

# APÉNDICE

## SUBMERCADOS AEV

La metodología de segmentación de carteras definida en el Estándar para la utilización de Modelos Automatizados de Valoración de la AEV establece que, de forma previa a la selección, extracción y tasación de muestras para la realización del backtesting de los resultados individuales del modelo, la cartera sea dividida en 3 estratos en función del submercado al que pertenezcan los elementos valorados, en línea con lo indicado en la Guía Supervisora del AVM del Banco de España. Para ello, se propone como referencia una tabla de categorización de municipios que será publicada periódicamente por la AEV, construida con los criterios que a continuación se explican.

1. Para cada municipio, se toman de fuentes oficiales los siguientes datos actualizados:

- Población (habitantes)
- Densidad de población (hab/km<sup>2</sup>)
- Renta media disponible (€/hab año)
- Volumen de transacciones en el último año (trans)
- Volumen de transacciones en el último año por habitante (trans/hab)

2. Una vez analizados los histogramas de frecuencias de cada una de dichas variables para el conjunto de los 8.124 municipios españoles, se ha establecido la siguiente clasificación, basada en la adopción (aproximada) de los percentiles 50, 75 y 90 de cada variable:

Variable	Municipio tipo 1	Municipio tipo 2	Municipio tipo 3	Municipio tipo 4
Población	≥ 25.000 hab	[10.000-25.000) hab	[3.500-10.000) hab	< 3.500 hab
Densidad de población	≥ 1.000 hab/km <sup>2</sup>	[500-1.000) hab/km <sup>2</sup>	[100-500) hab/km <sup>2</sup>	< 100 hab/km <sup>2</sup>
Renta media disponible	22.500 €/año	[20.000-22.500) €/año	[17.000-20.000) €/año	< 17.000 €/año
Volumen de transacciones por habitante	≥ 0,02 trans/hab	[0,012-0,02) trans/hab	[0,008-0,012) trans/hab	< 0,008 trans/hab

3. A cada municipio se le asignan cuatro calificadores distintos en función del valor que alcance cada una de dichas cuatro variables, por ejemplo:

Municipio	Población	Dens. Población	Renta media	Vol. Transacciones
Ponteareas	22.893	182,33	16.715	0,0076
	2	3	4	4

4. A continuación, se determina una calificación global para el municipio, obtenida como producto de los cuatro calificadores. En el ejemplo anterior: 2 x 3 x 4 x 4 = 96 puntos. Dicha puntuación se transforma en una categoría (submercado) A, B o C según la siguiente regla:

Submercado	Puntuación
A	≤ 36 puntos
B	> 36 y ≤ 190 puntos
C	> 190 puntos

5. Por último, se establece una regla por la cual, para poder pertenecer al submercado "A" se deba tener un volumen de transacciones superior a 350 transacciones/año y, para poder pertenecer al submercado "B", se deban superar las 70 transacciones/año.