



# El método de los Precios Hedónicos 1/5

Este método parte de la idea de que el conjunto de características que componen un bien heterogéneo tienen un reflejo en su precio de mercado. Por ello, se asume que el precio de dicho bien puede ser descompuesto en función de sus diferentes atributos y, por tanto, se puede asignar un precio implícito a cada uno de dichos atributos una vez estimada la ecuación de precios hedónicos.

Por ejemplo, pensemos en el caso típico de una vivienda. El precio de ésta dependerá de sus características estructurales (superficie, número de habitaciones, si tiene garaje o no), de su edad, de dónde esté localizada (distancia al centro de la ciudad, distancia a al colegio más cercano, etc.) y de las características ambientales del entorno (distancia a un parque, vistas a un parque o al mar, niveles de ruido, etc.)

$$P_i = f(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$$

$x_1$  = características estructurales

$x_2$  = características de localización

$x_3$  = características ambientales

Superficie, nº habitaciones, garaje, etc.

Distancia al centro de la ciudad, distancia al colegio más cercano, etc.

Distancia al parque más cercano, nivel de ruido, calidad aire,

La derivada parcial del precio con respecto a un atributo concreto nos dará la disposición a pagar por un incremento marginal en dicho atributo. Imaginemos que  $X_{31}$  es la distancia a un parque, entonces:

$$\frac{\partial P_i}{\partial x_{31}}$$

Esta derivada nos indica cuánto estaríamos dispuestos a pagar por tener la vivienda un metro más cerca del parque.

Tyrväinen y Mettinen (2000), muestran que en Salo (Finlandia) se paga un 4.8% más por una vivienda que tenga **vistas a un bosque**. Asimismo, la proximidad a un parque forestal también afecta al precio de la vivienda, cada kilómetro adicional que esté más alejada reduce el precio de ésta en un 5.7%.

Bond, Seiler y Seiler (2002), examinan el efecto que las **vistas del lago Erie** en Cleveland (EE.UU) tienen sobre el valor de una casa. Señalan que una de las situaciones más agradables en esta vida es la sensación de placer que proporciona la vista de una gran extensión de agua. En su estudio, muestran que una casa con vistas al lago cuesta 256.544 \$ (89,9%) más que una casa que carezca de esta característica.

Des Rosiers (2002) analiza el impacto que los **tendidos eléctricos de alta tensión** tienen sobre el precio de las viviendas en Brossard, cerca de Montreal (Canadá). En concreto, concluye que el impacto visual que tiene la vista directa de una torre de alta tensión ejerce un impacto negativo sobre el valor de la vivienda. En conjunto, la reducción del valor es de aproximadamente un 10%.

Wilhelmsson (2000) analiza el impacto que tiene **el ruido procedente del tráfico rodado** sobre el valor de viviendas unifamiliares en un barrio de Estocolmo (Suecia). En particular, los resultados obtenidos demuestran que en promedio por cada decibelio adicional el precio de la vivienda se reduce un 0,6%, mientras que una casa situada en un lugar ruidoso vale, en promedio, un 30% menos que otra situada en un lugar tranquilo.