

TESIS DOCTORAL

Determinación de la variación del valor de mercado de la vivienda durante su vida útil

RESÚMEN

La elaboración de un modelo numérico de depreciación que permita establecer la variación en el valor de mercado de la vivienda a lo largo de su vida útil, debido exclusivamente a su depreciación por el transcurso del tiempo, presenta dos complicaciones fundamentales.

La primera de ellas, es establecer la técnica de depreciación mas adecuada, su formulación matemática y las variables que la componen, la segunda de ellas es disponer de una base de datos adecuada para su aplicación, con suficiente fiabilidad y amplitud tanto en número de variables como en número de muestras.

En el presente estudio, se han analizado las tres técnicas de depreciación que se utilizan actualmente, la depreciación lineal, la depreciación parabólica y la depreciación logarítmica, se han cuestionado sus planteamientos matemáticos, conceptos y las variables que la componen. De todas ellas se ha elegido la depreciación exponencial como la mas adecuada para su aplicación al valor de mercado, justificando esta elección.

Al asociarse actualmente la depreciación con el concepto de amortización de la construcción y no con el concepto de amortización del valor de mercado, se ha trasladado la formulación matemática del primer concepto sobre el segundo, obteniendo un coeficiente que se aplica sobre el valor de mercado denominado a lo largo de toda el trabajo como δ teórico.

TESIS DOCTORAL

Determinación de la variación del valor de mercado de la vivienda durante su vida útil

RESÚMEN

Se ha aplicado éste coeficiente sobre los valores de mercado de la base de datos, previamente depurada, con objeto de eliminar los valores atípicos que pudieran distorsionar los resultados y manteniendo constantes las variables que intervienen en la formación del valor, de tal manera, que la modificación del valor sea imputable exclusivamente a la edad de la edificación.

De esta forma se ha obtenido un nuevo coeficiente que se ha denominado a lo largo de todo el trabajo como δ' de mercado y se han comparado ambos.

Las conclusiones del estudio dan validez al modelo y procedimientos utilizados, obteniéndose que las depreciaciones aplicadas actualmente sobre el valor de la construcción son inferiores a las reales sobre valor de mercado, dejando la puerta abierta para que otras investigaciones pudieran establecer las razones de las diferencias entre unas y otras.