

# **“ESTIMACIÓN DEL FACTOR DE LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA EN VIVIENDA TIPO INTERÉS SOCIAL EN HERMOSILLO SONORA”**

M.I. Karina Lilián Aranda González

## **RESUMEN**

El presente trabajo desarrolla un proceso de obtención de modelos de precios hedónicos que explican el precio de venta las viviendas, y el factor que considera su ubicación en la manzana en la ciudad de Hermosillo Sonora, en vivienda de interés social. Se fundamenta en el análisis del mercado de oferta de viviendas obtenidas, con un total de 403 inmuebles estudiados, donde se especifican las características intrínsecas y extrínsecas que pueden tener un efecto importante en el valor final de la vivienda.

La obtención de los modelos hedónicos, se lleva a cabo con la técnica estadística de regresión lineal múltiple, aproximada por mínimos cuadrados ordinarios y resuelto con el sistema informático SPSS 19. Como resultado se obtuvieron 3 modelos acordes a la clasificación de la vivienda, tomando en cuenta las variables que usualmente se consideran en el precio de venta como lo son: superficie de terreno, superficie de construcción, precio unitario, ubicación en la manzana, número de recámaras, cajones de estacionamiento, baños y medios baños, número de plantas, entre otros.

Los resultados que arrojaron los 3 modelos desarrollados, explica que la ubicación en la manzana en vivienda de interés social de Hermosillo, tiene un impacto en el precio de venta, alrededor del 2%, por este factor.