

Percepción sobre la valoración de la burbuja inmobiliaria en el área metropolitana de Monterrey

Perception on the valuation of the real estate bubble in the metropolitan area of Monterrey

Karen Viridiana Segovia Martínez ¹

Resumen: Este artículo se enfoca en conocer y entender la percepción de las personas acerca de una posible burbuja inmobiliaria en el Área Metropolitana de Monterrey (AMM), la cual puede variar según la edad, género, nivel de escolaridad, estado civil e ingresos. En el estudio utilizamos estadística descriptiva y realizamos entrevistas de manera personal y por medio de Google formulario a 143 personas del AMM. El objetivo de investigación será comprobar si los regiomontanos actualmente perciben una burbuja inmobiliaria y, de ser así, resaltar cuáles son los indicadores, compararlos con los marcos de referencia identificados y analizar las características de los encuestados. En esta investigación trabajamos métodos cuantitativos. El cuestionario consta de 24 preguntas y se aplicó a personas con distintas características entre sí, como género, edad, escolaridad, trabajo, etcétera; para conocer su percepción en cuanto a la burbuja inmobiliaria, dividimos las preguntas en cuatro constructos: precios, tiempo, valuación y estilo de vida. Los principales hallazgos son que las personas encuestadas sienten que los precios actuales de las propiedades están sobrevaluados y que incrementarán. También consideran que la burbuja inmobiliaria está presente en más lugares y que para regular el precio de las viviendas, lo mejor es el apoyo de los profesionales, así como para realizar avalúos para la compra-venta de una casa habitación. Además, manifiestan que la burbuja tiene un impacto negativo en su patrimonio y que el estatus social sí es un móvil para que esta exista.

Palabras claves: burbuja inmobiliaria, percepción, vivienda.

Abstract: The objective of this research will be to check if Monterrey residents currently see and feel a real estate bubble and if so, highlight what the indicators are, compare them with the reference frameworks found and also study the characteristics of the respondents. In this document we work quantitative methods in the investigation, 143 people were surveyed from the metropolitan area with different characteristics such as gender, age, schooling, work, etc. To find out your perception of the real estate bubble, we divided the questions into 4 constructs: Prices, time, valuation and lifestyle. The main findings are that the people surveyed do feel that the prices of the properties are currently overvalued and with the passage of time they increase more. They consider that there are more places where the real estate bubble exists and the best thing is the support of professionals to regulate the price of houses and for real estate appraisals at the time of buying and selling a house. It has a negative impact on their wealth and they think that social status is a reason for the real estate bubble to exist.

Keywords: housing bubble, perception, living place.

I. INTRODUCCIÓN

Las personas, a lo largo de su vida, procuran hacer un patrimonio y para lograrlo, es necesario tener un plan para su alcance. La compra de un bien inmueble es bastante importante, ya que representa un gasto que las personas

tardan años en saldar y que ocupa gran parte de sus ingresos. Campos (2008) señala que la importancia económica es central para la mayoría de la población, dado que es la mayor inversión de una vida y marca un compromiso bancario para una generación, con ayuda, en muchos casos, de la generación anterior.

Cuando el precio de las viviendas sube de manera acelerada e injustificada, hablamos de un tema de burbuja inmobiliaria. Por su parte, hay incrementos que van de la mano con la inflación global y los impuestos cuando no hay oferta, pero sí hay demanda. La versión vigente desde julio de 2006 define la valuación como el acto o proceso de

¹ Adscripción: Universidad Autónoma de Nuevo León, México.

E-mail: viridiana_12_2@hotmail.com

 ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2766-671X>

Recibido: agosto, 2022. *Aceptado:* diciembre, 2022.

desarrollar una opinión de valor, la cual debe ser expresada numéricamente como una cantidad específica, un rango de número o una relación respecto a una opinión previa de valor o un punto de referencia numérico (The Appraisal Foundation, 2006).

