

RESUMEN DE TESIS

Autor de la Tesis: Sebastian Chaman Caballero

Director de la Tesis: Dr. Carlos Marmolejo Duarte

Título de la Tesis: EL IMPACTO DEL ESPACIO AZUL SOBRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA. UN ANÁLISIS PARA MADRID Y BARCELONA.

Palabras clave: Azul urbano, Salud urbana, Valoración inmobiliaria, Precios hedónicos, Agua y salud.

La importancia del espacio azul (ríos, mares, lagos, humedales, etc.) es un tema relativamente nuevo que se ha estudiado mayormente en el ámbito de la salud física, medicina e incluso en la salud mental desde mediados del siglo XX. Existen muchos estudios interesados en demostrar que los espacios azules de recreación promueven una vida más saludable y que realmente pueden brindar beneficios a la población. Pero es común ver en su mayoría cómo muchos de estos han sido abandonados y no tomados en cuenta al momento de las planificaciones urbanísticas, llevándolos a ser, en alguno de los casos, promotores de contaminación, malos olores e incluso pestes. Junto con esto, la mayor atención en la planificación e investigación la han tenido los espacios verdes en la ciudad, dejando un amplio panorama para la investigación de las repercusiones de los espacios azules y su accesibilidad en las ciudades. Es por eso que éste estudio se propone, en principio, distinguir cuáles son estos llamados espacios azules, reconocerlos en el ámbito urbano e intentar demostrar su relevancia dentro de la ciudad través de su impacto en los niveles de precios de las viviendas en las áreas a analizar. La metodología de los precios hedónicos es la elegida para descubrir la importancia en el precio de la vivienda, debido a ser, quizás, el método más utilizado para la evaluación de valores medioambientales. Dentro de este marco, el caso de estudio es la ciudad de Barcelona, su área metropolitana (AMB) y la ciudad de Madrid, teniendo como hipótesis que en Madrid el impacto de los espacios azules será mayor debido a la escasez de los mismos a comparación de Barcelona. Para esto se separó la información entre viviendas nuevas y viviendas existentes, con la finalidad de poder identificar si en ambos casos los resultados eran similares. Se crearon entonces 4 bases de datos en total, 2 para Madrid y 2 para Barcelona con las cuales, mediante diversos análisis a través de modelos de regresión lineal múltiple, se logró encontrar resultados en donde los espacios azules muestran relevancia en la formación del precio de la vivienda tanto nueva como existente. De tal manera se pudo observar que, en general, el impacto de los espacios azules en el precio de la vivienda en Madrid cobra un rol más importante que en Barcelona. Se asume esto debido a que los resultados demuestran porcentajes mayores en Madrid que en Barcelona, como que, estar dentro de un buffer de 1km del río urbano en Madrid aumenta un 18% el precio total de la vivienda. A pesar de esto no se deja de lado la interpretación de que Barcelona cuenta con una mayor cantidad de espacios azules y que por lo tanto el análisis resulta ser más complejo. Además, su mayor cantidad de variables de accesibilidad como las distancias al CBD o la distancia a los sub-centros de cada municipio hace que los resultados necesiten una interpretación más profunda.