

La necesidad de nuevas propuestas metodológicas de valoración en la vivienda

Joaquín CATALÁ ALÍS (1) & José Vicente FERRANDO CORELL (2)
& Felipe Antonio DE LAMA SANTOS (3)

(1) Catedrático de Proyectos de Ingeniería Civil. Universidad Politécnica de Valencia &
(2) Dr. Arquitecto-Profesor Titular de Arquitectura Legal, Legislación Urbanística y Valoraciones. UPV &
(3) Doctorando en la UPV. Jefe de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área Sur. Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif).

RESUMEN: En España existe una arraigada tradición de vivienda en propiedad que alcanza el 82,7%, su adquisición tiene una incidencia cuantitativa relevante en el presupuesto de la economía familiar/unidad de convivencia, ya que en la mayoría de las ocasiones se compra con dinero ajeno.

Constatamos que, por la sola aplicación de los métodos de valoración tradicionales, no se detecta la posible distorsión del mercado. Asimismo se observa que se puede formular un valor sin saber de qué se trata y dónde radica. Todo ello merece una reflexión serena. En la propuesta metodológica del presente trabajo, se ha recurrido a la opinión directa de 53 expertos del sector mediante la aplicación del método delphi, contrastando la teoría del valor refrendada por multitud de autores e investigadores con la práctica profesional habitual.

Se concluye la necesidad de identificar las cualidades que dotan de valor a los objetos, por las que se le reconocen como bienes, para proceder a su parametrización y posterior aplicación de las pertinentes formulaciones para su cálculo. De entre la diversidad de parámetros se ha tratado el correspondiente al nivel socioeconómico en la determinación del valor de la vivienda.

DESCRIPTORES: Vivienda. Valoración de la vivienda. Cualidades de valor. Nivel socioeconómico. Burbuja inmobiliaria.

1. Introducción

Después de lo acaecido en los últimos años en el sector inmobiliario, y en particular en la vivienda, ha llegado el mo-

mento de reflexionar sobre la valoración de este inmueble, tanto desde el punto de vista metodológico, como desde la práctica habitual, intentando conciliar ambos extremos: teoría del valor por un lado y experiencia profesional por otro.

Recibido: 11.08.2015 ; Revisado: 08.10.2015.
Correo electrónico: jcatala@cst.upv.es;
ferrando@urb.upv.es; fdelama@gmail.com.

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus enriquecedores comentarios.

Nos encontramos en un mundo en continua transformación, en el que día a día se incorporan nuevas tecnologías. No obstante, la teoría del valor en cuanto a la formación de los valores urbanos se refiere, en la que destacan los tres principios básicos que a lo largo del tiempo han ido asumiendo los economistas urbanos: la teoría de la accesibilidad, la teoría de la cualificación urbanística del espacio urbano, y la teoría de la jerarquización social del mismo (cfr. ROCA, 1986: 27-36), ha permanecido prácticamente invariante durante décadas, con independencia de que la incorporación de la informática a esta disciplina haya facilitado enormemente el tratamiento de la información, al tiempo que han proliferado técnicas de valoración basadas en la comparación tales como: el análisis multicriterio, los precios hedónicos, las redes neuronales artificiales, o la teoría de las variables regionalizadas (Geoestadística) entre otras.

La importancia de la valoración tiene su fundamento en la arraigada tradición de la vivienda en propiedad en España, por una parte, y en la incidencia de la compra de este inmueble en el presupuesto familiar¹ por otra. Según el Banco Central Europeo resulta que la estructura de la propiedad de la vivienda en España alcanza el 82,7%, de los cuales el 55,9% corresponde al pleno dominio, y el 26,8% restante está gravada con hipoteca. En cuanto a países de la zona euro, el porcentaje en propiedad es muy inferior, situándose en el 60,1% (cfr. BANCO CENTRAL EUROPEO, 2013:13).

Hay que tener en cuenta que la compra de la vivienda generalmente se realiza con dinero ajeno (entidad bancaria), al tiempo que en la mayoría de los casos, los ingresos de los compradores potenciales provienen de rentas de trabajo, de forma que la renta disponible de la unidad familiar/convivencia, es un elemento esencial a tener en cuenta. El hogar que no se adapta a esta premisa terminará perdiendo la vivienda al no poder hacer frente a los pagos acordados². En este sentido, se expresa Salinas:

«Para comprar una vivienda se ha de conocer los haberes que se tiene después de pagar todos los gastos que la actividad social y necesidades caseras exige, es decir, el nivel socio-

económico que permite una toma de decisión. La sociedad y las costumbres sociales hacen cambiar el nivel socio-económico, o lo que es lo mismo, la capacidad de endeudamiento del individuo» (DE LAMA, 2010: 19).

Si nos detenemos en el período comprendido entre los años 2003 y 2008 nos asaltan las primeras dudas en la relación que ha existido entre la teoría del valor, representada por las cualidades de valor de la vivienda, y la puesta en práctica de dicha teoría por los profesionales del sector, representada en el informe de valoración. Así, cabría hacerse las siguientes preguntas: ¿qué métodos de valoración se aplican en la práctica habitual?, ¿cuáles son las cualidades de valor que hay que tener en cuenta al valorar la vivienda?, ¿ha existido sobrevaloración de la vivienda en este período?, es decir: se ha pagado por la vivienda más de lo que vale, ¿han detectado los métodos tradicionales la sobrevaloración de la vivienda en este período? ¿qué grado de subjetividad tiene la valoración? ¿qué grado de subjetividad tiene la elección de los testigos utilizados en la valoración? ¿cómo afecta el nivel de renta disponible, la financiación, la tasa de paro o la inseguridad laboral en la compra de la vivienda? etc.²

Para dar respuesta a estas y a otras preguntas se ha recurrido a la opinión de expertos del sector.

En consecuencia con lo anterior, el objeto del presente trabajo es analizar las respuestas dadas por los expertos que desarrollan su actividad en la valoración, extrayendo las conclusiones pertinentes, con la finalidad de analizar si es necesario plantearse nuevas propuestas metodológicas de valoración de la vivienda para no volver a caer en errores del pasado reciente.

2. Participación de expertos del sector

Con objeto de analizar determinadas cuestiones relevantes en la valoración de la vivienda, se ha considerado oportuno recabar la opinión de expertos del sector, con la finalidad de confirmar la influencia de las cuali-

¹ En el año 2007, momento álgido de la sobrevaloración de la vivienda, se necesitaba destinar a la compra de la vivienda 7,6 veces el salario bruto de la unidad familiar/convivencia, cuando el ratio recomendado por los expertos se sitúa alrededor de 3,8 a 4 años de salario bruto.

² El 61,6% de las ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas en el año 2014, que según fuentes del INE ascienden a 70.078 unidades, corresponden a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008, período más elevado de la sobrevaloración de la vivienda.

dades de la vivienda en la valoración de la misma y proponer, en función de los resultados obtenidos, una línea de investigación.

La opinión de los expertos se ha llevado a cabo mediante la aplicación del *método delphi*³, garantizándose en todo momento el anonimato de las respuestas dadas por los participantes, con el propósito de obtener el consenso de opinión más fidedigno de un grupo de expertos a las cuestiones planteadas (cfr. LANDETA, 1999: 39).

A tal efecto, se ha propuesto una encuesta relativa a la vivienda, por título «determinación de las cualidades que influyen en la valoración de bienes inmuebles» que ayudará a profundizar en el estado de la cuestión, teniendo dicha encuesta un doble objetivo:

1. Recabar de primera fuente la opinión de expertos que desarrollan su actividad dentro del sector inmobiliario en el campo de la valoración.
2. Contrastar que la línea de investigación inicialmente propuesta sobre la determinación de las cualidades que influyen en la valoración de los bienes inmuebles, y en concreto sobre las relativas a la vivienda, y más específicamente sobre la influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda, es adecuada para acometer la investigación prevista, y en su caso, plantear nuevas propuestas metodológicas de valoración.

