Modelos Hedónicos con Efectos Espaciales: Una Aproximación al Cálculo de Índices de Precios de Vivienda para Bogotá

Borradores de Economia
Número:
1072
DOI:
http://doi.org/10.32468/be.1072
Publicado:
Jueves, 2 Mayo 2019
Clasificación JEL:
R31, C21
Palabras clave:
Índices de precios de vivienda, Modelos hedónicos, Econometría espacial
Descargar documento

Lo más reciente

El desarrollo económico de Colombia desde finales de la Guerra de los Mil Días hasta la Gran Depresión
Juliana Jaramillo-Echeverri, María Teresa Ramírez-Giraldo
Experimentando con los LLM para el pronóstico de la inflación en Colombia
Aarón Levi Garavito-Acosta, Wilmer Martinez-Rivera, Juan J. Ospina-Tejeiro, Edgar Caicedo-García
Evaluando el seguro de desempleo en una economía en desarrollo: evidencia para Colombia
Leonardo Fabio Morales, Diego Astorga-Rojas, Nicolas Guida-Johnson
Otras Publicaciones

Enfoque

Los índices de precios de vivienda son herramientas de vital importancia para hacer seguimiento al mercado inmobiliario de los países. Para el caso colombiano, instituciones como el Departamento Nacional de Estadística, el Departamento Nacional de Planeación y el Banco de la República han desarrollado diferentes índices que buscan cumplir con dicho objetivo. En este documento se genera un nuevo índice para la ciudad de Bogotá, que elimina algunos de los problemas metodológicos que presentan las otras aproximaciones que se han desarrollado a nivel local.

Contribución

Nuestro documento corrige tres de las deficiencias de los otros índices de precios de vivienda

para Colombia. En primera medida, se realiza un análisis de precio partiendo del hecho que cada inmueble es diferenciado a partir de sus características y su entorno. Por otro lado, se trata de explicar el precio con un número menor de variables, dentro de las cuales se incluye la ubicación del inmueble (que no se había incorporado de manera directa en los otros índices). Por último, se garantiza que el histórico del índice resultante no deba ser revisado cada vez que se incluyen nuevos datos para su cálculo.

> El índice resultante muestra ser el más indicado para situaciones en las que la composición de inmuebles caros y baratos cambia en el tiempo, situación que no quiere decir necesariamente que el nivel de precios haya cambiado.

Resultados

Los resultados muestran que la metodología propuesta es más eficiente que las otras para explicar la variabilidad de los precios de la vivienda en Colombia. Adicionalmente, se encuentra que las variables explicativas tienen un comportamiento estable, y su aporte a la variación de los precios tiene la lógica esperada *a priori*. Por último, el índice resultante muestra ser el más indicado para situaciones en las que las preferencias de los compradores cambian hacia inmuebles más caros y más baratos, situación que no quiere decir necesariamente que el nivel de precios haya cambiado.