

INDICE

MODELOS PARA LA DETECCIÓN DE DESVIACIONES DE VALOR SISTEMÁTICAS EN LAS TASACIONES DE VIVIENDAS Y SUS CAUSAS.

Índice de tablas.....	7
Índice de gráficos	9
Índice de ilustraciones.....	10
Listado de abreviaturas y acrónimos	12
Resumen	18
BLOQUE 1.....	24
Capítulo 1 PLANTEAMIENTO Y OBJETIVOS.....	24
1.1 Introducción	25
1.2 Objetivo Principal	27
1.3 Objetivos complementarios.....	28
1.4 Estructura de la Tesis Doctoral	28
Capítulo 2 LA INTERRELACIÓN DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS Y FINANCIEROS EN LAS CRISIS BANCARIAS.....	30
2.1 Burbujas inmobiliarias	31
2.1.1. La definición de burbuja inmobiliaria	34
2.1.2. Medición de burbujas inmobiliarias	35
2.1.3. Resultados empíricos internacionales	37
2.1.4. La burbuja en España	40
2.2. Las malas prácticas durante y después de la burbuja inmobiliaria.....	45
2.3 El riesgo inmobiliario bancario	47
Capítulo 3 EVIDENCIAS DE PRESIÓN SOBRE LOS TASADORES.....	52
3.1. Estudios empíricos sobre las presiones efectuadas a los tasadores.	53
3.2. El papel de las garantías hipotecarias a efectos regulatorios.....	59
Capítulo 4 MODELOS DE COMPORTAMIENTO Y FACTORES QUE AFECTAN A LA CALIDAD DE LAS TASACIONES	63
4.1 El problema agente-principal	64
4.2. Comportamiento adaptativo al mercado.....	65
4.3. Procesos de selección adversa e información asimétrica	68
4.4. El riesgo moral (moral hazard).....	69
4.5. La influencia sobre los tasadores: Modos de presión y factores de reducción.	71
Capítulo 5 SISTEMAS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA.....	76
5.1. Sistemas de valoración inmobiliaria.	77
5.1.2 Procedimientos de homologación y certificación de los agentes	80
5.1.1. Estándares y metodologías de valoración.	83
5.1.3 Modelos de informe de las valoraciones	89
5.2. Supervisión de la actividad de tasación.....	91
5.2.1 Agencias de supervisión de la actividad de tasación.....	91
5.2.2 Control de la calidad de las tasaciones	92
BLOQUE 2.....	94
Capítulo 6 METODOLOGÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN.....	94
6.1 Metodología	95
6.2 Fase 1: Modelos empíricos.....	99
6.2.1 Modelo empírico de regresión por mínimos cuadrados ordinarios	99
6.2.2 Interpretación de los coeficientes de la regresión como parámetros de	