La selección de expertos, en su dimensión cualitativa, se ha realizado en función de la experiencia profesional y posición académica. Se ha procurado elegir a los expertos de forma que compongan una muestra representativa de investigadores y profesionales que desarrollan su actividad en el campo relacionado con la valoración inmobiliaria, contemplándose los siguientes grupos:

- Investigadores, profesores de universidad y autores de publicaciones relacionados con la valoración inmobiliaria.
- Profesionales que desarrollan su actividad en sociedades de tasación homologadas por el Banco de España y consultores del sector inmobiliario.

- Profesionales independientes pertenecientes a colegios profesionales, y a asociaciones periciales de tasación que desarrollan su actividad en el ámbito de la valoración inmobiliaria.

En su dimensión cuantitativa, la elección del panel de expertos se ha llevado a cabo en función de los recursos medios y tiempo disponible.

En el proceso han participado un total de 53 expertos⁴. Aunque es difícil encuadrar a los panelistas en un campo de acción determinado, dado que alguno de ellos pertenecen simultáneamente a varios grupos, a efectos informativos, se indica a continuación la distribución de los participantes:

- Expertos vinculados a la universidad con publicaciones en la materia (30%).
- Expertos vinculados a sociedades de tasación homologadas por el Banco de España y consultoras inmobiliarias (43%).
- Expertos independientes (27%).

La encuesta global está formada por 33 preguntas de las que se han elegido 27 en el presente trabajo.

En la cumplimentación de la encuesta se ha recabado información de los expertos en tres fases, proporcionando en la segunda de ellas las respuestas dadas por los panelistas en la fase anterior con objeto de facilitar el consenso. El proceso se inició el 4 de abril de 2014 y se finalizó el 15 de enero de 2015. En general los expertos han argumentado sus respuestas, aportando un total de 819 comentarios.

2.1. Contenido de la encuesta y respuestas dadas al cuestionario

Con objeto de agilizar y facilitar su visión global, junto con la encuesta lanzada a los expertos se han incluido las respuestas obtenidas para cada pregunta, indicando el número de veces que ha sido adoptada por cada experto, así como el porcentaje que representa la opción elegida, utilizando para ello el siguiente código:

³ Es una técnica de previsión grupal que se alimenta del juicio de expertos, mediante un proceso metódico e iterativo que busca la opinión, y si es posible el consenso del grupo participante.

⁴ Al final de la bibliografía se cita a los expertos que han participado en el proceso.

nº		%	
39	número de respuestas dadas por los expertos a cada pregunta.	73,6	Porcentaje de las respuestas respecto al total de participantes.

Pregunta 1. *Qué método o métodos de valoración utiliza para calcular el valor de una vivienda en el mercado libre, en el supuesto de estar libre de inquilinos.*

	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%			
Comparación	49	92,5	Coste	19	35,8	Residual	8	15,1	Actualización de rentas	5	9,4
Análisis cualitativo	4	7,5	Otros métodos		Geoestadística y econometría espacial; análisis multicriterio, regresión múltiple						
En blanco	2	3,8			Knn-vecinos						

Pregunta 2. *Señale de entre las cualidades que se indican a continuación aquellas que según su criterio influyen, en mayor o menor medida, en la valoración de la vivienda.*

	nº	%		nº	%		nº	%
Superficie construida	49	92,5	Cualidades de la vivienda	45	84,9	Antigüedad	45	84,9
Estado de conservación	47	88,7	Carpintería interior	8	15,1	Carpintería exterior	9	17,0
Aparatos sanitarios	6	11,3	Grifería	5	9,4	Solado	7	13,2
Puerta de entrada	5	9,4	Instalación eléctrica	10	18,9	Instalación de agua	7	13,2
Calefacción	19	35,8	Refrigeración	11	20,8	Instalación de gas	8	15,1
Vídeo portero	3	5,7	Armarios empotrados	9	17,0	Armarios en cocina	8	15,1
Orientación de la vivienda	28	52,8	Altura (planta) vivienda	31	58,5	Aislamiento acústico	8	15,1
Aislamiento térmico	9	17,0	Separación entre viviendas	4	7,5	Acabado de fachada	11	20,8
Ascensor	40	75,5	Cualidades del portal	8	15,1	Existencia portería	4	7,5
Nivel de renta disponible	40	75,5	Proximidad al centro	31	58,5	Ancho de calle	10	18,9
Tipo de calle (peatonal, traf.)	26	49,1	Calidad de urbanización	26	49,1	Facilidad de localización	9	17,0
Calidad edificios entorno	20	37,7	Comunicaciones	26	49,1	Equipamiento escolar	19	35,8
Equipamiento deportivo	17	32,1	Equipamiento social	12	22,6	Zonas verdes y parques	23	43,4
Proximidad zona de compras	15	28,3	Domótica	5	9,4	Calificación energética	10	18,9

Pregunta 3. *Indique otras cualidades que según su criterio influyen en la valoración de la vivienda y que no están contenidas en el apartado anterior.*

	nº	%		nº	%		nº	%
Localización / ubicación	22	41,5	Vistas	8	15,1	Relación sup. útil/sup. const.	5	9,4
Programa (dormitorios, baños)	23	43,4	Terraza	5	9,4	Equipamiento	4	7,5
Protección/catalogación	2	3,8	Trastero	5	9,4	Vivienda exterior/interior	7	13,2
Reformas	9	17,0	Ruidos	3	5,7	Flexibilidad funcional	3	5,7
Situación mercado	9	17,0	Garaje	9	17,0	Tipología vivienda	5	9,4
Otras cualidades			Cuota de comunidad, tipos de interés, disponibilidad de crédito, tamaño y tipo de ciudad (interior playa), situación jurídica, situación urbanística, afecciones socioeconómicas.					

Pregunta 4. Indique por orden de importancia, de mayor a menor, cuatro (4) cualidades de entre las señaladas en los apartados 2 y 3.

1. Superficie	3. Antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda
2. Localización y entorno/situación	4. Nivel de renta disponible

Pregunta 5. En el supuesto de aplicar el método de comparación, y teniendo en cuenta las cualidades indicadas en el apartado anterior, según su criterio, entre qué valores oscilan los coeficientes de ponderación de los testigos con respecto a la vivienda objeto de valoración.

