



fedea

Fundación de
Estudios de
Economía Aplicada

01

Los costes de los ajustes relacionados con
Kioto para los hogares españoles

**The Costs of Kyoto Adjustments for Spanish
Households**

03

La respuesta de los inmigrantes ante las condi-
ciones del mercado de trabajo y su impacto en
las disparidades regionales relativas al empleo:
El caso español

**Immigrants' Responsiveness to Labor Market
Conditions and their Impact on Regional
Employment Disparities: Evidence from Spain**
Segregación ocupacional y diferencias salaria-
les por género en España: 1995-2002

**Occupational Segregation and gender wage
differentials in Spain: 1995-2002**

04

Satisfacción financiera desde las perspectivas
de la familia

**Financial Satisfaction from Intra-Household
Perspectives**

Un análisis económico de la obesidad en
Europa: costes en términos de salud, cuidados
médicos y absentismo

**An Economic Analysis of Obesity in Europe:
Health, Medical Care and Absenteeism Costs**
Noticias académicas en el primer trimestre

Academia news in the first quarter

05

Instituciones, estado de salud y participación
laboral en Europa

**Institutions, health shocks and labour out-
comes across Europe**

Libre comercio, competitividad y crecimiento
**Trade Liberalization, Competition and
Growth**

Inmigración y Crecimiento Regional en
España

Immigration and Regional Growth in Spain

06

De la renta al consumo: la capacidad de asegu-
ramiento del consumo de los hogares

**From Income to Consumption: Measuring
Households Partial Insurance**

¿Predicen bien los individuos el precio de sus
viviendas?

**How Well do Individuals Predict the Selling
Prices of their Homes?**

Boletín n.º 82/Newsletter no. 82

Enero - Marzo 2008 / Enero - Marzo 2008

Los costes de los ajustes relacionados con Kioto para los hogares españoles

Resumen del Documento de Trabajo 2008-02

por **Xavier Labandeira, José M. Labeaga y Miguel Rodríguez**

En los últimos cuarenta años se ha observado un incremento importante y continuado en el consumo energético español, en términos absolutos y relativos (ratio energía/PIB), lo que ha llevado tanto a una creciente dependencia energética y exposición a shocks de precios como a la acentuación de buen número de problemas ambientales. Este es especialmente el caso en las emisiones de gases de efecto invernadero, que son en la actualidad aproximadamente un 50% más elevadas que en 1990 (esto es, 35 puntos por encima de la cifra resultante de la asignación europea de emisiones para España dentro de los compromisos de Kioto: 15% de incremento hasta 2012). La contribución de las familias a esta evolución es importante, puesto que su participación en el consumo energético total se ha más que duplicado entre 1995 y 2005. Este comportamiento de la demanda y las emisiones es especialmente preocupante en el caso español, por los ya mencionados incrementos de precios energéticos y compromisos internacionales, además de por la gran susceptibilidad de nuestro país a sufrir los fenómenos asociados al cambio climático.

(continúa en la pág. siguiente)

The Costs of Kyoto Adjustments for Spanish Households

Abstract of Documento de Trabajo 2008-02

by **Xavier Labandeira, José M. Labeaga and Miguel Rodríguez**

In the last forty years there has been a sustained and sizeable increase in Spanish energy consumption, both in absolute and relative (energy/GDP ratio) terms, involving a growing external dependence and thus exposure to exogenous price shocks, and also resulting in a poor environmental performance. This is especially the case regarding greenhouse gases, which are now approximately 50% higher than in 1990 (i.e. 35 points over the EU-Kyoto-related bubble allocation to Spain: 15% increase in 2012). The contribution of households to this evolution is important, as household shares of total energy consumption and associated CO₂ emissions have more than doubled between 1995 and 2005. Indeed, this is a serious problem for Spain, given its international commitments, the high susceptibility to climate change phenomena and the rocketing oil prices seen in the last years.