El objetivo de esta investigación será averiguar cuál es la percepción de la burbuja inmobiliaria en el Área Metropolitana de Monterrey (AMM). Hay que entender la percepción de las personas en el AMM y abrir el tema a la eventualidad de que exista una burbuja inmobiliaria, y, de ser así, conocer qué efecto tiene en las personas. Ello permitirá plantearnos la idea a tiempo de si será necesario elaborar un estudio más profundo y tomar precauciones para no vivir los efectos de una explosión de burbuja inmobiliaria.

Como método de investigación realizamos un análisis descriptivo en el que utilizamos un muestreo no probabilístico del que, a su vez, obtuvimos nuestra base de datos. Para recolectar la información, usamos la plataforma de Google; asimismo, con ayuda del *software* Statistical Package for Social Sciences (SPSS), versión 25, obtuvimos nuestros resultados.

Según la página oficial del Banco de México (BANXICO, s.f.), si a lo largo del tiempo vemos que es cada vez menor el número de cosas que podemos comprar con la misma cantidad de dinero, tenemos menos posibilidades de ahorrar y es más difícil invertir en un negocio; esto significa que nuestro dinero vale menos, es decir, hay inflación. Esta situación tiene mucho que ver con la percepción del usuario, ya que este puede darse cuenta en primera persona cuando existe un incremento “desmedido” e “injustificado” de tal o cual bien o producto, que en este caso de análisis corresponde a los bienes inmuebles, nuestro sujeto de estudio.

Uno de los indicadores de la existencia de una burbuja inmobiliaria se manifiesta cuando los servicios instalados y planeados para determinada zona empiezan a ser insuficientes respecto al número de viviendas del lugar, como ocurrió en Perú, según refiere Milla (2016). La falta de control y planeamiento del sector han generado problemas externos al mercado inmobiliario. Esta característica es fácil de ubicar por el usuario ya que puede percibir cuando una zona o lugar carece de algún servicio como drenaje, agua, teléfono, luz, internet, entre otros.

En la siguiente cita se describen soluciones para prevenir en tres pasos que se forme una burbuja inmobiliaria; es importante conocer estos pasos para no vivir episodios de crisis, como el actual, y que las personas tengan mayor acceso a propiedades con un precio justo y alcanzable. Bernardos (2009) menciona que aplicar tres sencillas medidas será sumamente fácil para impedir la burbuja inmobiliaria con nulo impacto sobre el gasto público, ya que están destinadas a eliminar la especulación inmobiliaria y la compra de viviendas por personas con dudosa solvencia. Dichas medidas consisten en impedir las adquisiciones sobre plano, las reventas (prohibición de comprar y vender un mismo piso durante cinco años), así como evitar que una excesiva proporción del crédito concedido por las entidades financieras tenga como destino la adquisición o construcción de residencias.

Álvarez (2013) señala que sí existe un cierto patrón en el comportamiento de las burbujas, donde se asocian, en un inicio, la presencia de *booms* o bonanzas que luego terminan en catastróficas caídas llamadas depresiones. Según este autor, existe una constante y esta es que hay zonas en las que comienza a existir o a percibirse un incremento en los precios de los bienes y, al final, son insostenibles; históricamente, esto ha ocurrido cuando ha habido crisis.

Al momento de realizar una venta, muchos inversionistas utilizan el precio físico para hacer una preventiva y, de ahí en adelante, los precios van inflándose aportando utilidad para los vendedores, tanto particulares como la gente que compra para vender y generar negocio. El economista Hyman Minsky (citado en Barreiros, 2022) explicó de una manera sencilla cómo ocurre el proceso de las burbujas inmobiliarias, cosa que es muy benéfica ya que lo que no se puede nombrar, está lejos de tener solución. Al entender los puntos presentados a continuación, será más sencillo tanto para las dependencias públicas como para inversionistas, corredores inmobiliarios y el mismo usuario final saber detectar los síntomas y reaccionar a tiempo por el bien de todos los ciudadanos y para prevenir una crisis. Minsky, pionero en el estudio de las causas de inestabilidad financiera, identifica cinco etapas de las burbujas: desplazamiento, *boom*, euforia, toma de beneficios y pánico. Primero, tras identificar un nuevo paradigma, como nuevas tecnologías o bajos tipos de interés, los inversores empiezan a invertir. A esto le sigue el *boom* o auge, donde los precios empiezan a subir y los inversores aumentan. Cuando la subida de precios se dispara, da paso a la fase de euforia (Barreiros, 2022).

