

“MODELOS HEDÓNICOS PARA LA ESTIMACION DEL VALOR DE LA VIVIENDA:
CASO HERMOSILLO SONORA

Esquer Armienta Jesús Alberto.
Quintana Pacheco Jesús
Ojeda de la Cruz Arturo

RESUMEN

El presente trabajo tiene por objeto establecer los modelos de precios hedónicos que sirvan para estimar el valor de las viviendas en la ciudad de Hermosillo, Sonora, México. Lo anterior se fundamenta en una investigación propia del mercado de oferta de viviendas, con 472 inmuebles estudiados en la ciudad, donde se detallan las características intrínsecas y extrínsecas que pueden tener efecto importante en el valor final de la vivienda en el mercado.

La obtención de los modelos de precios hedónicos se lleva a cabo con la técnica estadística de regresión lineal múltiple, aproximada por mínimos cuadrados ordinarios y resuelto con el software SPSS 18. Finalmente se obtuvieron 5 modelos distintos, acordes a la clasificación de la vivienda en la ciudad, los cuales presentan explicaciones de R^2 ajustadas del orden de 75%.

Las variables que presentan una mayor influencia en los modelos hedónicos obtenidos son: la superficie construida, el estado de conservación, la distancia a vialidad principal, entre otras. Esto es la el valor de las viviendas en la ciudad de Hermosillo se define fundamentalmente en función la superficie de construcción, precio de venta, numero de recamaras, numero de plantas, numero de baños, calidad de los servicios e instalaciones.