In this context, strict corrective public policies can be expected in the short and medium terms and so an appropriate economic and distributional assessment of their application is necessary. In particular, we simulate the consequences of the introduction of a 50 Euro tax on CO₂ (carbon dioxide) emissions, the most important precursor of the greenhouse effect, to comply with the EU-Kyoto-mandated reductions. To do so, we employed a microsimulation

(continued in following page)



Por todo ello es muy probable que a corto y medio plazo se introduzcan y refuercen las políticas públicas correctoras en este campo, siendo necesario aventurar los efectos económicos y distributivos de su aplicación. En este trabajo simulamos los efectos de la introducción de un impuesto sobre las emisiones residenciales de CO₂ (dióxido de carbono), el precursor más importante del efecto invernadero, para cumplir con las reducciones acordadas para España dentro de la UE para cumplir con el Protocolo de Kioto. A ese efecto empleamos un modelo de microsimulación que utiliza los resultados de nuestra estimación previa de un sistema de demanda con datos de consumos familiares para el período 1973-1995, especialmente diseñado para el análisis simultáneo de diferentes bienes energéticos. Nuestro objetivo era obtener información profunda sobre las respuestas de distintos tipos de familias a cambios de precios, pudiendo calcular así los efectos de bienestar, su distribución entre los agentes y las consecuencias ambientales.

Los resultados muestran una considerable alteración en la demanda de los consumidores, especialmente en el caso de la electricidad y del gas (ambos experimentan un importante incremento de precio), y apuntan a la sustitución entre bienes energéticos. A pesar de la contracción de la demanda, aumentan fuertemente los ingresos fiscales procedentes de los bienes energéticos, con la excepción de los carburantes de locomoción por su elevada imposición previa. Tales cambios en el comportamiento llevan a una reducción del 17% de las emisiones residenciales de CO₂, contribuyendo por tanto a la consecución de los objetivos relacionados con Kioto y promoviendo la aparición de beneficios ambientales colaterales (por reducción de otras emisiones).

Una cuestión muy relevante para cualquier reforma fiscal es cómo se distribuyen sus costes entre distintos grupos sociales, lo que recoge la tabla de la derecha. En contraste con evidencia empírica anterior, el impuesto simulado tiene un efecto regresivo sobre la distribución de la renta, lo que obviamente se relaciona con el hecho de que la mayor parte de los bienes energéticos son necesarios. Como se muestra en la tabla, las familias de pensionistas, rurales y con más de dos hijos se enfrentan a un pago fiscal por encima de la media, lo que aún refuerza más los impactos distributivos negativos. No obstante, los efectos regresivos son mucho menores que los observados para políticas similares simuladas en países del centro y norte de Europa.

Como conclusión principal, la política fiscal contemplada podría considerarse una opción viable para abordar algunas de las importantes ineficiencias existentes en el campo energético-ambiental en España. En particular, la evolución reciente de las emisiones de gases de efecto invernadero muestra la necesidad de medidas más consistentes. Esto es especialmente claro en el caso del transporte, no sujeto a los ambiciosos esquemas regulatorios que, como el mercado europeo de comercio de emisiones de gases de efecto invernadero, ya existen sobre otros sectores.

model that uses the results of our prior estimation of a demand system with Spanish household data from 1973 to 1995, which is especially designed for simultaneous analysis of different energy goods. Our objective was to obtain in-depth information on the behavioural responses by different types of households, to be able to determine the welfare effects of tax-induced price changes, their distribution across society and the environmental consequences within the residential sector.

The results show a significant demand response by households, especially in electricity and gas (that experience a remarkable tax-induced price increase), and point to substitution among energy goods. Despite the reduction of demand, tax revenues from energy goods show a sharp rise except in the case of car fuels (due to the large preexisting taxes). Such behavioural changes lead to the Kyoto-mandated 17% reduction of household CO₂ emissions, also contributing to the decrease in the emission of other pollutants and thus providing ancillary benefits.

