Variación espacial del precio de la vivienda y sus determinantes

Ming Wang, Hua Li

Septiembre de 2026

Resumen

Con datos de compraventas de 36 ciudades entre 2020 y 2025, estimamos un modelo de precios hedónicos que incluye la ubicación, los equipamientos y la antigüedad del edificio. Un aumento de una desviación típica en la accesibilidad al transporte ferroviario eleva el precio unitario en torno a un 6,8 %.

1 Introducción

Las diferencias espaciales en el precio de la vivienda son una cuestión central de la economía urbana. La mayoría de los estudios emplean precios hedónicos[1]; otros analizan los coeficientes de ajuste del método de comparación[2].

2 Modelo

Sea P_i el precio de la vivienda i y $\mathbf{x}_i$ el vector de sus características. Utilizamos la forma semilogarítmica

$$\ln P_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_{ik} + \varepsilon_i \tag{1}$$

donde β_k en la Ec. (1) es el efecto marginal de la característica k.

3 Resultados

Tabla 1 Estimación del modelo hedónico

Variable	Coef.	E. E.	Sig.
Accesibilidad ferroviaria	0,068	0,009	***
Calidad escolar	0,052	0,011	***
Antigüedad (años)	−0,007	0,002	**
Índice de edificabilidad	−0,015	0,006	*

Referencias

[1] SMITH J, DOE J. Hedonic pricing of residential property[J]. Journal of Real Estate Research, 2021, 43(2): 101-125.

[2] 张三, 李四. 房地产估价中比较法修正系数的确定方法研究 [J]. 中国房地产估价与经纪, 2024(3): 45-52.