En España empezó a decaer el flujo de ventas, ya que los inmuebles tenían un precio que no era atractivo para los compradores. Esto se debió a que muchas personas encontraron una oportunidad comprando, remodelando y especulando sobre el precio de los bienes (Bernardos, 2009). En el caso de los intermediarios, el principal problema ha sido la gran caída de las ventas. Según fuentes del mercado inmobiliario, la mayoría de las agencias ha visto cómo sus ingresos por comercialización de viviendas únicamente representaban, en el ejercicio de 2008, entre el 10 y el 20 por ciento de los alcanzados en 2006.

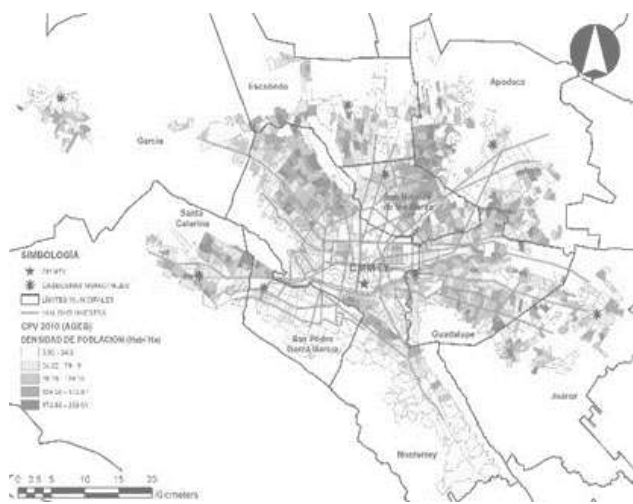
De acuerdo con lo anterior, en la primera sección de esta investigación se presenta el material y los métodos utilizados, seguida de la segunda sección, que es la de los resultados obtenidos, para continuar con la discusión de resultados sobre el tema en el siguiente apartado, y finalizar con las conclusiones.

II. MATERIALES Y MÉTODOS

En este estudio utilizamos un muestreo no probabilístico en el que obtuvimos una base de datos. Para recolectar la información, nos servimos de la plataforma de Google. Realizamos un análisis de estadística descriptiva e inferencial con estadísticos descriptivos (media, varianza y desviación estándar) y estadísticos de frecuencia (indican el número de veces que se repiten las respuestas). Y utilizamos el programa SPSS para obtener los resultados de las tablas 1 a 4, que nos sirvieron de apoyo para interpretar y representar estos resultados de una manera más clara.

En la imagen 1 se encuentra, a la izquierda, el estado de Nuevo León, parte del norte de México, y a la derecha, el AMM, localizada en Nuevo León.

FIGURA 1
ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY



Fuente: CONAPO, 2020.

En el Cuadro 1 aparece la descripción de las 24 variables que se consideraron en la investigación. A la izquierda, se encuentra el nombre de la clave de cada variable y en las siguientes columnas, a la derecha, aparece su descripción. En las primeras cinco variables están los datos básicos de las personas encuestadas (en el Anexo se muestran las descriptivas de los constructos). Las preguntas 6 a 9 están relacionadas con el constructo de precio; de la 10 a la 15, con el constructo de tiempo; de la 16 a la 19, con el de valuación, y de la 20 a la 24, con el del estilo de vida de las personas.

Utilizando las variables descritas anteriormente (que fueron tomadas de la encuesta realizada), se inició la interpretación de los resultados que se muestran en el Cuadro 2. Al respecto, nos damos cuenta de que las personas encuestadas tienen una edad promedio de 26 a 35 años; las encuestas se realizaron de manera equitativa entre hombres y mujeres; la mayoría de los sujetos encuestados tiene una escolaridad de nivel licenciatura; la mayoría son mujeres, y predominan las personas que están casadas, aunque también hay un número importante de personas solteras. De acuerdo con la media reflejada en ingresos, podemos notar que prevalece el rango de \$10,000 a

\$20,000 mensuales, y el que menos predomina es el de \$51,000 a \$60,000.

