



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

**PROGRAMA DE DOCTORADO EN INGENIERÍA CIVIL Y URBANISMO
ESCUELA DE DOCTORADO**

TESIS DOCTORAL

**"DETERMINACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA
VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.
LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN
DE LA VIVIENDA"**

Directores

Prof. Dr. D. Joaquín Catalá Alís
Prof. Dr. D. José Vicente Ferrando Corell

Doctorando

Felipe A.de Lama Santos

VALENCIA, 2017

DETERMINACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

RESUMEN

La vivienda en España ocupa un lugar destacado en el presupuesto económico de la unidad familiar o unidad de convivencia, de forma que va a dedicar a su adquisición la parte más importante de sus ingresos, ya que en la mayoría de las ocasiones se compra con dinero ajeno constituyendo hipoteca.

En nuestro país existe una arraigada tradición de la vivienda en propiedad que alcanza el 82,7% de los hogares, uno de los más altos de Europa; muy por encima de Alemania, Francia, Italia o Portugal. La importancia del sector de la vivienda como generador de la riqueza familiar está fuera de toda duda, disponiendo de un parque que sobrepasa los 25 millones, alcanzando su valoración los 5 billones de euros en 2016, equivalente a 4,5 veces nuestro PIB.

Como consecuencia de la sobrevaloración de la vivienda y la creación de la burbuja inmobiliaria originada en el período comprendido entre los años 2003 y 2008, se ha producido un cambio en la estructura de la propiedad digno de mención, con cerca de 600.000 ejecuciones hipotecarias, siendo significativo que aún hoy en día, según informe de 2015 de Afi (Analistas Financieros Internacionales), habría cerca de 400.000 hogares cuyas hipotecas superarían al valor de las viviendas, que están ejerciendo en algunos casos una presión sobre la economía familiar inaguantable.

Todo ello, requiere una reflexión serena de los profesionales que intervienen en este sector sobre los métodos empleados en la valoración de la vivienda, y dar respuesta a cuestiones tales como: ¿cuáles son las cualidades de valor a tener en cuenta?, ¿se ha pagado por la vivienda más de lo que vale?, ¿han detectado los métodos de valoración la sobrevaloración de este inmueble?, ¿cómo afecta el nivel de renta disponible en la compra de la vivienda?, etc.

Con la finalidad de no caer en errores del pasado, se ha recurrido a la opinión directa de 53 expertos del sector mediante la aplicación del método delphi. Las conclusiones del trabajo revelan, entre otras cuestiones, que el método de comparación, utilizado por la práctica totalidad de profesionales (92,5%), no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda, ni los movimientos especulativos que han dado lugar a la burbuja inmobiliaria, o sencillamente la han ignorado.

Una vez analizado y completado el estado de la cuestión, y concluido la opinión de los expertos, ha quedado demostrado la influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda, procediéndose en consecuencia a su parametrización, de forma que, por una parte, el valor final de la vivienda no sobrepase el 30% de los ingresos mensuales disponibles, y por otra que no se supere el ratio de 4,6 veces los ingresos brutos anuales de la unidad familiar o unidad de convivencia, ya que con ello se asegura que se destinen a la vivienda los recursos necesarios, una vez que se han satisfecho las necesidades caseras y las actividades sociales normales.

Como conclusión final de la investigación, conviene resaltar que el objetivo principal de la misma es establecer un método alternativo al método de comparación ya que en caso contrario, dentro de poco tiempo nos encontraremos con otro ciclo alcista en el que la especulación vuelva a ser triste protagonista de la vivienda que está amparada por nuestra constitución.