homogeneización de mercado	107
6.2.3 Análisis factorial	110
6.2.4 Modelos de regresión espacial	113
6.2.5 Otras metodologías: Inteligencia Artificial: Redes Neuronales Artificiales.	136
6.2.6 Análisis de ratios	138
6.3 Fase 2: Sesgos de valoración en tasadoras	141
6.4 Fase 3: Medición de las diferencias de valoración por interacción de los diferentes agentes: modelo univariante de más de un factor.....	143
Capítulo 7 FUENTES DE INFORMACIÓN.....	149
7.1 Datos	150
7.2 Descripción de las variables del modelo	153
7.3 Análisis exploratorio de los datos	156
BLOQUE 3 RESULTADOS.....	162
Capítulo 8 RESULTADOS DE LOS MODELOS BÁSICOS.....	162
8.1 Modelo de regresión por mínimos cuadrados ordinarios.	163
8.2 Análisis factorial.	174
8.3 Modelo explicativo por mínimos cuadrados ordinarios con variables “dummies” de sociedades	177
8.4 Obtención empírica de los parámetros de homogeneización en el método de valoración por comparación.	183
Capítulo 9 CORRELACION ESPACIAL	185
9.1 Medición de la correlación espacial: Moran I.....	186
9.2 Clusters. Análisis LISA (Local indicator of Spatial Analysis).....	190
9.3 Selección de la matriz de pesos.....	192
Capítulo 10 RESULTADOS DE LOS MODELOS ESPACIALES.....	194
10.1 Introducción	195
10.2 Modelos MCO, y SLM y SEM estimados por ML con matrices de contigüidad de grado 1.....	197
10.3 Modelos SLM, SEM y SLM+SEM estimados por GMM, con matrices de contigüidad de grado 1.....	200
10.4 Modelos de SLM, SEM y SLM+SEM estimados por GMM, con matrices de K-vecinos	203
10.5 Modelo de regresión ponderada geográficamente.....	205
10.6 Correlación en los modelos espaciales	208
10.7 Clusters. Análisis LISA (Local indicator of Spatial Analysis).....	209
10.8 Selección del Modelo: Análisis de ratios	211
Capítulo 11 DETECCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENCIAS DE VALORACIÓN. ENTRE DIFERENTES SOCIEDADES.....	219
11.1 Fase 2. Inferencia de las diferencias de valoración entre sociedades.....	220
11.1.1. Resultados de diferencias de valor obtenido por los modelos explicativos	220
11.1.2 Resultados de diferencias de valor obtenidos por el modelo predictivo estimado por mínimos cuadrados ordinarios (MCO).....	223
11.1.3 Resultados de diferencias de valor obtenidos por el modelo predictivo de error espacial (SEM).	224
11.1.4 Resultados de diferencias de valor obtenidos por el modelo predictivo de regresión ponderada geográficamente de 5 factores (GWR_F5).	226
11.1.5 Conclusiones sobre las diferencias de tasación detectadas en cada uno de los modelos: análisis comparativo.	226

11.2. Fase 3. Influencia del tamaño relativo de las sociedades de tasación, de los mandatarios o de los tasadores en la sobretasación de los inmuebles.....	229
11.7.1 Efectos principales	230
11.7.2 Interacciones	232
11.7.3 Conclusiones sobre las interacciones entre agentes	238
BLOQUE 4.....	240
DISCUSION	240
Capítulo 12 DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	240
12.1 Discusión.....	241
El problema de la valoración inmobiliaria	241
Modelos.....	244
Resultados	249
Conclusiones	256
Limitaciones.....	257
Futuras líneas de investigación.	259
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	260
Capítulo 1 Introducción.....	260
Capítulo 2. Mercados inmobiliarios y financieros	260
Capítulo 3. Valoración inmobiliaria.....	265
Capítulo 4. Modelos de comportamiento y factores que afectan a la calidad de las tasaciones	268
Capítulo 5. Sistemas de valoración inmobiliaria.....	268
Capítulo 6. Metodología.....	273
Capítulo 7 Fuentes de información	285
Capítulo 8 Resultados de los modelos básicos.....	285
Capítulo 9. Correlación especial	286
Capítulo 10 Resultados de los modelos predictivos.....	287
Capítulo 11 Detección y análisis de las diferencias de valoración entre diferentes sociedades.	287
Capítulo 12 Discusión.....	288
ANEJOS.....	292
Anejo 6.1: Estimación de los coeficientes de homogeneización:.....	293
Anejo 7.1: Variables de las rejillas del INE/EUROSTAT	298
Anejo 7.2. Gráficos de las variables socio-económicas:.....	301
Anejo 8.1. Correlación entre las variables del modelo.....	305
Anejo 8.2 Análisis factorial.....	306
Anejo 8.3. Gráficos de los valores de los factores agrupados por secciones censales.	308
Anejo 9.1.: Resumen del índice global I de Moran: Modelos MCO.....	312
Anejo 10.1. Resultados de los modelos espaciales SLM, SEM Y SLM-SEM en el modelo sin multicolinealidad.....	313
ANEJO 10.2: análisis de ratios: contraste de los resultados de los modelos con tasaciones de inmuebles iguales realizados en 2014.	314
ANEJO 11.1 resultados del análisis de la varianza entre sociedades: pruebas Post-hoc HSD Tukey.....	316
ANEJO 11.2: resultados del análisis univariante.	318
ANEJO 11.3 análisis de la varianza de factores: pruebas post-hoc HSD Tukey ..	322