A very relevant matter of any tax reform is how the burden is distributed over social groups, which is shown in the table below. In contrast to previous empirical evidence, the simulated tax has a regressive effect on income distribution, which is obviously related to the fact that most energy goods are necessities. As depicted in the table, retired, rural and families with more than 2 children have higher than average tax payments, which reinforces the negative distributional effects from the simulated policy. However, these regressive effects are much smaller than those observed for similar simulated policies in central and northern European countries.

Table 1. Results

By Decile			By Idyosincratics		
	Euros	%		Euros	%
Decile 1	106.7	19.1	Retired	223.9	13.9
Decile 2	151.1	16.5	No Children	260.5	12.9
Decile 3	183.3	15.5	2 Children	295.2	12.8
Decile 4	213.8	14.2	>2 Children	322.2	13.2
Decile 5	242.4	13.6	Rural	246.2	13.4
Decile 6	272.7	13.5	City	295.4	12.4
Decile 7	303.8	12.8			
Decile 8	339.3	12.3	Average	277	12.8
Decile 9	396.9	11.8			
Decile 10	540.7	10.7			

As a conclusion, the simulated tax policy could be considered a feasible option for tackling some of the current and severe inefficiencies in Spanish energy and environmental domains. Indeed, the recent evolution of greenhouse gas emissions show the need of stronger measures on household-related emissions in Spain, especially those arising from transport, which are not covered by existing regulatory schemes such as the EU Emissions Trading System.

La respuesta de los inmigrantes ante las condiciones del mercado de trabajo y su impacto en las disparidades regionales relativas al empleo: El caso español
Resumen del Documento de Trabajo 2007-34
 por **Catalina Amuedo-Dorante y Sara de la Rica**

En este trabajo, exploramos en primer lugar hasta qué punto las oportunidades de empleo constituyen un factor explicativo del lugar de residencia del flujo de inmigrantes que España ha recibido en los últimos años. Utilizamos datos de la Encuesta de Población Activa (1999-2007). En segundo lugar, nos preguntamos si los flujos inmigratorios han contribuido a reducir las disparidades regionales de empleo en España durante ese periodo de ocho años. Nuestros resultados indican que los inmigrantes en efecto escogen como lugar de residencia aquellas regiones que presentan mayores oportunidades de empleo dadas sus cualificaciones. Sin embargo, quizá debido a que la inmigración es relativamente creciente o a que la infraestructura productiva no ha podido absorber el incremento en la mano de obra inmigrante, no se encuentra evidencia empírica a favor de la inmigración como un factor que ha contribuido a reducir la convergencia de empleo entre las distintas regiones españolas.

Segregación ocupacional y diferencias salariales por género en España: 1995-2002
Resumen del Documento de Trabajo 2007-35
 por **Sara de la Rica**

Este artículo presenta nueva evidencia sobre el impacto de la segregación ocupacional en la explicación de las diferencias salariales por género en España en 1995 y 2002. Se utilizan datos de la Encuesta de Estructura Salarial (EES-95 y EES-2002), con las que se puede identificar el establecimiento al que cada trabajador pertenece, así como identificar el salario base y los complementos salariales como componentes fundamentales del salario total. El primer resultado derivado del trabajo es que al comparar hombres y mujeres de la misma empresa y ocupación, así como de la misma edad, nivel educativo y tipo de contrato, las diferencias salariales totales ascienden a un 14% a favor de los hombres tanto en 1995 como en el 2002.

Immigrants' Responsiveness to Labor Market Conditions and their Impact on Regional Employment Disparities: Evidence from Spain
Abstract of Documento de Trabajo 2007-34
 by **Catalina Amuedo-Dorante and Sara de la Rica**

Using data from the Spanish Labor Force Survey (Encuesta de Población Activa) from 1999 through 2007, we explore the role of employment opportunities in explaining the growing immigrant flows of recent years. Subsequently, we investigate whether immigrant inflows have helped reduce regional employment disparities. Our results indicate that immigrants choose to reside in regions with higher employment rates for their particular skills. However, perhaps owing to its recent nature or the ability of the production infrastructure to absorb the increase in immigrant labor, immigration does not seem to have significantly helped employment convergence across regions.

