

Capítulo 8

Elección del vecindario

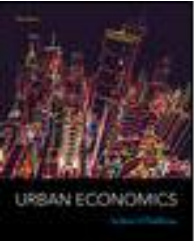
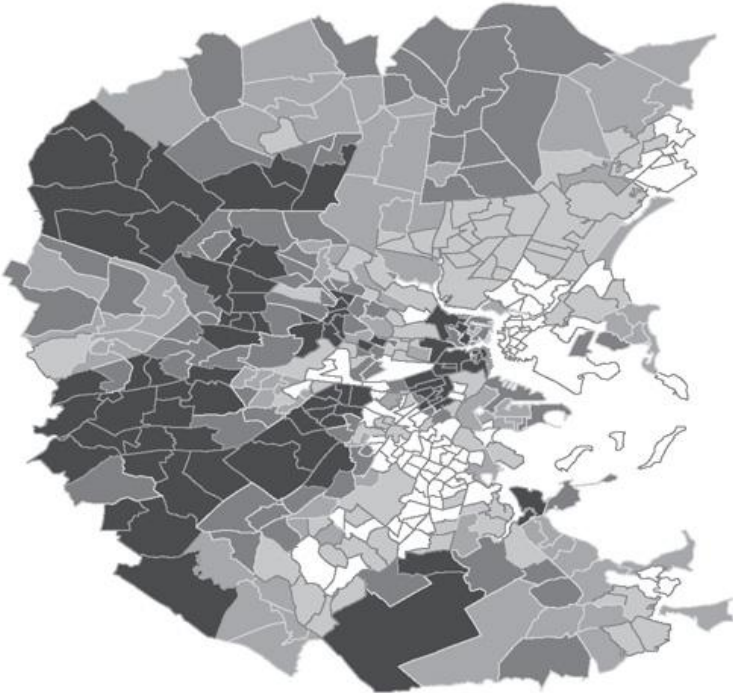
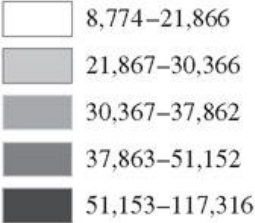
Introducción

- Objetivo: extender el modelo de elección residencial más allá del costo de desplazamiento al trabajo diario
 - ¿Por qué la gente se segrega por ingresos, raza, educación?
 - ¿Cuáles son las consecuencias de la segregación?
- Diversidad versus Segregación



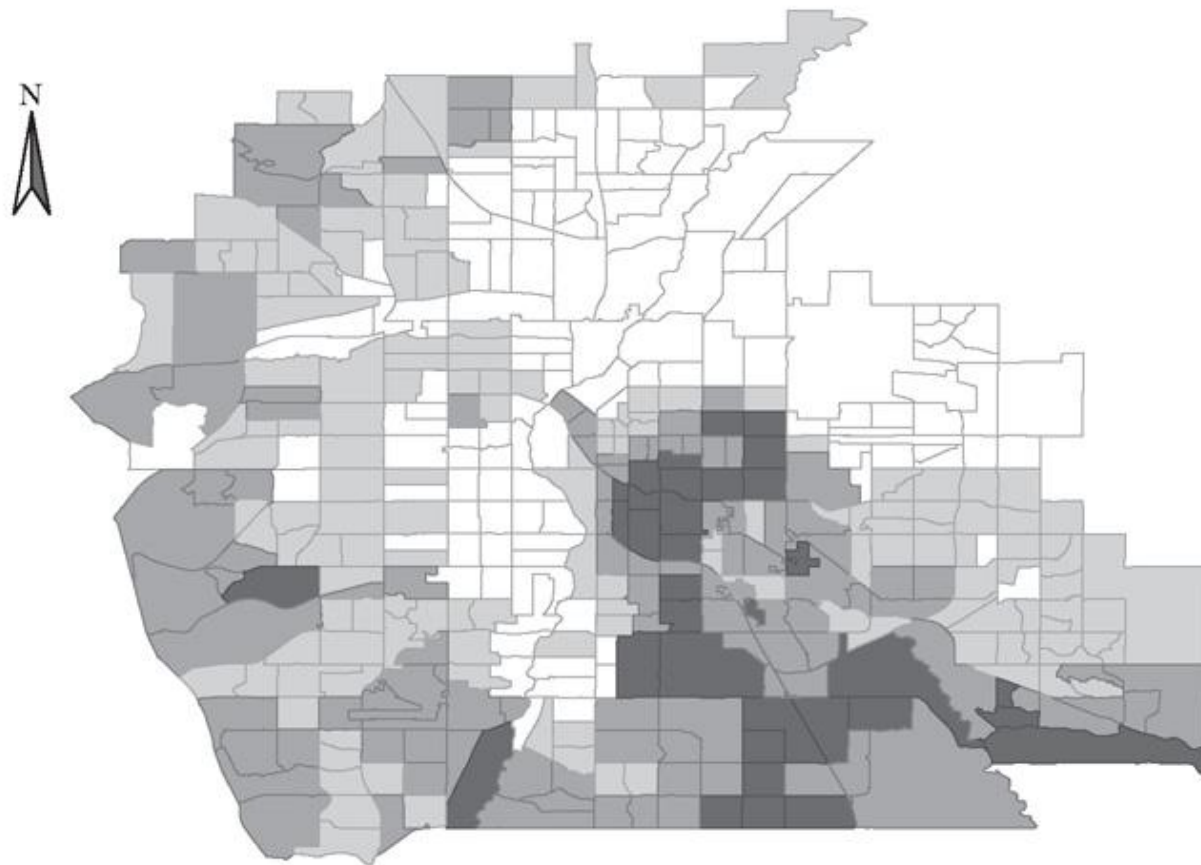
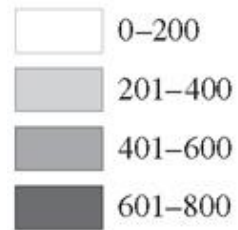
MAP 8-1 Income Segregation: Boston

