

Precios Hedónicos

- Permite obtener los precios implícitos de las diferentes características que componen la vivienda.
- Se estima el precio implícito de cada atributo del bien (su precio hedónico):

$$P_i = \beta_0 + \sum \beta_k X_{ik} + \varepsilon_i$$

En este trabajo se estiman tres muestras, una completa, otra de la ciudad principal y otra únicamente de departamentos. En el modelo utilizado se tienen en cuenta las variables estructurales, de accesibilidad y terreno.

Modelos estudiados



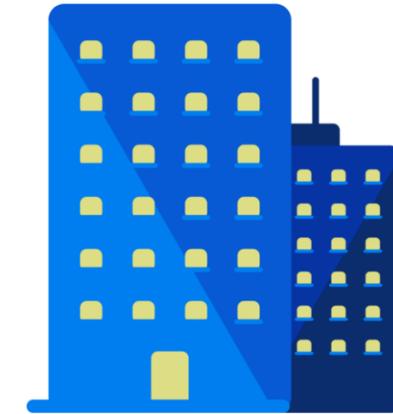
Muestra completa:

La ciudad de Asunción y su área metropolitana, compuesta por 597 observaciones.



Viviendas:

Solo los inmuebles ubicados en la ciudad de Asunción, para un total de 89 observaciones.



Departamentos:

Los departamentos de Asunción y zona metropolitana, para un total de 109 observaciones.