CUADRO 1
DESCRIPCIÓN DE VARIABLES

Variable	Descripción	Valor de la variable
Edad	Rango de edad de los encuestados.	1=18 a 25 años
		2=26 a 35 años
		3=36 a 45 años
		4=46 a 55 años
		5=55 a 65 años
		6=Más de 66 años
Género	Identificación del género de los encuestados.	1=Masculino
		2=Femenino
		3=Prefiero no decirlo
Escolaridad	Nivel máximo de estudios de las personas al momento de la encuesta.	1=Primaria
		2=Secundaria
		3=Preparatoria
		4=Licenciatura
		5=Posgrado
Civil	Estado civil del encuestado.	1=Soltero
		2=Casado
		3=Divorciado
		4=Viudo
		5=union libre
		6= Separado
Ingreso	Ingreso monetario mensual de vivienda	1=Menos de \$10,000*
		2=\$10,001-\$20,000
		3=\$21,001-\$30,000
		4=\$31,001-\$40,000
		5=\$41,001-\$50,000
		6=\$51,001-\$60,000
7=Más de \$60,000		

* En moneda nacional (MXN).

Fuente: elaboración propia.

El Cuadro 3 se conforma de preguntas que nos acercan a la opinión de los encuestados con respecto a su percepción sobre la burbuja inmobiliaria en el AMM. La interpretación de los resultados nos indica que la mayoría considera que sí existe un aumento constante de precios en el sector inmobiliario, que los precios actuales están sobrevaluados y que los precios actuales en viviendas son injustificados. También cree que los precios de la burbuja inmobiliaria harán que esta explote; que el precio de las preventas es más cercano al valor real de la propiedad; que el incremento de precios ha sido acelerado; que la burbuja inmobiliaria es permanente y crece constantemente, además de que una crisis económica en el país la haría más grande. Asimismo, consideran que la burbuja inmobiliaria existe en otros puntos del país o del mundo, que se debería implementar un estudio para regular los precios de las viviendas y que es necesario un avalúo profesional al momento de hacer un trato de compra venta de una casa.

De igual forma, la mayoría de las personas encuestadas piensa que la burbuja inmobiliaria es real; que el estatus social sí influye en su crecimiento; que la ubicación de las propiedades cuenta como factor importante para que estas estén dentro de una burbuja inmobiliaria, y que la política tiene relación con estas burbujas. Además, consideran que la burbuja inmobiliaria tiene un impacto negativo en su patrimonio, que el equipamiento urbano es un instrumento para justificarla y que esta se potencializa cuando falta equipamiento urbano en las zonas.

CUADRO 2
ESTADÍSTICOS DE VARIABLES DE CONTROL

Variable	Media	Desviación
Edad	2.42	1.131
Género	1.57	0.511
Escolaridad	4.08	0.696
Civil	1.83	0.992
Ingreso	3.34	1.895

Fuente: elaboración propia.

CUADRO 3
ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS DE VARIABLES

	Media	Desv. Desviación
Aumento	1.35	0.506
Sobrevaluados	1.63	0.705
Injustificables	2.10	0.816
Explosión	2.05	0.758
Preventa	2.54	0.933
Aceleración	1.53	0.589
Permanencia	2.55	0.880
Crisis económica	1.99	1.007
Crecimiento constante	1.96	0.735
Nuevo León	3.45	1.180
Estudio	1.55	0.706
Avalúo	1.42	0.672
Burbuja	2.16	0.991
Estatus social	1.75	0.827
Ubicación	1.78	0.906
Política	2.17	0.957
Patrimonio	2.34	1.033
Equipamiento	2.16	0.994
Equipamiento básico	2.45	1.011

Fuente: elaboración propia.