Per-Capita Income



MAP 8-2 Segregation with Respect to Educational Attainment: Denver

College Degrees per 1,000

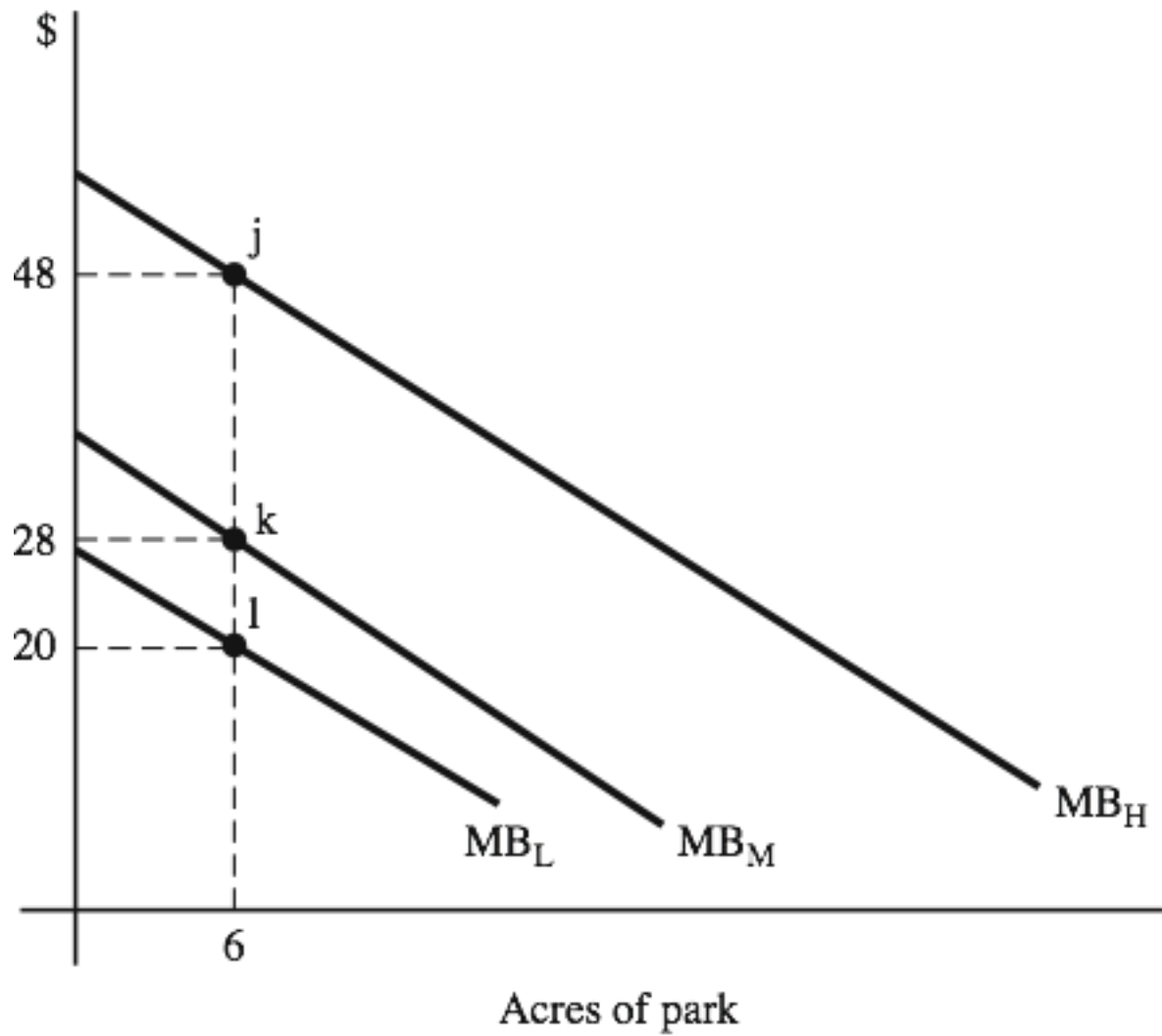


Un Modelo de Clasificación para Bienes Públicos Locales

- Sistema fragmentado de gobierno local ofrece elecciones
