - 21 Yip, 2010.
 - 22 Walters y Kent, 2000.
 - 23 Chamberlin, 1976.

ARTÍCULO: Normas, sentido de comunidad y colectivismo comunal en un contexto de edificios en altura / **Yung Yau**

and facilities within the MOH development¹⁸. While the management business in MOH can be left up to the professional property managers in most cases, participation of residents is still necessary^{19, 20, 21}. In particular, when there is a strong-agent-weak-principal problem in which a property manager (i.e., the agent) is empowered to look after the properties for the residents (i.e., the principals) but the former acts for his own benefits rather than the interests of the latter²², the residents have to stand up for their own benefits. With an eye to the creation and maintenance of desirable living conditions, for the present and for the future, residents in MOH must actively and directly involve themselves in their residential communities.

Dilemma of collectivism in housing management participation

Collective actions including the management of MOH are characterized as the voluntary

-
- 18 Bailey and Robertson, 1997.
 - 19 Kajiuura, 1994.
 - 20 Wang, 2010.
 - 21 Yip, 2010.
 - 22 Walters and Kent, 2000.

revista *invi* N° 76 / November 2012 / Volume N° 27: 17-72 23

viviendas (un entorno más limpio y seguro, bajos índices de delincuencia y alto valor activo), la participación (o disposición a participar) de cada residente se ve con frecuencia afectada por factores financieros y de tiempo²⁴. Esto se debe a que el involucramiento en la gestión de viviendas requiere de mucho trabajo. Las acciones colectivas generalmente necesitan tiempo, sin embargo, esta unidad es finita y el aporte en tiempo no puede ser físicamente removido de cada individuo (la participación de un individuo consume el tiempo de esta persona y no el de otra)²⁵. De este modo, existe un límite relacionado al tiempo que una persona destina a actividades colectivas. Así se explica por qué esta unidad es generalmente considerada como el último recurso de una acción colectiva.

De hecho, la teoría de elección racional ofrece una explicación más amplia sobre no participación; esta teoría propone que los beneficios obtenidos por los vecinos del efecto marginal de su esfuerzo participativo para producir bienes públicos son superados por los costos de su participación^{26, 27}. Si las personas comprenden que los beneficios resultantes de su involucramiento no son suficientes para cubrir costos asociados (tiempo), no tiene sentido para ellos malgastar su tiempo en actividades

provisions of public goods²³. In spite of the tangible and intangible benefits of proper housing management (e.g., cleaner and safer living environment, lower crime rate and higher asset value), a resident's participation (or willingness to participate) is often restrained by time and financial constraints²⁴. It is because housing management participation is labor-intensive. Collective action often requires the mobilization of time but time is finite and time contribution can never be physically removed from each individual resident (i.e., one individual's participation takes his and not other's time)²⁵. Therefore, there is a true limit to how much time a person can spend on collective actions. That explains why time is commonly taken as the ultimate resource for a collective action.

In fact, a more complete explanation of resident non-participation can be offered by the rational choice theory which posits that the benefits to the participating residents from the marginal effect of his participative effort for producing a public good are outweighed by the costs of participation^{26, 27}. If the residents perceive that

24 Kangwa y Olubodun, 2003.

25 Oliver y Marwell, 1992.

26 Homans, 1961.

27 Olson, 1965.

23 Chamberlin, 1976.

24 Kangwa and Olubodun, 2003.

25 Oliver and Marwell, 1992.

26 Homans, 1961.

27 Olson, 1965.

relacionadas a la gestión de viviendas. En otras palabras, la no toma de acciones, o la no participación, se convierte en una elección racional si el beneficio personal que se obtiene al involucrarse en alguna acción es menor al costo personal resultante de ese esfuerzo.

Sin embargo, debido a las características de los conceptos de “no exclusión”, “no competencia” y “provisión conjunta” de bienes públicos, la acción colectiva siempre se enfrenta al problema del parasitismo^{28, 29, 30}. Gran parte de los resultados de una correcta administración de VP se traducen en bienes públicos. Por ejemplo, resulta prácticamente imposible que un residente de un edificio de departamentos impida que sus vecinos disfruten de áreas comunes limpias e higiénicas. El dilema de la acción colectiva predice que un individuo racional que busca maximizar utilidades o bienes mostrará una tendencia a obtener beneficios de los esfuerzos de sus vecinos, mientras que a su vez, otros vecinos se comportarán de la misma forma. Todos los vecinos actuarán de manera oportunista y no existirá cooperación entre ellos. Al final, no se generarán bienes públicos^{31, 32, 33}.

the benefits derived from their participation cannot cover the associated costs (e.g., time cost), it would be irrational for them to waste time participating in housing management affairs. In other words, non-action or non-participation is a rational choice if the personal total benefit derived from taking action is perceived to be less than the personal total cost of making the effort.

On account of the characteristics of “non-excludability”, “non-rivalry” and “jointness of supply” of public goods, however, collective action is always confronted by the free-rider problem^{28, 29, 30}. Many outcomes of proper management of MOH are, by nature, public goods. For example, it is almost impossible for a resident to exclude his neighbors in an apartment building from enjoying the clean and hygienic communal areas. The dilemma of collection action predicts that a rational resident seeking to maximize utility or wealth is likely to free-ride his neighbors’ efforts, and others will act in the same way. All residents will behave opportunistically, and there is no

28 Brunner, 1998.

29 Buchanan y Tullock, 1962.

30 Olson, 1965.

31 Hovi y Foss, 1995.

32 Lai y Chan, 2004.

33 Walters y Kent, 2000.

28 Brunner, 1998.

29 Buchanan and Tullock, 1962.

30 Olson, 1965.

Uno de los enfoques para iniciar acciones colectivas es el uso de incentivos selectivos, el cual corresponde al beneficio que una persona obtiene por el único hecho de ser parte de estas acciones, independientemente si logra proporcionar algún tipo de bien público³⁴. En el caso del manejo de VP, los incentivos selectivos pueden tomar varias formas, como por ejemplo incentivos (honorarios para aquellas personas que participan colectivamente) o castigos (sanciones sociales en contra de aquellas personas que no participan colectivamente). Empero, los incentivos selectivos distan mucho de ser la solución al dilema de la acción colectiva, ya que su único resultado es una cooperación marginal o un tipo de cooperación inestable de corto plazo^{35, 36}. Por su parte, Olson ofrece una visión demasiado pesimista sobre la espontaneidad de las acciones colectivas debido a su suposición de que los individuos racionales tienden a calificar su propio aporte al suministro de bienes públicos como insignificante. De hecho, la participación de individuos racionales en acciones colectivas está generalmente determinada por un interés colectivo, el cual es una combinación de demandas individuales por bienes públicos y percepciones de eficacia individual y grupal en la entrega colectiva de estos

34 Olson, 1965.

35 Bengtsson, 1998.

36 Oliver, 1980.

cooperation among them. Eventually, no public good is realized^{31, 32, 33}.

One of the approaches to initiate collective actions is the use of selective incentive which is essentially benefit that a participant can derive only from his participation irrespective of whether he manages to provide any public goods in the end³⁴. In the case of MOH management, selective incentive can take various forms such as rewards (e.g., honorariums for participants) and punishments (e.g., social sanctions against non-participants). Nevertheless, selective incentive is far from a perfect solution to the collective-action dilemma because it can only result in marginal or short-term instable cooperation^{35, 36}. On the other hand, Olson has taken an over-pessimistic view towards the spontaneousness of collective action because of his assumption that rational individuals tend to regard the contribution of their own participation to the provision of a public good as negligible. As a matter of fact, participation of rational individuals in collective actions is often driven by collective interest which is a combination of individual demands

31 Hovi, Foss, 1995.

32 Lai, Chan, 2004.

33 Walters and Kent, 2000.

34 Olson, 1965.

35 Bengtsson, 1998.

36 Oliver, 1980.

bienes^{37, 38}. Visto de otra manera, además de los costos y beneficios personales, las percepciones sobre cómo una persona y un grupo influyen los resultados a nivel colectivo también son de importancia dentro del proceso de toma de decisiones.

Normas y acciones colectivas

Además de ser explicadas por la teoría de elección racional, las acciones colectivas también son definidas por teorías pertenecientes a la sociología, como por ejemplo el modelo de conformidad normativa. Bajo este esquema, los individuos están motivados a contribuir a la generación de bienes colectivos debido a obligaciones morales o normas sociales³⁹. Las normas sociales son estándares de comportamiento basados tanto en creencias ampliamente difundidas sobre cómo una persona debe actuar ante una situación determinada, así como en formas de operar que no están ligadas a la obtención de un resultado determinado⁴⁰. Estas convenciones son adquiridas ya sea mediante el aprendizaje social, imitación o presiones de conformidad que están en contra de todo tipo de desviación. De estas normas sociales, existen dos que están vinculadas a las acciones colectivas, estas son la “norma

37 Lubell, 2002.

38 Yau, 2011a.

39 Elster, 1989.

40 Ellickson, 2001.

for the public good and perceptions of self and group efficacy in the collective provision of the good^{37, 38}. Put differently, apart from personal costs and benefits, perceptions about how an individual and a group influence the collective outcomes also matter in the decision-making process.

Norms and collective actions

Apart from rational choice theory, collective action can be explained by sociological theories like the normative conformity model. Individuals are often motivated to contribute to collective goods because of moral obligations or social norms³⁹. Social norms are characteristically standards of behavior that are based on widely shared beliefs about how an individual ought to behave in a given situation and motives that are not outcome-oriented⁴⁰. They can be acquired through social learning, imitation, and pressures from conformity and against deviation. Two types of social norms are relevant to collective actions, namely “norm of fairness” and “everyday Kantianism”⁴¹. The former motivates

37 Lubell, 2002.

38 Yau, 2011a.

39 Elster, 1989.

40 Ellickson, 2001.

41 Elster, 1989.

de justicia” y el “kantianismo cotidiano”⁴¹. La primera motiva al individuo a participar debido a la gran cantidad de personas involucradas. La segunda, por su parte, no toma en cuenta las acciones de otros individuos. Una persona decide participar si considera que la cooperación universal, y no la deserción universal, es mejor para todos.

El cumplimiento de las normas kantianas está basado en la creencia de los miembros de una agrupación determinada, la cual dicta que tales normas son indispensables para el correcto funcionamiento del grupo, más allá de la coacción o el cálculo instrumental de costos y beneficios. De esta manera, las personas ajustan su comportamiento a estas normas, las cuales están internalizadas como correctas y apropiadas en vez de ser aceptadas por temor a recibir algún tipo de castigo por no obedecerlas^{42, 43}. Por su parte, la norma de justicia juega un rol más importante en los “juegos de repetición” y se basa mayormente en sanciones sociales (culpa y exclusión) como medio para garantizar cooperación. De hecho, gran parte de los temas de gestión en VP presentan características de juegos de repetición. Por ejemplo, las personas pueden escoger si asisten o no a eventos periódicos como reuniones vecinales y jornadas de limpieza. Así, las normas sociales asoman como elementos fundamentales

one to participate given the cooperation by a substantial number of others. The latter, on the other hand, disregards the actions of others. An individual chooses to participate if he thinks universal co-operation is better for everyone than universal defection.

Compliance with Kantian norms depends on individual group members’ belief that such norms are indispensable for the proper functioning of the group, rather than on coercion or instrumental calculation of costs and benefits. Therefore, people typically conform their behaviors to the norms because they have internalized them as right and proper, not because they fear punishment for violating them^{42, 43}. Norms of fairness, however, play a more significant role in “repetitive games” and they rely more on the social sanctions (e.g., shame and ostracism) to ensure cooperation. In fact, many MOH management affairs resemble repetitive games. For instance, residents can choose to (or not to) attend or participate in recurrent events like resident meetings and clean-up days. Therefore, social norms should be pivotal in the residents’ participation calculus.

41 Elster, 1989.

42 Knobe, 1990.

43 Parsons, 1967.

42 Knobe, 1990.

43 Parsons, 1967.

en el cálculo de participación vecinal. Cuando estas normas son integradas en un proceso racional de toma de decisiones, los individuos optarán por participar ya que su ausencia se verá traducida en algún tipo de castigo en futuros eventos⁴⁴. Asimismo, las personas son sancionadas o socialmente rechazadas si no cumplen sus deberes de residentes responsables, como por ejemplo no participar activamente en el manejo de su vivienda.

Si bien las explicaciones en términos de normas sociales son frecuentemente vistas como una alternativa cultural o estructural a modelos racionales, estas no escapan del análisis costo-beneficio⁴⁵,⁴⁶. Por ejemplo, una persona puede dejar de actuar moralmente si el costo de aquella acción es excesivamente alto. Además, una persona puede actuar siguiendo alguna norma si esta acción concede beneficios a otras personas, incluso a costa de sí mismo. De lo anterior mencionado, no se observan incongruencias en la incorporación de normas sociales dentro de urbanizaciones de interés común.

When norms are integrated in a rationalistic decision-making process, residents may choose to participate because their non-participation will attract punishments in subsequent games⁴⁴. Moreover, residents are sanctioned or rejected socially if they do not exercise their duties as a responsible resident, i.e., if they do not actively participate in the management of their housing.

