

Método de Precios Hedónicos

Roger Loyola, Dr.

Objetivo:

Usado para estimar valores económicos para el ecosistema o servicios ambientales que afectan precios de mercado.



Comúnmente aplicado a variaciones en precio de viviendas que reflejan valor de atributos ambientales locales.



Puede ser usado para:

Calidad ambiental:
contaminación del aire, agua o ruido



► "amenidades" ambientales:
visión estética, proximidad a lugares recreacionales.



Premisa básica: Precio de bien de mercado está relacionado a sus características o los servicios que proporciona.



Descubrir atributos de bien que explican su precio y discriminar la importancia de cada uno de ellos.

$$P(\text{vivienda}) = f(X, N, Q)$$



$$P(\text{vivienda}) = f(X, N, Q)$$

X = vector de características de la casa (m², materiales, división interior, estado, etc.)



N = vector de características del vecindario (colegios, seguridad, proximidad a centros comerciales, avenidas, etc.)

Q = vector de características ambientales (calidad del aire, nivel de ruido, proximidad a lugares verdes, etc.)



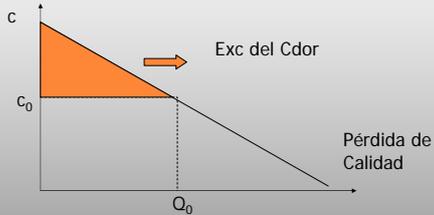
$$P(\text{vivienda}) = f(X, N, Q)$$



$$P = aX + bN + cQ$$



c = precio de la variable ambiental



Ventajas del Método

• Puede ser usado para estimar valores basados en actuales decisiones.



• Datos sobre propiedades están disponibles.

• Datos sobre ventas están, generalmente, disponibles, y pueden ser relacionados a otras fuentes secundarias.



• Método es versátil y puede ser adaptado para considerar diversas interacciones entre los bienes de mercado y la calidad ambiental.

Limitaciones:

• Los beneficios ambientales están limitados a las cosas relacionadas a los precios de los inmuebles.



• Método sólo captura DAP por diferencias percibidas de beneficios ambientales y sus consecuencias.

• Sino se percibe, entonces valor no se reflejará en precios.

• Se supone que personas tienen oportunidad de combinar características que ellos prefieren, dado su ingreso. Sin embargo, mercado puede estar afectado por otras cuestiones: tasa de interés, etc.



• Método altamente complejo, requiere un alto grado de conocimiento estadístico.

- Resultados dependen de especificación de modelo.
- Necesita de muchos datos.
- Tiempo y costo de método depende de disposición y acceso a datos.