Occupational Segregation and gender wage differentials in Spain: 1995-2002
Abstract of Documento de Trabajo 2007-35
 by **Sara de la Rica**

The paper presents new empirical evidence of the impact of occupational segregation on the explanation of gender wage differentials in Spain in 1995 and 2002. Data from the Earnings Structure Survey (1995 and 2002) are used. These surveys allow us to identify the establishment each worker belongs to. In addition, there is individual information regarding the base wage and wage complements, the main two components of total wages. The first result that can be extracted from the paper is that when comparing men and women that work in the same occupation within the same establishment, and once controlling for differences in education, age and type of contract, men earn on average 14 percent more than their female counterpart, both in 1995 and in 2002.

ENTIDADES PATROCINADORAS / SPONSORS

- | | |
|---|---|
| - ABENGOA, S.A. | - CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA "la Caixa" |
| - ABERTIS Infraestructuras, S. A. | - CORPORACIÓN FINANCIERA ALBA, S.A. |
| - ACCIONA, S.A. | - FERROVIAL, S.A. |
| - BANCO DE ANDALUCÍA, S.A. | - FUNDACIÓN RAMÓN ARECES |
| - BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA | - IBERCAJA |
| - BANCO DE ESPAÑA | - IBERDROLA, S.A. |
| - BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. | - INVERSIÓN CORPORATIVA, S.A. |
| - BANCO POPULAR ESPAÑOL | - REPSOL - YPF |
| - BANCO SABADELL | - SANTANDER CENTRAL HISPANO |
| - BOLSA DE MADRID | - UNIÓN ELÉCTRICA-FENOSA, S.A. |
| - BP OIL ESPAÑA, S.A. | |
| - CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID | |

Satisfacción financiera desde las perspectivas de la familia
Resumen del Documento de Trabajo 2007-37
 por **Namkee Ahn, Victoria Ateca y Arantza Ugidos**

Estudiamos la satisfacción financiera de los individuos teniendo en cuenta a la familia como grupo de referencia. Tenemos dos objetivos principales. Primero, queremos contrastar la hipótesis de la renta relativa dentro del hogar. Segundo, queremos comprobar la hipótesis de la utilidad de procedimiento según la fuente de ingreso. En particular, comparamos los efectos de la renta laboral con los de la renta no-laboral. Estas dos hipótesis son relevantes para las políticas relacionadas con subsidios, sistema tributario y políticas activas del mercado de trabajo. Utilizamos datos de España y Dinamarca (ECHP). En términos generales, para ambos países, los resultados confirman ambas hipótesis. La contribución a la satisfacción financiera de la renta laboral es mayor que la de la renta no-laboral. Sin embargo, el efecto en la satisfacción financiera individual de la renta del propio individuo relativa a la del cónyuge difiere sustancialmente por género y país.

Financial Satisfaction from Intra-Household Perspectives
Abstract of Documento de Trabajo 2007-37
 by **Namkee Ahn, Victoria Ateca and Arantza Ugidos**

We address individuals' financial satisfaction from the intra-household perspective. Our purpose is twofold. First, we want to contrast the hypothesis of relative income within the household. Second, we want to test procedural utility hypothesis in that different sources of income may contribute differentially to individuals' income satisfaction. In particular, we compare between labour earnings and non-labour income. These two hypotheses are relevant for policy-making regarding subsidies, taxation and active labour market programs. We use data for Spain and Denmark in the ECHP. In general terms, and for both countries, our results seem to confirm both hypotheses. Labour income contributes more to individual financial satisfaction than non-labour income for both husbands and wives in both countries. However, the effect of own share of labour income relative to the spouse's differs considerably between men and woman and between the two countries.