- Ciudad con 3 votantes con diferentes demandas (disposición a pagar, WTP) para parques
- Costo de los parques = \$ 60 por acre; Compartido por igual por los ciudadanos con impuesto sobre la renta
- Selección colectiva: Reglas de mayoría



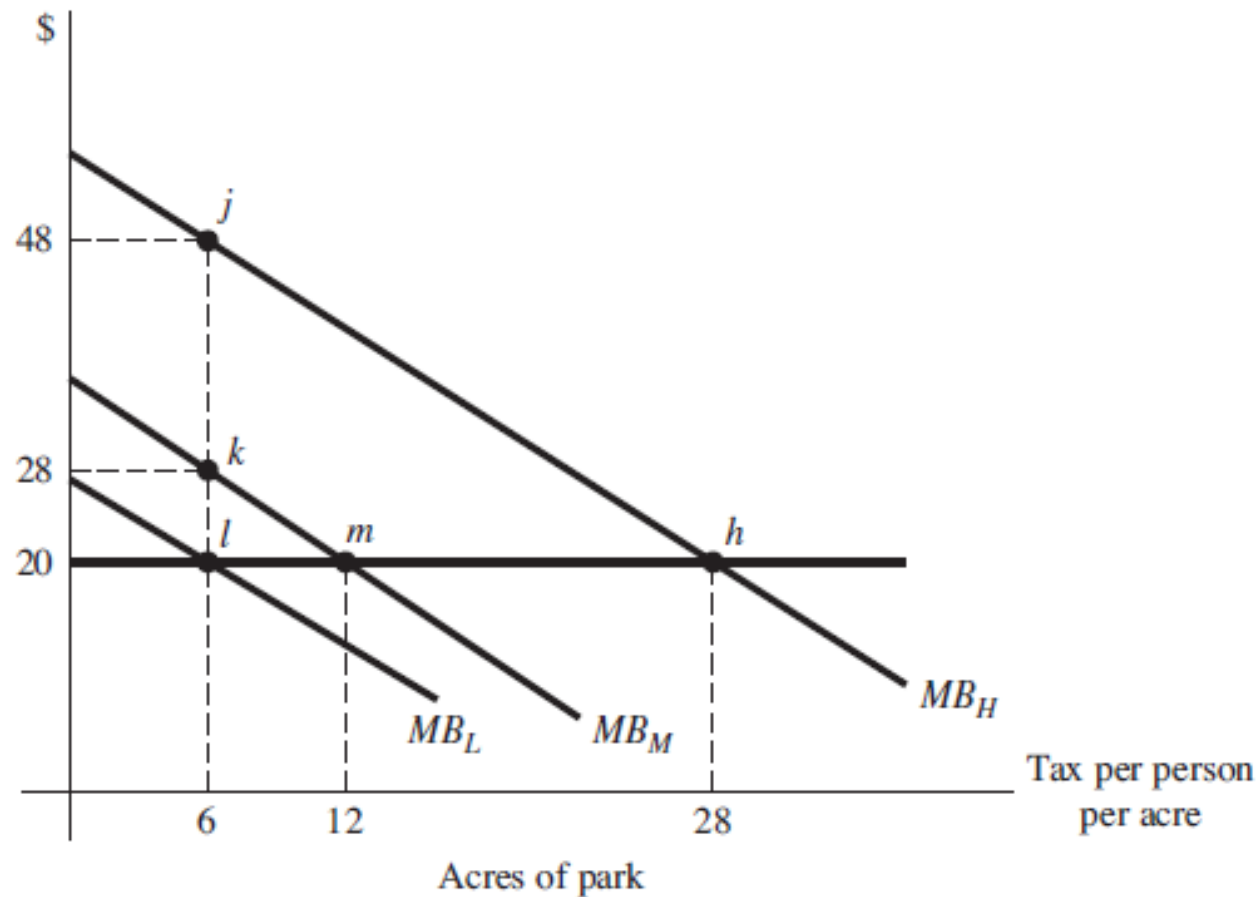
FIGURE 8-1 Diversity of Demand for Local Public Good



