



PRECIO DE LOS SUELOS EN LA PROVINCIA DE TALCA: UN ENFOQUE HEDÓNICO

**VARINIA IRMA LABARRA PALMA
INGENIERO AGRÓNOMO**

RESUMEN

El objetivo general de este estudio es estimar una función de precios hedónicos para el precio de una hectárea de tierra en la Provincia de Talca. Como objetivos específicos se pretende determinar: el impacto porcentual de: la comuna (Talca, Maule, San Rafael, Pelarco, Río Claro, San Clemente y Penco), derechos de agua (l/s), distancia a camino pavimentado (km) y superficie (ha). Los datos fueron obtenidos, primeramente del Conservador de Bienes Raíces de Talca, (año 2003 al 2006), Archivo Judicial de Talca y luego del Centro de Geomática de la Universidad de Talca, obteniéndose 92 observaciones confiables. Se estimó una función log lineal mediante regresión de mínimos cuadrados ordinarios, donde el precio en la provincia de Talca se explica por las siguientes variables: superficie, derechos de agua, comuna y distancia a camino pavimentado. Esta función explica en un 39 por ciento la variación en los precios de la tierra en la Provincia de Talca y la mayoría de los coeficientes son estadísticamente significativos con al menos un 95 por ciento de confianza. Las conclusiones de este estudio fueron: Existe una función hedónica entre precio y las siguientes variables: superficie, derechos de agua, distancia a camino pavimentado y comuna, la que permitió estimar el precio marginal de las variables anteriormente descritas. Entre las variables que influyen fuertemente en el precio de la tierra en la Provincia de Talca están: Las comunas, principalmente Pelarco, Río Claro, San Rafael, Maule, San Clemente y Penco. Todas éstas obtuvieron precios marginales negativos. Distancia a camino pavimentado, con una influencia negativa sobre el precio. Las variables menos influyentes son: Los derechos de agua, con impacto positivo. La superficie, con impacto negativo.

ABSTRACT

This study is aimed at estimating a hedonic price function for land in the province of Talca. More specifically, the objective of this research is to estimate the percentage impact on the price of land of the following variables and attributes: location or county (Talca, Maule, San Rafael, Pelarco, Río Claro, San Clemente and Pencahue), water rights (in litres/second), distance to a paved road (in kilometres), and total area (hectares). The data was obtained from the Conservador de Bienes Raíces (Properties Registry), the Archivo Judicial (Judiciary Archive) and the Geomatics Centre of the University of Talca. A total of 92 observations were obtained, corresponding to the years 2003 through 2006. A loglinear function was estimated via Ordinary Least Squares, with the price of land (in logs) as dependent variable, and area, water rights, county and distance to paved road, as independent variables. The function obtained explained 39 percent of the total variance observed and most of the coefficients were significant at a 95 percent confidence or more. The conclusions of the study follow: There is a hedonic function between the land of price and the above mentioned variables. The variables with the greatest influence on the price of land are: the counties mentioned above and distance to paved road. All counties exhibit a negative marginal price with respect to the county of Talca, meaning that the latter is preferred to the former. The same applies to distance to paved road, i.e. greater the distances are penalised with greater negative impacts. The least influential variables were water rights and area. Water rights have a positive impact, meaning that a land with more rights is preferred to a land with less, which is intuitively logical. And area has a negative impact, meaning that larger farms sell land at a lower unit price than smaller ones