

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROPUESTA DE TESIS

Autor de la Propuesta de Tesis: *Mireia Ballús Martínez*

Director de la Tesis: *Carlos Marmolejo Duarte*

Título de la Propuesta de tesis: *¿Una burbuja inmobiliaria única? Un análisis sobre la segmentación espacial de la evolución de valores residenciales en Barcelona*

La tesis tiene como objetivo principal saber si han existido submercados en la ciudad de Barcelona durante la época de crisis inmobiliaria, es decir, a partir del año 2007. Se ha escogido la capital catalana debido a que no ha sufrido una expansión inmobiliaria, a pesar de haber tenido cambios urbanos significativos que se tendrán que tener en cuenta.

Para llevar a cabo esta tesis primeramente se ha realizado una búsqueda bibliográfica con el fin de construir un marco teórico que sienta las bases para poder identificar los submercados y elaborar un estado del arte sobre la burbuja inmobiliaria y la segmentación espacial de los valores residenciales.

Posteriormente, será necesario obtener todos los datos necesarios de fuentes oficiales, que conforman las diferentes variables que influyen en la variación de los precios residenciales, tanto los factores macroeconómicos (tipo de interés, PIB, Euribor...) como los factores locales (ubicación, tipología edificatoria...). Con estos datos se creará una base de datos que será introducida en un mapeado en SIG de la ciudad.

Metodológicamente, se utilizará en primer lugar, un análisis factorial y un análisis clúster con el fin de clasificar el territorio en diferentes grupos con características similares. En segundo lugar se realizará un modelo de regresión para cada grupo con el objetivo de saber si los factores locales tienen como mínima la misma relevancia que los factores macroeconómicos. Por último, se aplicará el Test de Chow para comparar la estructura del modelo de regresión entre los diferentes grupos y poder confirmar si realmente existen submercados en la ciudad de Barcelona durante la época estudiada.

La realización del conjunto de actividades para desarrollar la tesis está prevista en un total de 21 semanas que tienen su inicio a principios de febrero.