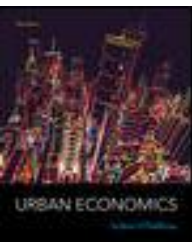
The demand curves of the individual citizens show their marginal benefits of park acres.



FIGURE 8–1 Diversity of Demand for Local Public Good



With a tax of \$20 per person per acre, Lois prefers 6 acres, Marian prefers 12 acres, and Hiram prefers 28 acres.



Regla de la mayoría y el votante mediano

- Serie de elecciones binarias
- El tamaño ganador es el tamaño preferido por el votante mediano

TABLE 8-1 The Median Voter Always Wins

Election	Votes for Median (12 acres)	Votes for Nonmedian
6 acres vs. 12 acres	Marian and Hiram	Lois
28 acres vs. 12 acres	Marian and Lois	Hiram



Formación de Municipios Homogéneos

- El área metropolitana inicialmente tiene 3 municipios diferentes, cada uno con 3 ciudadanos
- Ordenar por la demanda de parque hace que todos puedan obtener su parque preferido
 - Los ciudadanos del tipo Lois forman el municipio con un pequeño parque
 - Los ciudadanos del tipo Marian forman un municipio con un parque mediano
 - Los ciudadanos del tipo Hiram forman un municipio con un gran parque
- Los municipios homogéneos acomodan la diversidad en la demanda

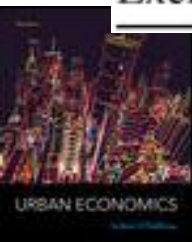


Formación del Municipio para fines tributarios

- Hasta ahora, supongamos que cada ciudadano / votante en un municipio paga el mismo impuesto
- ¿Qué pasa si la base imponible varía según los ciudadanos?

TABLE 8-2 Municipality Formation for Tax Purposes

Outcome	Tax Rate per Pound	Tax Bill		
		Pin (small head)	Avner (average head)	Gordo (big head)
Mixed municipality	\$10	\$ 20	\$100	\$240
Exclusive small head	\$60	\$120	—	—
Exclusive average head	\$12	—	\$120	—
Exclusive big head	\$ 5	—	—	\$120



Implicaciones de las variaciones en la base imponible

- La variación de la base imponible aumenta el número de comunidades de 3 a 9
- Ciudades reales
 - Impuesto sobre la propiedad
 - La variación en el valor de la propiedad causa la formación municipal



Externalidades del vecindario

- Externalidades para niños
 - Modelos de adultos positivos para los niños
 - Compañeros de clase en la escuela: centrados vs. disruptivos
- Externalidades de los adultos: Información sobre el empleo, uso de drogas
- Las externalidades positivas aumentan con el ingreso y el nivel educativo



Elección del Barrio: Introducción

- ¿Quién obtiene los vecinos deseables?
- ¿Barrios segregados o integrados?
- ¿ Clasificación o mezcla con respecto a ingresos, edad, raza?
- ¿ Implicaciones para el precio de la tierra?