Un análisis económico de la obesidad en Europa: costes en términos de salud, cuidados médicos y absentismo
Resumen del Documento de Trabajo 2007-38
 por **Anna Sanz de Galdeano**

La obesidad no es únicamente un problema de salud sino también un fenómeno económico con costes directos e indirectos potencialmente importantes y que es poco probable que sean internalizados completamente por los individuos obesos. En los EEUU, la incidencia de la obesidad es la más alta de la OCDE y hace tiempo que el tema se convirtió en el centro de debates políticos e investigación académica. Sin embargo, las tasas de obesidad europeas están creciendo y todavía hay escasez de análisis de tipo económico sobre el fenómeno de la obesidad en Europa. Este artículo trata de cubrir esta carencia utilizando datos longitudinales e individuales del Panel de Hogares de la Unión Europea para evaluar la importancia de varios de los costes de la obesidad en nueve países de la UE. El análisis provee estimaciones comparables entre países de los costes de la obesidad en términos de salud, utilización de servicios sanitarios y absentismo laboral.

An Economic Analysis of Obesity in Europe: Health, Medical Care and Absenteeism Costs
Abstract of Documento de Trabajo 2007-38
 by **Anna Sanz de Galdeano**

Obesity is not only a health but also an economic phenomenon with potentially important direct and indirect economic costs that are unlikely to be fully internalized by the obese. In the US, obesity prevalence is the highest among OECD countries and the issue has long been the focus of policy debate and academic research. However, European obesity rates are rising and there is still a lack of economic analysis of the obesity phenomenon in Europe. This paper attempts to fill in this gap by using longitudinal micro-evidence from the European Community Household Panel to assess the importance of several costs of obesity in nine EU countries. The analysis provides nationally comparable estimates of the costs of obesity in terms of health, use of health care services and absenteeism.

Noticias académicas en el Primer trimestre/Academia news in the First quarter

- Simón Sosvilla-Rivero, Investigador de Fedea, ha sido habilitado al Cuerpo de Catedráticos de Universidad en el área de Fundamentos del Análisis Económico.
- Para el mes de Junio, FEDEA ha programado dos Workshop: 1º) CLEF 2008: 15ª Conferencia del Comparative Law and Economics, el Forum tendrá lugar en FEDEA/IMDEA. 2º) I on Gender Economic: un foro para la presentación y la discusión de los papeles de investigación que representan avances actuales en el campo. Más información www.fedea.es
- Simón Sosvilla-Rivero, Researcher of Fedea, has been promoted to Professor in Economics (Economic Theory and Quantitative Methods).
- For next June, FEDEA has programmed two Workshops: 1º) CLEF 2008: 15^a Conference of Comparative Law and Economics, The event will take place at FEDEA/IMDEA. 2º) I Workshop on Gender Economics: a forum for the presentation and discussion of research papers representing current advances in the field. More information at www.fedea.es

Instituciones, estado de salud y participación laboral en Europa

Resumen del Documento de Trabajo 2008-01
por **Pilar García Gómez**

Este artículo investiga la relación entre cambios en el estado de salud y la oferta laboral de los individuos en 9 países europeos a partir de los datos del Panel de Hogares de la Unión Europea. Con el objetivo de controlar por la naturaleza no experimental de los datos, utilizo técnicas de matching y matching combinado con dobles diferencias. Los resultados sugieren que existe un efecto significativo del estado de salud sobre la probabilidad de estar trabajando: los individuos que sufren un deterioro en su estado de salud tienen de forma significativa una probabilidad mayor de abandonar el empleo. Existen diferencias en la magnitud del efecto entre los países analizados, siendo mayor en Holanda, Dinamarca e Irlanda, y nulo en Francia, Italia y Grecia. Las diferencias en la cobertura del Sistema Social ayudan a explicar las diferencias encontradas en la magnitud de los efectos de un shock en el estado de salud sobre la oferta laboral de los individuos.