	Coeficientes		%	
Superficie construida	0,81	a	1,22	35,6
Localización y entorno/ubicación	0,85	a	1,17	49,1
Antigüedad	0,83	a	1,23	26,4
Estado de conservación	0,78	a	1,17	30,2
Calidades de la vivienda	0,82	a	1,19	20,8

Pregunta 6. Considera que el precio de venta de la vivienda ha estado sobrevalorado en el periodo comprendido entre 2003 y 2008, con carácter general, en un porcentaje:

	nº		%			nº		%			nº		%	
Mayor de 30%	27	50,9	Entre el 15% y el 30%	14	26,4	Menor del 15%	1	1,9						
No ha tenido sobrevaloración	6	11,4	En Blanco	5	0,9									

Pregunta 7. Considera que el precio de venta de la vivienda está actualmente sobrevalorado.

	nº		%			nº		%			nº		%	
Si	25	47,2	No	25	47,2	No sabe/no contesta	2	3,7	En blanco	1	1,9			

Pregunta 8. Cómo considera los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras en la valoración de la vivienda obtenida por aplicación del método de comparación.

	nº		%			nº		%			nº		%	
Muy subjetivos	11	20,8	Bastantes subjetivos	12	22,6	Algo subjetivos	18	34,0	Nada subjetivos	5	9,4			
En blanco	5	9,4												

Pregunta 9. Considera que dos tasadores que valoren la misma vivienda, aplicando el mismo método de valoración pero distinto programa informático llegarán al mismo valor.

	nº		%			nº		%			nº		%	
Si	17	32,1	No	25	47,1	No sabe/no contesta	10	18,9	En blanco	1	1,9			

Pregunta 10. Considera que la valoración inmobiliaria es objetiva; es decir, que el resultado obtenido no depende del tasador.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si es objetiva	19	35,9	No es objetiva	27	50,9	No sabe/ no contesta	5	9,4	En blanco	2	3,8

Pregunta 11. Cómo considera a los testigos obtenidos del mercado de la oferta en el método de comparación:

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Muy fiables	3	5,7	Bastante fiables	8	15,1	Fiables	19	35,8	Poco fiables	15	28,3
Nada fiables	3	5,7	En blanco	5	9,4						

Pregunta 12. Considera que los testigos elegidos al utilizar técnicas comparativas (comparación, multicriterio, precios hedónicos, redes neuronales artificiales, etc., tienen influencia en el valor final de la vivienda.

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyentes	19	35,9	Bastante influyentes	27	50,9	Poco influyentes	2	3,8
Nada influyentes	1	1,9	En blanco	4	7,5			

Pregunta 13. Considera que el precio de la vivienda obtenido aplicando los métodos de valoración incluidos en la Orden ECO/805/2003 y modificaciones posteriores, refleja un valor real.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	26	49,0	No	16	30,2	No sabe/no contesta	9	17,0	En blanco	2	3,8

Pregunta 14. Considera que el valor de la vivienda obtenido aplicando el método de comparación incluido en el Reglamento de valoración de la Ley de Suelo (R.D. 1492/2011) refleja un valor real.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	22	41,5	No	18	34,0	No sabe/no contesta	12	22,6	En blanco	1	1,9

Pregunta 15. Considera que se debería modificar la Orden ECO/805/2003 para adecuar los métodos de valoración (método de coste, método de comparación, método residual estático y dinámico, y método de actualización de rentas) a la realidad del mercado inmobiliario.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	15	28,3	No	23	43,4	No sabe/no contesta	13	24,5	En blanco	2	3,8

Pregunta 16. Considera que se debería modificar el método de comparación incluido en el Reglamento 1492/2011 de la ley de Suelo, para calcular el valor de la vivienda en suelo urbanizado para adecuar este valor a la realidad del mercado inmobiliario.

	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%			
Si	19	35,8	No	18	34,0	No sabe/no contesta	12	26,4	En blanco	2	3,8

Pregunta 17. Considera que el nivel de renta disponible de la unidad familiar en la compra de la vivienda es:

	nº	%	nº	%	nº	%		
Muy influyente	39	73,6	Bastante influyente	13	24,5	Poco influyente	0	0,0
Nada influyente	0	0,0	En blanco	1	1,9			

Pregunta 18. Considera que actualmente los tasadores inmobiliarios son independientes.

	nº	%	nº	%	nº	%		
Si	17	32,1	No	26	49,0	No sabe/no contesta	10	18,9

Pregunta 19. Considera que la valoración inmobiliaria es:

	nº	%	nº	%	nº	%		
Muy subjetiva	5	9,4	Bastante subjetiva	18	34,0	Algo subjetiva	22	41,5
Nada subjetiva/es objetiva	7	13,2	En blanco	1	1,9			

Pregunta 20. En el caso de que considere que la valoración inmobiliaria es en algún grado subjetiva, indicar los motivos:

	nº	%	nº	%		
Debido a la formación del tasador	31	58,5	Debido al método de valoración empleado	26	49,1	
Indicar otras causas	Tasador	4	7,5	Presiones externas	3	5,7
	Falta estudio mercado	3	5,7	Interpretación de datos	3	5,7
	Solicitante	3	5,7	En blanco	6	11,3

Y además: dependencia tasadora; falta dedicación científica; desconocimiento de las prestaciones; desconocimiento de la zona; abundancia de teóricos; estado de revista del inmueble; motivación de la valoración; honorarios bajos; contexto económico; criterios Sociedad de Tasación; experiencia del tasador; heterogeneidad del bien; metodología que no tiene en cuenta el factor tiempo; finalidad de la valoración; volatilidad de precios.

Pregunta 21. Considera que el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria.

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	34	64,2	No	14	26,4	No sabe/no contesta	5	9,4

Pregunta 22. Considera que dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	18	34,0	No	31	58,5	No sabe/no contesta	3	5,6	En blanco	1	1,9

Pregunta 23. Considera que se cumple la expresión: «la vivienda vale lo que se paga por ella».

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	11	20,7	No	38	71,7	No sabe/no contesta	3	5,7	En blanco	1	1,9

Pregunta 24. Considera que la financiación de la vivienda (bancos-tipos de interés) respecto al precio de venta de la misma es:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyente	29	59,2	Bastante influyente	14	28,6	Poco influyente	3	6,1
Nada influyente	2	4,1	En blanco	1	2,0			

Pregunta 25. Cree que los factores demográficos y el movimiento migratorio influyen en el precio de la vivienda.

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	40	81,6	No	6	12,3	No sabe/no contesta	3	6,1

Pregunta 26. Considera que la tasa de paro y la inseguridad laboral respecto al precio de venta de la vivienda es:

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyente	25	51,0	Bastante influyente	20	40,8	Poco influyente	3	6,1	Nada influyente	1	2,1

Pregunta 27. ¿Está directamente relacionado el valor de mercado de la vivienda con la financiación?

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	36	73,5	No	8	16,3	No sabe/no contesta	5	10,2

2.2. Análisis individualizado de las respuestas dadas al cuestionario

En este apartado se hace un breve análisis del resultado de la encuesta. Se considera que existe *consenso* cuando la respuesta ha sido refrendada por más del 70% de los participantes. Asimismo se indican las cuestiones que no han alcanzado el consenso necesario entre los expertos, denominándose *no consenso*. Por otra parte, existen determinadas preguntas de carácter abierto cuya finalidad es obtener una opinión fundada del experto, en estos casos, el código para catalogar la respuesta es *opinión conjunto*. Por último, hay otro grupo de respuestas que han tenido escasa participación, bien porque se ha señalado la opción no sabe/no contesta, o bien porque se ha dejado la respuesta en blanco en un porcentaje en su conjunto superior al 20%, catalogándose éstas como *no interesa*.

A continuación se describen las respuestas a las preguntas formuladas:

- **Respuesta 1 (consenso).** La práctica totalidad de los expertos (92,5%) se decantan por el método de comparación para calcular el valor de una vivienda en el mercado libre; un 35,8% apuesta por el método del coste; en menor porcentaje apuntan al método residual (15,1%), método de actualización de rentas (9,4%) y análisis cualitativo (7,5%); y por último, de forma testimonial, se citan otros métodos: geoestadística y econometría espacial, catastro, análisis multicriterio, regresión múltiple, y knn-vecinos. Finalmente el 3,8% de los encuestados dejan en blanco esta pregunta.
- **Respuesta 2 (opinión conjunto).** Por orden de importancia, de mayor a menor, los expertos han optado por las siguientes cualidades:
 1. Superficie construida.
 2. Estado de conservación.
 3. Calidades de la vivienda y antigüedad.
 4. Nivel de renta disponible⁵ y ascensor.