While explanations in terms of social norms are often seen as a cultural or structural alternative to rationalistic models, they are not totally independent of cost-benefit analysis⁴⁵,⁴⁶. For example, an individual may refrain from acting morally if the cost of action is prohibitively high. Besides, one takes action with a view to a norm when his action confers benefits upon other members of a group even at a cost to the actor. From above, no incongruity in the incorporation of social norms as variables in the CIM is envisaged.

44 Bengtsson, 2001.

45 Elster, 1989.

46 Yau, 2011b.

44 Bengtsson, 2001.

45 Elster, 1989.

46 Yau, 2011b.

Sentido de comunidad y acciones colectivas

Independiente de la conformidad ante normas sociales, las acciones colectivas tienden a ocurrir cuando miembros de un grupo determinado se encuentran geográficamente cerca unos de otros, existen bajos índices de deserción y se comparten intereses comunes^{47, 48}. En VP, un número importante de vecinos vive a poca distancia entre sí dentro de un espacio reducido, de modo que las probabilidades de encuentro son considerablemente altas⁴⁹. Asimismo, un ambiente seguro, limpio y agradable tiende a ser un objetivo compartido por todos los habitantes de un complejo determinado. A este respecto, se forma una comunidad entre residentes que comparten intereses e identificación comunes; de este modo, el comunitarismo puede ser una fuerza motriz para la participación vecinal en actividades de gestión de viviendas. El sentido de comunidad, que esencialmente es “un sentimiento donde los miembros se importan los unos a los otros y al grupo; y una fe compartida donde las necesidades de los miembros serán atendidas mediante el compromiso de estar juntos”⁵⁰, puede

47 Chwe, 1999.

48 Elster, 1978.

49 Adriaanse, 2011.

50 McMillan y Chavis, 1986, p. 29.

Sense of community and collective actions

Irrespective of the conformity to social norms, collective action is likely to occur when members of the group are geographically close, have low turnover of membership and share a common interest^{47, 48}. In MOH, a relatively large number of residents live close together within a small physical area so they have a high chance to come across each other⁴⁹. Besides, a safe, clean and pleasant living environment tends to be a common want of the residents. In this regard, a community exists among the residents who share common interests and common identification, and communitarianism can be a driving force for resident participation in housing management. Sense of community, which is essentially “a feeling that members matter to one another and to the group and a shared faith that members needs will be met through their commitment to be together”⁵⁰, can facilitate a group of residents to work together⁵¹. There has been a proven link between sense of community and neighborhood

47 Chwe, 1999.

48 Elster, 1978.

49 Adriaanse, 2011.

50 McMillan and Chavis, 1986, p. 29.

51 Ahlbrandt and Cunningham, 1979.

facilitar al grupo poder trabajar en equipo⁵¹. En este aspecto, se ha identificado un vínculo entre el sentido de comunidad y la eficacia del grupo vecinal⁵². También existen evidencias sobre el efecto catalizador ejercido por el sentido de comunidad a la hora de estimular acciones voluntarias colectivas tales como el fomento de la participación dentro de un conjunto residencial^{53, 54}.

Visión general sobre el manejo de VP en Hong Kong

En Hong Kong, prácticamente todas las VP están regidas por el modelo de copropiedad. Bajo este sistema, los dueños de cada una de las viviendas son propietarios en conjunto de todo el complejo residencial^{55, 56}. Visto de otra manera, en vez de “ser dueños” de sus propias viviendas, cada propietario posee una parte del conjunto residencial, incluyendo el terreno sobre el que fue construido el complejo. El título de propiedad otorga a sus dueños derechos exclusivos a ocupar y utilizar sus espacios. Al mismo tiempo, las responsabilidades derivadas de la administración de áreas comunes (halls, pasillos de acceso, escaleras, ascensores y

*group efficacy*⁵². It has also been evidenced that sense of community had catalytic effects to stimulate voluntary collective actions like participation in a block association^{53, 54}.

Overview of MOH management in Hong Kong

In Hong Kong, nearly all MOH developments are held in co-ownership. Under this ownership arrangement, individual unit or flat owners are “tenants-in-common” jointly holding the whole development concerned with each other^{55, 56}. Put differently, rather than actually “owning” their flats, flat owners possess undivided shares of the whole development, including the land on which the development was built. The title deeds confer them exclusive rights to occupy and use their flats. At the same time, the responsibilities to manage and maintain the development’s common parts (e.g., entrance lobby, corridors, staircases, lifts and drainage stacks) have to be shared by all co-owners. In most cases, management and control of these common parts in a multi-owned

51 Ahlbrandt y Cunningham, 1979.

52 Long y Perkins, 2003.

53 Chavis y Wandersman, 1990.

54 Perkins, Florin, Rich, Wandersman y Chavis, 1990.

55 Nield, 1990.

56 Hastings, Wong y Walters, 2006.

52 Long and Perkins, 2003.

53 Chavis and Wandersman, 1990.

54 Perkins, Florin, Rich, Wandersman and Chavis, 1990.

55 Nield, 1990.

56 Hastings, Wong and Walters, 2006.

conductos de servicios) son compartidas por todos los copropietarios. En la mayoría de estos casos, el manejo y control de espacios comunes están regidos por una cláusula de mutuo acuerdo (CMA), el cual es un convenio que compromete a todos los copropietarios de un conjunto residencial determinado^{57, 58}. En caso de accidentes o lesiones que ocurran en los espacios comunes de uno de estos complejos, todos los copropietarios son solidariamente responsables.

De esta manera, la administración de espacios comunes dentro de un complejo residencial requiere del consentimiento y cooperación de todos los copropietarios. Desgraciadamente, la negociación y coordinación entre todos los involucrados exige una gran cantidad de recursos. Como una forma de facilitar el manejo diario de la vivienda, los copropietarios pueden designar a un administrador para dirigir todo el conjunto residencial a nombre de ellos. Además de la nominación de un administrador, los copropietarios pueden formar una corporación de propietarios (CP). Esta CP es una entidad independiente encargada de actuar legalmente en representación de todos los copropietarios de un complejo residencial. Respaldado por la CMA y por la Ordenanza de Administración de Edificios, la CP ayuda a copropietarios a administrar los espacios comunes dentro de sus conjuntos

development are governed by a deed of mutual covenant (DMC) which is a land covenant containing terms that bind all co-owners of the development^{57, 58}. In case of accidents or injuries associated with the common parts of the development, all co-owners are jointly and severally liable.

Given the shared ownership of the development's common parts, consents and cooperation of all the co-owners are prerequisites for the management of these communal elements. Unfortunately, negotiation and coordination among co-owners inevitably necessitate huge resource inputs. To facilitate daily housing management, the co-owners can appoint an external property management agent (PMA) to manage the development on their behalf. Regardless of the appointment of PMA, the co-owners can form an owners' corporation (OC) within their development. The OC is an independent body set up to act legally on behalf of all co-owners of a multi-owned development. Backed by the DMC and Building Management Ordinance, an OC helps individual co-owners manage common parts of their development, safeguard their interests and resolve neighbor disputes. It is also empowered to enforce

57 Loo, 1991.

58 Lee, 2005.

57 Loo, 1991.

58 Lee, 2005.

residenciales, resguardar sus intereses y resolver disputas entre vecinos. Esta entidad también está facultada para hacer cumplir los acuerdos alcanzados en las reuniones vecinales. Más importante todavía, la CP tiene el poder de designar, poner término y monitorear la labor del administrador.

Sin embargo, en Hong Kong la participación vecinal en la gestión de viviendas es de carácter voluntario. Dicho de otra forma, los residentes pueden escoger si participan o no en estas actividades. Algunas investigaciones previas sugieren que en Hong Kong los dueños de viviendas privadas no participan activamente en estas actividades⁵⁹, ⁶⁰. Lo que es peor, 7.000 de 40.000 edificios privados no cuentan con administrador o algún tipo de asociación de vecinos⁶¹.

Marco analítico sobre colectivismo en el manejo de VP en Hong Kong

VISIÓN GENERAL SOBRE EL MODELO DE INTERÉS COLECTIVO

Para analizar la participación vecinal en el manejo de VP en altura, se realizó un estudio empírico

59 Yau, 2010a.

60 Yau, 2010b.

61 Home Affairs Department, 2010.

ARTÍCULO: Normas, sentido de comunidad y colectivismo comunal en un contexto de edificios en altura / **Yung Yau**

resolutions reached in general owner meetings. More importantly, the OC has the statutory power to appoint, terminate and monitor the service provided by a PMA.

Nonetheless, as mentioned earlier, resident participation in housing management is purely voluntary in Hong Kong. In other words, residents can choose to participate or not in housing management according to their own will. Previous studies report that homeowners in Hong Kong's private housing do not participate in housing management actively⁵⁹, ⁶⁰. Even worse, around 7,000 out of 40,000 private buildings in the city have neither an external PMA nor resident association in any form.⁶¹

Analytical framework of collectivism in MOH management in Hong Kong

AN OVERVIEW OF THE COLLECTIVE INTEREST MODEL

To study resident participation in the management of high-rise MOH, an empirical

59 Yau, 2010a.

60 Yau, 2010b.

61 Home Affairs Department, 2010.

centrado en departamentos privados de Hong Kong, mediante la utilización del modelo de interés colectivo (MIC), el cual fue desarrollado basado en la lógica de Mancur Olson sobre acción colectiva⁶². Este modelo fue escogido debido a que abarca costos y beneficios a nivel personal e interés colectivo. El MIC es un modelo de cálculo racional en relación a la provisión de bienes públicos frente a la presencia de parasitismo⁶³. Asimismo, el MIC cuenta con la ventaja de poseer una verificación empírica de alto nivel. Incluso, el MIC incorpora dentro del modelo empírico factores tales como la conformidad ante normas sociales y el sentido de comunidad, los cuales son el centro de esta investigación. Teóricamente, el MIC plantea que individuos racionales escogen participar en acciones colectivas cuando el valor estimado de su participación es mayor al valor estimado de su ausencia⁶⁴. El valor estimado de una acción colectiva es calculado por individuo racional de acuerdo a los siguientes factores:

- (1) valores percibidos de bienes públicos derivados de una acción colectiva exitosa (V);
- (2) incremento de la probabilidad de éxito si el individuo participa (p^i);

62 Olson, 1965.

63 Finkel, Muller y Opp, 1989.

64 Lubell, Zahran y Vedlitz, 2007.

study is carried out in Hong Kong's private apartments using the collective interest model (CIM), which was developed upon Mancur Olson's logic of collective action⁶². The CIM is chosen because it embraces personal costs and benefits, and collective interest together. The CIM is a decision calculus model for public good provision in the presence of free-riding⁶³. Besides, the high empirical testability is also a definite advantage of the CIM. More importantly, the CIM can incorporate factors such as conformity to social norms and sense of community, which are the foci of this study, into the empirical model. Theoretically, the CIM posits that rational individuals choose to participate in a collective venture when the expected value of their participation exceeds the expected value of their non-participation⁶⁴. The expected value of a collective action is calculated by a rational individual based on the following five factors:

- (1) perceived values of public goods provided by a successful collective action (V);*
- (2) increase in the probability of success if the individual participates (p^i);*

62 Olson, 1965.

63 Finkel, Muller and Opp, 1989.

64 Lubell, Zahran and Vedlitz, 2007.

- (3) probabilidad de éxito de la acción de un grupo (p^g);
- (4) costo selectivo de la participación de un individuo (C); y
- (5) beneficio selectivo de la participación de un individuo (B).

Matemáticamente,

$$EV(\text{Participación}) = (V \times p^g \times p^i) - C + B \quad (\text{Ecuación 1})$$

El MIC sugiere que la decisión racional de un individuo sobre su participación en una acción colectiva depende de incentivos selectivos (beneficios selectivos menos costos selectivos) y una serie de variables de interés colectivo⁶⁵. Estas variables incluyen el valor percibido de bienes públicos, auto eficacia y la eficacia colectiva del grupo al suministrar bienes públicos. Se entiende por auto eficacia la habilidad de comprender y lograr una participación efectiva e influir en la obtención de resultados a nivel colectivo. Por su parte, eficacia colectiva hace referencia a la convicción de un grupo de lograr exitosamente los resultados colectivos esperados. La incorporación de estas variables de interés colectivo dentro del MIC sugiere que la participación de un solo individuo significa un incremento marginal en las posibilidades de obtener un bien público; de este modo, la unidad grupal es necesaria para lograr el éxito. Esta premisa es la base de

65 Finkel y Muller, 1998.

- (3) extent to which the action of the group as a whole is likely to be successful (p^g);
- (4) selective costs of participation of the individual (C); and
- (5) selective benefits of participation of the individual (B).