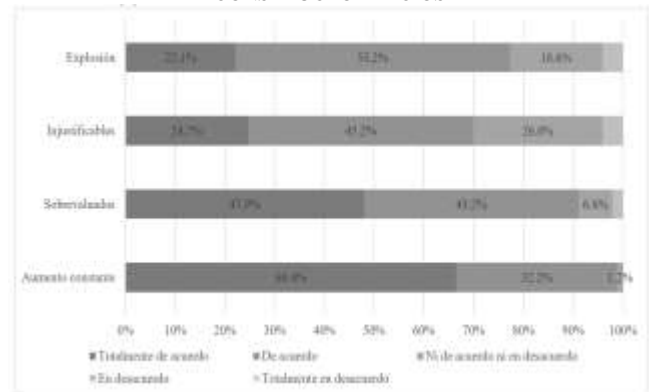
En el Cuadro 4 podemos ver representadas las respuestas de las personas encuestadas, con frecuencias y porcentajes referentes a las preguntas de los cuatro constructos: precio, tiempo, valuación y estilo de vida, acerca de la burbuja inmobiliaria.

III. RESULTADOS

Nuestro muestreo de investigación se compone de dos bloques; el primero de ellos es el de características sociodemográficas y a partir del segundo se cuantifican los constructos que miden la percepción de las personas respecto a precio, tiempo, valuación y estilo de vida en relación con la eventual existencia de una burbuja inmobiliaria.

Los cuatro constructos se miden en una escala de Likert en la que las equivalencias son 1 = Totalmente de Acuerdo, 2 = De Acuerdo, 3 = Ni en acuerdo ni en desacuerdo, 4 = En desacuerdo, 5 = Totalmente en desacuerdo.

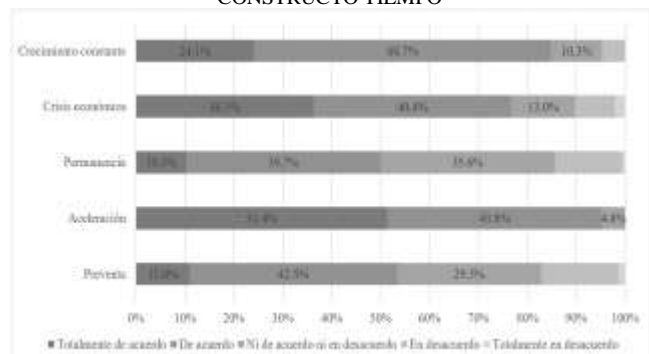
GRÁFICA 1
CONSTRUCTO PRECIOS



Fuente: elaboración propia.

En la Gráfica 1, correspondiente al constructo de precios, podemos resaltar que la mayoría de las personas encuestadas (55.2%) está de acuerdo en que la burbuja inmobiliaria llegará a explotar en el transcurso del tiempo. El 45.2% está de acuerdo en que los precios actuales de vivienda son injustificables, 47.9% está totalmente de acuerdo en que los precios son sobrevaluados, 66.4% está totalmente de acuerdo en que existe un aumento constante en los precios en el sector inmobiliario de Vivienda.

GRÁFICA 2
CONSTRUCTO TIEMPO

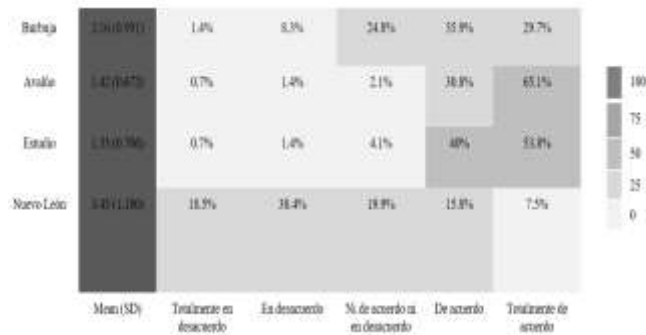


Fuente: elaboración propia.