⁵ En relación con la cualidad nivel de renta disponible, cabe resaltar que en la primera ronda se señaló en 22 ocasiones, y tras solicitar aclaración en relación con la respuesta dada a la pregunta 17, el número se ha elevado a 40. Por supuesto, el nivel de renta disponible se refiere al entorno (jerarquización social) y no a una persona o unidad de convivencia en concreto.

⁶ La superficie construida se ha señalado un total de 40 veces: 22 ocasiones en primer lugar, 11 veces en segundo lugar, 4 en tercer lugar y 3 en cuarto lugar.

⁷ La localización, en sus diversas denominaciones (entorno, situación, barrio), se ha marcado un total de 34 veces: 21 ocasiones en primer lugar, 6 en segundo lugar, 4 en tercer lugar y 3 en cuarto lugar.

Y en menor medida: proximidad al centro y altura de la vivienda, calidad de urbanización, comunicaciones y tipo de calle, etc.

- **Respuesta 3 (opinión conjunto).** Entre las cualidades citadas destacan la localización/ubicación y el programa (dormitorios y baños).
- **Respuesta 4 (consenso).** Según los expertos, las cualidades más influyentes, por orden de prioridad, son las siguientes: 1. Superficie construida⁶; 2. Localización, entorno, situación⁷; 3. Antigüedad⁸. Estado de conservación⁹. Calidades de la vivienda¹⁰ y 4. Nivel de renta disponible¹¹.

Si analizamos las cualidades elegidas, resulta que la primera opción (superficie construida) es obvia ya que sobre ella se aplica el precio de repercusión de la vivienda expresado en euros/m² construido.

Las cualidades que ocupan el tercer lugar: antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda, difieren poco entre sí, de ahí que se hayan agrupado.

En lo que respecta al nivel de renta disponible, hay que indicar que el 69,6% de los expertos que priorizaron la localización consideran que el nivel de renta disponible está incluido en esa cualidad; no obstante, solamente se ha contabilizado el nivel de renta cuando expresamente se ha señalado esta cualidad por el experto.

Por otra parte, hay que indicar que de las cualidades elegidas: la superficie construida, la antigüedad, el estado de conservación y las calidades de la vivienda, son cualidades intrínsecas de la vivienda, mientras que la localización y el nivel de renta disponible son las cualidades extrínsecas más influyentes. Si tenemos en cuenta esta circunstancia, y aunamos ambas cualidades, resulta que la localización sería indiscutiblemente la cualidad más influyente.

⁸ La antigüedad se ha señalado un total de 26 veces: 1 ocasión en primer lugar, 6 en segundo lugar, 15 en tercer lugar y 4 en cuarto lugar.

⁹ El estado de conservación se ha marcado un total de 26 veces: 1 ocasión en primer lugar, 7 en segundo lugar, 11 en tercer lugar y 7 en cuarto lugar.

¹⁰ Las calidades de la vivienda se ha señalado un total de 22 veces: 2 ocasiones en primer lugar, 7 en segundo lugar, 6 en tercer lugar y 7 en cuarto lugar.

¹¹ El nivel de renta disponible se ha señalado específicamente con esta denominación un total de 6 veces, 3 ocasiones en primer lugar, 2 en segundo lugar, y 1 en cuarto lugar.

- **Respuesta 5 (no interesa).** La participación global de los expertos relativa a los coeficientes de ponderación de los testigos ha sido reducida (62,3%), siendo la abstención del 37,7%. Por tal motivo, debido a la baja participación se considera que las respuestas no son representativas.
- **Respuesta 6 (consenso).** La mayor parte de los expertos (79,2%) consideran que en el período comprendido entre los años 2003 y 2008 la vivienda ha estado más o menos sobrevalorada, mientras que el 11,4% estima que la vivienda no ha tenido sobrevaloración en este período; por otra parte, el 9,4% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 7 (no consenso).** En esta respuesta no existe unanimidad, estando repartida la opinión, ya que el 47,2% considera que la vivienda está actualmente sobrevalorada, y el mismo porcentaje estima que no hay sobrevaloración; por otra parte, el 3,7% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 8 (consenso).** El 77,4% de los encuestados consideran que los criterios utilizados para la homogeneización de las muestras son más o menos subjetivos, mientras el que 13,2% estima que los criterios son objetivos; por otra parte, el 9,4% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 9 (no interesa).** En este caso no hay coincidencia en las respuestas, ya que el 47,1% de los expertos considera que habrá discrepancias en el valor obtenido por los tasadores, mientras que el 32,1% estima que se llegará a un mismo valor; por otra parte, el 18,9% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% de los encuestados ha dejado la pregunta en blanco.
- **Respuesta 10 (no consenso).** Aunque no hay coincidencia entre los expertos, existe cierta desviación a favor de los que consideran que la valoración es subjetiva (50,9%) frente a los que estiman que es objetiva (35,9%), mientras el 9,4% señala la opción no sabe/no contesta; por otra parte, el 3,8% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 11 (no consenso).** No existe coincidencia entre los expertos. No obstante, la mayoría considera que los testigos de la oferta varían de fiables a muy fiables (56,6%), mientras que el 34,0% estiman que estos testigos son poco o nada fiables; por otra parte, el 9,4% de los encuestados deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 12 (consenso).** En esta pregunta se puede considerar que existe convergencia entre las respuestas dadas por los expertos, ya que el 86,8% considera que los testigos elegidos, son bastante o muy influyentes, mientras que el 5,7% estima que la elección de los testigos es poco o nada influyente; por otra parte, el 7,5% deja en blanco la pregunta.
- **Respuesta 13 (no interesa).** No existe coincidencia en la respuesta, ya que el 49,0% considera que los métodos de valoración contenidos en la Orden ECO/805/2003 reflejan un valor real, mientras que el 30,2% estima que no; por otra parte, el 17,0% señala la opción no sabe/no contesta, y el 3,8% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 14 (no interesa).** En esta pregunta tampoco existe coincidencia en la respuesta, ya que el 41,5% considera que los métodos de valoración contenidos en la Ley de Suelo reflejan un valor real, mientras que el 34,0% estima que no; por otra parte, el 22,6% señala la opción no sabe/no contesta y el 1,9% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 15 (no interesa).** No existe coincidencia en las respuestas. El 43,4% no es partidario de modificar la Orden ECO/805/2003, mientras que el 28,3% si lo es, por otra parte, el 24,5% señala la opción no sabe/no contesta, y el 3,8% deja en blanco la pregunta.
- **Respuesta 16 (no interesa).** No hay coincidencia en las respuestas. El 35,8% es partidario de modificar el Reglamento para adecuar el valor a la realidad del mercado inmobiliario mientras que el 34,0% no es partidario de dicha modificación; por otra parte, el 26,4% señala la opción de no sabe/no contesta, y el 3,8% deja en blanco la pregunta.
- **Respuesta 17 (consenso).** En esta pregunta hay coincidencia entre los expertos, ya que el 98,1% considera que el nivel de renta disponible es bastante o muy influyente, mientras que el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 18 (no consenso).** El 49,0% considera que los tasadores son independientes y el 32,1% estima que no lo son; por otra parte, el 18,9% señala la opción no sabe/no contesta.
- **Respuesta 19 (consenso).** El 84,9% de los encuestados considera que la valoración inmobiliaria es subjetiva en sus diversos grados (muy-bastante-algo), mientras que el 13,2% estima que la valoración es objetiva; por otra parte, el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 20 (no consenso).** El 58,5% de los encuestados consideran que la subjetividad en la valoración se debe al tasador, mientras que el 49,1% considera que se debe al método de valoración empleado. Por otra parte, se consideran otras causas de menor relevancia cuyo porcentaje varían entre el 7,5% y el 1,8%. No contesta el 11,32% de los encuestados.

