

VALOR DE MERCADO Y PERCEPCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Aplicación en pavimentos y revestimientos interiores
en el uso residencial



Propuesta de Tesis Doctoral de **Silvia Spairani Berrio**

Directores Dra. Eva M^a Garcia Alcocel y Dr. Josep Roca Cladera



ESTRUCTURA DE LA PRESENTACIÓN

ANTECEDENTES

MARCO TEÓRICO

ESTADO DEL ARTE

OBJETIVOS

METODOLOGÍA

CRONOGRAMA

BIBLIOGRAFÍA

0. ANTECEDENTES



La elección del material, por la oferta y la demanda, para un inmueble residencial ¿En qué se fundamenta?

Antecedentes

Marco Teórico
Estado del arte
Objetivos
Metodología
Cronograma
Bibliografía



0. ANTECEDENTES



En la estimación del valor de mercado ¿Influye la localización del material? ¿Depende de sus características técnicas y/o de las percibidas?

Antecedentes

Marco Teórico
Estado del arte
Objetivos
Metodología
Cronograma
Bibliografía



EL CONCEPTO DE VALOR

A través de la teoría clásica, defensora de la teoría de la oferta, sustenta la teoría del valor trabajo (Ricardo, D.,) y el precio natural de las mercancías (Smith, A.,).

A través de la teoría neoclásica, defensora de la teoría de la demanda, que desarrolla la teoría del valor-utilidad (Jevons, W.S.,) y el cálculo marginal (Menger, C.,).

A través de las aportaciones recientes.

A través de las principales normativas de valoración a nivel nacional e internacional.

Antecedentes

Marco Teórico

Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía

LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO

Ratchiff, R (1972)

“Una valoración es un análisis económico bajo inciertas condiciones y solamente puede ser expresado en términos de probabilidad. Ningún tasador es capaz de dar una figura precisa en su predicción del probable precio de venta. Tirando por lo alto, puede definir un rango de precios dentro del como el precio de venta probablemente caería, y en algunos casos puede tener suficiente información para poder expresar su juicio en la probabilidad que caiga el valor en distintos puntos dentro de este rango”

Antecedentes

Marco Teórico

Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía

EL CONCEPTO DE CALIDAD

Identificación de los aspectos técnicos que definen la calidad de un material.

La variable calidad en el proceso de homogenización, en el método de comparación, para el cálculo de la estimación del valor de mercado.

Antecedentes

Marco Teórico

Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía

2. ESTADO DEL ARTE

NOVEDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Interrelación de la incidencia de la calidad de los materiales de construcción en la determinación de la estimación del valor de mercado en el uso residencial.

Antecedentes

Marco Teórico

Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía

2. ESTADO DEL ARTE

Tesis de Máster en Gestión y Valoración Urbana



Construcciones Arquitectónicas I.
Centro de Políticas del Suelo y Valoraciones.



Diseño de un indicador multidimensional de calidad percibida de los materiales Julio 2009

Antecedentes

Marco Teórico

Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía

2. ESTADO DEL ARTE

ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS HASTA EL MOMENTO

ESTUDIO SOBRE INDICADORES DE CALIDAD DE LOS MATERIALES. APLICACIÓN AL MATERIAL CERÁMICO

Una profesora de la Universidad de Alicante del Departamento de Construcciones Arquitectónicas está realizando, para su tesis doctoral, un estudio sobre la percepción de la calidad del material empleado en la construcción actual. Solicitamos por este motivo su colaboración y se lo agradecemos anticipadamente. El cuestionario es ANÓNIMO. Las respuestas están protegidas por el secreto estadístico y serán procesadas de forma agregada.

INSTRUCCIONES

Encuesta n°

- Leer detenidamente y hasta el final cada pregunta siguiendo las instrucciones marcadas en las mismas.

VARIABLES BÁSICAS

- Marque con un círculo el número de la respuesta elegida. En caso de error tachar esa respuesta y volver a elegir.