Estimación para la muestra completa



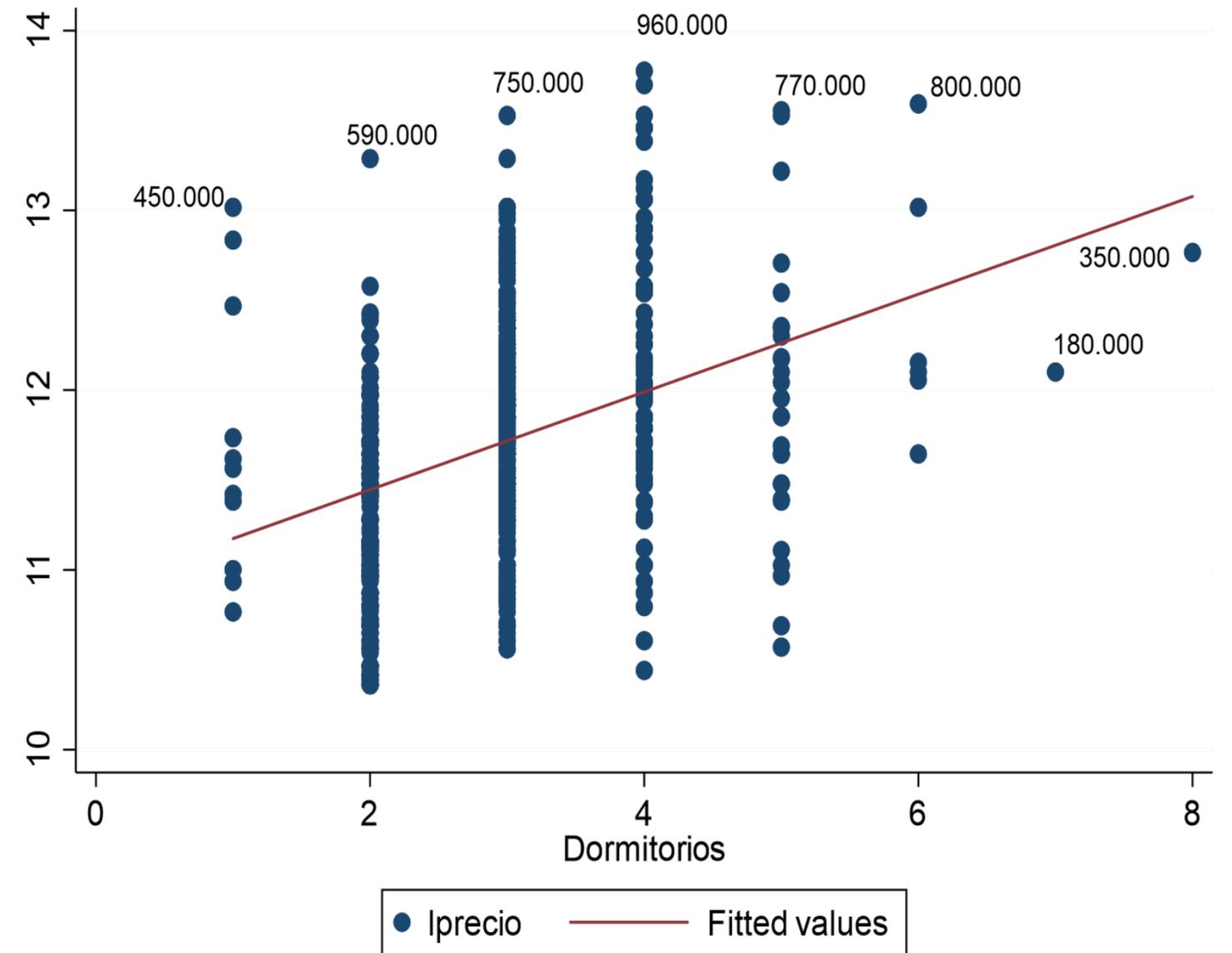
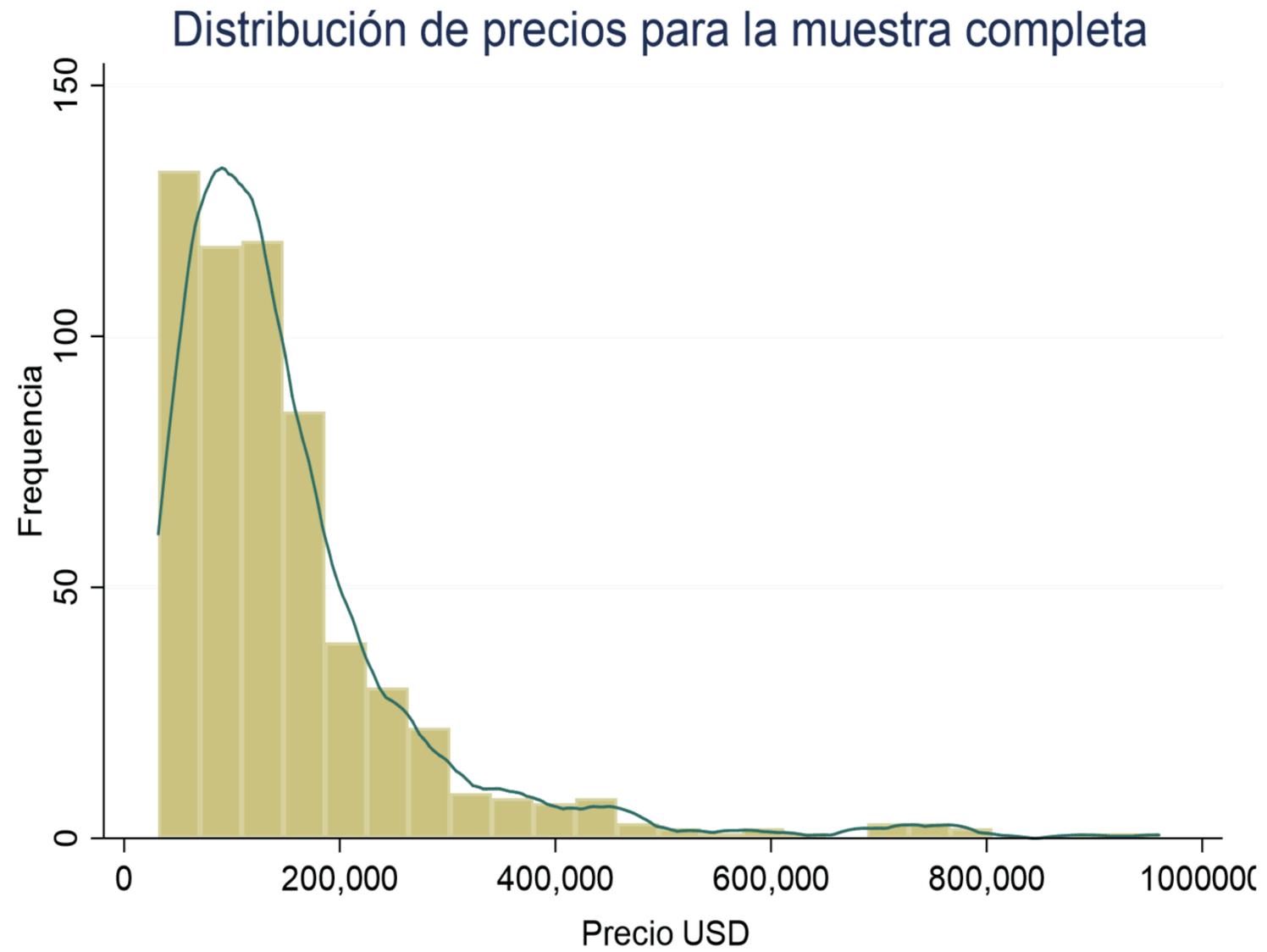
- Terreno
- Baño
- Pileta
- Parrilla
- Área de servicio
- Distancia al centro
- Transporte público