- **Respuesta 21** (*no consenso*). Aunque no se alcanza el consenso, la mayoría de los encuestados (64,2%) consideran que el tasador debe tener una titulación universitaria específica en valoración, mientras que el 26,4% estima que no es necesaria, y el 9,4% señala la opción de no sabe/no contesta.
- **Respuesta 22** (*no consenso*). En esta cuestión, la mayoría (58,5%) considera que dos tasadores de igual formación no llegarán a un mismo valor, mientras que el 34,0% considera que sí; por otra parte, el 5,6% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 23** (*consenso*). El 71,7% de los encuestados considera que no se cumple la expresión: «La vivienda vale lo que se paga por ella», mientras que el 20,7% considera que sí. El 5,7% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 24** (*consenso*). En esta cuestión hay coincidencia entre los expertos. El 87,8% considera que la financiación de la vivienda es bastante o muy influyente, y el 10,2% considera que tiene poca o nada influencia. El 2,0% señala la opción de no sabe/no contesta.
- **Respuesta 25** (*consenso*). El 81,6% considera que los factores demográficos y el movimiento migratorio influye en el valor de la vivienda, mientras que el 12,3% estima que no. Por otra parte, el 6,1% señala la opción de no sabe/no contesta.
- **Respuesta 26** (*consenso*). El 91,8% considera que la tasa de paro y la inseguridad laboral respecto al precio de la vivienda es bastante o muy influyente; por otra parte, el 8,2% estima que es poco o nada influyente.
- **Respuesta 27** (*consenso*). El 73,5% de los encuestados considera que el valor de la vivienda está directamente relacionado con la financiación, mientras que el 16,3% considera que no; por otra parte, el 10,2% señala la opción no sabe/no contesta.

2.3. Cuestiones que han alcanzado el consenso entre los expertos

De acuerdo con las respuestas dadas por los expertos, existe consenso en 12 de las 27 cuestiones elegidas que se corresponden con las respuestas dadas a las preguntas 1, 4, 6, 8, 12, 17, 19, 23, 24, 25, 26 y 27. Por otra parte, hay que indicar que la respuesta a la pregunta 4, es consecuencia de las respuestas dadas a las preguntas 2 y 3.

Con objeto de facilitar su análisis se ha variado el orden inicial de la encuesta, agrupando ésta

por materias afines, obteniéndose el siguiente resultado:

1. Las cuatro cualidades más influyentes según los expertos, por orden de importancia son:
 - a) Superficie construida.
 - b) Localización.
 - c) Antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda.
 - d) Nivel de renta disponible (*respuesta 4*).
2. El nivel de renta disponible de la unidad familiar en la compra de la vivienda es muy influyente (*respuesta 17*).
3. Ha existido sobrevaloración en el precio de venta de la vivienda, en el periodo comprendido entre 2003 y 2008 (*respuesta 6*).
4. Los expertos consideran que no se cumple la expresión: «la vivienda vale lo que se paga por ella» (*respuesta 23*).
5. La valoración inmobiliaria presenta grado muy-bastante-algo de subjetividad (*respuesta 19*).
6. El método de comparación es el método de valoración más utilizado por los profesionales del sector para determinar el valor de la vivienda (*respuesta 1*).
7. Los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación son más o menos subjetivos (*respuesta 8*).
8. Los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación, son bastante o muy influyentes (*respuesta 12*).
9. Se considera que la financiación de la vivienda es bastante o muy influyente respecto al precio de venta (*respuesta 24*).
10. Los factores demográficos y el movimiento migratorio influyen en el precio de la vivienda (*respuesta 25*).
11. La tasa de paro y la inseguridad laboral es bastante o muy influyente respecto al precio de la vivienda (*respuesta 26*).
12. Está directamente relacionado el valor de mercado de la vivienda con su financiación (*respuesta 27*).

2.4. Cuestiones que no han alcanzado el consenso entre los expertos

No existe convergencia en 7 de las 27 cuestiones antes indicadas, en concreto en las respuestas 7, 10, 11, 18, 20, 21 y 22, relativas a los siguientes extremos:

1. No hay consenso sobre la objetividad o subjetividad de la valoración inmobiliaria (*respuesta 10*).

No obstante, en la respuesta 19 existe una gran mayoría (84,9%) que considera que la valoración inmobiliaria presenta algún grado de subjetividad, por lo que existe una contradicción entre las respuestas dadas a las preguntas 10 y 19.

2. No hay consenso sobre la fiabilidad de los testigos obtenidos del mercado de la oferta en el mercado de comparación (*respuesta 11*).

No obstante, si hay consenso en afirmar que la valoración inmobiliaria es más o menos subjetiva (*respuesta 19*), y en afirmar que los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación son más o menos subjetivos (*respuesta 8*), así como en afirmar que los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación, son bastante o muy influyentes (*respuesta 12*). A la vista de estos resultados, se considera que existe contradicción entre las respuestas dadas a la pregunta 11 en relación con las respuestas de las preguntas 8, 12 y 19.

3. No hay consenso sobre si los tasadores son independientes o no (*respuesta 18*).
4. No hay consenso sobre los motivos que originan la subjetividad en la valoración inmobiliaria (*respuesta 20*).
5. No hay consenso sobre si el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria (*respuesta 21*).
6. No hay consenso sobre si dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda (*respuesta 22*).
7. No hay consenso sobre si el precio de venta de la vivienda está actualmente sobrevalorado (*respuesta 7*).

Por otra parte, hay que resaltar que las respuestas a las preguntas 5, 9, 13, 14, 15 y 16 tienen un porcentaje superior al 20% de la opción no sabe/no contesta, o bien se han dejado en blanco, indicándonos que estas preguntas no han despertado el interés de los expertos, o bien han desechado pronunciarse por otros motivos no expuestos. Entre éstas respuestas tenemos:

- Un porcentaje del 37,7% de los expertos no se pronuncia sobre los coeficientes de ponderación a aplicar a los testigos en la valoración de la vivienda, considerando las 4 cualidades más influyentes: superficie construida, localización, anti-

güedad, estado de conservación y calidad de la vivienda. (*respuesta 5*).

- No hay consenso sobre si dos tasadores que valoren la misma vivienda, aplicando el mismo método de valoración, pero distinto programa informático, llegarán a un mismo valor (*respuesta 9*).
- No hay consenso sobre si aplicando la Orden ECO/805/2003 el precio de la vivienda obtenido refleja un valor real (*respuesta 13*).
- No hay consenso sobre si aplicando el método de comparación recogido en el Reglamento de la Ley del Suelo se obtiene un valor real de la vivienda (*respuesta 14*).
- No hay consenso sobre la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, para adecuar los métodos de valoración a la realidad del mercado inmobiliario (*respuesta 15*).
- No hay consenso sobre la conveniencia de modificar el método de comparación en el Reglamento 1494/2011 de la Ley del Suelo (*respuesta 16*).

3. Resultados de la consulta

Analizando las opiniones fundadas, recabadas de los expertos del sector, extraemos una serie de conclusiones que nos ayudarán, por una parte, a profundizar en el conocimiento de la teoría del valor, y por otra, a proponer nuevas metodologías o reafirmar conceptos que se tenían asumidos, y que con el paso del tiempo, y debido a causas externas como la fluctuación del mercado en el período de mayor sobrevaloración (burbuja inmobiliaria), se han ido desvirtuando en una práctica irreal, donde el precio de la vivienda se ha impuesto a su valor, en un mercado que se ha caracterizado por ser relativamente libre, más bien opaco, imperfecto, y en la mayoría de los casos forzado.