Mathematically,

$$EV(\text{Participation}) = (V \times p^g \times p^i) - C + B \quad (\text{Equation 1})$$

The CIM conjectures that a rational individual's decision regarding participation in a collective action hinges on his selective incentives (i.e., selective benefits minus selective costs) and a set of collective interest variables⁶⁵. The collective interest variables include the perceived value of the public good concerned and self efficacy of the individual and collective efficacy of the group in providing the public good. Self efficacy refers to the belief that one is competent to understand and participate effectively, and influence the collective outcomes. Group efficacy denotes the belief that the group can successfully achieve the desired collective outcomes. The incorporation of these collective interest variables into the CIM suggests that the participation of a single individual can only marginally increase the

65 Finkel and Muller, 1998.

la lógica de los polizones en el MIC, el cual indica que el valor estimado de una acción colectiva está condicionado por el comportamiento del resto de los miembros del grupo. Es por esto que el MIC ha sido ampliamente utilizado para explicar distintos tipos de colectivismo, como por ejemplo actividades políticas^{66, 67} y activismo medioambiental^{68, 69, 70}.

ESPECIFICACIÓN DEL MODELO Y DEFINICIONES DE VARIABLES PARA EFECTOS DEL ESTUDIO EMPÍRICO

El MIC es una herramienta nueva dentro de la investigación en el ámbito de la vivienda. Existen pocos estudios donde se ha empleado este modelo para entregar una explicación empírica sobre el comportamiento de residentes en relación a su participación en la gestión de viviendas^{71, 72}. Esta investigación prueba la aplicabilidad del MIC al colectivismo dentro del manejo de viviendas mediante el uso de mínimos cuadrados ordinarios (MCO). A pesar de su estructura multiplicativa, el MIC se transforma en una especificación aditiva lineal simple (la variable dependiente de primer

chance of realizing a public good, and group unity is necessary for success. This premise forms the basis for the logic of free-riding in the CIM such that the individual's expected value of collective action is conditional on the behavior of other group members. In view of its edges, the CIM has been widely applied to explain different types of collectivism such as mass political activities^{66, 67} and environmental activism^{68, 69, 70}.

MODEL SPECIFICATION AND VARIABLE DEFINITIONS FOR THE EMPIRICAL STUDY

Nonetheless, the CIM is still rather new in housing research. Not many attempts in employing the model to empirically explain residents' behavior in housing management participation have been made^{71, 72}. In this study, the applicability of the CIM to housing management collectivism is tested using ordinary least squares (OLS) analysis. In spite of its multiplicative structure as indicated in Equation (1), the CIM is converted into a simple linear additive specification (i.e., first-degree dependent variable taken as a

66 Ibid.

67 Finkel, Muller y Opp, 1989.

68 Lubell, 2002.

69 Lubell, Vedlitz, Zahran y Alston, 2006.

70 Lubell, Zahran y Vedlitz, 2007.

71 Yau, 2011a.

72 Yau, 2011b.

66 Ibid.

67 Finkel, Muller and Opp, 1989.

68 Lubell, 2002.

69 Lubell, Vedlitz, Zahran and Alston, 2006.

70 Lubell, Zahran and Vedlitz, 2007.

71 Yau, 2011a.

72 Yau, 2011b.

grado es utilizada como función de la suma de todas las variables independientes de primer grado). (Ver Ecuación 1). Esta conversión está bien respaldada, ya que otras formas funcionales como la especificación logarítmica doble (logaritmo de variable dependiente utilizado como función de la suma de logaritmos de todas las variables independientes) no superan las cualidades empíricas de la especificación aditiva lineal⁷³. Además, los resultados de un análisis basado en especificaciones logarítmicas dobles son sensibles a las escalas de medición y al re-escalamiento. En este sentido, el MIC de la Ecuación 1 es adaptado a:

$$EV(\text{Participación}) = V + p^s + p^i - C + B \quad (\text{Ecuación 2})$$

Para agilizar la recolección de datos, las variables de la Ecuación 2 son descompuestas o transformadas en factores prácticos (ver tabla 1). La teoría de elección racional sugiere que un individuo racional participará en actividades de gestión de viviendas si el valor estimado de su participación resulta ser positivo y el nivel de participación aumenta de acuerdo a este valor. Dado que EV (Participación) no es una unidad de fácil observación, el nivel de participación es adoptado como la variable dependiente del análisis. Se utiliza una escala de cinco puntos (5= muy a menudo; 4= a menudo; 3= a veces; 2= pocas veces; y 1= nunca) para medir el nivel de participación vecinal en cuatro tipos de

function of the summation of all first-degree independent variables). This conversion is well supported because other functional forms like log-log specification (i.e., logarithm of dependent variable taken as a function of the summation of logarithms of all independent variables) cannot offer empirical qualities superior to those of linear additive specification⁷³. Besides, the results of an analysis using a log-log specification are sensitive to measurement scales and rescaling. In this regard, the CIM in Equation (1) is adapted into:

$$EV(\text{Participación}) = V + p^s + p^i - C + B. \quad (\text{equation 2})$$

To aid data collection, the variables in Equation (2) are further broken down or transformed into operationalized factors which are listed in Table 1. The rational choice theory infers that a rational individual will choose to participate in housing management if the expected value of his participation is positive, and the level of participation increases with the expected value. Since EV(Participation) is not easily observable, participation level is taken as the dependent variable for the analysis. A five-point scale (5=very frequently; 4=often; 3=sometimes; 2=seldom; 1=never) is used to gauge a resident's

73 Lubell, Zahran y Vedlitz, 2007.

73 Lubell, Zahran and Vedlitz, 2007.

actividades administrativas, estas son, a) asistencia a reuniones vecinales; b) expresar opiniones en reuniones vecinales; c) votar en reuniones vecinales; y d) organizar actividades vecinales. El nivel de participación promedio, *PART*, es utilizado como la media aritmética de los puntos obtenidos en estas cuatro categorías.

El valor de un bien colectivo percibido de acuerdo a un residente, *V*, es indirectamente medido con su grado de descontento en relación a seis aspectos incluidos en los resultados de la gestión de viviendas, a saber, higiene ambiental, protección contra incendios, resguardo estructural, mantenimiento de servicios, seguridad y control de molestias. Los niveles de descontento son evaluados mediante el uso de una escala de cinco puntos (1= totalmente satisfecho y 5= totalmente descontento). El valor *DISC* es calculado por el promedio de los seis puntos relacionados al descontento (Alfa de Cronbach = 0,792). Debido a que un mejor estándar de gestión de viviendas es un bien colectivo, las personas que se encuentran afectadas por la situación en la que viven otorgarán más valor percibido a los bienes colectivos. Así, los niveles de participación y descontento se aprecian positivamente correlacionados.

La eficacia del grupo, *P^g*, definido como la probabilidad de éxito de un grupo de residentes a la hora de suministrar bienes colectivos, está medido por dos factores. El primero es la reciprocidad

participation level in four types of management activities, namely, a) attending resident association meetings; b) expressing views at resident association meetings; c) voting at resident association meetings; and d) organizing resident activities. The overall level of participation, PART, is taken as the arithmetic mean of the points received in these four aspects.

The value of the collective good perceived by a resident, V, is measured indirectly with his degree of dissatisfaction with six aspects of housing management outcomes, namely environmental hygiene, fire safety, structural safety, services upkeep, security, and nuisance control. The discontent levels are assessed in the questionnaire using a five-point scale (with 1=very satisfied and 5=very dissatisfied). DISC is calculated as the average of the six discontent scores (Cronbach's Alpha = 0.792). Given that better management standard of housing is a collective good in housing management; residents who are more aggrieved about the situation in which they live in will hold a greater perceived value of the collective good. The participation and discontent levels should thus be positively correlated.

Group efficacy, P^g, which measures the probability that a group of residents will succeed

TABLA 1: FACTORES PRÁCTICOS DEL ANÁLISIS EMPÍRICO.

Variable Modelo de Interés Colectivo (MIC)	Variable del modelo práctico
Valor estimado de la participación (EV)	Nivel de participación (<i>PART</i>)
Valor percibido de los bienes colectivos (<i>V</i>)	Nivel de descontento (<i>DISC</i>)
Eficacia del grupo (p^g)	Reciprocidad estimada (<i>EXRE</i>)
	Sentido de comunidad (<i>SOC</i>)
Eficacia personal (p^i)	Influencia sobre el resultado final (<i>INFL</i>)
Costos selectivos (<i>C</i>)	Género (<i>MALE</i>)
	Edad (<i>AGE</i>)
	Nivel de escolaridad (<i>EDU</i>)
	Ingresos personales (<i>INC</i>)
Beneficios selectivos (<i>B</i>)	Enraizamiento residencial (<i>RATT</i>)
	Membresía dentro de un comité (<i>MEM</i>)
	Normas de justicia (<i>NOF</i>)
	Kantianismo cotidiano (<i>KAN</i>)

TABLE 1: OPERATIONALIZED FACTORS FOR THE EMPIRICAL ANALYSIS.

Collective Interest Model (CIM) variable	Operationalized model variable
Expected value of participation (EV)	Level of participation (<i>PART</i>)
Perceived value of collective good (<i>V</i>)	Discontent level (<i>DISC</i>)
Group efficacy (p^g)	Expected reciprocity (<i>EXRE</i>)
	Sense of community (<i>SOC</i>)
Personal efficacy (p^i)	Outcome influence (<i>INFL</i>)
Selective costs (<i>C</i>)	Gender (<i>MALE</i>)
	Age (<i>AGE</i>)
	Education level (<i>EDU</i>)
	Personal income (<i>INC</i>)
Selective benefits (<i>B</i>)	Residential attachment (<i>RATT</i>)
	Committee membership (<i>MEM</i>)
	Norms of fairness (<i>NOF</i>)
	Everyday Kantianism (<i>KAN</i>)

estimada, EXRE. Esta unidad está determinada mediante el uso de una escala de tipo Likert de cinco puntos (1= totalmente en desacuerdo y 5= totalmente de acuerdo) sobre el enunciado “otros miembros de su conjunto residencial participan en la gestión de viviendas tal como usted lo hace”. El segundo factor es el sentido de comunidad, SOC. Para cuantificar este factor, nuevamente se utiliza la escala de Likert sobre los enunciados “mis vecinos y yo buscamos lo mismo dentro de este conjunto residencial”, “puedo reconocer a gran parte de los vecinos de mi conjunto residencial”, “me siento cómodo en mi conjunto residencial”, “si existe un problema en mi conjunto residencial, los vecinos pueden resolverlo”, y “por lo general, existen buenas relaciones entre los vecinos de mi conjunto residencial” (donde 1= totalmente en desacuerdo y 5= totalmente de acuerdo). Estos cinco enunciados fueron adoptados a partir del Índice de Sentido de Comunidad⁷⁴; el promedio obtenido de la puntuación de cada pregunta determinará el valor de SOC (Alfa de Cronbach = 0,892). Teniendo en cuenta el colectivismo presente en la gestión de viviendas, un individuo puede percibir que no podrán obtenerse bienes colectivos frente a la ausencia de opiniones y acciones conjuntas entre todos o gran parte de los vecinos. De esta manera, se puede decir que los vecinos con mayores niveles de reciprocidad estimada y sentido de comunidad

in providing the collective good is measured by two factors. The first one is expected reciprocity, EXRE. It is evaluated using a five-point Likert scale (with 1=strongly disagree and 5=strongly agree) on the statement “other residents in your residential development will participate in housing management as you do”. The second factor is sense of community, SOC. To gauge this factor, the views of a resident to the statements “my neighbors and I want the same things from the residential development”, “I can recognize most of the residents in my residential development”, “I feel at home in my residential development”, “if there is a problem in my residential development, residents can get it solved”, and “residents in my residential development generally get along well with each other” are again measured on a five-point Likert scale (with 1=strongly disagree and 5=strongly agree). These five statements are adopted from the Sense of Community Index⁷⁴, and an overall rating for SOC will be arrived by averaging the five ratings given to the statements (Cronbach’s Alpha = 0.892). In view of the collectivism of housing management, an individual may feel that no collective good will be realized in the absence of consonant views and actions by all (or at least the majority of) the residents. It is hence

74 Perkins, Florin, Rich, Wandersman, Chavis, 1990.

74 Perkins, Florin, Rich, Wandersman and Chavis, 1990.

son más participativos en actividades de manejo de viviendas.

La auto eficacia, P^i , es una unidad determinada por la influencia personal percibida sobre el resultado final en la gestión de viviendas, *INFL*. Este último valor hace referencia a la convicción de un individuo de que su participación en actividades de manejo de viviendas incrementarán las posibilidades del grupo de suministrar bienes colectivos. La medida en la que un residente considera que su participación en este tipo de actividades marcará una diferencia con respecto a la calidad de su lugar de residencia es calculada mediante el uso de la escala Likert (1= totalmente en desacuerdo y 5= totalmente de acuerdo). Se estima que vecinos que cuenten con una mayor percepción sobre su influencia personal en el resultado final en la administración de viviendas tendrán una mayor participación en temas de gestión a nivel vecinal.

Si bien el tiempo es generalmente considerado como el costo final dentro de la participación personal en una acción colectiva⁷⁵, la habilidad de un individuo de pagar el costo selectivo de participación, *C*, también está determinada por la disponibilidad de dinero, conocimiento y habilidades necesarias para una participación efectiva⁷⁶. De esta manera, *C*, está determinado por cuatro variables demográficas incluidas en el modelo práctico. La

hypothesized that residents with higher levels of expected reciprocity and sense of community are more participative in housing management.