En la Gráfica 2 está representado el constructo de tiempo. La mayoría de las personas encuestadas (60.7%) está de acuerdo en que existe un crecimiento constante de la burbuja inmobiliaria, el 40.4% está de acuerdo en que si ocurre una crisis económica, la burbuja inmobiliaria aumentaría, el 39.7% está de acuerdo en que la burbuja inmobiliaria es permanente, el 51.4% está totalmente de acuerdo en que el incremento de precios de vivienda ha sido acelerado y el 42.5% está de acuerdo con que el precio de preventa es el más cercano al valor real de la propiedad.

En la Gráfica 3 está representado el constructo de valuación. El 35.9% está de acuerdo en que la burbuja inmobiliaria es real, el 65.1% está totalmente de acuerdo en que es necesario un avalúo profesional para la compra venta de una casa, el 53.8% está totalmente de acuerdo en que se debe implementar un estudio para regular los precios de las viviendas y el 38.4% está en desacuerdo en que solo en Nuevo León exista una burbuja inmobiliaria.

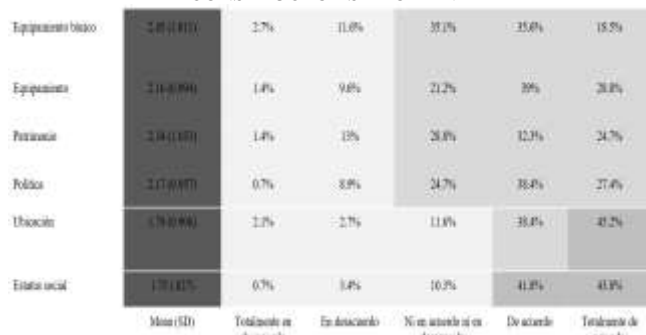
GRÁFICA 3
CONSTRUCTO VALUACIÓN



Fuente: elaboración propia.

La Gráfica 4 corresponde al constructo de estilo de vida. Respecto a este constructo, el 35.6% está de acuerdo en que la falta de equipamiento básico potencializa la burbuja inmobiliaria, el 39% está de acuerdo en que se utiliza el equipamiento para justificar la burbuja, el 32.3% está de acuerdo en que la burbuja tiene un impacto negativo en su economía, el 38.4% está de acuerdo en que hay una relación entre la política y la existencia de una burbuja inmobiliaria, el 45.2% está totalmente de acuerdo en que la ubicación de las propiedades está directamente relacionada con la burbuja inmobiliaria y el 43.8% está totalmente de acuerdo en que el estatus social influye en el crecimiento de una burbuja inmobiliaria.

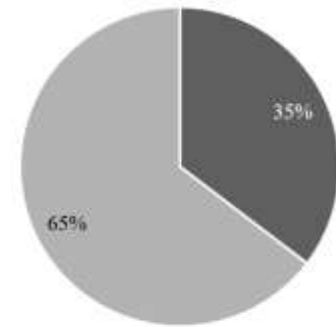
GRÁFICA 4
CONSTRUCTO ESTILO DE VIDA



Fuente: elaboración propia.

En la Gráfica 5, respecto al grupo de encuestados que se ubican en el rango de edad de 26 a 35 años un (54.1%), la mayoría 65% está de acuerdo en que su patrimonio tiene un impacto negativo debido a la burbuja inmobiliaria, y un 35% está en desacuerdo con esta aseveración.

GRÁFICA 5
IMPACTO NEGATIVO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA EN EL PATRIMONIO



■ Encuestados 26 a 35 años en desacuerdo
■ Encuestados 26 a 35 años de acuerdo

Fuente: elaboración propia.

IV. DISCUSIÓN

Nuestros sujetos encuestados tienen diversos ingresos, pero este hecho no puede cegarnos a la idea de que la burbuja inmobiliaria afecta realmente, ya que las propiedades que se pueden alcanzar con los sueldos actuales, en su mayoría están ubicadas en las periferias de la ciudad; además de que esas propiedades pueden ser adquiridas por medio de un préstamo. En este sentido, según Leal (2013), el crecimiento demográfico en las ciudades más grandes del norte de México aunado a los procesos de la industrialización en el mercado internacional han marcado la pauta en su desordenado crecimiento urbano, con desarrollos habitacionales compuestos por hogares que buscan oportunidades laborales situándose hacia las periferias de dichas ciudades, las cuales no cuentan con el equipamiento urbano mínimo para cubrir las necesidades del entorno para sus habitantes. Según Milla (2016), citado en la introducción, este es uno de los indicadores más poderosos de que efectivamente existe una burbuja inmobiliaria en el AMM.