En los dos subapartados precedentes se han diferenciado, por una parte, las cuestiones que han alcanzado el consenso entre los expertos, y por otra, aquéllas que no han obtenido el acuerdo deseado. Tanto unas como otras nos arrojan luz sobre el tema. Unas porque cuentan con el apoyo de la mayoría de los expertos consultados, y que además son en cierta medida consecuentes con la teoría del valor, y otras, precisamente porque las distintas opiniones formuladas sobre aspectos fundamentales de la valoración inmobiliaria no pueden pasar desapercibidas, ni permanecer indiferentes, y justamente, debe darse respuesta a esa disparidad de criterios puesta de manifiesto durante

el proceso llevado a cabo, de forma que estas cuestiones controvertidas también deben ser analizadas y, en consecuencia, extraer las debidas conclusiones.

A modo de resumen, con objeto de tener presente todas las cuestiones, tanto las que han conseguido el consenso, como aquellas que no lo han alcanzado, se hace necesario poner en un mismo plano unas y otras. Así por su relevancia se mencionan los siguientes aspectos:

- a) La localización en la que se incluye, entre otros, el nivel de renta disponible del entorno, es la cualidad extrínseca más influyente en la valoración de la vivienda. En esta cualidad concurren los tres principios básicos de la formación de los valores urbanos: *accesibilidad*¹², *jerarquización social del espacio urbano*¹³, y su *cualificación urbanística*¹⁴ defendida por multitud de investigadores.

La teoría de la accesibilidad fue adaptada al caso urbano por Hurd, quién formuló la siguiente reflexión:

«Puesto que el valor depende de la renta económica y la renta económica de la localización, de la comodidad, y la comodidad de la proximidad podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad» (RICHARDSON, 1975: 54).

Esta teoría consiste básicamente en considerar que el precio de la vivienda depende de su proximidad al centro urbano, entendiendo a éste como el centro comercial y de negocios (CCN). La accesibilidad ha tenido continuos cambios a partir de los años sesenta, destacando las aportaciones de los economistas urbanos americanos: Alonso (1964), Muth (1969), Mills (1972) y Wingo (1972), entre otros; (cfr. ROCA, 1986:30); (cfr. NUÑEZ, 2009:20) y (cfr. FERNÁNDEZ, 2012:7). Por otra parte, el modelo monocéntrico ha evolucionado hacia otros modelos más complejos (multicentro) en una búsqueda de perfeccionar esta teoría (cfr. CHICA 1986: 88-90).

Otro pilar fundamental consecuencia de la localización es la jerarquización social del espacio urbano, que tiene sus orígenes en comportamientos sociológicos, económicos y culturales:

«No es de desdeñar la imagen social que se ofrece con la ocupación de ciertos lugares de la trama urbana particular; según el barrio donde se encuentra el inmueble, la sociedad o el segmento de la sociedad que lo percibe, interpreta una situación del estado personal, bien en cuanto a renta económica, bien en cuanto a nivel cultural o de cualquier otra índole, lo que deriva en su grado de aceptación en el estrato social correspondiente.

Es decir, la imagen dada y la opinión pública pueden ser elementos significantes del valor de los bienes» (FERRANDO, 2004:30). La importancia de la jerarquización social, y por extensión de la localización y del nivel socioeconómico, como cualidades de valor la encontramos también en multitud de autores: (cfr. ROCA, 1986: 36); (cfr. MORAL, 1991: 36); (cfr. SALINAS, 1994: 162); (cfr. BALLESTERO, 1998: 24); (cfr. CABALLER, 2002: 144-5); (cfr. GALLEGO, 2004: 60); (cfr. SILVÁN, 1997: 88); (cfr. CARIDAD, 2008: 36); (cfr. FERNÁNDEZ, 2012: 21); (cfr. ALCÁZAR, 2012: 213), entre otros.

En cuanto a la teoría de la cualificación del espacio, los economistas urbanos se refieren a este concepto como una externalidad de carácter urbanístico. Existe gran cantidad de estudios empíricos realizados en la década de los años sesenta/setenta: (cfr. ROCA, 1986: 27-36); (cfr. CHICA, 1986: 90-6); (cfr. FERNÁNDEZ, 2012, 7-25); (cfr. NUÑEZ, 2009: 40).

En definitiva, existe coincidencia entre los autores y los profesionales que han intervenido en la encuesta, en considerar la importancia de la localización del inmueble en la confección del valor de la vivienda, entendiendo a ésta como aglutinadora de un conjunto de cualidad de valor: nivel socioeconómico, proximidad a centro de negocios, comunicaciones, dotaciones, etc.

- b) La financiación de la vivienda es bastante o muy influyente respecto al precio de venta, incidiendo también la tasa de paro y la inseguridad laboral, así como los factores demográficos y el movimiento migratorio. Todas estas cuestiones están interrelacionadas. Por otra parte, no hay que olvidar la advertencia de McMichael relativo a la concesión de excesivos créditos hipotecarios, que unido a bajos tipos de interés puede

¹² Los primeros estudios adaptados para el ámbito urbano se inspiran en el modelo monocéntrico de Von Thünen, quién desarrolló su teoría en el espacio rural.

¹³ En el caso de la vivienda se trata de una cualidad extrínseca asociada a la localización que viene dada por una

situación concreta en la ciudad, y que tiene su origen en aspectos sociales y económicos de los moradores.

¹⁴ La vivienda como bien fijo e inamovible se ve afectado por la calidad urbanística del entorno próximo.

dar como resultado el aumento desproporcionado del precio de la vivienda y en suma el colapso, hecho éste que se ha producido en nuestro país en el período de 2003 a 2008, y que aún sufrimos las consecuencias:

«La propiedad inmobiliaria se relaciona estrechamente con el crédito [...]. Si no se concediera crédito en forma de hipoteca, la demanda de propiedades inmobiliarias sería muy inferior de lo que es, pues no cabe duda de que la falta de bonos hipotecarios restringe severamente el mercado. Por lo tanto, es fácil comprender que el préstamo hipotecario estimula la demanda y provoca el alza de los precios. Pero debe entenderse también que un exceso de crédito —excesivos préstamos hipotecarios— estimula la demanda hasta un punto en que los precios resultan fabulosos y trae como resultado un colapso» (MCMICHAEL, 1946: 23).

- c) La valoración inmobiliaria presenta algún grado de subjetividad. Aunque no hay consenso cuando se pregunta directamente sobre si la valoración inmobiliaria es subjetiva (50,9%) u objetiva (35,9%), lo cierto es que el 84,9% de los encuestados considera que la valoración es más o menos subjetiva.

Es interesante el razonamiento que hace Roca sobre este asunto:

«El fundamento del método de comparación de mercado, tal y como es mayormente aplicado, se encuentra en el llamado principio de sustitución:

«El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél».

Dicho principio se ha intentado objetivar en su aplicación práctica, con notorio poco éxito, por diversos autores, entre los cuales yo mismo no soy una excepción. La metodología de *comparación*, inherente al «principio» de sustitución, descansa en un *empirismo* difícilmente justificable en sí mismo.

Un ejemplo de este intento fracasado de objetivar el método de comparación de mercado se encuentra en mi obra *Manual de Valoraciones Inmobiliarias*. Ariel, Barcelona, 1986, en su capítulo V» (ROCA, 1997: 16).