Self efficacy, P^i , is proxied by the perceived personal influence on the management outcome, INFL. The latter refers to an individual resident's belief that his participation in housing management will increase the probability that the group will achieve the collective good. The degree to which the resident agrees that his participation in housing management is likely to make a difference in the quality of his living place is measured with a five-point Likert scale (with 1=strongly disagree and 5=strongly agree). Residents with greater perceived personal influence on the management outcome are expected to be more participative in housing management affairs.

While time is generally regarded the ultimate costs for one to participate in a collective action⁷⁵, an individual's ability to pay the selective costs of participation, C, is also determined by the availability of the money, knowledge and skills necessary for his effective participation⁷⁶. In this light, C is proxied by four demographic variables in the operationalized

75 Oliver y Marwell, 1992.

76 Brady, Verba y Schlozman, 1995.

75 Oliver and Marwell, 1992.

76 Brady, Verba and Schlozman, 1995.

unidad *MALE* es la variable ficticia, equivalente a 1 para varones y 0 en caso contrario. El valor *AGE* es una escala dividida en seis categorías para representar la edad de los residentes que fueron parte de la muestra (1= 18-24 años; 2= 25-34 años; 3= 35-44 años; 4= 45-54 años; 5= 55-64 años; 6= 65 años o más). El valor *EDU* corresponde a una escala dividida en seis categorías que indica el nivel de escolaridad alcanzado por los encuestados (1= enseñanza primaria o inferior; 2= enseñanza secundaria inferior; 3= enseñanza secundaria superior; 4= estudiante de enseñanza superior; 5= formación profesional superior; 6= grado universitario o superior). Por último, el valor *INC* está determinado por seis categorías que indican el ingreso mensual promedio de los encuestados (1= menos de HK\$10.000; 2= entre HK\$10.000 y HK\$14.999; 3= entre HK\$15.000 y HK\$19.999; 4= entre HK\$20.000 y HK\$24.999; 5= entre HK\$25.000 y HK\$29.999; 6= HK\$30.000 o más)⁷⁷.

Se utilizaron cuatro variables para calcular los beneficios selectivos, *B*. La primera variable es el enraizamiento residencial, *RATT*, el cual hace referencia al vínculo afectivo que los individuos establecen con su barrio; es en estos lugares donde los encuestados muestran intenciones de permanecer y donde se sienten cómodos y seguros⁷⁸.

77 HK\$ 1 = US\$ 0,1290.

78 Hidalgo y Hernández, 2001.

model. MALE is the dummy variable, which equals 1 for males and zero if otherwise. AGE is a six-category scale for the resident's age (1=18-24 years old; 2=25-34 years old; 3=35-44 years old; 4=45-54 years old; 5=55-64 years old; 6=65 years old or above). EDU is a six-category scale for the resident's highest education level attained (1=primary school or below; 2=lower secondary school; 3=upper secondary school; 4=matriculation; 5=sub-degree post-secondary education; 6=degree or above). INC is a six-category measure of the resident's average monthly income (1=below HK\$10,000; 2=HK\$10,000-14,999; 3=HK\$15,000-19,999; 4=HK\$20,000-24,999; 5=HK\$25,000-29,999; 6=HK\$30,000 or above)⁷⁷.

Four variables are used to estimate selective benefits, B. The first variable is residential attachment, RATT, which is referred to the affective link that residents establish with their residential neighborhoods where they have a propensity to remain and where they feel comfortable and safe⁷⁸. Residential attachment is one's feeling of pride about his neighborhood and identification with its physical aspects⁷⁹. It can be nourished by the daily encounters with

77 HK\$ 1 = US\$ 0,1290.

78 Hidalgo and Hernández, 2001.

79 Massey, 1991.

El enraizamiento residencial es el sentimiento de orgullo hacia el vecindario y la identificación con sus aspectos físicos⁷⁹. Este sentimiento se ve beneficiado por los encuentros diarios entre los residentes con su entorno y vecinos⁸⁰. En este sentido, los individuos expresan y refuerzan su sentimiento de enraizamiento a través del involucramiento en asuntos vecinales. En general, la participación en estas actividades se incrementa cuando las personas tienen un vínculo con sus barrios y se sienten identificados con ellos⁸¹. Para efectos de la medición del enraizamiento residencial, se utilizó la escala Likert (1= totalmente en desacuerdo y 5= totalmente de acuerdo) sobre el enunciado “usted siente orgullo de vivir en su conjunto residencial”. El segundo elemento de beneficios selectivos es la membresía dentro de un comité, MEM, el cual es una variable ficticia equivalente a 1 para miembros de una asociación vecinal y 0 en caso contrario. Por lo general, la gente busca y obtiene beneficios de identidades sociales positivas asociadas a sus grupos⁸². Asimismo, una persona puede forjar y expresar su identidad como miembro del comité de una asociación vecinal a través de la participación activa en la gestión de viviendas. De esta manera, se estima que los niveles de participación aumentan cuando un individuo siente un fuerte apego a

the living environment and neighbors⁸⁰. In this regard, through participation in various housing management affairs, residents can express and reinforce their feelings of attachment to the neighborhood. In general, participation is encouraged when people feel that they are attached to a neighborhood and that they identify with it⁸¹. For the measurement of residential attachment, a resident is asked to indicate his agreement, using a five-point Likert scale (with 1=strongly disagree and 5=strongly agree) with the statement “you are proud of being a resident in your residential development”. The second proxy of selective benefits is committee membership (MEM), a dummy variable which equals 1 for a committee member of a resident association and zero if otherwise. In general, people strive for and benefit from positive social identities associated with their membership groups⁸². Besides, a resident can gain and express his identity as a committee member of a resident association through active participation in housing management. It is, therefore, expected that participation is more frequent when a resident perceives a stronger residential attachment and is a committee

79 Massey, 1991.

80 Brown, Perkins y Brown, 2003.

81 Dekker, 2007.

82 Tajfel y Turner, 1979.

80 Brown, Perkins and Brown, 2003.

81 Dekker, 2007.

82 Tajfel and Turner, 1979.

su barrio y es miembro del comité de una asociación vecinal dentro de su conjunto residencial.

A continuación se presentan dos variables pertenecientes a la esfera de las normas, estas son la norma de justicia, *NOF*, y el kantianismo cotidiano, *KAN*. Como se ha discutido anteriormente, la no adaptación a ciertas convenciones puede acarrear sanciones sociales (rechazo social). Esto significa que la conformidad a las normas se traduce en beneficios selectivos para los involucrados. Para evaluar estas dos variables se utilizó la escala Likert (1= totalmente en desacuerdo y 5= totalmente de acuerdo) sobre los enunciados: “¿Está de acuerdo en participar en actividades de gestión de viviendas si sus vecinos son parte activa de estas?” y “¿está de acuerdo en que la participación en actividades de gestión de viviendas debe ser una obligación que cada vecino debe cumplir?” Se estima que la presencia de residentes en estas actividades sería mayor si la participación incorporase las normas de justicia y el kantianismo cotidiano.

Para facilitar la interpretación de resultados, todas las mediciones no dicotómicas, incluyendo las variables dependientes, están re-escaladas linealmente a un rango continuo [0,1] previo a la estimación modelizada.

member of a resident association within his housing development.

*What come next are two norm-related variables, namely norms of fairness, *NOF*, and everyday Kantianism, *KAN*. As discussed earlier, unwillingness to conform may attract social sanctions (e.g., social rejection). That means norm conformity is expected to bring selective benefits to the conformers. To evaluate the two variables, a resident is asked two respective questions using a five-point Likert scale (with 1=strongly disagree and 5=strongly agree): “do you agree that you should participate in housing management if your neighbors do the same”, and “do you agree that participation in housing management is an obligation of every resident?” It is hypothesized that residents participate in housing management affairs more if they regard participation as a norm of fairness and Kantian norm.*

To facilitate the interpretation of the results, all non-dichotomous measures, including the dependant variables, are linearly rescaled to the continuous [0,1] range before model estimation.

Datos analizados: fuentes y descripciones

La información analizada fue recogida de una encuesta estructurada auto-gestionada llevada a cabo en Hong Kong, entre los meses de mayo y agosto de 2011. El objetivo de este sondeo fue obtener los datos necesarios para poder realizar un estudio empírico. Asimismo, antes de su lanzamiento, esta encuesta fue probada y mejorada de acuerdo a comentarios entregados por evaluadores. A pesar de los altos costos que implicó el proceso de recolección de datos, la opción de realizar entrevistas personales auto-gestionadas y el uso de un cuestionario previamente elaborado logró maximizar el número de encuestados. Además, se explicaron los términos o conceptos contenidos en el cuestionario en caso de no ser entendidos por los entrevistados. Así se logró comprender de una mejor manera las preguntas que estaban siendo planteadas a los encuestados.

Las áreas urbanas de Shatin y Taipo, localizadas en Hong Kong, fueron escogidas para llevar a cabo la encuesta. Estos distritos son relativamente nuevos, ambos datan de la década de los '70 y fueron seleccionados por dos razones. La primera de ellas es que estos barrios poseen una distribución relativamente homogénea en términos de edad, ingresos

Data for analyses: source and descriptions

The data used for analyses come from a self-administered face-to-face structured questionnaire survey conducted in Hong Kong between May and August 2011. The questionnaire was designed to collect the information necessary for the empirical study. It was pretested and fine-tuned according to the testers' feedbacks before the survey. Despite the higher costs incurred in the data collection process, the adoption of self-administered face-to-face interview using a preset questionnaire can maximize the number of respondents in the survey. Besides, the respondents are able to explain the terms or concepts embedded in the questionnaire in case when clarification is sought by the respondents. This entails more consistent understanding in the questions being asked among the respondents.

Urban areas of Shatin and Taipo, Hong Kong were chosen as the research areas. The two districts are essentially new towns development of which dated back to the 1970s. They were selected for two reasons. First, they had fairly normally-distributed population in terms of age,

familiares y escolaridad⁸³. Esto contribuyó a reducir sesgos en el proceso de selección de muestras. La segunda razón es que, tal como lo indica el censo 2006, los habitantes de estos barrios muestran altos niveles de movilidad⁸⁴. Dado que el sentido de comunidad depende de la estabilidad residencial, la selección de estos distritos como áreas de estudio facilita el muestreo de los encuestados en relación a los distintos niveles contenidos dentro del sentido de comunidad.

Emplazados en ambos distritos, un total de 64 complejos residenciales particulares en altura, regidos por un sistema de copropiedad, fueron estudiados al azar. Estos conjuntos poseen al menos diez pisos y varían desde edificios independientes y complejos residenciales compuestos construidos sobre plantas comerciales hasta urbanizaciones residenciales de gran escala. Además de presentar diferencias en lo que refiere al entorno físico, estos complejos varían en términos de antigüedad y modalidades de gestión, ofreciendo así una muestra diversificada para ser analizada. Las figuras 1 y 2 muestran dos de los conjuntos residenciales analizados. Novecientas viviendas fueron escogidas al azar dentro de estos 64 complejos residenciales. Sobre tres intentos para poder acceder a los residentes de estas unidades seleccionadas, un total de 417 personas (46,3%) fueron exitosamente entrevistadas.

83 Census and Statistics Department, 2007.

84 Ibid.

household income and education⁸³. This helped reduce biases in the sample selection process. Second, as shown in the 2006 by-census, residents in these two districts had relatively high mobility⁸⁴. Given that sense of community is likely contingent on residential stability, the selection of the two districts as study areas could facilitate sampling of respondents with different levels of sense of community.

A total of 64 private high-rise multi-owned residential developments in the two districts were randomly sampled. These developments had at least ten domestic stories, and ranged from standalone apartment buildings and composite developments with two to four residential towers resting on a retail podium to large-scale housing estates. Apart from the physical setting, the sampled developments varied in terms of age and management regimes, entailing a diversified sample for analysis. Figures 1 and 2 show two of the sampled developments. In these 64 residential developments, a total of 900 dwelling units were randomly sampled for the structured questionnaire survey. Upon three attempts to approach the residents in the selected units, 417 residents (46.3%) were successfully interviewed in the end.

83 Census and Statistics Department, 2007.

84 Ibid.

Las tablas 2 y 3 ofrecen el resumen de las características demográficas de los encuestados y su patrón de respuesta media. En términos generales, las personas de sexo masculino predominaron la encuesta, representando el 71,5% del total de encuestados. Asimismo, se registró un alto nivel de escolaridad entre las personas que fueron parte de esta muestra; en este apartado, el 65% de los entrevistados se ubicó como mínimo en el nivel de enseñanza superior. De acuerdo a la tabla 3, gran parte de las variables poseen una media de 0,4 y 0,6 después del re-escalamiento. Por su parte, el nivel de descontento, *DISC*, muestra el menor grado de desviación estándar entre todas las variables. Finalmente, el 4% de los encuestados declaró ser miembro del comité de una asociación vecinal.

