



Abstract ampliado

RESUMEN AMPLIADO

Título:

Estimando los efectos de la localización urbana en las viviendas sociales: Un enfoque espacial hedónico¹.

Autores y e-mail de todos ellos:

Eugenio Espinoza Arenas

euespinoz@gmail.com

Jacint Balaguer Coll

jacint.balaguer@gmail.com

Departamento:

Programa de doctorat en Economia i Empresa
Departament d'Economia

Universidad:

Universitat Jaume I

Área Temática: *(indicar el área temática en la que se inscribe el contenido de la comunicación)*

13. Mercado de la Vivienda

Resumen: *(mínimo 1500 palabras)*

Determinar el método apropiado en la valoración económica de la vivienda es un problema complejo en todos los países. Además de la heterogeneidad de sus características físicas y la importancia del vecindario y su localización causa dificultades para una medición adecuada. La idea de que la localización es importante para determinar el valor de la vivienda no es nueva. En el caso de Chile, las dificultades para acceder a una vivienda bien localizada son el resultado de un mercado residencial estrechamente relacionado con el precio del suelo, el cual ha tenido alzas persistentes los últimos años producto de la escasez de suelo urbano.

La política pública chilena ha contribuido por más de 5 décadas, a través del subsidio directo a la demanda a mejorar el financiamiento de sectores socioeconómicos medios y bajos, y en los últimos años ha introducido subsidios especiales a la localización atendiendo a la importancia de que las viviendas cuenten con infraestructura de servicios, áreas verdes y conectividad. Así también, a contar del año 2014, siguiendo las recomendaciones de la OCDE, Chile ha incorporado el subsidio al alquiler de viviendas como una medida para favorecer a los hogares jóvenes quienes poseen una alta movilidad. En las últimas dos décadas, Chile ha realizado una importante inversión

¹ Este trabajo corresponde a la investigación en curso de uno de los capítulos de tesis doctoral “*Three Essays in Urban Economics. Evidence and Policy from Chilean Housing Markets*”, del programa de doctorado en economía y empresa de la Universitat Jaume I del doctorando Eugenio Espinoza Arenas y director de tesis Dr. Jacint Balaguer Coll.



en vivienda social, reduciendo con éxito el déficit de vivienda. También ha habido un esfuerzo público para mejorar la calidad de la vivienda social. El tamaño de la casa, los materiales de construcción o el acceso a instalaciones básicas, como la electricidad o el saneamiento, han mejorado de manera creciente durante el mismo período. Para evitar una mayor segregación socio-espacial, las políticas de vivienda buscan integrar activamente la vivienda social en las áreas urbanas. Los factores que incluyen la accesibilidad a los centros de trabajo, los servicios urbanos, la infraestructura, el transporte público y el acceso a las instalaciones de servicios son hoy en día las características más valoradas por los hogares. Los actuales subsidios habitacionales buscan crear un camino de variación exógena para mejorar la localización de la vivienda, pero esto no es independiente de las restricciones de precio del mercado.

A partir del trabajo seminal de Sherwin Rosen (1974), el uso de la regresión hedónica como método analítico se ha generalizado durante mucho tiempo. La teoría de los mercados de la vivienda ha registrado avances incipientes en este campo. Sin embargo, la incorporación análisis espaciales más completos no ha sido tan comúnmente empleado. Los atributos se han dividido tradicionalmente en estructural, barrio y localización. Varias variables transmiten información sobre lo que los propietarios consideran "buena localización". Estas variables incluyen las medidas de áreas verdes y servicios comerciales (como supermercados y centros comerciales) en las cercanías; distancia a la estación de metro y al distrito central de negocios (CBD); y el viaje en el tiempo al lugar de trabajo. También las características sociales de los vecinos, como su estrato social (condicionado por los ingresos y el nivel educativo); La calidad de otras viviendas en la zona y otros servicios.

En Chile, comúnmente se han utilizado análisis de regresión convencionales de Estimación de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO) y Estimaciones de Máxima Verosimilitud (EMV) para interpretar las variables del entorno y de localización, donde se observa en los datos de bienes raíces que el precio de venta de una vivienda en un lugar es similar al de una vivienda cercana por razones distintas a las que habitualmente consideran estos modelos. El trabajo plantea la utilización de un modelo espacial. En este contexto, el uso de modelos espaciales podría ayudar a los formuladores de políticas urbanas a asistir a las familias para buscar viviendas en áreas donde podrían disfrutar de los mejores servicios. Además, establecer estimaciones de los impactos de los niveles de segregación presentes en algunas zonas con efectos potenciales en los precios de la vivienda, y asignar recursos al gobierno para administrar programas de vivienda subsidiada.

Es importante tener en cuenta que, desde el punto de vista de la eficiencia económica, el uso de un método espacial es útil para construir un modelo de optimización que identifique en qué lugares las familias prefieren localizarse. En este sentido, el trabajo de investigación busca explicar cómo alcanzar una mayor integración socio-residencial con subsidios gubernamentales. En este contexto, si a los hogares con ingresos más bajos solo se les permite el acceso a áreas periféricas menos prósperas, el costo de cualquier esquema de ubicación en particular sería más bajo que uno en el que las familias podrían elegir una vivienda más acorde con sus preferencias y funcionalidad.

En el mercado de la vivienda, hay relaciones espaciales que no se consideran en los modelos econométricos comúnmente utilizados. Básicamente hay dos tipos de interacciones espaciales. La primera interacción es la dependencia espacial (o autocorrelación espacial), que ocurre cuando una de las variables explicativas tiende a asumir valores similares en unidades geográficamente cercanas. El segundo es la