En este mismo artículo, Roca se postula por la utilización de modelos de regresión y modelos de precios hedónicos con objeto de enfrentar la inducción comparativa con el método deductivo, a partir de la teoría

de la localización espacial y de la disciplina urbana, corroborando empíricamente la veracidad de los resultados obtenidos:

«Es necesario contraponer a la simple inducción comparativa el método deductivo de proponer un modelo explicativo [...].

Para ello la definición estadística del valor de mercado, como precio más probable de formación/explicación de precios hedónicos, basados en un estudio concienzudo y continuado del mercado inmobiliario, es probablemente el instrumento técnico más adecuado para acercar la valoración de mercado a la finalidad última de alcanzar un conocimiento objetivo de la realidad» (ROCA, 1997:16-17).

Por otra parte, también es significativa la reflexión de Medina, sobre la subjetividad del tasador al aplicar el método de comparación:

«Todo aquel, ya sea Sociedad de Tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, tenga o no prestigio y nombre en el mercado, como todo técnico valorador independiente debidamente cualificado que pretenda mediante la aplicación directa del Método de Comparación, justificar el valor de un determinado bien en el mercado secundario, aunque actúe con la más estricta ética y profesionalidad, está incurriendo en un altísimo grado de subjetividad y falta inconsciente de objetividad» (MEDINA, 2003: 103).

- d) El método de comparación es utilizado por la gran mayoría de los tasadores para calcular el valor de la vivienda, concretamente el 92,5%.
- e) Los testigos utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras en la aplicación del método de comparación son bastante o muy influyentes (86,8%). Por otra parte, no existe consenso sobre la fiabilidad de los testigos, ya que el 56,6% considera que varían de fiables a muy fiables, mientras que el 34% estiman que son poco o nada fiables. En cuanto a los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestra, el 77,4% de los encuestados consideran que son más o menos subjetivos.

Además del carácter más o menos subjetivo indicado en el apartado c), debemos tener en cuenta la desviación de los precios de la oferta que se pueden producir por diversas causas, y que en definitiva separan precio y valor de la vivienda:

«En la comparación con otros inmuebles similares también se hace preciso extremar la prudencia, ya que los precios de venta que nos pueda proporcionar el mercado en un determinado instante pueden ser producto de la necesidad o urgencia de vender o por el contrario, en procesos especulativos, consecuencia de un auge temporal y no reflejar, por tanto, el verdadero valor» (FERNÁNDEZ, 1992: 24).

- f) Los métodos de valoración tradicionales (incluido el método de comparación) no han sido capaces de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda durante la burbuja inmobiliaria originada en el periodo 2003-2008.

Con independencia de los factores que dan lugar a la creación de «burbujas especulativas», lo cierto es que en estos escenarios, nos encontramos con la imposibilidad manifiesta de aplicar una metodología basada en técnicas comparativas que nos permita establecer el valor real y objetivo de la vivienda, ya que las muestras tomadas se ven afectadas por una sobrevaloración aleatoria y, por lo tanto, no parametrizable.

En relación con la sobrevaloración de la vivienda ocasionada en el período mencionado, resulta impactante el dato facilitado por Analistas Financieros Internacionales (Afi) en el estudio realizado para la Fundación de las Cajas de Ahorros (funcas), en el que indica que teniendo en cuenta la evolución de las ratios préstamo/valor (LTV), se estima que actualmente habría cerca de 400.000 hogares (hipotecas) cuya deuda viva superaría al valor de la vivienda (cfr. Afi, 2015: 59-60).

Si tenemos en consideración los apartados c), d), e) y f), resulta que el método de comparación es el método de valoración más utilizado en la práctica habitual para determinar el valor de venta de la vivienda; que este método es subjetivo; que los testigos utilizados son bastante o muy influyentes, y no son todo lo fiables que debieran; que para una gran mayoría, los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras son más o menos subjetivos; y finalmente, que el método de comparación no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda, o bien el método se ha prestado a la manipulación de los resultados, debido precisamente a la falta de objetividad y fiabilidad de los testigos elegidos por un lado, y a la falta de criterios universales para homogeneizar las muestras por otro.

4. Necesidad de investigar en nuevos modelos

A la vista de los resultados obtenidos, se debería poner en entredicho la utilización del método de comparación y las técnicas basadas en la comparación para la valoración de la vivienda hasta tanto en cuanto no se fijen los parámetros de las cualidades de valor que influyen en su valoración.

Debe quedar claro la diferencia del método tradicional de comparación respecto de otras técnicas de comparación basadas en métodos estadísticos, cuyo objetivo final es la parametrización de las variables que explicar el valor. No obstante, los resultados finales de estos métodos se basan en la elección de muestras de un mercado que puede estar distorsionado por la sobrevaloración.

Esto no quiere decir que el método de las variables regionalizadas, método de los precios hedónicos, o redes neuronales artificiales no sean de aplicación en la valoración inmobiliaria. Ahora bien, hay que tener en cuenta que si los precios de partida están adulterados el resultado final también estará contaminado.

Por todo ello nos encontramos en la necesidad de investigar en nuevos modelos de valoración para no incurrir en los mismos errores cometidos hace algunos años, en donde el método de comparación ha sido el mejor aliado de la sobrevaloración y la formación de la burbuja inmobiliaria.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, parece lógico que la secuencia a seguir sería: en una primera fase, determinar y definir las cualidades de valor inherente al objeto de tasación; en una segunda fase, proceder a la parametrización de cada cualidad, y en la tercera y última fase confeccionar las ecuaciones de cálculo, de forma que el valor del bien, la vivienda en nuestro caso, se formará por la concurrencia de todas y cada una de sus cualidades previamente parametrizadas; con ello se conseguiría objetivar al máximo la valoración, al tiempo que se podría determinar el componente económico de cada una de las cualidades independientemente si permanecen invariantes las restantes.

Un ejemplo de parametrización de las cualidades de valor de la vivienda, tanto intrínsecas como extrínsecas, la encontramos en el método del análisis cualitativo (cfr. SALINAS, 1994: 95-105), y un caso práctico de este mé-

todo en el cálculo del valor de la vivienda de nueva construcción en una zona de la ciudad en la que no existen testigos comparables al no estar aún edificada (cfr. DE LAMA, 2012: 153-8).

5. Conclusiones finales

A tenor de cuanto antecede, se deduce que es necesario acometer nuevas propuestas metodológicas de valoración que tiendan a objetivar al máximo la valoración, eliminando cualquier vestigio de sobrevaloración, ya que en caso contrario estaríamos validando precios de adquisición superiores al valor real de la vivienda, con el consiguiente perjuicio para la unidad familiar/convivencia debido al fuerte impacto que tiene la misma en su presupuesto, gravando artificiosamente un bien de primera necesidad que está amparado por nuestra Constitución.