Resultados del análisis explicativo

La tabla 4 ofrece un resumen de los resultados obtenidos del análisis basado en MCO. El *R*-cuadrado ajustado es de 0,57, cifra comparable con resultados de otros estudios empíricos que utilizan el MIC. Los frutos de este análisis confirman una serie de aspectos relativos al MIC. Así, todas las variables de interés colectivo muestran una importante y positiva correlación con los niveles de participación vecinal (5%), demostrando que el descontento, reciprocidad estimada, percepción del

Tables 2 and 3 summarize the respondents' demographic characteristics and the mean responses for the variables, respectively. Generally speaking, males dominated the survey, representing 71.5% of the respondents. The average education level of the respondents was high, with over 65% attaining matriculation or higher level. As one can see from Table 3, most of the variables have a mean between 0.4 and 0.6 after rescaling. The level of discontent, DISC, has the smallest standard deviation among all the variables. About 4% of the respondents reported themselves as a committee member of a resident association.

Results of explanatory analysis

The results of OLS analysis are summarized in Table 4. The adjusted R-squared is 0.57, which is comparable with the results of other empirical studies using the CIM. The analysis results confirm several important aspects of the CIM. All collective interest variables have a significant (at the 5% level) and positive correlation with residents' participation level, indicating that discontent, expected reciprocity, perceived sense of community and personal influence enter into the decision calculus of an average resident. As



Figura 1: New Town Plaza, Shatin.
Figure 1: New Town Plaza in Shatin.



Figura 2: Tai Po Centre, Taipo.
Figure 2: Tai Po Centre in Taipo.

ARTÍCULO: Normas, sentido de comunidad y colectivismo comunal en un contexto de edificios en altura / **Yung Yau**

revista *invi* N° 76 / November 2012 / Volume N° 27: 17-72 49

TABLA 2: CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LOS ENCUESTADOS.

Característica		Conteo (n = 417)	Porcentaje (%)*
Género	Masculino	298	71.5
	Femenino	119	28.5
Edad	18-24 años	20	4.8
	25-34 años	38	9.1
	35-44 años	121	29.0
	45-54 años	144	34.5
	55-64 años	74	17.7
	65 años o más	20	4.8
	Nivel de escolaridad	Enseñanza primaria o inferior	9
Enseñanza secundaria inferior		30	7.2
Enseñanza secundaria superior		99	23.7
Estudiante de enseñanza superior		49	11.8
Formación profesional superior		95	22.8
Grado universitario o superior		135	32.4
Ingreso mensual	HK\$9.999 o inferior	27	6.5
	Entre HK\$10.000 – HK\$19.999	81	19.4
	Entre HK\$20.000 – HK\$29.999	146	35.0
	Entre HK\$30.000 – HK\$39.999	108	25.9
	Entre HK\$40.000 – HK\$49.999	33	7.9
	HK\$50.000 o superior	22	5.3

Nota: * Algunas cifras no se pueden sumar exactamente debido al redondeo.

TABLE 2: DEMOGRAPHIC CHARACTERISTICS OF THE RESPONDENTS.

Characteristic		Count (n = 417)	Percentage (%)*
Gender	Male	298	71.5
	Female	119	28.5
Age	18-24 years old	20	4.8
	25-34 years old	38	9.1
	35-44 years old	121	29.0
	45-54 years old	144	34.5
	55-64 years old	74	17.7
	65 years old or above	20	4.8
Education level	Primary school or below	9	2.2
	Lower secondary school	30	7.2
	Upper secondary school	99	23.7
	Matriculation	49	11.8
	Sub-degree post-secondary education	95	22.8
	Bachelor degree or above	135	32.4
Monthly income	HK\$9,999 or below	27	6.5
	HK\$10,000 – 19,999	81	19.4
	HK\$20,000 – 29,999	146	35.0
	HK\$30,000 – 39,999	108	25.9
	HK\$40,000 – 49,999	33	7.9
	HK\$50,000 or above	22	5.3

Note: * The percentages for each characteristic may not sum to unity because of rounding.

TABLA 3: PATRÓN DE RESPUESTA MEDIA DE LOS ENCUESTADOS ANTES Y DESPUÉS DEL RE-ESCALAMIENTO.

Variable	Rango	Antes del re-escalamiento		Después del re-escalamiento	
		Media	σ	Media	σ
<i>PART</i>	1=nunca <> 5= muy a menudo	3.02	0.68	0.51	0.17
<i>DISC</i>	1=totalmente satisfecho <> 5=totalmente descontento	3.16	0.48	0.54	0.12
<i>EXRE</i>	1=totalmente en desacuerdo <> 5=totalmente de acuerdo	3.04	0.94	0.51	0.23
<i>SOC</i>	1=totalmente en desacuerdo <> 5=totalmente de acuerdo	3.36	0.89	0.59	0.22
<i>INFL</i>	1=totalmente en desacuerdo <> 5=totalmente de acuerdo	3.16	1.00	0.54	0.25
<i>MALE</i>	0=femenino; 1=masculino	0.71	0.45	0.71	0.45
<i>AGE</i>	1=18-24 años <> 6=55 años o más	3.66	1.16	0.53	0.23
<i>EDU</i>	1=enseñanza primaria o inferior <> 6=grado universitario o superior	4.43	1.44	0.69	0.29
<i>INC</i>	1=HK\$9.999 o inferior <> 6=HK\$30.000 o superior	3.25	1.20	0.45	0.24
<i>RATT</i>	1=totalmente en desacuerdo <> 5=totalmente de acuerdo	3.01	0.86	0.50	0.22
<i>MEM</i>	0=no; 1=sí	0.04	0.20	0.04	0.20
<i>NOF</i>	1=totalmente en desacuerdo <> 5=totalmente de acuerdo	3.15	0.98	0.54	0.24
<i>KAN</i>	1=totalmente en desacuerdo <> 5=totalmente de acuerdo	3.34	0.83	0.59	0.21

TABLE 3: MEAN RESPONSES BY THE SURVEYED RESIDENTS BEFORE AND AFTER RESCALING

Variable	Range	Before rescaling		After rescaling	
		Mean	σ	Mean	σ
<i>PART</i>	1=never <> 5= very frequently	3.02	0.68	0.51	0.17
<i>DISC</i>	1=very satisfied <> 5= very dissatisfied	3.16	0.48	0.54	0.12
<i>EXRE</i>	1=strongly disagree <> 5=strongly agree	3.04	0.94	0.51	0.23
<i>SOC</i>	1=strongly disagree <> 5=strongly agree	3.36	0.89	0.59	0.22
<i>INFL</i>	1=strongly disagree <> 5=strongly agree	3.16	1.00	0.54	0.25
<i>MALE</i>	0=female; 1=male	0.71	0.45	0.71	0.45
<i>AGE</i>	1=18-24 years old <> 6=55 years old or above	3.66	1.16	0.53	0.23
<i>EDU</i>	1=primary school or below <> 6=degree or above	4.43	1.44	0.69	0.29
<i>INC</i>	1=HK\$9,999 or below <> 6=HK\$30,000 or above	3.25	1.20	0.45	0.24
<i>RATT</i>	1=strongly disagree <> 5=strongly agree	3.01	0.86	0.50	0.22
<i>MEM</i>	0=no; 1=yes	0.04	0.20	0.04	0.20
<i>NOF</i>	1=strongly disagree <> 5=strongly agree	3.15	0.98	0.54	0.24
<i>KAN</i>	1=strongly disagree <> 5=strongly agree	3.34	0.83	0.59	0.21

sentido de comunidad e influencia personal son aspectos a considerar dentro del cálculo racional centrado en un individuo promedio. Sobre el impacto ejercido por características demográficas, se sugiere que elementos como el género, la edad y el nivel de ingreso están correlacionados con las tasas de participación; sin embargo, se observó que individuos con altos índices de escolaridad demostraron ser más participativos. Por su parte, todas las variables de beneficio selectivo muestran una importante y significativa relación con los niveles de participación vecinal (de al menos un 10%). Entre las doce variables, el sentido de comunidad posee el valor más alto de coeficiente estimado en términos absolutos (0,2019), seguido por la membresía dentro de un comité (0,1864) y el nivel de descontento (0,1411).

Discusiones e implicaciones sobre los resultados de la investigación

La tabla 4 muestra que el nivel de ingreso no juega un papel de importancia a la hora de determinar las tasas de participación. Este resultado es contradictorio en comparación con otras evidencias empíricas que sugieren que la participación en acciones colectivas aumenta de acuerdo al nivel de ingreso

for the impacts of demographic characteristics, gender, age and income have no correlation with participation level but better-educated residents are found to be more participative. On the other hand, all selective benefit variables are found to have significant (at least at 10% level) and positive relationship with participation level. Among all twelve independent variables, sense of community has the greatest value of estimated coefficient in absolute terms (0.2019), followed by committee membership (0.1864) and discontent level (0.1411).

Discussion and implications of the research findings

Table 4 shows that income does not play a significant role in determining resident participation in the sample. This result is contradictory to other empirical evidence that participation in collective actions increases with the level of affluence⁸⁵. One of the possible explanations of the deviation is that although high-incomers may have more resources for participating in collectivism, they bear higher opportunity cost of time. In this regard, the perceived benefits of participation may be

85 Liu, Wang, Shishime, Fujitsuka, 2010.

TABLA 4: RESULTADOS ESTIMADOS DEL ANÁLISIS MCO.

Variable	Coefficiente	Error estándar	t-estadístico	Valor-p
Constante	0.0398	0.0433	0.9187	0.3588
Variables de interés colectivo				
<i>DISC</i>	0.1411	0.0563	2.5070	0.0126
<i>EXRE</i>	0.0790	0.0316	2.5021	0.0127
<i>SOC</i>	0.2019	0.0426	4.7390	0.0000
<i>INFL</i>	0.0936	0.0426	2.1941	0.0288
Variables de costos selectivos				
<i>MALE</i>	-0.0081	0.0128	-0.6339	0.5265
<i>AGE</i>	0.0380	0.0299	1.2702	0.2048
<i>EDU</i>	0.0703	0.0246	2.8530	0.0046
<i>INC</i>	-0.0041	0.0278	-0.1477	0.8826
Variables de beneficios selectivos				
<i>RATT</i>	0.0660	0.0350	1.8848	0.0602
<i>MEM</i>	0.1864	0.0504	3.6980	0.0002
<i>NOF</i>	0.0771	0.0432	1.7830	0.0753
<i>KAN</i>	0.0643	0.0318	2.0214	0.0439
Variable dependiente:	<i>PART</i> Número de observaciones:			417
<i>R</i> -cuadrado:	0.5821	<i>R</i> -cuadrado ajustado:		0.5697
Criterio de información Akaike:	-1.5246	Durbin-Watson estadístico:		1.8296
<i>F</i> -estadístico:	46.8945	<i>p</i> (<i>F</i> -estadístico):		0.0000

TABLE 4: ESTIMATION RESULTS OF THE OLS ANALYSIS.

Variable	Coefficient	Standard error	t-statistic	p-value
Constant	0.0398	0.0433	0.9187	0.3588
Collective interest variables				
<i>DISC</i>	0.1411	0.0563	2.5070	0.0126
<i>EXRE</i>	0.0790	0.0316	2.5021	0.0127
<i>SOC</i>	0.2019	0.0426	4.7390	0.0000
<i>INFL</i>	0.0936	0.0426	2.1941	0.0288
Selective cost variables				
<i>MALE</i>	-0.0081	0.0128	-0.6339	0.5265
<i>AGE</i>	0.0380	0.0299	1.2702	0.2048
<i>EDU</i>	0.0703	0.0246	2.8530	0.0046
<i>INC</i>	-0.0041	0.0278	-0.1477	0.8826
Selective benefit variables				
<i>RATT</i>	0.0660	0.0350	1.8848	0.0602
<i>MEM</i>	0.1864	0.0504	3.6980	0.0002
<i>NOF</i>	0.0771	0.0432	1.7830	0.0753
<i>KAN</i>	0.0643	0.0318	2.0214	0.0439
Dependent variable:	<i>PART</i>		Number of observations:	417
<i>R</i> -squared:	0.5821	Adjusted <i>R</i> -squared:	0.5697	
Akaike info criterion:	-1.5246	Durbin-Watson statistic:	1.8296	
<i>F</i> -statistic:	46.8945	<i>p</i> (<i>F</i> -statistic):	0.0000	

de los involucrados⁸⁵. Una de las posibles explicaciones de esta desviación es que si bien las personas que perciben altos ingresos pueden contar con más recursos para participar en actividades colectivas, estas aprecian el costo en términos de tiempo. En este sentido, los beneficios percibidos respecto a la participación se ven afectados por este tipo de costo; así, la participación se convierte en una opción poco favorable para personas adineradas.

Sobre las variables de interés colectivo, los individuos se muestran más participativos cuando aumenta su nivel de descontento hacia los resultados en la gestión de viviendas; el resto de las variables permanece constante. Este hallazgo coincide con un estudio previo, el cual dice que los habitantes de viviendas privadas en Hong Kong adoptan un enfoque reactivo frente al colectivismo dentro de la administración de viviendas⁸⁶. En esta línea, los involucrados tienden a permanecer alejados de este tipo de actividades, a menos que la prolongación de los problemas que los afectan los obligue a participar. En otras palabras, existe una gran brecha entre las expectativas y la condición que estén enfrentando los vecinos en cuestión, al punto que los beneficios colectivos obtenidos de una correcta gestión de viviendas deben ser lo suficientemente atractivos como para que los involucrados decidan participar activamente. Sin embargo, al margen del nivel de

upset by the perceived time cost, rendering participation an unfavorable choice for the affluent residents.

