21ª Conferência Internacional da LARES

Un modelo econométrico MRLM + *Analytic Hierarchy Process* (AHP) para seleccionar la mejor alternativa de una inversión inmobiliaria. Caso: Apartamento en la Ciudad de Panamá (Panamá).

Miguel Camacaro Pérez[1], Ernesto Mock Díaz[2]

[1] *Appraisers Reading Club*, C.R. Ciudad Roca, Urb. Ágata, Casa Nº 5-08, Barquisimeto, Venezuela. mundovalor@gmail.com.
[2] *Appraisers Reading Club*, proavaluos@yahoo.com

RESUMEN

Una persona interesada en realizar una inversión inmobiliaria, inicia un proceso de búsqueda a través de páginas web de inmobiliarias, encontrando diversas alternativas: productos inmobiliarios diferenciados en un rango de precios que se ajusten a su poder adquisitivo. Para coadyuvar al futuro comprador en la toma de decisión, el asesor inmobiliario debe evaluar las características más importantes de cada alternativa que permitan ofrecer una equilibrada relación calidad – precio, en el mejor de los casos, utilizando un procedimiento de selección con fundamento empírico. En este artículo se presenta un caso de estudio para la selección de un apartamento ubicado en un sector de la Ciudad de Panamá (Panamá), para ello se analizaron ofertas con un intervalo de precios entre [165.000 y 215.000]USD, utilizando uno de los métodos de toma de decisiones por atributos múltiples (MADM), el *Analytic Hierarchy Process* (AHP). Los criterios o variables consideradas en el método multicriterio fueron: el área, puesto de estacionamiento, edad, calidad, piso del edificio y distancia al polo valorizante, según el modelo econométrico de una muestra de 97 ofertas resultaron estadísticamente importantes para explicar los precios totales inmobiliarios. Se siguió con todo el procedimiento establecido para aplicar el AHP, pero para estructurar la matriz de comparación por pares de los criterios no se utilizó la Tabla de *Saaty*. Para la determinación del vector propio de los criterios se hizo la sustitución de la importancia de la intensidad en la escala fundamental por la relación entre los coeficientes estandarizados (t^*) de cada variable independiente del modelo econométrico. El ranking del vector de ponderación general sugirió que la mejor opción era PH Coral Tower, que coincidió con la solución aportada usando la tabla de *Saaty,* pero con resultados más robustos, mitigando así la subjetividad de la solución heurística que aporta el procedimiento original del AHP.

Palabras clave: modelo, econometría, multicriterio, inmueble, tasación