Asimismo, se encontró que la mayoría de las personas encuestadas tiene una edad de entre 26 y 35 años, cuenta con un ingreso que va de \$10,000 a \$20,000 pesos mensuales y considera que los precios de los bienes inmuebles son injustificados y aumentan con el tiempo de manera constante. Respecto a los bienes inmuebles, Campos (2008) señala “[s]u importancia económica es central para la mayoría de la población, dado que es la mayor inversión de una vida”.

Existe un impacto negativo en los jóvenes del AMM frente a la percepción de afectación que la burbuja inmobiliaria tiene en sus ingresos, ya que estos no llegan a ser suficientes para que puedan comprar una vivienda. Tener una vivienda es un derecho humano; con el tiempo van subiendo gradualmente los precios de las propiedades y, como mencionan Subirats y García (2015), no es sencillo detectarlo porque en ocasiones afecta más la inflación en comparación con el valor de una propiedad.

La creencia errónea de que el valor de la vivienda es muy estable puede ser contradicha por cualquier análisis temporal de la evolución de dicho valor. Lo que sucedió, por ejemplo, en España, fue que los descensos producidos a comienzos de los años ochenta y noventa del siglo anterior fueron ocultados por la inflación elevada de esas décadas, ya que en el ciclo bajista la vivienda mantenía su precio nominal, pero no su valor.

De manera que en el AMM la gente que recibe el salario mínimo difícilmente puede conseguir una vivienda, ya que, como se mostró en la gráfica 5 del apartado anterior, existe un impacto negativo en el patrimonio de los jóvenes que tienen entre 26 y 35 años de edad, gracias a esta posible burbuja inmobiliaria. Taltavull (2007) menciona que en el mercado de propiedad, los altos precios y el coste financiero limitan el ajuste con los ingresos mínimos necesarios para el pago de hipotecas a precios vigentes, de manera que solo los hogares jóvenes con más de un ingreso, o con ayudas familiares, pueden entrar en este mercado.

Por último, precio, tiempo, valuación y estilo de vida fueron los constructos que analizamos en esta investigación; en cada uno de ellos las personas encuestadas expresaron que están de acuerdo en que existe una burbuja inmobiliaria y que es necesario hacer un estudio para regular precios a fin de que estos no aumenten de manera constante e injustificada con el tiempo.

V. CONCLUSIÓN

En respuesta a la pregunta planteada en el inicio de este artículo, las personas encuestadas consideran que existe una burbuja inmobiliaria en AMM, que va creciendo con el tiempo, que es constante y que, además, les afecta económicamente. También consideran que es necesario acercarse a los profesionales tanto para hacer avalúos como para apoyar la compra-venta de propiedades, y reconocen que es necesario hacer un estudio más profundo para regular los precios de las viviendas. En cuanto al tiempo, consideran que los precios de preventa se acercan más al valor real y que el incremento de precios ha sido acelerado; de igual forma, no piensan que la burbuja inmobiliaria será permanente y que una crisis económica haría que crezca.

Es importante prestar atención en este tipo de temas, ya que, según los autores citados en este estudio, las burbujas inmobiliarias implican crisis; hay zonas en que empieza a percibirse o a existir un incremento en los precios de los bienes que, al final, son insostenibles. Hay que hablar de y estudiar estos temas a tiempo y encontrar soluciones para evitar problemas futuros.

