

Revalorización derivada de la rehabilitación

Metodología

Octubre 2021



DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.



Índice del Documento

1	Antecedentes	3
2	Planteamiento del trabajo	3
3	Ámbitos de la Estadística	3
3.1	Unidad de análisis.....	3
3.2	Ámbito geográfico	3
3.3	Ámbito poblacional.....	3
3.4	Ámbito temporal	4
4	Fuente de Información	4
4.1	Descripción General de la base de datos inmobiliaria de Sociedad de Tasación	4
5	Estimación de valores	5
6	Difusión	5



1 Antecedentes

El objeto del presente trabajo, desarrollado a petición del Observatorio 2030 como complemento a la guía de impulso a la rehabilitación actualmente en proceso de elaboración, consiste en tratar de conocer el diferencial de valor de mercado que se obtiene por el hecho de haber realizado una rehabilitación integral de una vivienda plurifamiliar.

2 Planteamiento del trabajo

Para llevar a cabo el análisis solicitado, se establecen las siguientes premisas de partida:

- El diferencial de valor entre un inmueble *“rehabilitado”* y otro *“pendiente de rehabilitación”* se obtiene como la diferencia (en términos porcentuales) entre el **promedio de valores estimados** para una **muestra representativa** de cada uno de estos tipos de inmuebles en el ámbito (ciudad) correspondiente.
- Se considera *“inmueble rehabilitado”* a aquel cuya antigüedad real sea de más de 50 años, su antigüedad efectiva (calculada a partir de su fecha de rehabilitación) sea de 10 años o menos, y cuyo estado de conservación se califique como *“realizadas mejoras de adecuación”*.
- Se considera *“inmueble pendiente de rehabilitación”* a aquel cuya antigüedad sea de más de 50 años, y cuyo estado de conservación se califique como *“adecuado a su edad”* o *“requiere de adecuaciones”*.

3 Ámbitos de la Estadística

3.1 Unidad de análisis

La unidad de análisis es el valor unitario (€/m²) donde la superficie se corresponde con la construida con parte proporcional de elementos comunes, sin contabilizar los anejos que en su caso hubiese.

3.2 Ámbito geográfico

Se analizan todas las capitales de provincia españolas de las que se dispone de un mínimo de información.

3.3 Ámbito poblacional

La población objeto de estudio está formada por **viviendas plurifamiliares de más de 50 años de antigüedad** de las que ST Sociedad de Tasación haya realizado **alguna valoración completa en los últimos 3 años**. Esta delimitación de la muestra se apoya en los siguientes motivos:

- En primer lugar, que, por haberse llevado a cabo dicho trabajo de valoración, se dispone en la Base de Datos del conjunto completo de características (localización inequívoca, superficies, calidades, estado de conservación, etc) de cada uno de los inmuebles de la muestra, lo que garantiza la precisión de su estimación de valor individual.
- En segundo lugar, que cuando, siguiendo estos criterios de selección, se obtiene un número estadísticamente poco representativo de inmuebles para componer la muestra o de comparables para valorarla, se puede colegir que las estimaciones de valor podrían no tener la precisión deseable, lo que es un motivo suficiente para rechazar la emisión de resultados en ese ámbito concreto.

3.4 Ámbito temporal

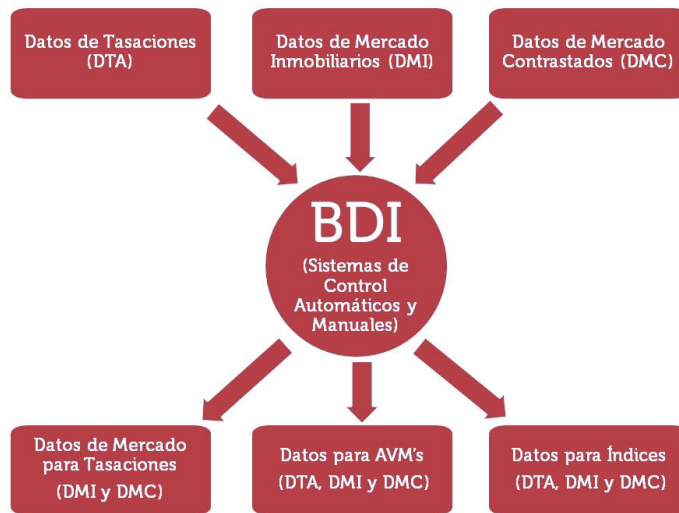
La estadística se realiza con carácter semestral.

4 Fuente de Información

Para llevar a cabo el trabajo se utilizan datos propios incorporados en la Base de Datos Inmobiliaria de Sociedad de Tasación. Los datos de tasaciones y/o comparables de mercado que se han empleado para proporcionar las estimaciones de valor de los inmuebles que componen las muestras (a través del método de comparación) han sido obtenidos por los tasadores-colaboradores de ST y revisados y completados antes de su incorporación a la Base de Datos.