Concerning the collective interest variables, residents participate more actively when their dissatisfaction with housing management outcomes augments, holding other variables constant. This finding actually echoes with a previous study that residents in Hong Kong's private housing generally take a reactive approach to housing management collectivism⁸⁶. They tend to stay away from housing management affairs unless they can no longer endure the problems with their living environment. In other words, there must be a large gap between the expectation and actual condition of the residents such that the collective benefits of effective housing management are large enough to drive the residents to actively participate. Yet, regardless of the level of discontent, perceived self efficacy also matters in the participation decision. Even when the potential collective benefits of housing management are perceived positive, the residents may be reluctant to participate if they see themselves as incapable of changing the collective outcomes. As indicated by the estimated coefficients in Table 4, however,

85 Liu, Wang, Shishime y Fujitsuka, 2010.

86 Yau, 2010a.

86 Yau, 2010a.

descontento, la percepción sobre la auto eficacia también juega un papel importante en la toma de decisiones relacionadas a la participación. Incluso cuando los beneficios colectivos derivados de la gestión de viviendas son vistos como positivos, los residentes involucrados se pueden mostrar reacios a participar si sienten que son incapaces de ejercer influencia sobre los resultados a nivel colectivo. No obstante, los coeficientes estimados de la tabla 4 sugieren que el nivel de descontento posee una importancia relativa mayor que la auto eficacia a la hora de predecir el comportamiento de participación. De este modo, una persona que se considere con bajos niveles de auto eficacia aun se mostrará dispuesta a participar si su descontento hacia los resultados derivados de la gestión de viviendas se mantiene alto.

Por su parte, la relación positiva entre el nivel de participación y la reciprocidad estimada sugiere un sentimiento basado en la creencia que sus vecinos obtendrán recíprocamente más beneficios que costos de sus intervenciones. Asimismo, el nivel de participación se ve potenciado por el sentido de comunidad, así, residentes que tienen esta cualidad más desarrollada muestran más participación en asuntos de manejo de viviendas. Los resultados del análisis señalan que la percepción sobre eficacia colectiva de “grupos de residentes” influye en las decisiones de individuos en relación a su participación en la gestión de viviendas. Estos

discontent level has a greater relative importance than self efficacy in predicting participation behaviour. That means a resident who perceives a relatively low level of self efficacy still tends to actively participate in housing management affairs if his dissatisfaction with the existing housing management outcomes is strong enough.

Meanwhile, the positive relationship between participation level and expected reciprocity suggests that residents who believe that their neighbors will reciprocate expect more benefits than costs from their own participation. Moreover, participation level increases with sense of community, indicating that residents who perceive stronger sense of community within their residential developments are more participative in housing management affairs. The analysis results suggest that the perceived collective efficacy of the ‘resident groups’ have an influential impact on individual residents’ decisions regarding housing management participation. They also confirm the findings of previous research that a group’s collective efficacy shapes individual members’ expectations and eventually determine their participation (and non-participation)⁸⁷. In practice, resident participation is essential

87 Weible, 2008.

resultados también confirman las conclusiones de investigaciones previas, las cuales indican que la eficacia colectiva de un grupo condiciona las expectativas de sus miembros y determina su participación (o no participación) en asuntos vecinales⁸⁷. En la práctica, la participación vecinal es esencial dentro de la gestión de viviendas por muchos aspectos. Por ejemplo, se necesita de la aprobación de la mayoría de los copropietarios para formar una asociación vecinal, poner término al contrato de un administrador o elaborar un plan de mejoramiento para un edificio.

De acuerdo al análisis de resultados, la percepción que una persona tenga sobre su propia influencia determinará su participación en el manejo de viviendas. Mientras más eficaz se sienta un individuo, mayores son las probabilidades que esta persona participe activamente en este tipo de gestión. Sin embargo, los esfuerzos personales de un residente no son suficientes para fundamentar el concepto de colectivismo, de modo que el involucramiento de otros vecinos es considerado un factor valioso respecto a la decisión de participar de una persona. Más importante todavía, si un grupo de residentes no está unido o no conforma una unidad cohesionada, resultará difícil para ellos el poder actuar colectivamente y trabajar con miras a un mismo objetivo. La participación es imposible si un individuo cree que su grupo no puede operar

for housing management in many different aspects. For example, in order to form a resident association, terminate the service contract of an incompetent PMA or execute an improvement project for a building, the assent of the majority of the building co-owners is required to kick off the exercises.

According to the analysis results, self-perceived personal influence affects one's decision to participate in housing management. The more efficacious an individual feels, the more likely he is an active participant in housing management. However, effort by an individual resident alone is generally not enough to substantiate collectivism so participation of other residents is thus perceived as an important consideration for one's decision to participate. More importantly, if the residents are not united or do not form a cohesive unit, it is difficult for them to act collectively and work towards the same goal. Participation will be unlikely if a resident thinks that the group cannot work effectively to achieve better management for his MOH. This view is supported by the empirical evidence that the estimated coefficient of sense of community has the greatest value among all collective interest variables, as shown in Table 4. From above, it

87 Weible, 2008.

efectivamente para lograr mejoras en el manejo de su VP. Este enfoque está respaldado por evidencia empírica, la cual indica que el coeficiente correspondiente al sentido de comunidad posee el valor más alto entre todas las variables de interés colectivo (ver Tabla 4). Se infiere entonces que, además de la percepción sobre auto eficacia, el cálculo de participación también depende en gran medida de la percepción que un individuo tenga sobre sus vecinos. Una persona no se sentirá motivada a ser parte de la gestión de viviendas si esta cree que sus vecinos obtienen provecho del trabajo de otros. Esto se trata de un tema de confianza entre todos. En algunos casos, si sólo un individuo, y no el resto de sus vecinos, decide participar, este probablemente perderá la confianza en lo que respecta al involucramiento de sus vecinos en futuras discusiones sobre gestión de viviendas. A menos que el valor global de los bienes colectivos sea lo suficientemente grande como para motivar la participación de un individuo en el manejo de VP, esta persona mostrará una tendencia a no participar en las próximas reuniones sobre temas de administración.

En esta línea, un enfoque basado en la construcción de lazos comunitarios, siguiendo la ideología del comunitarismo, resultaría beneficioso para promover la participación vecinal en la gestión de viviendas⁸⁸. Distintos tipos de actividades sociales (paseos, fiestas de la primavera y celebraciones

88 Yau, 2010b.

is crystal clear that apart from perceived self efficacy, participation calculus also depends very much on the individual's perceptions of his neighbors. A resident will not be keen on participating in housing management if he regards other residents as free-riders. It is a matter of mutual trust among the residents. In one occasion, if the resident, but not his neighbors, participates, he will probably lose confidence in his neighbors' future involvement in housing management affairs. Unless the overall value of the collective goods is huge enough to motivate his participation in MOH management, he has a high propensity to opt for non-participation in subsequent games.

Along this line of thought, a community-building approach, which is based upon the ideology of communitarianism, may be helpful in promoting resident participation in housing management affairs⁸⁸. Different types of social activities (e.g., outings, spring feasts and Christmas parties) can be organized to harness the sense of community or neighborliness in MOH. To facilitate the integration of newcomers to an established residential community, welcoming parties or induction programs can also be organized for this group of people. All these activities can help

88 Yau, 2010b.

navideñas) pueden ser organizadas para crear un sentido de comunidad o un clima de buena vecindad en un contexto de VP. Asimismo, la organización de fiestas de bienvenida o programas de acogida pueden facilitar la integración de nuevos vecinos dentro de una comunidad residencial. Todas estas actividades permitirían a los vecinos conocerse más entre ellos y desarrollar una serie de valores a nivel de comunidad. Si bien se necesitan recursos para hacer efectivas estas actividades de construcción de lazos comunitarios, el gobierno podría considerar el ofrecimiento de apoyo y subsidios o actuar como organizador de estos eventos de manera proactiva. Así, además de la inversión a nivel comunitario, el uso de enfoques positivos y no destructivos (mediación) para resolver disputas entre vecinos asoma como una posible alternativa. Esto se debe a que en Hong Kong, gran parte de las disputas vecinales no son resueltas a tiempo y de manera amistosa; como consecuencia, estas rencillas resultan en demandas que destruyen las relaciones entre vecinos y afectan seriamente el sentido de comunidad y la confianza mutua.

Por su parte, las normas sociales también demostraron ser importantes a la hora de determinar la participación vecinal, aunque sus efectos no obtuvieron la relevancia de las variables de interés colectivo derivadas de las conclusiones empíricas. El establecimiento de normas de responsabilidad y justicia se traduce en mayores niveles de participación en la gestión de VP. Entonces, si se pretende

the residents know their neighbors more and develop a common set of community value within their housing developments. While resources are needed for these community-building activities, the government may consider offering supports and subsidies, or even organizing the events proactively. In addition to community investment, the uses of some responsive and non-destructive approaches (e.g., mediation) in resolving neighbor disputes are possible alternatives. It is because many neighbor disputes in Hong Kong are not handled in a timely and amicable manner, eventually resulting in litigations which destroy resident relationship and undermine sense of community and mutual trust.

Apart from sense of community, social norms were also found to play significant roles in residents' participation decision though their impacts were not as great as the collective interest variables from the empirical findings. Holding norms of responsibility and fairness is conducive to a higher level of participation in MOH management. If there is an intention to promote resident participation, these two types of social norms are worth developing among local residents. Yet, in residential developments where resident participation is rare, norms of responsibility are seemingly easier to develop than norms of fairness. It

promover la participación a nivel vecinal, convendría desarrollar estos dos tipos de normas sociales entre las personas involucradas. Sin embargo, en conjuntos residenciales donde la participación vecinal es poco frecuente, las normas de responsabilidad son más fáciles de elaborar que las normas de justicia. Esto se debe a que la segunda de estas convenciones involucra normas de no cooperación entre vecinos si la mayoría de ellos no contribuye con el desarrollo de bienes colectivos dentro del manejo de VP. La participación recíproca es posible solamente si la mayoría de los residentes forman parte de las actividades de gestión. En este aspecto, es necesario el fomento de la educación cívica para promover el desarrollo del kantianismo cotidiano. Además, gobiernos locales y académicos podrían entregar más información sobre los beneficios económicos de una correcta gestión de viviendas. De acuerdo a las conclusiones empíricas, es probable que las personas decidan no participar debido a la subestimación de los bienes colectivos derivados de esta gestión. Un mejor manejo de viviendas puede generar beneficios económicos (mayor valor de arriendo y una reducción en la indisponibilidad de servicios) y reducir pérdidas económicas asociadas a problemas dentro de un edificio (costos médicos e indemnizaciones a víctimas de accidentes en áreas comunes y pérdidas materiales causadas por robos). Una vez que los residentes visualicen los verdaderos valores de los resultados de la gestión de viviendas, se sentirán motivados

is because the latter entail norms of non-cooperation among residents if most of them stay away from contributing to the collective goods for MOH management. Reciprocal participation is envisaged only if participative residents are the majority. To build up everyday Kantianism, civic education should be promoted. Furthermore, local governments and academics may need to provide more information to or educate residents about the economic outcomes of good housing management. As inferred from the empirical findings, it is likely that residents are not willing to participate on account of their underestimation of the values of collective goods derived from proper housing management. Better management of housing can generate economic benefits for residents (e.g., higher property rental values and shorter downtime for services) and reduce economic losses associated with building problems (e.g., medical costs and huge damages payable to the victims of building-related accidents and property losses due to theft). Once the residents visualize the true values of housing management outcomes, they will be more motivated to devote their efforts to the management of their residential developments.

The motivations created by expressive incentives for an individual resident to participate in

a dedicar sus esfuerzos a la administración de sus conjuntos residenciales.

El entusiasmo generado por los incentivos relacionados a la participación en asuntos de gestión de viviendas resulta evidente a la luz de los resultados del análisis. Personas que muestran un mayor enraizamiento con su lugar de residencia mostraron mayores niveles de participación. Además, el hecho de pertenecer al comité de una asociación vecinal es un potente generador de participación. Al mismo tiempo, las conclusiones empíricas sugieren que las normas determinan, en cierta medida, la participación a nivel vecinal. Este estudio demuestra que las decisiones respecto a la participación son sensibles a las normas de justicia y al kantianismo cotidiano. En este sentido, la reciprocidad facilita la cooperación entre vecinos en lo que refiere al manejo de viviendas. Además, el establecimiento de normas de responsabilidad entre vecinos ayuda a crear un ambiente más participativo.