Pu.1. Sexo

Mujer	1	hombre	2
-------	---	--------	---

Pu.2. Edad

Entre 18 y 24 años	1	De 35 a 44 años	3	De 55 a 64 años	5
De 25 a 34 años	2	De 45 a 54 años	4	De 65 o más años	6

Pu.3. Estado civil

Soltero/a	1	Separado/a	3	Viudo/a	5
Casado/a	2	Divorciado/a	4		

Pu.4. Nivel de estudios finalizados.

Sin estudios	1	Secundarios	4	Universitarios medios	7
Primarios incompletos	2	Bachillerato	5	Universitario superior	8
Primarios completos	3	Formación profesional	6	Otras especificar	9

Pu.5. Teniendo en cuenta todas las fuentes de ingresos de que disponen todos los miembros de su hogar, ¿entre qué cantidades se encuentran aproximadamente los ingresos netos mensuales del hogar?

Menos de 500€	1	Entre 1.000€ y 2.000€	3	Entre 4.000€ y 6.000€	5
Entre 500€ y 1.000€	2	Entre 2.000€ y 4.000€	4	Más de 6.000€	6

Pu.6. ¿Cómo es el régimen de propiedad de la vivienda en la que reside?

Entera en propiedad	1	En alquiler	3	Vivienda colectiva (residencia, convento, cuartel, asilo, cárcel...)	5
En propiedad con pagos pendientes	2	Cedida (por familia, por empresa...)	4	Vivienda en propiedad, por herencia o donación	6

Pu.7. ¿Cuántas personas residen habitualmente en su hogar, incluido usted?

Pu.8. ¿Cuántos metros cuadrados construidos tiene aproximadamente la vivienda en la que reside?

Menos de 50 m2	1	Entre 70 y 90 m2	3	Entre 120 y 150 m2	5
Entre 50 y 70 m2	2	Entre 90 y 120 m2	4	Más de 150 m2	6

A continuación le indicamos diferentes tipos de materiales de construcción. Utilizando cada uno de ellos para cada una de las diferentes partes de una vivienda, si es tan amable, indique sus preferencias desde el punto de vista estético. Para ello utilice una escala de 0 a 10, donde 0 significa que no está nada de acuerdo con sus preferencias y 10 que está totalmente de acuerdo con las mismas (puede utilizar cualquier número entre 0 y 10 para expresar su opinión).
Nota: P: pavimento y R: revestimiento.

Materiales	Estética del material												Fotografía material	
	Partes de la vivienda													
	Zonas húmedas			Zonas secas			Resto de estancias			Edificio				
	Dado	cocina	Baño	Galerías	Terrazas	Corredores	Salón	Salón	Salón	Salón	Salón	Salón		
	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R		
Acero patinado														
Plásticos														
Madera	Parquet													
	Tarima													
	Papel prefabricado													
Materiales cerámicos	Ladrillo óxido													
	Barro cocido													
	Azuligo													
	Cres rústico													
	Cres esmaltado													
	Cres porcelánico													
Textil	Moqueta													
Pétreos naturales	Pizarra													
	Mármol													
	Granito													
Pinturas														
Gilstone														
Terrazo														
Vidrio														
Otros (indique cuál)														

Creación y diseño de encuestas de percepción

Antecedentes

Marco Teórico

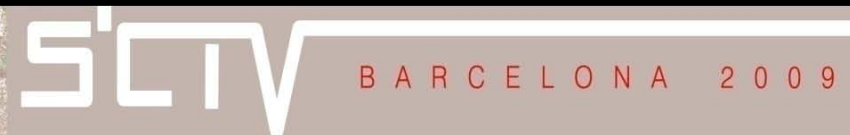
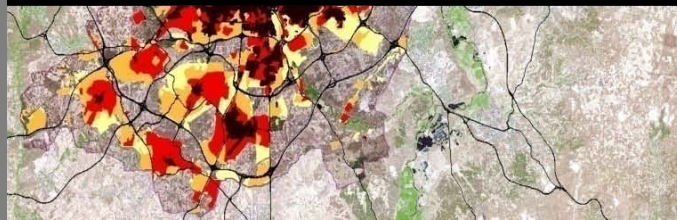
Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía



2. ESTADO DEL ARTE

ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS HASTA EL MOMENTO

Publicación aceptada en la sección tesis para el
nº 14 de la revista ACE

Incidence of the satisfaction of the individual about
the building materials: analysis through surveys
of subjective perception

Antecedentes

Marco Teórico

Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía

ACE

Architecture, City, and Environment ©
Arquitectura, Ciudad y Entorno

2. ESTADO DEL ARTE

Ubicación del material	Material elegido	Aspectos prioritarios para la elección del material					
		Calidad	Precio	Aceptación usuario	Mantenimiento	Limpieza	Idoneidad de uso
Aseo	1º						
	2º						
	3º						
Baño	1º						
	2º						
	3º						
Cocina	1º						
	2º						
	3º						
Galería	1º						
	2º						
	3º						
Dormitorio	1º						
	2º						
	3º						
Salón	1º						
	2º						
	3º						

La percepción del experto y la idoneidad de uso del material



Milano, 23-26/06/2010
ERES Conference 2010

Antecedentes

Marco Teórico

Estado del arte

Objetivos

Metodología

Cronograma

Bibliografía

2. ESTADO DEL ARTE

ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS HASTA EL MOMENTO

Exigencias de funcionalidad y durabilidad		Aplicación													
		Revestimiento							Pavimento						
		BC	A	GR	GE	GP	M	MD	BC	A	GR	GE	GP	M	MD
Propiedades Mecánicas	R compresión														
	R tracción														
	R flexión														
	Adherencia														
	Desgaste														
	Dureza														
	Impacto														

Calidad técnica percibida expertos (CT_p)

- Antecedentes
- Marco Teórico
- Estado del arte
- Objetivos
- Metodología
- Cronograma
- Bibliografía





3. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Análisis de la influencia de la calidad los materiales de construcción en la determinación de la estimación del valor de mercado, mediante la técnica de comparación, diseñando un índice sintético de la calidad percibida de los materiales.

Antecedentes
Marco Teórico
Estado del arte
Objetivos
Metodología
Cronograma
Bibliografía



3. OBJETIVOS

HIPÓTESIS PRELIMINAR

La calidad percibida de los materiales (CPM) es una interrelación compleja de las variables calidad técnica (CT) y del atractivo estético (AE).

$$CPM=f[(CT),(AE)]$$

Antecedentes
Marco Teórico
Estado del arte
Objetivos
Metodología
Cronograma
Bibliografía



3. OBJETIVOS

HIPÓTESIS DE TRABAJO

La aceptación del material dependerá de la calidad percibida del mismo.

La elección del material depende de sus características técnicas, ya que condicionan su localización como su aplicación constructiva, así como de su atractivo estético.

La dicotomía entre las percepciones de calidad y estética no es de causalidad sino de interrelación.

La percepción positiva implicará un mayor atractivo y un aumento de valor en la estimación del valor de mercado.

Antecedentes
Marco Teórico
Estado del arte
Objetivos
Metodología
Cronograma
Bibliografía



3. OBJETIVOS

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Conceptualización de la conformación de la estimación del valor de mercado (VM).

Estudio teórico del método de comparación.

Obtención del (VM) por entidades de valoración y análisis de resultados.

Identificación de los aspectos técnicos de la calidad.

Análisis de la calidad percibida.

Aproximación al índice sintético de la calidad percibida.

Contrastar la validez de aplicación del índice calculado.

Antecedentes
Marco Teórico
Estado del arte
Objetivos
Metodología
Cronograma
Bibliografía

INVESTIGACIÓN DE TIPO DOCUMENTAL

Recopilación de toda la información científica y los estudios relacionados con el valor de mercado, la percepción de la calidad y las características técnicas de los materiales de construcción.