6. Bibliografía citada

- ALCÁZAR MOLINA, M. G. (2012): *Manual de valoración inmobiliaria*. Delta publicaciones, Collado Villalba.
- ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES (AFI) (2015). «Endeudamiento de España: ¿quién debe a quién?», en *Estudios de la Fundación, Serie Economía y Sociedad*, 73: 93 pp. Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS), Madrid.
- BALLESTERO PAREJA, E. & J. Á. RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, (1998): *El precio de los inmuebles urbanos*. CIE Inversiones Editoriales Dossat 2000, Madrid.
- BANCO CENTRAL EUROPEO (2013): «The Eurosystem household finance and consumption survey. Results from the first wave», en *Statistics Paper Series*, 2/april: 112 pp. European Central Bank. Frankfurt am Main.
- CABALLER MÉLLADO, V. (2002): «Nuevas tendencias en la valoración territorial», en *CT/Catastro*, 45: 135-146. Dirección General del Catastro, Madrid.
- CARIDAD O CERÍN, J. M. & J. M. NÚÑEZ TABALES & N. CEULAR VILLAMANDOS (2008): «Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas», en *CT/Catastro*, 62: 27-42. Dirección General del Catastro, Madrid.
- CHICA OLMO, J. (1986): *Teoría de las variables regionalizadas. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, Granada.
- DE LAMA SANTOS, F. A. & F. DE LAMA MARTÍN (2010): *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria. Teoría y casos prácticos*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz, Cádiz.
- (2013): *La valoración en la reparcelación urbanística*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz, Cádiz.
- FERNÁNDEZ DURÁN, Laura & al. (2012): «Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Una aplicación a la ciudad de Valencia», en *CT/Catastro*, 74: 7-25. Dirección General del Catastro, Madrid.
- FERNÁNDEZ PIRLA, S. (1992): *Valoración de bienes inmuebles*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, Madrid.
- FERRANDO CORELL, J. V. (2004): *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 2012.
- GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. (2004): «La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles. Un ejemplo para valorar Madrid», en *CT/Catastro*, 50, 51-68. Dirección General del Catastro, Madrid.
- LANDETA RODRÍGUEZ, J. (1999): *El método Delphi. Una técnica de previsión para la incertidumbre*. Ariel, Barcelona.
- McMICHAEL, Stanley L. (1946): *Appraising Manual*. Prentice-Hall, Inc. New York. (S. MOLINAS SALAS, (tr.). *Tratado de tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. Labor, Buenos Aires, 1949.
- MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN, E. (2003): *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Dykinson, Madrid.
- MORAL GONZÁLEZ, J. (1991): *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. Ariel Economía, Barcelona.
- NÚÑEZ TABALES, J. M. & J. M. CARIDAD O CERÍN & N. CEULAR VILLAMANDOS (2009): *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Comares, Granada.
- RICHARDSON, H. W. (1975): *Economía del urbanismo*. Alianza Editorial, Madrid.
- ROCA CLADERA, J. (1986): *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Ariel economía, Barcelona.

— (1997): «La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?», en: *CT/Catastro*, 27: 8-20. Dirección General del Catastro, Madrid.

SALINAS DAMIÁN, E. (1994): *Tasación de inmuebles*. Servicio de Publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 2012.

SILVÁN MARTÍNEZ, L. J. (1997): *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales*. Dykinson, Madrid, 2006.

Relación de expertos participantes en la encuesta «*Determinación de las cualidades que influyen en la valoración de bienes inmuebles*», relativa a la vivienda:

Aguirrezabala Valero de Bernabé, I. Ingeniero Técnico Industrial. Presidente del Instituto Tecnológico de Valoradores.

Alcázar Molina, M. G. Dr. Ingeniero en Geodesia. Profesor titular de la Universidad de Jaén.

Altarriba Freire, E. Arquitecto Técnico. TYCSA. Tasaciones y Consultoría, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Amat Reyero, A. Arquitecto. ARCO Valoraciones, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Antúñez Torres, D. Dr. Arquitecto y Licenciado en Derecho. Profesor titular de la Universidad de Sevilla.

Arijón Álvarez, L. Arquitecto de la Hacienda Pública.

Ayala Álvarez, F. J. Arquitecto Técnico e Ingeniero Técnico Industrial. Profesor de la Universidad de Málaga.

Bermudo Valero, M. Arquitecto. Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla.

Bernat Falomir, J. Arquitecto de la Agencia Tributaria de Cataluña. Profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña.

Buj Ramo, A. Arquitecto (jubilado): Ex Jefe de la Unidad de Valoraciones del Ayuntamiento de Zaragoza.

Cabrera Guardiola, A. Arquitecto Técnico. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (Aeviu): Profesor asociado de la Universidad Politécnica de Cataluña.

Calcerón Pérez, B. Arquitecta. Gesvalt, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Cámara Gimeno, J. M. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. Ibertasa, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Cantó Saltó, P. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (Aeviu).

Casillas, L. Mrics. Cushman&Wakefield, consultora inmobiliaria.

Costés García, J. J. Arquitecto. Alia Tasaciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Chica Olmo, J. Dr. Ciencias Económicas. Profesor titular de la Universidad de Granada.

Cristóbal, V. Arquitecto Técnico. Gesvalt, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

De La Iglesia Román, C. Arquitecta. Cbre. Valuation Advisory, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

De Miguel Sánchez, M. Arquitecta. Gesvalt, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Estruch Guitart, V. Dr. Ingeniero Agrónomo. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Valencia.

Fajardo Martín, F. Arquitecto. Tragsatec.

Fernández Fernández, G. R. Arquitecto. Urbanista y Técnico en Ordenación del Territorio.

García Almirall, M. d. P. Dra. Arquitecta. Catedrática de la Universidad Politécnica de Cataluña.

García Castillo, J. V. Arquitecto de la Hacienda Pública. Profesor de Máster de la Universidad Miguel Hernández.

García Erviti, F. Dr. Arquitecto. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Madrid.

Gómez-Barquero Sánchez, M. Á. Arquitecta. Arquita, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

González-Muriel Martínez, J. A. Arquitecto. Presidente de la Agrupación de Arquitectos Analistas Inmobiliarios.

González Nebreda, P. Arquitecto. Presidente de la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses del Colegio de Arquitectos de Cataluña.

Guadalajara Olmeda, N. Dra. Ingeniera Agrónoma. Catedrática de la Universidad Politécnica de Valencia.

Guimet Pereña, J. Dr. Ingeniero Industrial. Director Centro de soporte IDEC. Profesor de la Universidad Autónoma de Barcelona.

Gutiérrez Moreno, M. L. Arquitecta. Tragsatec.

Hernández Carbonell, M. Á. Arquitecta Técnica, Arco Valoraciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Hierro Recio, L. A. Dr. Económicas. Profesor titular de la Universidad de Sevilla.

Humero Martín, A. E. Dr. Arquitecto. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Madrid. Director de la Cátedra de Valoraciones.

Irisarri Martínez, C. J. Doctor Arquitecto. SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A.):

Lks Tasaciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

López Bagaría, J. F. Arquitecto Técnico. Vicepresidente de Urbanismo y Formación del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla.

Lozano Bettero, M. Arquitecta. SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A.):

Marín Ferreiro, B. Licenciada en Ciencias Económicas. Urbanista. Profesora de Máster y curso de posgrado.

Martínez Iranzo, M. Á. Arquitecto Técnico de Hacienda. Profesor asociado CEU-Universidad Cardenal Herrera.

Mateo Borja, B. Licenciado en Derecho económico.

¹⁵ Nuestro más sincero agradecimiento a todas las personas expertas que han participado en el proceso; sin su ayuda

y aportación de conocimientos hubiera sido imposible acometer esta investigación.

Núñez Delgado, Pascual. Arquitecto Técnico. Tasa-sur, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Porcel Von Der Grün, J. R. Arquitecto. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (Aeviu);

Roces Arbesú, C. Arquitecto y Arquitecto Técnico. Aes-val Lógica de Valoraciones, S.A, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Rojas Sierra, J. Arquitecto Técnico. Tasaciones Andaluzas, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Ruiz Belda, A. Arquitecto Técnico. Ibertasa, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Sánchez Rodríguez, J. M. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. Knight Frank, consultora inmobiliaria.

Sancho Alonso, A. Arquitecta. Krata, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Santos Galilea, J. Arquitecto Técnico. Gtisa. Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

Serra Gesta, E. Arquitecto. Cohispania, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Soria Casado, P. Arquitecto Técnico. Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Villar Ganuza, G. Arquitecto Técnico. Zehazki, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.