

Resumen

Antecedentes:

En España, las valoraciones con finalidad hipotecaria tienen que ser realizadas por las sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, y de acuerdo con la Orden ECO 805/2003. Durante la pasada crisis, la existencia de incentivos por parte de los diferentes agentes actuantes en el circuito financiero-inmobiliario, provocó que se generara un elevado número de tasaciones infladas, con los consecuentes efectos negativos posteriores para los bancos, al resultar menores a los esperados los importes a recuperar de los créditos mediante los procesos de adjudicación de los inmuebles.

Objetivo:

El objetivo de la presente Tesis Doctoral es detectar la existencia de diferencias significativas entre los valores de tasación de las viviendas en inmuebles plurifamiliares, debido a diferentes factores.

Fuentes de información y Metodología:

Se ha dispuesto de datos sobre un total de 18.089 y 17.007 tasaciones de viviendas plurifamiliares, realizadas en la provincia de Valencia, en los años 2014 y 2015, respectivamente, por 34 sociedades de tasación españolas. Para cada uno de los valores, se ha dispuesto de las características intrínsecas de las viviendas y socioeconómicas de la zona, así como de sus coordenadas geográficas.

La metodología utilizada ha sido el análisis de regresión. En primer lugar, se ha obtenido un modelo de regresión por mínimos cuadrados ordinarios (MCO). A continuación, se ha analizado la correlación espacial entre los valores de tasación y se han obtenido diversos modelos de regresión espaciales: de retardo espacial, de error espacial, mixto y de regresión ponderada geográficamente.

En todos los modelos se utilizaron como variables explicativas las características de las viviendas y las socioeconómicas. Para detectar diferencias entre tasadoras, en unos modelos se introdujeron además las sociedades como variables dummy, mientras que en otros estas variables dummy se utilizaron para explicar los errores de los modelos.

Resultados:

Tanto las características de las viviendas como los factores socioeconómicos y de ubicación explican los valores hipotecarios. Los resultados demuestran la existencia de elevada correlación espacial en los valores de tasación, por lo que los modelos espaciales resultaron ser más apropiados que el modelo por MCO. También se obtuvieron diferencias significativas dependiendo de diferentes factores, que variaron según el modelo utilizado.

Conclusiones:

La validez de los modelos espaciales para valorar las viviendas con fines hipotecarios ha sido demostrada para la provincia de Valencia. Se ha verificado que el valor de tasación difiere dependiendo de los diferentes factores analizados.