- Nivel socioeconómico
- La distancia a espacios verdes

Una vivienda promedio, de 215 m², dos dormitorios y un cuarto de baño, con pileta, parrilla y área de servicio en una cuadra de nivel socioeconómico medio estaría valorada en 170.000 dólares.

Como se distribuyen los precios de los inmuebles



Estimación para la muestra en Asunción

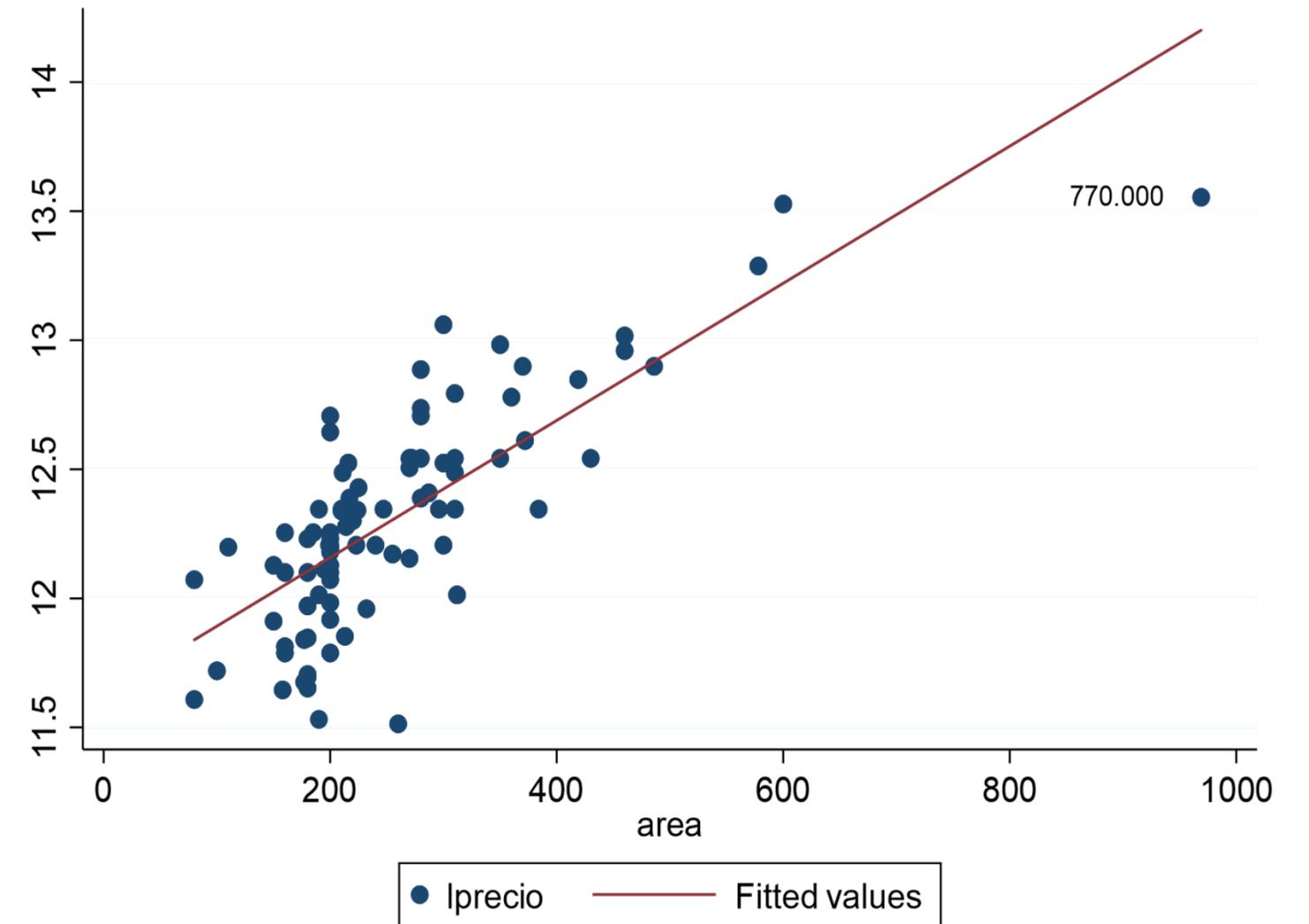
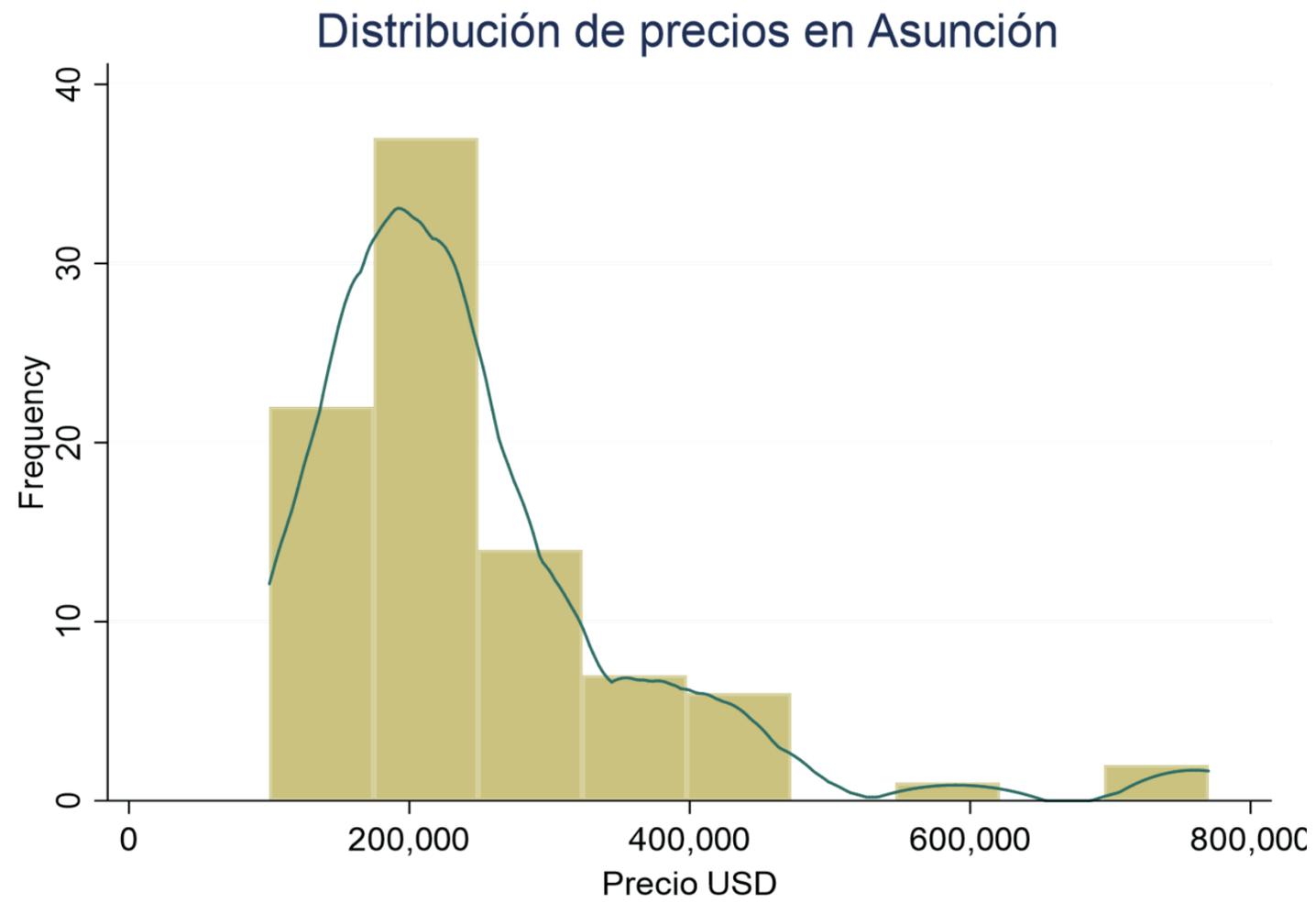