Pujar por Solares en Barrios Deseables

- Se centran en las externalidades positivas que aumentan con el nivel de ingresos y la educación
- ¿Cuáles es la combinación de ingresos de los barrios - segregada o integrada?
- Configuración del modelo
 - Dos barrios, A y B, cada uno con 100 solares
 - Dos grupos de ingresos (altos y bajos), cada uno con 100 hogares
 - La única diferencia entre vecindarios es la mezcla de ingresos

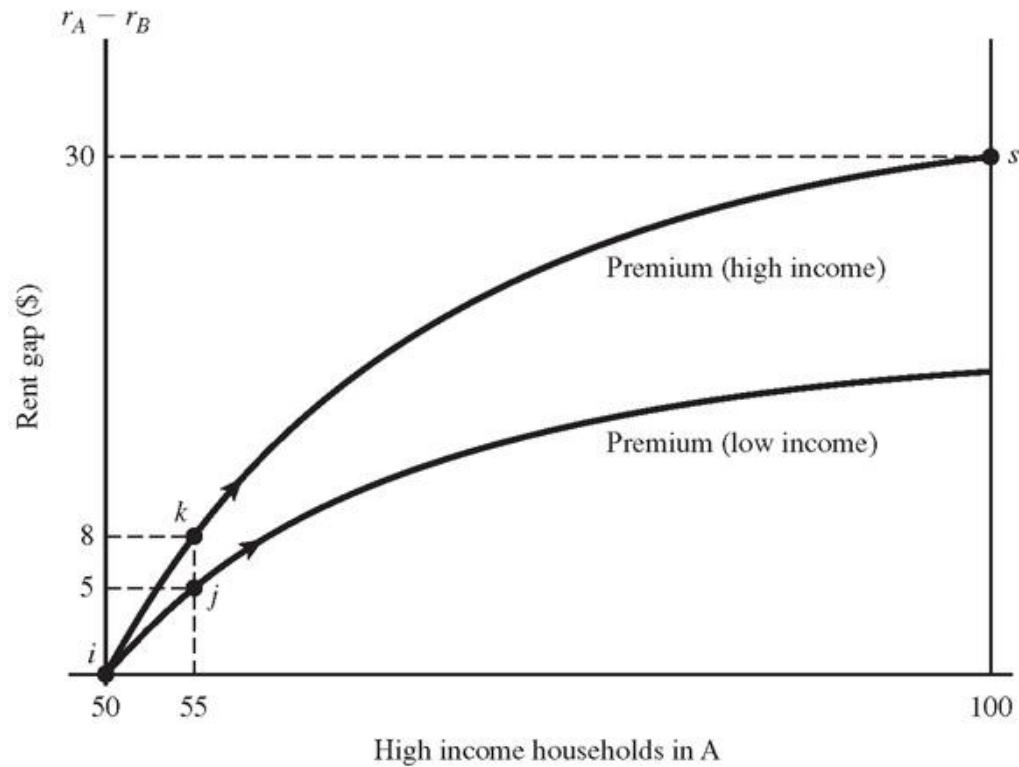


Buscando un equilibrio estable

- Punto de partida: barrio integrado (50-50)
- Pequeño movimiento hacia la segregación:
Auto-refuerzo o auto-corrección?
- Diferentes resultados (equilibrios estables)
 - Segregación: Figura 8-2
 - Integración: Figura 8-3
 - Mixto: Figura 8-4