REFERENCIAS

- [1] Álvarez, C. (2013). Burbujas económicas: las lecciones no aprendidas. *Sinergia e Innovación*, 1(13), 1-14.
- [2] Ayala, N. (2014). *Burbuja inmobiliaria en Colombia. Realidad o utopía* [Working Paper. Economía y Finanzas Internacionales, 213].
- [3] Banco de México [BANXICO] (s.f.). *¿Por qué aumentan los precios?* Banxico Educa.
- [4] Barreiros, M. (2022, 26 de julio). *¿Qué es una burbuja económica?* El Orden Mundial. <https://elordenmundial.com/que-es-burbuja-economica/>
- [5] Bernardos, G. (2009). Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. *Información Comercial Española. Revista de Economía ICE*, (850), 23-40.
- [6] Campos, J. L. (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Marcial Pons.
- [7] Echeverría, J. (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Marcial Pons.
- [8] Fernández, R. (2007). El debate sobre la locura inmobiliaria ha estallado, y ya no se frenará. *Libre Pensamiento*, (54), 18-23.
- [9] Kindleberger, C., y Aliber, R. (2012). Manías, pánicos y cracs: historia de las crisis financieras. *Papeles de Europa*, 26(1), 74-78.
- [10] Leal, J., Sáenz, K., López, R., e Hinojosa, A. (2013). La política pública para la vivienda social ubicada en la periferia de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, México. *AZARBE. Revista Internacional de Trabajo Social y Bienestar*, 1(2), 33-43.
- [11] Milla, F. (2016). *El origen y consecuencias de la burbuja inmobiliaria en el Perú-2015* [tesis de grado, Universidad Católica Sedes Sapientiae]. Repositorio Institucional Digital UCSS.
- [12] Subirats, J., y García, A. (2015). *Innovación social y políticas urbanas en España, experiencias significativas en las grandes ciudades*. Icaria.
- [13] Taltavull, P. (2007). Los jóvenes y la accesibilidad a la vivienda. *ACE. Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 2(5), 481-486.

ANEXO
CUESTIONARIO

Variable	Descripción
Aumento constante	¿Consideras que existe un aumento constante de precios en el sector inmobiliario?
Sobrevaluados	¿Crees que los precios actuales de las viviendas están sobrevaluados?
Injustificable	¿Consideras que los precios actuales en viviendas son injustificados?
Explosión	En tu percepción, ¿crees que los precios de la burbuja inmobiliaria exploten?
Preventa	¿Crees que el precio de las preventas es el más cercano del valor real de la propiedad?
Aceleración	¿Consideras que el incremento de precios en vivienda ha sido acelerado?
Permanencia	¿Consideras que la burbuja inmobiliaria es permanente?
Crisis económica	¿Crees que si llega una crisis económica dentro del país, se haría más grande la burbuja inmobiliaria?
Crecimiento constante	¿Consideras el crecimiento de la burbuja como constante?
Nuevo León	¿Consideras que solo en Nuevo León existe la burbuja inmobiliaria?
Estudio	¿Consideras que se debería de implementar un estudio para regular los precios en las viviendas?
Avalúo	¿Consideras que es necesario un avalúo profesional al momento de la compra venta de una casa?
Burbuja	¿Crees que la burbuja inmobiliaria es real?
Estatus social	¿Crees que el estatus social influye en el crecimiento de la burbuja inmobiliaria?
Ubicación	¿Crees que está directamente relacionado la ubicación de las propiedades con la existencia de la burbuja inmobiliaria?
Política	¿Hay una relación entre la política y la existencia de la burbuja inmobiliaria?
Impacto negativo	¿Tiene un impacto negativo la burbuja inmobiliaria en tu patrimonio?
Equipamiento	¿Utilizan el equipamiento (vialidades, seguridad, amenidades, etc.) para justificar la burbuja inmobiliaria?
Equipamiento básico	¿La falta de equipamiento básico (vialidades, seguridad, amenidades, etc.) potencializa la burbuja inmobiliaria?

La escala utilizada fue:

1=Totalmente de acuerdo

2=De acuerdo

3=Ni de acuerdo ni en desacuerdo

4=En desacuerdo

5=Totalmente en desacuerdo

Fuente: elaboración propia.