- Zona de ubicación
- Nivel socioeconómico (↑ el precio en 28%)
- Piscina
- Tiempo que toma llegar al polo de la ciudad



- Tiempo al centro
 - Dormitorios
 - Baños
- *Cantidad mayor a estas últimas 2 dependencias lleva a una disminución del precio
- Transporte público
 - Espacio verde

Y la distribución de los precios



Estimación para los departamentos

Cubre las ciudades de: **Asunción, San Lorenzo, Luque, Lambaré, Fernando de la Mora y Mariano Roque Alonso.**

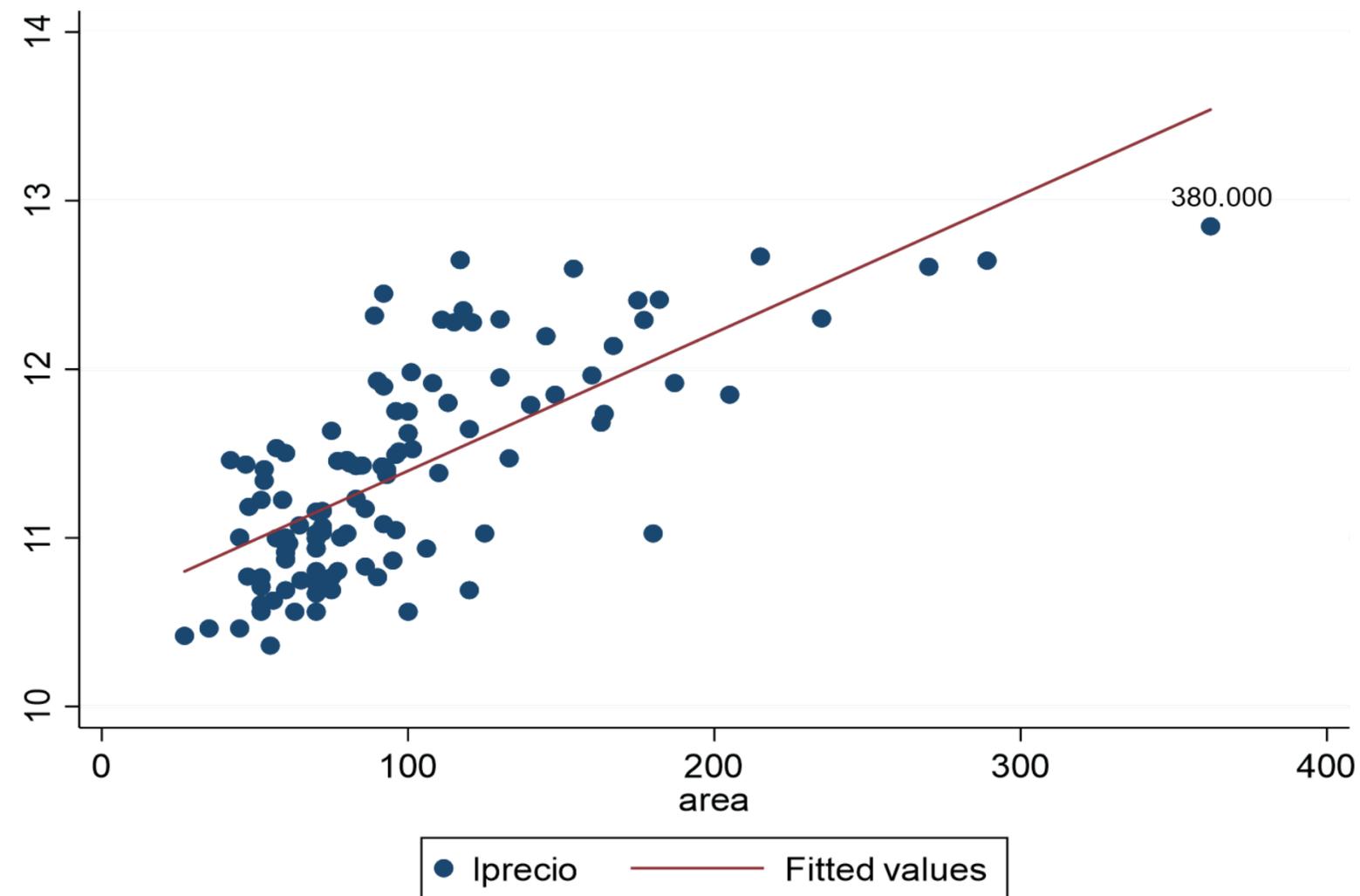
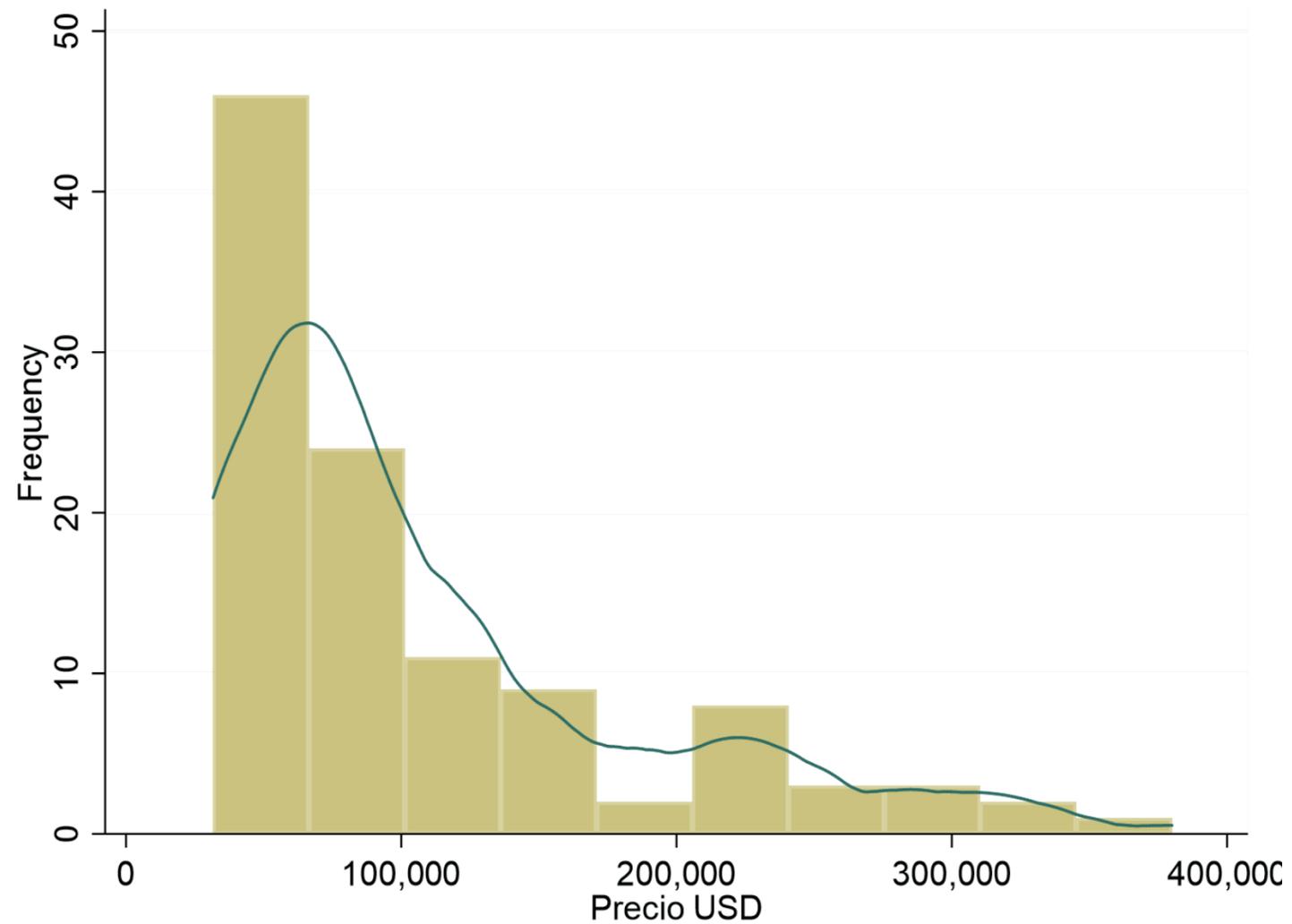


- Baño
- Área (↑ el precio en 4%)
- Variables estructurales:
Ascensor, piscina
- Transporte público
- Altura del edificio



- Dormitorio
- Accesibilidad: Tiempo al polo,
distancia a espacios verdes

Los precios de los departamentos...



Conclusiones finales

1. Un aumento de 1 m² en el área hace que el valor de la vivienda aumente:
 - Un 0,2% para el caso de las viviendas
 - Un 0,4% en los departamentos
2. El precio de las viviendas varía en un 10% si los habitantes de esa vivienda se encuentran a menos de 10 minutos caminando del polo de la ciudad y también varía sustancialmente con el nivel socioeconómico de la cuadra.
3. Cercanía de áreas verdes urbanas, se reconoce que esto no les produce un nivel de utilidad
4. Las variables que a priori se esperaba podrían explicar las variaciones en los precios de venta de viviendas son esencialmente de estructura y accesibilidad. Al parecer que el tamaño del terreno, el nivel socioeconómico de la cuadra y el tiempo al polo son las variables más importantes que afectan a los precios de vivienda. Los resultados también sugieren que características como el número de baños y la existencia de un cuarto de servicio y de pileta también afectan los precios de venta.