Institutions, health shocks and labour outcomes across Europe

Abstract of Documento de Trabajo 2008-01
by **Pilar García Gómez**

This paper investigates the relationship between health shocks and labour outcomes in 9 European countries using the European Community Household Panel. In order to control for the non-experimental nature of the data I use matching and matching combined with difference-in-differences techniques. My results suggest that there is a significant effect running from health to the probability of employment and to income: individuals who suffer a health shock are significantly more likely to leave employment, and in several countries this is associated to a significant reduction in some types of income. There are differences in the estimates across countries, with the largest employment effects being found in the Netherlands, Denmark and Ireland, and the smallest in France, Italy and Greece. The differences in Social Security arrangements help to explain the differences in the estimates for the effects of the health shocks.

Libre comercio, competitividad y crecimiento

Resumen del Documento de Trabajo 2008-03
por **Omar Licandro y Antonio Navas-Ruiz**

El objetivo del artículo es mejorar nuestra comprensión sobre cómo el comercio internacional favorece la innovación y el crecimiento a través de un mayor grado de competencia en los mercados. Se desarrolla un modelo de crecimiento endógeno con dos países, en el que ambos producen el mismo conjunto de bienes, con I+D específico a la empresa, y un continuo de sectores oligopolísticos compitiendo à la Cournot. Puesto que los países producen el mismo conjunto de bienes, la apertura al comercio hace los mercados más competitivos, reduciendo los precios y aumentando los incentivos a innovar. Más en general, una reducción de las barreras comerciales favorece el crecimiento a través de la reducción del poder de mercado de las empresas domésticas.

Trade Liberalization, Competition and Growth

Abstract of Documento de Trabajo 2008-03
por **Omar Licandro and Antonio Navas-Ruiz**

The aim of this paper is to understand whether international trade may enhance innovation and growth through an increase in competition. We develop a two-country endogenous growth model, both countries producing the same set of goods, with firm specific R&D and a continuum of oligopolistic sectors under Cournot competition. Since countries produce the same set of goods, trade openness makes markets more competitive, reducing prices and raising the incentives to innovate. More general, a reduction on trade barriers enhances growth by reducing domestic firms' market power.

Inmigración y Crecimiento Regional en España

Resumen del Documento de Trabajo 2008-08
por **J. Ignacio Conde-Ruiz, Juan Ramón García y María Navarro**

El objetivo de este artículo es calcular, los efectos de la inmigración sobre los tres factores que determinan la renta per-cápita (factor demográfico, tasa de empleo y productividad) a nivel regional. Encontramos que la inmigración ha tenido un efecto positivo sobre los dos primeros, pero negativo sobre la productividad. En términos cuantitativos, para el conjunto de España la inmigración ha tenido un impacto neto neutro sobre la renta per-cápita (0,05 puntos en promedio anual) sin embargo encontramos diferencias significativas a nivel regional. El impacto de la inmigración sobre el PIB es mucho más positivo. A nivel nacional más del 38% del crecimiento medio del PIB anual se puede asignar a la inmigración. Además, el impacto sobre el PIB regional es muy positivo en todas las CCAA.

Immigration and Regional Growth in Spain

Abstract of Documento de Trabajo 2008-08
por **J. Ignacio Conde-Ruiz, Juan Ramón García and María Navarro**

The aim of this paper is to compute, using an accounting exercise, the effect of immigrants over the three factors, which determine the income per capita (demographic factor, employment rate and productivity). We saw that immigration has had a positive effect over the two first, but negative over the productivity. Quantitative, for Spain, the immigration has had a neutral net effect over the per capita growth (0,05 points on annual average). However, at regional level we found important differences. Further, the total effect of immigration over the GDP growth rate is very positive. At national level we can say that more than 38% of the average annual growth rate can be assigned to immigrants. In this case the impact over the regional GDP has