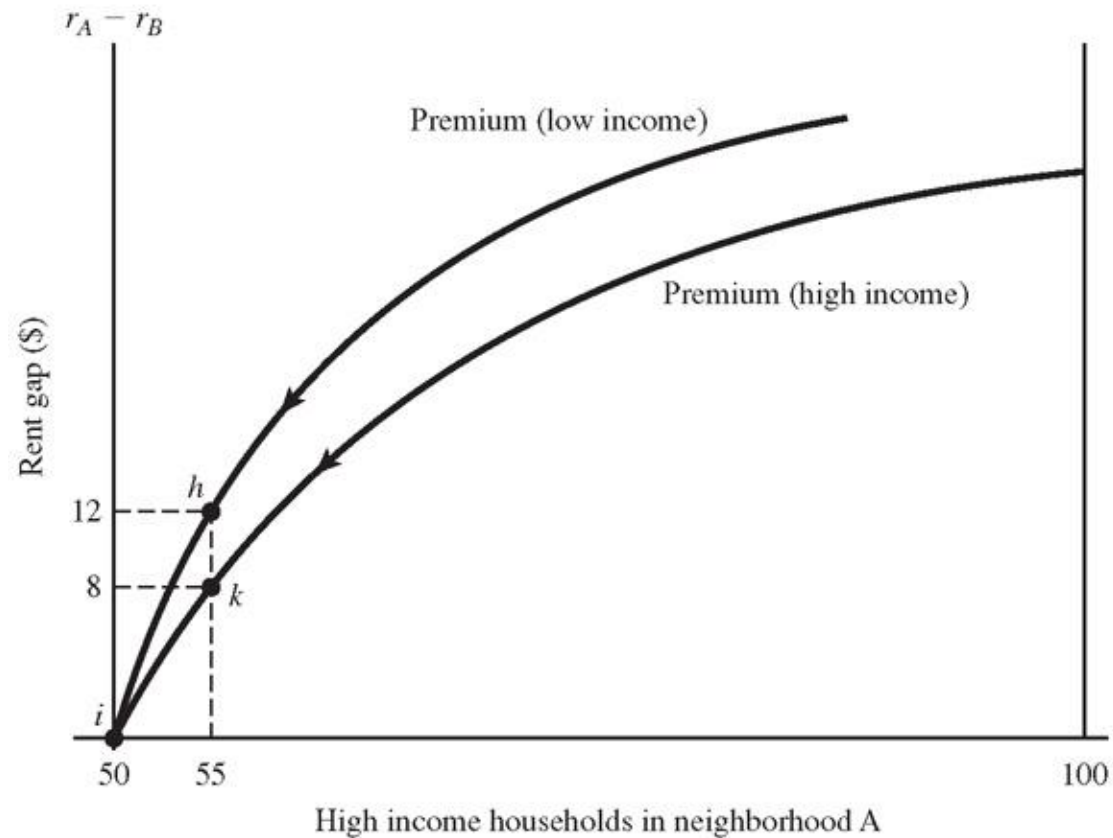


FIGURE 8–2 Segregation Equilibrium



If high-income households have a steeper premium curve, the integrated outcome (point i , with 50 of each type of household in A) is unstable. Segregation (shown by point s) is the equilibrium, with all 100 high-income households in A. The equilibrium rent gap is \$30: Rent is \$30 higher in neighborhood A.

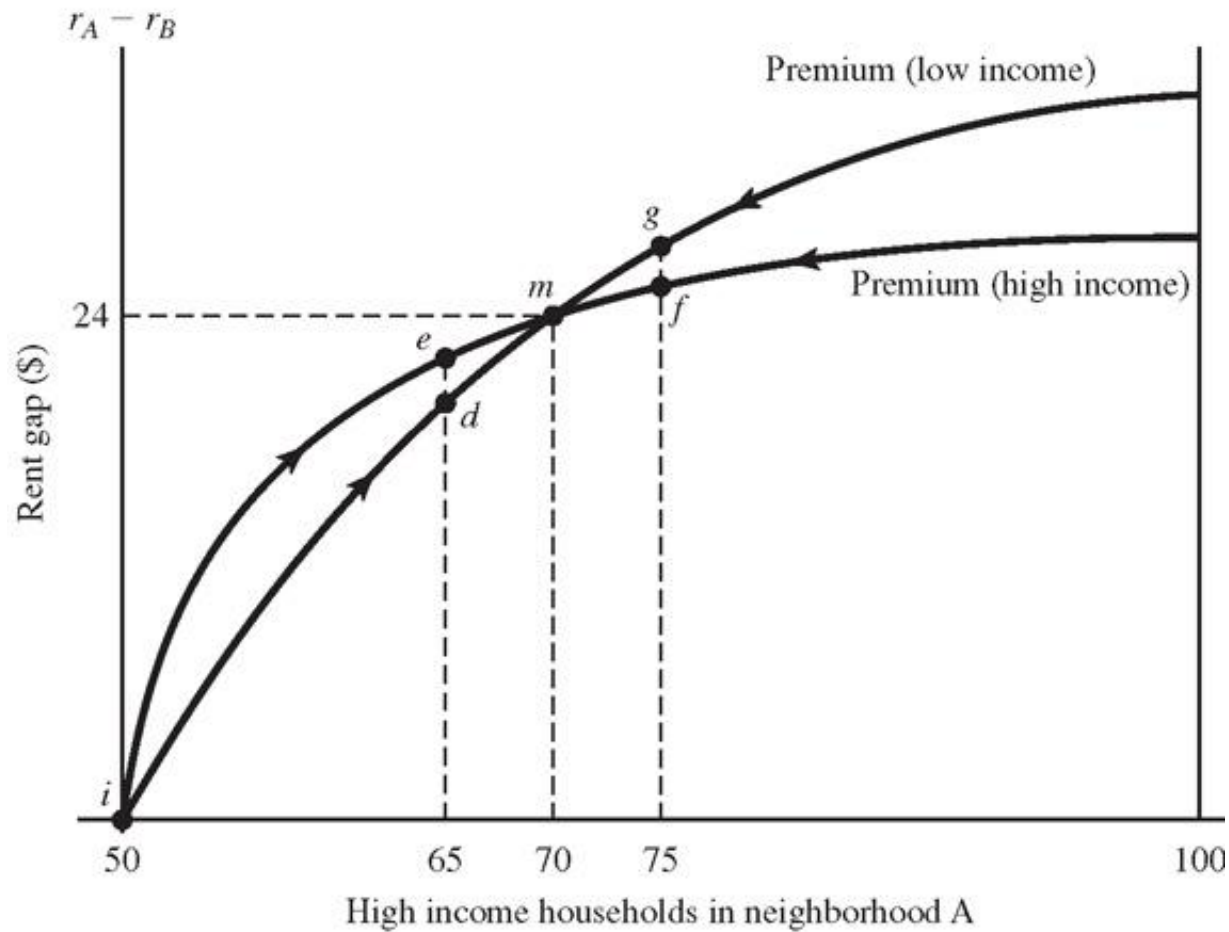
FIGURE 8–3 Integration Is a Stable Equilibrium



