23ª Conferência Internacional da LARES

¿Por qué los resultados del AHP no son vinculantes para valuar bienes inmuebles?

Miguel Camacaro Pérez, M.Sc

Appraisers Reading Club, Calle Buenos Aire, 9, 1C, 28850, Torrejón de Ardoz, Madrid, España. *mundovalor@gmail.com*

RESUMEN

Utilizando el método de reducción al absurdo se partió de una hipótesis inicial: los resultados del vector de ponderación general del AHP no están vinculados con los precios del mercado inmobiliario contra la alternativa, si están vinculados. Para la demostración se usa una «real fábula» para explicar la valuación de un castillo medieval. El primer ejemplo se hace para tres criterios: calidad del entorno, calidad del castillo y estado de conservación; y seis alternativas, cinco comparables + el inmueble tasable (3C+6A), completando tres casos más. Usando AHP se determinan los elementos del vector global de las alternativas. Con los precios de las ofertas y el uso del RV, se estima el valor del inmueble y de los valores de los comparables para su análisis comparativo. Se utilizó la prueba *Non-Ratio Reciprocity Test* (NRRT) obteniendo diferencias porcentuales importantes entre valores y precios de los comparables, no garantizando la reciprocidad para validar las estimaciones iniciales del valor del inmueble tasable. En el segundo ejemplo, se utilizaron tres criterios distintos: fortaleza, seguridad y acceso; se usaron las mismas seis alternativas (3C+6A). Se pudo demostrar la no consistencia de resultados por la disparidad de los valores obtenidos en todos los casos de los dos ejemplos para el inmueble tasable, lo que no permite garantizar valores de mercado confiables. Para el tercer ejemplo, se hizo la simulación de la base de datos, partiendo de la información de la muestra original, con 8 variables explicativas, para obtener 69 datos. Se realizó el modelado econométrico demostrándose que no existe correlación entre la variable explicada (precio unitario) y las explicativas en su conjunto, menos individualmente, por tanto, no hay confiabilidad en los resultados. A pesar del incumpliendo de los supuestos básicos del MRLM se hizo la estimación puntual y por intervalo. Estos valores resultaron similares al obtenido en el segundo ejemplo, usando AHP+RV. Con estas evidencias, con la propuesta analizada no se garantizan valores de mercado, por tanto, la hipótesis inicial es correcta.

Palabras claves: AHP, modelos, valuación, inmuebles, MRLM.

23ª Conferência Internacional da LARES

Why are AHP results not binding for appraising real estate?

Miguel Camacaro Pérez, M.Sc

Appraisers Reading Club, Calle Buenos Aire, 9, 1C, 28850, Torrejón de Ardoz, Madrid, España. mundovalor@gmail.com

ABSTRACT

Using the method of reduction to absurdity, an initial hypothesis was considered: the results of the general weighting vector of AHP are not linked to real estate market prices, as opposed to the alternative hypothesis that they are linked. To demonstrate this, a "real fable" was used to explain the valuation of a medieval castle. The first example was based on three criteria: quality of the environment, quality of the castle, and state of conservation; and six alternatives, five comparables plus the property being appraised (3C+6A), completing three more cases. Using AHP, the elements of the global vector of the alternatives were determined. With the offer prices and the use of RV, the value of the property and the values of the comparables were estimated for comparative analysis. The Non-Ratio Reciprocity Test (NRRT) was used, obtaining significant percentage differences between the values and prices of the comparables, not guaranteeing reciprocity to validate the initial estimates of the appraised property value. In the second example, three different criteria were used: strength, security, and access; the same six alternatives were used (3C+6A). It was possible to demonstrate the inconsistency of the results due to the disparity of the values obtained in all cases of the two examples for the appraised property, which does not allow for guaranteeing reliable market values. For the third example, the database simulation was performed based on the information from the original sample, with 8 explanatory variables, to obtain 69 data points. Econometric modeling was carried out, demonstrating that there is no correlation between the explained variable (unit price) and the explanatory variables as a whole, much less individually, therefore, the results are not reliable. Despite the non-fulfillment of the basic assumptions of MRLM, point and interval estimation was done. These values were similar to those obtained in the second example, using AHP+RV. With this evidence, the analyzed proposal does not guarantee market values; therefore, the initial hypothesis is correct.

Key words: AHP, models, valuation, real estate, MRLM.