



Resum de Tesi Doctoral

DNI/NIE/Passaport	<input type="text"/>
Nom i cognoms	Jesús Quintana Pacheco
Títol de la tesi	Influencia de los indicadores de calidad de zona en la rentabilidad y riesgo inmobiliario: Caso residencial Barcelona
Unitat estructural	Construcciones Arquitectónicas I
Programa	Gestión y Valoración Urbana y Arquitectonica
Codis UNESCO	<input type="text" value="620100"/> <input type="text" value="620103"/> <input type="text" value="530200"/> <input type="text" value="330537"/>

(Mínim 1 i màxim 4, podeu veure els codis a http://doctorat.upc.edu/doc/impresos/impres_codunesco2.pdf)

Resum de la tesi de 4000 caràcters màxim (si supera els 4000 es tallarà automàticament)

RESUMEN

El presente trabajo tiene el propósito de establecer y medir la influencia de los elementos de calidad de zona, en los indicadores inmobiliarios de rentabilidad y prima de riesgo; entendiendo por zona, al espacio urbano diferenciado dentro de la ciudad denominado barrio."

La obtención de la tasa de rentabilidad inmobiliaria se fundamenta en Modelos de Precios Hedónicos y en el Enfoque de Capitalización de Rentas, en específico en el Método de Capitalización Directa. La prima de riesgo, se obtiene de forma indirecta, a partir del resultado de la tasa de rentabilidad inmobiliaria para cada barrio y del concepto teórico expresado por Fisher en 1930 y utilizado actualmente por el Appraisal Institute, donde la tasa de rentabilidad es igual a la tasa libre de riesgo más la prima de riesgo del negocio.

La estimación de los indicadores de calidad de zona, parten de la recolección de información asociada a la calidad de barrio, fundada en los factores de calidad del entorno urbano, de la edificabilidad, de la accesibilidad y de la jerarquía social. La recogida de indicadores, produce una gran cantidad de variables, mismas que son tratadas con técnicas de reducción de la información, como son los Componentes Principales y la Distancia Ponderada 2; con las cuales se minimiza su número, pasando al nivel de componentes, posteriormente a factores y finalmente a un indicador sintético de calidad de zona. Se utilizan las cuatro diferentes formas de presentar los elementos de calidad de zona, en la contrastación de sus valores, con las tasas de rentabilidad y primas de riesgo inmobiliarias estimadas en cada barrio. Donde se aplica la técnica de Regresión Lineal Múltiple aproximada por mínimos cuadrados ordinarios, con la cual se establecen las primeras relaciones entre la tasa de rentabilidad y prima de riesgo, con los indicadores de calidad de zona, los componentes de calidad de zona, los factores de calidad de zona y el indicador sintético de calidad de zona.

Los modelos resultantes de la técnica de regresión lineal, aplicados a los componentes, factores e indicador sintético de calidad de zona, arrojan residuos autocorrelacionados espacialmente, por lo que se utiliza la Regresión Geográficamente Ponderada, para considerar el efecto de esta asociación espacial de valores.

Los modelos de mayor explicación (85.54% de R2 corregida) de la tasa de rentabilidad y de la prima de riesgo, se fundamentan en los componentes de educación, inmigración y uso del suelo; sin embargo el orden de explicación individual de los componentes es: educación, ocupación, renta, consumo de techo, motorización, edificación, accesibilidad a puntos importantes y otros.

Los resultados muestran como las mejoras en los indicadores de calidad de zona, representan decrementos en los valores de la tasa de rentabilidad y riesgo inmobiliario; donde la jerarquía social de la zona es el principal elemento en la explicación de la rentabilidad y el riesgo, seguido en orden de importancia, por elementos de accesibilidad, edificación y entorno urbano.

Lloc

Data

Signatura



Resum de Tesi Doctoral

DNI/NIE/Passaport	
Nom i cognoms	Jesús Quintana Pacheco
Títol de la tesi	Influence of the indicators of quality of zone in the real estate indicators of profitability and risk premium: Barcelona residential case
Unitat estructural	Construcciones Arquitectonicas I
Programa	Gestión y Valoración Urbana y Arquitectonica
Codis UNESCO	620100 620103 530200 330537

(Mínim 1 i màxim 4, podeu veure els codis a http://doctorat.upc.edu/doc/impresos/impres_codunesco2.pdf)

Resum de la tesi de 4000 caràcters màxim (si supera els 4000 es tallarà automàticament)

ABSTRACT

This paper intends to establish and measure the influence of the elements of quality of zone in the real estate indicators of profitability and risk premium; understanding by zone, to the differentiated urban space within the city, called "neighborhood". The estimation of real estate profitability rate is based on Hedonic Price Models and Capitalization of Income Approach, specifically the Direct Capitalization Method. The risk premium is obtained indirectly from the result of the rate of real estate profitability for each neighborhood and the theoretical concept expressed by Fisher in 1930 and currently used by the Appraisal Institute, where the rate of profitability is equal to the risk-free rate over the business risk premium.

The estimation of the indicators of quality of zone, depart from the collection of information associated with the quality of neighborhood, founded on the factors of: quality of the urban environment, the building, the accessibility and the social hierarchy. The collection of indicators, produces a large number of variables, same that are treated with information reduction techniques, such as the Principal Components and the Distance Weighted 2; with which minimizes their number, passing at the level of components, then factors and finally to a synthetic indicator of quality of zone.

Using four different ways of presenting the elements of quality of zone, in contrasting their values, with rates of profitability and real estate risk premiums estimated in each neighborhood. Where is applied the Multiple Linear Regression technique approximated by ordinary least squares, with which it established the first relationships between the rate of profitability and risk premium, with the indicators of quality of zone, the components of quality of zone, the factors of quality of zone and the synthetic indicator of quality of zone.

The resulting models of linear regression technique, applied to components, factors and synthetic indicator of quality of zone, throw waste autocorrelated spatially residues, by which uses the Geographically Weighted Regression, to consider the effect of the space association of values.

Models further explanation (85.54% of adjusted R2) of the rate of profitability and the risk premium, based on the components of education, immigration and land use. However the order of individual explanation of the components is: education, occupation, income, consumption of roof, motorization, building, accessibility to major points and others.

The results show how improvements in indicators of quality of zone, represent decreases in the rate of profitability and risk real estate values; where is the social hierarchy of the zone the main element in the explanation of the profitability and risk, followed in order of importance, by elements of accessibility, building and urban environment.

Lloc	Hermosillo, Sonora, México	Data	May 7, 2012
------	----------------------------	------	-------------

Signatura