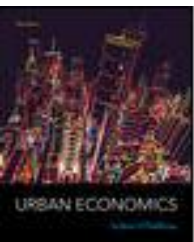
If low-income households have a steeper premium curve, the integrated outcome (point i , with 50 of each type of household in neighborhood A) is stable. Any deviation from the integrated outcome is self-correcting. In equilibrium, rent is the same in the two neighborhoods.



FIGURE 8-4 Mixed Neighborhood Equilibrium



If the two premium curves cross, with a steeper curve for low-income households, the intersection point is a stable equilibrium. At point *m*, 70 of 100 households in neighborhood A are high-income, and the rent gap is \$24.



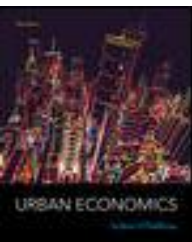
Prima del alquiler en barrios mixtos

- Prima = \$ 24
- Cada hogar en A (ingresos altos y bajos) paga \$24 adicionales
- Los hogares en B tienen una mezcla de ingresos inferior pero pagan \$24 menos de alquiler
- Axioma 1: Los precios se ajustan para alcanzar el equilibrio de localización



TABLE 8-3 Lot Size and Integration

	Premium for High-Income Community	Lot Size	Premium per Unit of Land
Low income	\$5	1	\$5
High income	\$8	2	\$4



Papel del tamaño del solar

- Suelo como bien "normal": los hogares de altos ingresos eligen solares más grandes
- Un solar mayor significa una prima menor por unidad de terreno
- Un par de hogares de bajos ingresos hacen una oferta que supera a la del hogar de altos ingresos
- Resultado: Integración más que segregación



Tamaño mínimo del lote (MLS) Zonificación y Segregación

- MLS aumenta la prima por unidad de terreno para hogares de bajos ingresos
- Los hogares de bajos ingresos tienen más probabilidades de que su oferta para adquirir solares en A sea superada
- MLS promueve la segregación



Escuelas y Elección de Barrio: Introducción

- ¿Cómo varía el rendimiento escolar entre los distintos vecindarios?
- ¿Cómo afectan las escuelas locales a las opciones de ubicación?