De la renta al consumo: la capacidad de aseguramiento del consumo de los hogares

Resumen del Documento de Trabajo 2008-09
por **José María Casado García**

Este artículo mide la capacidad de los hogares de asegurar su consumo ante cambios transitorios y permanentes de la renta. La falta de información conjunta de renta y consumo en las encuestas americanas, obliga a los investigadores a utilizar procedimientos para imputar el consumo en las encuestas de renta. Para evitar el uso de procedimientos de imputación, utilizamos la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares que contiene información de renta y consumo para la misma muestra de hogares. Los resultados señalan la existencia de aseguramiento total del consumo ante cambios transitorios de la renta y aseguramiento parcial ante cambios permanentes. Para la muestra completa, se observa como un cambio del 10 por ciento en la renta permanente genera un cambio del 7,8 por ciento en el consumo, existiendo mayor capacidad de aseguramiento en los hogares que acumulan mayor cantidad de activos o poseen un alto nivel educativo.

From Income to Consumption: Measuring Households Partial Insurance

Abstract of Documento de Trabajo 2008-09
by **José María Casado García**

This paper computes the degree of consumption insurance with respect to transitory and permanent income shocks for different households. The lack of income-consumption data in the US surveys forces researchers to use an empirical strategy to impute consumption. We avoid this procedure by using the Spanish Continuous Family Expenditure Survey that contains good quality income and consumption information in the same survey. We find full insurance for transitory income shocks and partial insurance for permanent shocks for some sub-groups. For the full sample, a 10 percent permanent income shock induces a 7.8 percent permanent change in consumption, with higher insurance capacity for home-owners and more educated households.

¿Predicen bien los individuos el precio de sus viviendas?

Resumen del Documento de Trabajo 2008-10
por **Selcuk Eren, Sergi Jiménez Martín, Frank Heiland**
y **Hugo Benítez-Silva**

Las valoraciones de la vivienda autoreportadas han sido ampliamente utilizadas como medida de riqueza inmobiliaria en un amplio número de estudios. La precisión de esta medida es una cuestión empírica abierta, y requiere de alguna evaluación de mercado de los valores reportados. En esta investigación, estudiamos el poder predictivo de la percepción subjetiva de la riqueza inmobiliaria en el ajuste de los precios de ventas de los inmuebles usando datos del Health y Retirement Study. Encontramos que los individuos sobreestiman el valor de sus bienes por entre el 5% y el 10%. También encontramos una fuerte correlación entre la precisión de la estimación y la situación económica (medida por la tasa de interés prevalente, el crecimiento de los ingresos de los hogares, y el crecimiento de la mediana de los precios de la vivienda) en el momento de la compra de la propiedad. Si bien la mayoría de las personas sobreestiman el valor de sus propiedades, los que han comprado durante una situación económica difícil tienden a ser mas precisos, llegando en algunos casos a subestimar el valor de su casa. Este comportamiento cíclico en la sobreestimación de precios de la vivienda puede proporcionar algunas pistas sobre los motivos de las dificultades a las que actualmente se enfrentan muchos propietarios en Estados Unidos.

How Well do Individuals Predict the Selling Prices of their Homes?

Abstract of Documento de Trabajo 2008-10
by **Selcuk Eren, Sergi Jiménez Martín, Frank Heiland**
and **Hugo Benítez-Silva**

Self-reported home values are widely used as a measure of housing wealth by researchers employing a variety of data sets and studying a number of different individual and household level decisions. The accuracy of this measure is an open empirical question, and requires some type of market assessment of the values reported. In this research, we study the predictive power of self-reported housing wealth when estimating sales prices utilizing the Health and Retirement Study. We find that homeowners, on average, overestimate the value of their properties by between 5% and 10%. We also find a strong correlation between accuracy and the economic conditions (measured by the prevalent interest rate, the growth of household income, and the growth of median housing prices) at the time of the purchase of the property. While most individuals overestimate the value of their properties, those who bought during more difficult economic times tend to be more accurate, and in some cases even underestimate the value of their house. This cyclicity of the overestimation of house prices can provide some clues regarding the reasons for the difficulties currently faced by many homeowners.