Antecedentes
Marco Teórico
Estado del arte
Objetivos
Metodología
Cronograma
Bibliografía

INVESTIGACIÓN DE TIPO EMPÍRICA

Disciplina de la Valoración:

Valoración de un inmueble de uso residencial mediante encargo a diversas entidades de valoración.

Recopilación valoraciones realizadas, en número suficientemente representativo, sobre inmuebles de uso residencial en Elche (Alicante).

Análisis de la variable calidad en el método de comparación y su influencia en la estimación del valor de mercado.

INVESTIGACIÓN DE TIPO EMPÍRICA

Ciencia de materiales de construcción:

Identificación de los aspectos técnicos que definen la calidad de un material.

Análisis de la calidad percibida por usuarios y expertos mediante realización de encuestas.

INVESTIGACIÓN DE TIPO EMPÍRICA

Aproximación al índice sintético de la calidad percibida de los materiales en edificación:

Contraste de la validez del índice sintético previamente obtenido mediante su aplicación al inmueble previamente valorado por las diversas entidades de valoración.

5. CRONOGRAMA

CRONOGRAMA TESIS													
TAREA	3C 2008	1C 2009	2C 2009	3C 2009	1C 2010	2C 2010	3C 2010	1C 2011	2C 2011	3C 2011	1C 2012		
Investigación documental	[Shaded]								[White]				
Investigación empírica	Valoración un inmueble por distintas empresas	[White]				[Shaded]		[White]					
	Valoración distintos inmuebles por misma empresas	[White]				[Shaded]				[White]			
	Análisis influencia calidad en el VM	[White]						[Shaded]		[White]			
	Identificación aspectos técnicos definen calidad	[White]		[Shaded]		[White]							
	Análisis calidad percibida usuarios y expertos	[White]		[Shaded]		[White]		[Shaded]		[White]			
	Diseño indicador	[White]								[Shaded]		[White]	
	Contraste validez índice	[White]									[Shaded]	[White]	
Redacción memoria	[White]									[Shaded]			
Defensa Tesis	[White]										[Shaded]		

Antecedentes
 Marco Teórico
 Estado del arte
 Objetivos
 Metodología
 Cronograma
 Bibliografía

6. BIBLIOGRAFÍA PRELIMINAR

- Fitch, J.M., y Garcia, A., “La incidencia de las externalidades ambientales en la formación espacial de valores inmobiliarios: El caso de la región metropolitana de Barcelona”. ACE, AÑO II, nº 6, pp. 673-692. (Febrero 2008).
- Bernat, J., “Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias”, C. T Catastro, nº 27, pp. 21-38. Monografía. (Enero 1997).
- Martínez, J.L., “Concepto de valor en las valoraciones de inmuebles”. C. T Catastro, nº 3, pp. 22. Monografía. (1991).
- Roca, J., “La valoración inmobiliaria: ¿Ciencia, arte u oficio?”, C. T Catastro, nº 27, pp. 8-20. Monografía. (Enero 1997).
- Garcia, M^a P., “Introducción a la Valoración Inmobiliaria”. Barcelona, Centre de Política de Sòl y Valoracions. (2007).
- Roca, J., “La teoría del Valor y la Valoración” apuntes del Máster en Gestión y Valoración Urbana, documentación de trabajo. UPC, Barcelona, España, (2005).
- Olga Martínez Muñoz “La calidad en los materiales de construcción: CE ¿por qué se le llama marca cuando en realidad es mercado?” Comunicación CONTART (2006).
- Cabré, E., “Limits al mètode de comparança” Tesis doctoral, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, UPC, Barcelona, España, (2005).



GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Valor de Mercado y percepción de los materiales de construcción
Aplicación en pavimentos y revestimientos interiores en el uso residencial

Silvia Spairani Berrio
Arq.T. M.Vu y M.Ge