Por último, este estudio prueba que, además del alto valor percibido que pueda tener un potencial bien colectivo y las altas posibilidades de éxito en el suministro de este, el valor estimado de participación también se ve favorecido por el incremento en los beneficios selectivos del involucramiento en actividades de gestión. Medidas institucionales como incentivos o castigos pueden ser implementados para alterar los beneficios selectivos de

housing management affairs are evident from the analysis results. Participation is more frequent for residents with a strong attachment to their living places. In addition, membership in the committee of a resident association is a strong motivator of participation. At the same time, the empirical findings, to a certain extent, suggest that resident participation is norm-oriented in some way. Participation decisions in this study are found to be sensitive to beliefs in the norms of fairness and everyday Kantianism. In this sense, reciprocal tit-for-tat facilitates cooperation among residents of a building in repeated or iterated games of housing management. Besides, a more participative environment can be nurtured by developing norms of responsibility among residents.

Lastly, this study also evidences that apart from higher perceived value of the collective good to be produced and higher chances of success in providing the good, the expected value of participation also will be boosted with the increase in the selective benefits of participation. Institutional measures such as rewards and punishments can be implemented to alter selective benefits of participation. For example, residents can be encouraged to participate more in housing management with some rewards. Say, if honorariums are paid to

participación. Por ejemplo, algunos individuos pueden verse motivados a participar en la gestión de viviendas si se les ofrecen incentivos. En este aspecto, los incentivos cubren los costos en términos de tiempo de los miembros del comité de una asociación vecinal. Por consiguiente, más personas estarán dispuestas a participar en el manejo de viviendas.

Sin embargo, este estudio empírico no está exento de debilidades. Por ejemplo, gran parte de las variables del modelo exploratorio no pueden ser observadas o medidas de forma directa. El valor percibido de un bien colectivo y el sentido de comunidad son medidas de percepción que estuvieron basadas en factores operacionales. Como resultado, la calidad de la investigación depende del grado en que estos indicadores reflejen efectivamente estas percepciones. Si bien la validez del contenido es importante, los indicadores, utilizados en forma de pregunta, no pueden ser complejos. Estos tienen que ser fáciles de comprender, con el fin de lograr la misma interpretación de cada pregunta. Se necesita entonces alcanzar un balance entre estos dos objetivos.

Conclusión

Dentro de las VP, la copropiedad de espacios comunes necesita del colectivismo entre vecinos para lograr una efectiva administración de viviendas.

the committee members of a resident association, their time costs can be covered or remunerated. Accordingly, more people are willing to engage in the management of their housing.

Nonetheless, this empirical study is not free of weakness. For instance, most of the variables in the exploratory model are not directly observable or measurable. Perceived value of collective good and sense of community, for example, are perceptions measurements of which had to be based on some operational indicators. As a result, the research quality depends very much the degree to which these indicators or measures that can truly reflect the perceptions. While content validity is important, the indicators, operationalized as questions in the questionnaire, cannot be too complicated. They have to be easily understandable by the average respondents so that the latter should have the same interpretation towards each interview question. A balance is thus to be struck between the two conflicting goals.

Conclusion

In MOH, the sharing or co-ownership arrangement of common facilities necessitates collectivism among residents in order to achieve

Debido a la característica de bien público de este tipo de gestión, algunos individuos tienden a aprovecharse del trabajo de otros. Sin embargo, no todas las VP de Hong Kong carecen de sistemas de administración. Esto lleva a la famosa paradoja sobre acción colectiva: ¿Por qué tanta gente participa en la gestión de viviendas si el supuesto de racionalidad individual sugiere lo contrario? En este contexto, este estudio utiliza el MIC para analizar el comportamiento de participación de las personas respecto al manejo de conjuntos residenciales en altura regidos por un sistema de copropiedad en Hong Kong. Los resultados del análisis confirman la importancia del MIC como marco explicativo sobre participación vecinal en la gestión de viviendas. Los residentes que están descontentos con los resultados derivados del manejo de viviendas, creen que pueden ejercer influencia sobre los resultados a nivel colectivo, sienten altos niveles de sentido de comunidad y reciprocidad entre copropietarios, cuentan con una identidad residencial positiva y que son parte del comité de una asociación vecinal muestran una mayor tendencia a participar en el manejo de viviendas. Aquellas personas con mayores niveles de escolaridad y que poseen mejores habilidades cívicas para absorber costos selectivos probaron ser más participativas. Además, las normas son un elemento que, en cierta medida, determina la participación vecinal en la gestión de viviendas.

effective housing management. Given the public-good nature of good housing management, residents tend to free-ride others' efforts. Yet, not all MOH in Hong Kong are unmanaged. Then, this leads to the famous collective-action paradox: why do as many people participate in housing management as they do when, according to the assumption of individual rationality, they should not? Against this background, this study uses the CIM to investigate residents' participation behavior in the management of high-rise multi-owned residential development in Hong Kong. The analysis results confirm the relevance of the CIM as an explanatory framework for resident participation in housing management. Residents who are dissatisfied with the housing management outcomes, believe they can make a difference in the collective outcomes, perceive high levels of sense of community and reciprocity among the co-owners, have a positive resident identity and are committee members of a resident association are more likely to be an active participant in housing management. More educated residents who may have better civic skills to absorb selective costs are more participative. Besides, resident participation in housing management is, to a certain extent, norm-oriented.

Si bien las conclusiones de esta investigación presentan un escenario complejo para los responsables de políticas que buscan involucrar a personas dentro de actividades de administración, también ofrecen ideas sobre gestión sustentable de viviendas que pueden ser utilizadas en otras ciudades en altura. En general, la participación a nivel vecinal puede ser promovida mediante el incremento de beneficios selectivos de participación o intereses colectivos. Asimismo, los resultados de este análisis indican que el colectivismo dentro del manejo de VP requiere de un fuerte sentido de comunidad y reciprocidad. De acuerdo a la premisa del MIC, si un individuo se considera incapaz de ejercer influencia sobre resultados colectivos o siente que no existirá cooperación efectiva entre vecinos, incluso si los beneficios colectivos obtenidos de una correcta administración de vivienda son altos, la contribución de esta persona será prácticamente nula. Más aun, la no discusión de los resultados derivados del manejo de viviendas significa que seguirán existiendo personas que se aprovechen del trabajo de otras. Este dogma sobre parasitismo podría llevar a un punto muerto respecto al mantenimiento de edificios en una ciudad. En este contexto, el gobierno debería educar a las personas sobre su función dentro de la gestión de viviendas.

A pesar de ser difícil de cuantificar, la contribución de este estudio es de gran importancia. Además de confirmar la utilidad del clásico MIC en relación al colectivismo dentro del manejo de VP en altura,

While the findings of this research paint a complex picture for policy-makers who desire to involve the residents in housing management, they do offer insights into the sustainable management of the housing stock in many different high-rise cities. In general, resident participation can be readily promoted by increasing the selective benefits of participation or collective interests. Besides, as the analysis results imply, collectivism in MOH management necessitates strong sense of community and reciprocity in the living place. As the CIM premises, an individual resident's utility of participation will be near zero when he regards himself unable to affect the collective outcomes or he expects no effective cooperation among the residents even if the collective benefits of good housing management are high. Moreover, as long as the residents can tolerate the existing housing management outcomes, they continue to let others do the work for them. This free-riding dogma could lead to a deadlock in building care in a city. In this regard, the government should educate the residents about their roles in housing management.

Although difficult to quantify, the contribution of this study is significant. Apart from confirming the usefulness of the classical CIM in explaining the collectivism in the management of high-rise MOH, this study also attempts to enrich the model with constructs like sense of community

esta investigación enriquece el ya mencionado modelo a través de la adición de elementos como el sentido de comunidad y las normas sociales. En esta línea, el factor que podría explicar las dificultades respecto a la falta de cooperación en VP es la esfera contenida en este tipo de viviendas, donde personas “no escogidas” deben interactuar con otras y donde el comportamiento de un grupo ejerce influencia sobre otro⁸⁹. En vista de ello, el fomento de la eficacia colectiva mediante el reforzamiento de vínculos sociales entre vecinos asoma como un elemento que puede ser utilizado para promover la participación en la gestión de viviendas. Por su parte, las probabilidades de que un grupo de vecinos dentro de un conjunto residencial comparta valores similares sobre el manejo de viviendas son mayores cuando ellos abrazan los sentidos de comunidad y confianza mutua. Como resultado, cada vecino esperará un mayor grado de reciprocidad del otro y se formará una relación cercana de trabajo destinada a convertir el lugar de residencia en un espacio agradable donde poder vivir. Por lo tanto, el establecimiento de alianzas de largo plazo entre vecinos es clave para promover la participación a nivel vecinal en la gestión de viviendas. Para este efecto, los gobiernos locales o asociaciones de residentes, entre otras entidades, deberían ofrecer más apoyo o subsidios para organizar reuniones sociales y actividades, con el fin de acercar a los vecinos. Igualmente,

89 Silverman y Barton, 1994.

and social norms. In fact, what makes cooperation among residents in MOH so difficult could be that MOH involves a sphere where “unchosen” others must interact and where the behavior of one party influences others⁸⁹. In this light, participation in housing management can be promoted by enhancing collective or group efficacy through the reinforcement of social bonding among residents. Once sense of community and mutual trust are fostered among residents in a residential development, it is more likely for them to hold very similar values about housing management. As a result, each of them will expect a greater degree of reciprocity from the other and a close working relationship will be built up to keep their building a pleasant place to live. Therefore, the development of long-term partnerships among residents is crucial for the promotion of resident participation in housing management. To this end, more supports or subsidies should be offered by the local governments, resident associations or other organizations to organize social gatherings and activities which can bring residents together. Moreover, mechanisms like mediation should also be put in place to resolve disputes or conflicts between residents in an amicable and non-destructive manner.

89 Silverman and Barton, 1994.

mecanismos como la mediación deberían ponerse en práctica para resolver, de manera amistosa y no destructiva, disputas o conflictos entre residentes.

Este estudio empírico sirve como punto de partida para futuros análisis sobre participación vecinal en la gestión de VP. Esta investigación se centra en una ciudad que cuenta con edificios en altura (Hong Kong), de modo que los resultados presentados son sensibles a cambios culturales e institucionales. Por ejemplo, a pesar de compartir el mismo idioma, Hong Kong, Taipéi y Shanghái, tres ciudades en altura en la Gran China, ofrecen un interesante contraste respecto a sus sistemas sociales, económicos y políticos. Estas ciudades ocupan distintos lugares en el contexto de la economía de mercado. Hong Kong es la más libre de las tres, Shanghái es la más controlada y Taipéi ocupa un lugar intermedio entre las dos. En otro ámbito, Hong Kong y Taipéi cuentan con una sociedad civil más activa en comparación con la de Shanghái. Sin embargo, el individualismo predomina en Hong Kong, mientras que Shanghái y Taipéi muestran un fuerte sentido comunitario. Por lo tanto, el grado de colectivismo en el manejo de VP podría variar en estas ciudades. Por otra parte, a diferencia de sus contrapartes asiáticas, las ciudades latinoamericanas en altura presentan una mayor variedad étnica. Esta gran diversidad puede mediar la relación entre el sentido de comunidad y el colectivismo en la gestión de VP. A este respecto, es necesario llevar a cabo un estudio comparativo transcultural.

This empirical study serves as a good starting point for further research on resident participation in MOH management. This study is based on the work focusing on one high-rise city (i.e., Hong Kong) so the research findings may be sensitive to the changes in the cultural and institutional contexts. For example, even when the same language is used in Hong Kong, Taipei and Beijing, three high-rise cities in the Greater China, the social, economic and political systems pose an interesting contrast. The three cities are positioned differently in the continuum of market economies. Hong Kong is the freest, Shanghai is subject to the highest degree of control, and Taipei is situated somewhere in-between. Civil society is very active in both Hong Kong and Taipei, compared with Shanghai. Yet, individualism predominates in Hong Kong's community while the communal spirit is much stronger in Shanghai and Taipei. Therefore, the degree of collectivism in MOH management and its determinant may vary across the cities. On the other hand, compared with most Asian counterparts, Latin American high-rise cities tend to be more ethnically diversified. The high diversity may mediate the relationship between sense of community and MOH management collectivism. In this regard, cross-cultural comparative studies should be warranted.