4.1 Descripción General de la base de datos inmobiliaria de Sociedad de Tasación

En 1985, ST Sociedad de Tasación fue pionera en la creación de una base de datos inmobiliaria informatizada que, a lo largo de estos años, y producto de la experiencia, ha ido siendo normalizada, auditada y georreferenciada



La BDI de ST se nutre constantemente con nuevos datos de mercado (DMI y DMC –captados y depurados por su red de tasadores– que sirven como fundamento de las tasaciones o bien proceden de valoraciones realizadas, DTA). Su información está integrada por referencias de carácter público, como son las viviendas publicitadas en distintos medios, o de carácter privado, como son las transacciones conocidas o las referencias hipotecarias. Todas las informaciones se dan de alta en la BDI de ST siguiendo un riguroso proceso pautado de normalización.

Cada dato de mercado se introduce en fichas que incluyen casi 60 variables, al objeto de reflejar adecuadamente la localización, tipología y características de los inmuebles. Posteriormente, los datos son sometidos a una batería de filtros para detectar y eliminar posibles errores y duplicidades.

Finalmente, los datos son auditados por técnicos validadores, que comprueban mediante consulta telefónica y/o web las principales informaciones, con el fin de garantizar la validez del dato. Entre los objetivos de los procesos de depuración de los datos está también comprobar que todos se hayan introducido conforme a criterios homogéneos (en la medición de superficies, en la consideración de anexos...), y obtener posibles valores de transacción al contado, deduciendo de los valores de oferta posibles descuentos, comisiones de venta, valores aplazados y elementos especulativos.

Las ventajas diferenciales de la Base de Datos de Sociedad de Tasación son:

- **Su extensión histórica:** cuenta con datos desde el año 2003 hasta la actualidad, cubriendo casi dos décadas del mercado inmobiliario español.
- **El proceso manual e individualizado de introducción de los datos:** cada dato es localizado y manualmente introducido en la base de datos por parte de un técnico especializado (tasador), que debe cumplimentar de forma coherente las variables solicitadas. La BDI de ST no utiliza en ningún caso arañas de captación de datos inmobiliarios de portales, ni incluye datos cuya veracidad y características no hayan podido ser comprobadas por un técnico.
- **El sistema de control individualizado:** cada uno de los datos proporcionados por los técnicos es revisado, mediante procedimientos automatizados y, en caso necesario, manuales, para evaluar su completitud y coherencia, de forma previa a su introducción en la base de datos, evitándose asimismo la introducción de duplicados.
- **El grado de detalle de la información de cada dato:** siguiendo las pautas establecidas por el Banco de España y por el Estándar de Comparables de la AEV, todos los datos de mercado introducidos en la BDI de ST cuentan con información detallada de su localización (coordenadas geográficas), información que es equivalente a la referencia catastral de 14 dígitos (o, en caso de inmuebles no ubicados en altura, equivalente a la referencia catastral de 20 dígitos).

5 Estimación de valores

Con el fin de evitar que en el cálculo se produzcan distorsiones derivadas de diferencias relativas a la localización o características de los inmuebles que componen las respectivas muestras (por ejemplo, que los inmuebles pendientes de rehabilitación se ubiquen en zonas más céntricas que los nuevos, o que los inmuebles rehabilitados se ubiquen en edificios donde es más frecuente la existencia de ascensor), para cada ciudad se determinan estimaciones de valor **de la misma muestra de inmuebles** bajo dos hipótesis diferentes:

- a) Que los inmuebles se encuentran pendientes de rehabilitación.
- b) Que los inmuebles se encuentran ya rehabilitados.

Una vez calculados los valores de las viviendas bajo las dos hipótesis indicadas, se procede al cálculo del valor unitario de cada una a partir del valor obtenido y su superficie computable.

El valor medio para cada segmento en cada municipio se obtiene mediante el promedio directo de los valores unitarios de cada uno de los testigos de que se dispone.

Para cada una de las capitales de provincia en las que se dispone de una muestra mínima significativa, se proporciona:

- Valor promedio unitario (€/m²) de vivienda plurifamiliar sin rehabilitar.
- Valor promedio unitario (€/m²) de vivienda plurifamiliar rehabilitada.
- Diferencia porcentual de valor entre viviendas plurifamiliares rehabilitadas y sin rehabilitar.

6 Difusión

Semestralmente se actualizan las estimaciones de valor de la misma muestra de inmuebles, bajo las mismas hipótesis, para todos municipios analizados.

Los valores promedio unitarios de la vivienda sin rehabilitar y rehabilitada en España, se obtienen por cálculo de la media ponderada de los valores obtenidos para cada municipio analizado, utilizando como factor de ponderación su número de habitantes.