

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: Victoria B. Pérez B.

Director de la Tesis: Carlos Marmolejo Duarte

Título del Proyecto de tesis: Impacto de las Externalidades Producidas por los Flujos Turísticos sobre los Valores Inmobiliarios y la Segmentación del Mercado Residencial

Las primeras teorías de rentas de accesibilidad de las ciudades apuntan a que estas son áreas homogéneas, monocéntricas, con un mercado competitivo y en equilibrio a largo plazo, y en donde la oferta de empleo se concentra en el centro; sin embargo, se han desarrollado diversas teorías que asumen las ciudades como espacios heterogéneas y llenas de aspectos físicos y sociales (servicios, transporte público, lugares de trabajo, espacios de recreación, entre otros) que influyen en las decisiones de las personas para su lugar de residencia (buscando la localización óptima). Y estas decisiones tomadas por los hogares en la búsqueda por obtener los mayores beneficios afectan los precios de los inmuebles además de sus características propias y su ubicación. De igual manera, Caballer, Ramos y Rodríguez (2002) afirman que algunas características de los entornos urbanos como las comunicaciones, infraestructura de servicios, las expectativas turísticas, condiciones de vida, son algunos aspectos que pueden explicar los valores inmobiliarios de las grandes y pequeñas ciudades.

Específicamente la ciudad de Barcelona recibe cada año miles de turistas que visitan los principales lugares de interés que se encuentran localizados a lo largo del entorno urbano, en donde pueden generarse ciertas dinámicas (externalidades) en los alrededores que pueden ser apreciadas de distintas maneras según la relación de las personas con Barcelona, es decir, si son residentes o turistas.

De esta manera, tomando como base la importancia que tiene el turismo en la ciudad de Barcelona y a las diversas teorías de segmentación de mercado, esta investigación estudiará cómo las externalidades que son generadas por los flujos turísticos de la ciudad de Barcelona son percibidas por los residentes y turistas y de qué manera influyen sobre la decisión de localizar sus viviendas. La hipótesis que se plantea es que dichos corredores turísticos crean externalidades negativas hacia los residentes lo cual conllevaría a tener sus viviendas alejadas de estas zonas, creando una segmentación de mercado residencial para turistas y residentes. El estudio se enfocará específicamente en los distritos de Ciutat Vella y el Eixample, que según estudios anteriores sobre la intensidad del uso de espacios públicos son los que poseen mayor cantidad de peatones/hora.

Para corroborar la hipótesis planteada, se elaborará una base de datos de oferta de viviendas para alquiler y venta para residentes y turistas con las características físicas de cada inmueble (incluyendo su ubicación), características socio-económicas y características del entorno urbano. El análisis econométrico para cada mercado (residencial y turístico) se realizará por medio de la técnica de los precios hedónicos, en donde la variable dependiente será el precio del inmueble y las independientes las características antes mencionadas. Seguidamente, según los resultados obtenidos, se segmentará el área según el mercado residencial destinado a turistas o residentes y serán corroborados mediante el Test de Chow. Finalmente, para verificar que un modelo de mercado segmentado predice los valores inmobiliarios con mayor eficiencia que un mercado sin segmentar, se comparará la media simple de los modelos obtenidos por medio de una versión adaptada del algoritmo de precisión propuesto por Granger y Ramanatahn (1984).