Bibliography

- ADRIAANSE, Carlinda.** The importance of norms: behavioural game theory as a tool to understand neighbourhood events. [En línea]. *Housing, Theory and Society*. 28(1): 39-60, 2011. ISSN 1403-6096. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1080/14036091003691019>.
- AHLBRANDT, Roger y CUNNINGHAM, James.** A new policy for neighborhood preservation. New York, Praeger. 1979. 276 p. ISBN 027-59032-7-3.
- BAILEY, Nick y ROBERTSON, Douglas.** Management of flats in multiple ownership: learning from other countries. Bristol, Policy Press. 1997. 64 p. ISBN 186-13407-7-X.
- BENGTSSON, Bo.** Solving the tenants' dilemma: collective action and norms of co-operation in housing. [En línea]. *Housing, Theory and Society*. 17(4): 175-187, 2001. ISSN 1403-6096. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1080/140360900300108618>.
- BRADY, Henry E; VERBA, Sidney y SCHLOZMAN, Kay L.** Beyond SES: a resource of political participation. *The American Political Science Review*. 89(2): 271-294, 1995. ISSN 0003-0554.
- BROWN, Barbara; PERKINS, Douglas D y BROWN, Graham.** Place attachment in a revitalizing neighborhood: individual and block levels of analysis. [En línea]. *Journal of Environmental Psychology*. 23(3): 259-271, 2003. ISSN 0272-4944. Disponible en: [http://dx.doi.org/10.1016/S0272-4944\(02\)00117-2](http://dx.doi.org/10.1016/S0272-4944(02)00117-2).
- BRUNNER, Eric J.** Free riders or easy riders? An examination of the voluntary provision of public radio. *Public Choice*. 97(4): 587-604, 1998. ISSN 0048-5829.
- BUCHANAN, James M, Gordon TULLOCK.** *The calculus of consent: logical foundations of constitutional democracy*. Ann Arbor, University of Michigan Press. 1962. 361 p. ISBN 047-20610-0-3.
- CENSUS and Statistics Department.** Hong Kong 2006 population by-census: basic tables for district council districts. [En línea]. *Hong Kong: Census and Statistics Department*. 2007. Disponible en: <http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp440.jsp?productCode=B1120038>.
- CHAMBERLIN, John R.** A diagrammatic exposition of the logic of collective action. [En línea]. *Public Choice*. 26(1): 59-74, 1976. ISSN 0048-5829. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1007/BF01725793>.
- CHAVIS, David M y WANDERSMAN, Abraham.** Sense of community in the urban environment: a catalyst for participation and community development. [En línea]. *American Journal of Community Psychology*. 18(1): 55-81, 1990. ISSN 0091-0562. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1007/BF00922689>.
- CHWE, Michael S.** Structure and strategy in collective action. *The American Journal of Sociology*. 105(1): 128-156, 1999. ISSN 0002-9602.
- DEKKER, Karien.** Social capital, neighbourhood attachment and participation in distressed urban

- areas: a case study in the Hague and Utrecht, the Netherlands. [En línea]. *Housing Studies*. 22(3): 355-379, 2007. ISSN 0267-3037. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1080/02673030701254103>.
- ELLICKSON, Robert C.** The market for social norms. *American Law and Economics Review*. 3(1): 1-49, 2001. ISSN 1465-7252.
- ELSTER, Jon.** Logic and society: contradictions and possible worlds. Chichester, Wiley. 1978. 235 p. ISBN 047-19954-9-5.
- ELSTER, Jon.** The cement of society: a study of social order. Cambridge, Cambridge University Press. 1989. 311 p. ISBN 052-13760-7-6.
- FINKEL, Steven E. y MULLER, Edward N.** Rational choice and the dynamics of political action: evaluating alternative models with panel data. *The American Political Science Review*. 92(1): 37-49, 1998. ISSN 0003-0554.
- FINKEL, Steven E.; MULLER, Edward N. y OPP, Karl-Dieter.** Personal influence, collective rationality, and rational choice, and democratic values in the former Soviet Union. *The American Political Science Review*. 83(3): 885-903, 1989. ISSN 0003-0554.
- HASTINGS, Eileen M.; WONG, Siu K. y WALTERS, Megan.** Governance in a co-ownership environment: the management of multiple-ownership property in Hong Kong. [En línea]. *Property Management*. 24(3): 293-308, 2006. ISSN 0263-7472. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1108/02637470610660165>.
- HIDALGO, M Carmen y HERNÁNDEZ, Bernardo.** Place attachment: conceptual and empirical questions. [En línea]. *Journal of Environmental Psychology*. 21(3): 273-281, 2001. ISSN 0272-4944. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1006/jevps.2001.0221>.
- HOMANS, George.** Social behaviour: its elementary forms. London, Routledge and Kegan Paul. 1961. 416 p. ISBN 071-00341-0-5.
- HOME Affairs Department.** Putting in place a regulatory framework for property management industry: consultation paper. Hong Kong: Home Affairs Department. 2010.
- HOVI, Jon y FOSS, Pal.** The collective action problem and some of its solutions. En: FOSS, Pal. Economic approaches to organizations and institutions. Aldershot, Dartmouth. 1995. p. 241-256. ISBN 185-52166-7-1.
- KAJIURA, Tsuneo.** Condominium management in Japan. En: BARTON, Stephen E y SILVERMAN, Carol J. Common interest communities: private governments and the public interest. Berkeley, Institute of Governmental Studies Press, University of California. 1994. p. 247-274. ISBN 087-77235-9-1.
- KANGWA, Joseph y OLUBODUN, Femi.** An investigation into home owner maintenance awareness, management and skill-knowledge enhancing attributes. [En línea]. *Structural Survey*. 21(2): 70-78, 2003. ISSN 0263-080X. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1108/02630800310479061>.

- KNOKE, David.** Organizing for collective action: the political economics of associations. New York, Aldine de Gruyter. 1990. 258 p. ISBN 020-23041-2-0.
- LAI, Lawrence Wai-Chung y CHAN, Pearl Yik-Long.** The formation of owners' corporations in Hong Kong's private housing estates: a probit evaluation of Mancur Olson's group theory. [En línea]. *Property Management*. 22(1): 55-68, 2004. ISSN 0263-7472. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1108/02637470410525491>.
- LEUNG, Carolyn C.** Resident participation: a community-building strategy in low-income neighborhoods. Cambridge, Joint Center for Housing Studies of Harvard University. 2005. 32 p.
- LI, Ling Hin.** Managing community in Hong Kong – the political economy perspective. [En línea]. *Property Management*. 23(2): 122-136, 2005. ISSN 0263-7472. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1108/02637470510589995>.
- LIU, Xianbing; WANG, Can; SHISHIME, Tomohiro y FUJITSUKA, Tetsuro.** Environmental activism of firm's neighboring residents: an empirical study in China. [En línea]. *Journal of Cleaner Production*. 18(10/11): 1001-1008, 2010. ISSN 0959-6526. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jclepro.2010.03.004>.
- LONG, D Adam y PERKINS, Douglas D.** Confirmatory factor analysis of the sense of community index and development of a brief SCI. [En línea]. *Journal of Community Psychology*. 31(3): 279-296, 2003. ISSN 0091-0562. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1002/jcop.10046>.
- LOO, K Francis.** A guide to effective property management in Hong Kong. Hong Kong, Hong Kong University Press. 1991. ISBN 962-20928-5-3.
- LUBELL, Mark.** Environmental activism as collective action. [En línea]. *Environment and Behavior*. 34(4): 431-454, 2002. ISSN 0013-9165. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1177/00116502034004002>.
- LUBELL, Mark; VEDLITZ, Arnold; ZAHRAN, Sammy y ALSTON, Letitia T.** Collective action, environmental activism, and air quality policy. [En línea]. *Political Research Quarterly*. 59(1): 149-160, 2006. ISSN 1065-9129. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1177/106591290605900113>.
- LUBELL, Mark; ZAHRAN, Sammy y VEDLITZ, Arnold.** Collective action and citizen responses to global warming. [En línea]. *Political Behaviour*. 29(3): 391-413, 2007. ISSN 0190-9320. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1007/s11109-006-9025-2>.
- LUJANEN, Martti.** Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of common parts of owner-occupied apartment buildings. [En línea]. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*. 2(1): 5-10, 2010. ISSN 1943-4162. Disponible en: [http://dx.doi.org/10.1061/\(ASCE\)1943-4162\(2010\)2:1\(5\)](http://dx.doi.org/10.1061/(ASCE)1943-4162(2010)2:1(5)).
- MASSEY, Doreen.** The political place of locality studies. [En línea]. *Environment and Planning A*. 23(2): 267-282, 1991. ISSN 0308-518X. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1068/a230267>.
- MCMILLAN, David W. y CHAVIS, David M.** Sense of community: a definition and theory. [En línea].

- Journal of Community Psychology*. 14(1): 6-23, 1986. ISSN 0091-0562. Disponible en: [http://dx.doi.org/10.1002/1520-6629\(198601\)14:1<6::AID-JCOP2290140103>3.0.CO;2-I](http://dx.doi.org/10.1002/1520-6629(198601)14:1<6::AID-JCOP2290140103>3.0.CO;2-I).
- MONTI, Daniel J.** The organizational strengths and weaknesses of resident-managed public housing sites in the United States. [En línea]. *Journal of Urban Affairs*. 11(1): 39-52, 1989. ISSN 0735-2166. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/j.1467-9906.1989.tb00175.x>.
- NIELD, Sarah.** Legal framework of deeds of mutual covenant. En: NIELD, Sarah y SIHOMBING, Judith. Multi-Storey building management. Hong Kong, Hong Kong Law Journal. 1990. p. 1-25.
- OLIVER, Pamela y MARWELL, Gerald.** Mobilizing technologies for collective action. En: MORRIS, Aldon D. y MUELLER, Carol M. *Frontiers in social movement theory*. New Haven, Yale University Press. 1992. p. 251-272. ISBN 030-00548-6-6.
- OLIVER, Pamela.** Rewards and punishments as selective incentives for collective action: theoretical investigations. *The American Journal of Sociology*. 85(6): 1356-1375, 1980. ISSN 0002-9602.
- OLSON, Mancur.** The logic of collective action: public goods and the theory of groups. Cambridge, Harvard University Press. 1965. 186 p. ISBN 067-45375-1-3.
- PARSONS, Talcott.** The structure of social action. New York, Free Press. 1967. 470 p. ISBN 002-92424-0-1.
- PERKINS, Douglas D.; FLORIN, Paul; RICH, Richard C.; WANDERSMAN, Abraham y CHAVIS, David M.** Participation and the social and physical environment of residential blocks: crime and community context. [En línea]. *American Journal of Community Psychology*. 18(1): 83-115, 1990. ISSN 0091-0562. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1007/BF00922690>.
- PETERMAN, William.** The meanings of resident empowerment: why just about everybody thinks it's a good idea and what has to do with resident management. [En línea]. *Housing Policy Debate*. 7(3): 473-490, 1996. ISSN 1051-1482. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.1996.9521230>.
- RAUH, Virginia A.; CHEW, Ginger L. y GARFINKEL, Robin S.** Deteriorated housing contributes to high cockroach allergen levels in inner-city households. *Environmental Health Perspectives*. 110 (Suppl 2): 323-327, 2002. ISSN 0091-6765.
- RESCHOVSKY, James D. y NEWMAN, Sandra J.** Home upkeep and housing quality of older homeowners. [En línea]. *Journal of Gerontology*. 46(5): 288-297, 1991. ISSN 1079-5006. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1093/geronj/46.5.S288>.
- SOMERVILLE, Peter y STEELE, Andy.** Making sense of tenant participation. [En línea]. *Journal of Housing and the Built Environment*. 10(3): 259-281, 1995. ISSN 1566-4910. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1007/BF02496634>.

- TAJFEL, Henri y TURNER, John C.** An integrative theory of intergroup conflict. En: Austin, William G. y WORCHEL, Stephen. The social psychology of intergroup relations. Monterey, Brooks-Cole. 1979. p. 187-204. ISBN 081-85027-8-9.
- WALTERS, Megan y Paul KENT.** Institutional economics and property strata title - a survey and case study. [En línea]. *Journal of Property Research*. 17(3): 221-240, 2000. ISSN 0959-9916. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1080/09599910050119994>.
- WANG, Feng.** Regulations and the imbalance of power relationships in newly developed residential neighbourhoods in urban China. En: BLANDY, Sarah; DUPUIS, Ann y DIXON, Jennifer. Multi-owned housing: law, power and practice. Farnham, Ashgate. 2010. p. 125-144. ISBN 075-46756-6-1.
- WILHELMSSON, Mats.** House price depreciation rates and level of maintenance. [En línea]. *Journal of Housing Economics*. 17(1): 88-101, 2008. ISSN 1051-1377. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jhe.2007.09.001>.
- YAU, Yung y HO, Daniel Chi Wing.** The effects of building management practices on residential prices in Hong Kong. [En línea]. *Journal of Building Appraisal*. 4(3): 157-167, 2009. ISSN 1742-8262. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1057/jba.2008.42>.
- YAU, Yung.** Collectivism and activism in housing management in Hong Kong. [En línea]. *Habitat International*. 35(2): 327-334, 2011a. ISSN 0197-3975. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.11.006>.
- YAU, Yung.** Engaging homeowners in building care in Hong Kong: drivers and barriers. [En línea]. *Journal of Building Appraisal*. 6(1): 35-48, 2010a. ISSN 1742-8262. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1057/jba.2010.6>.
- YAU, Yung.** Sense of community and homeowner participation in housing management: a study of Hong Kong. [En línea]. *Urbani Izziv*. 21(1): 126-135, 2010b. ISSN 0353-6483. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2010-21-01-005>.
- YAU, Yung.** Willingness to participate in collective action: the case of multi-owned housing management, working paper. Hong Kong, Department of Public and Social Administration, City University of Hong Kong. 2011b.
- YIP, Ngai-ming.** Management rights in multi-owned properties in Hong Kong. En: BLANDY, Sarah; DUPUIS, Ann y DIXON, Jennifer. Multi-owned housing: law, power and practice. Farnham: Ashgate. 2010. p. 109-124. ISBN 075-46756-6-1.