TABLE 8–4 Variation in High School Achievement, Portland Public Schools

High School	Percent Meeting or Exceeding in Math	Percent Economically Disadvantaged	Percent Nonwhite
Lincoln	80	12	21
Franklin	73	50	46
Wilson	72	18	19
Cleveland	69	30	28
Grant	68	26	36
Benson	49	61	71
Madison	45	70	66
Jefferson	44	68	74



Función de producción educativa

- Rendimiento escolar = $f(H, P, T, S)$
- Entorno doméstico (H) insumo más importante
- Los compañeros favorables (P) son inteligentes, motivados, no disruptivos
- Los maestros (T) varían en productividad
- Un tamaño de clase menor (S) promueve el aprendizaje
 - Las mayores ganancias se dan en estudiantes de bajos ingresos
 - Tasa de graduación más alta y asistencia a la universidad



Educación y clasificación de ingresos

- Clasificación fiscal: la demanda de gastos escolares aumenta con los ingresos
- Clasificación por pares: La disposición a pagar por mejores pares en la escuela aumenta con los ingresos

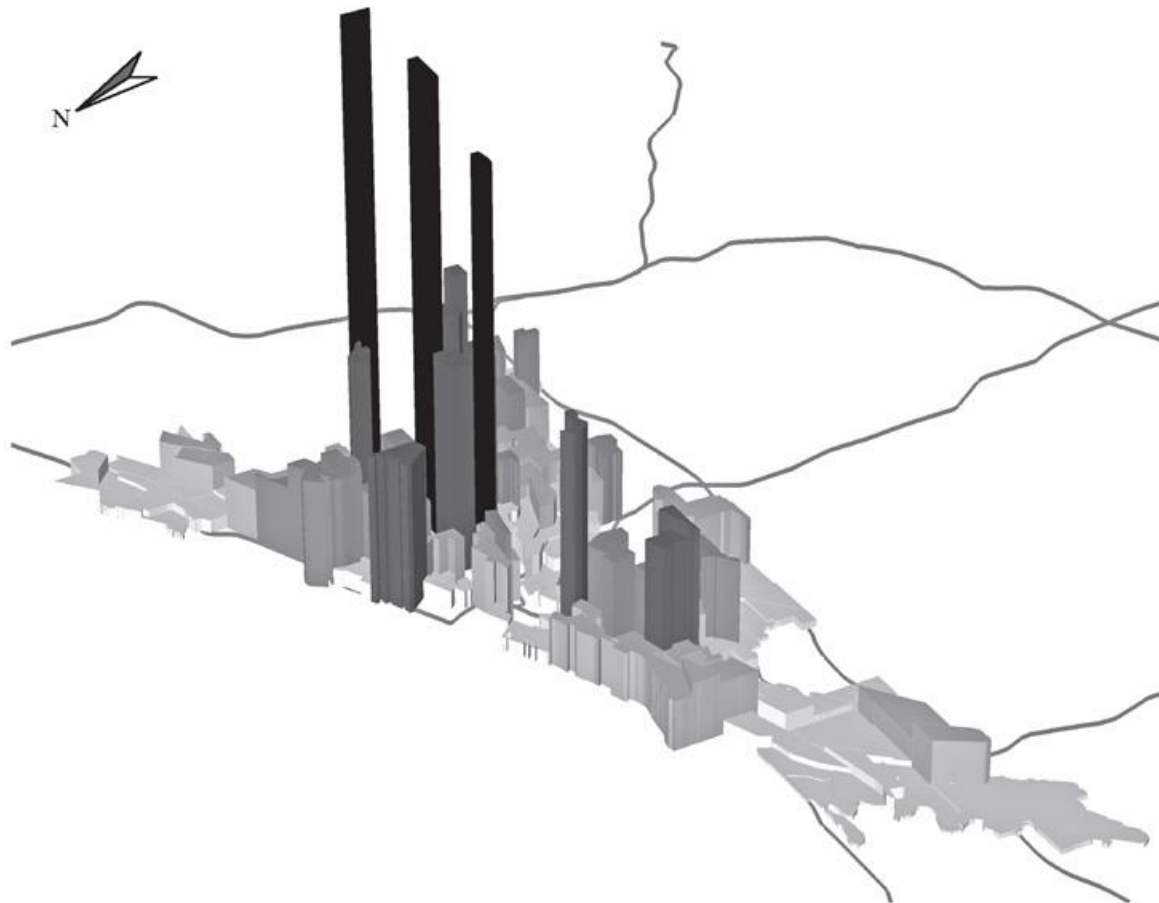


La delincuencia y la elección del Barrio: Introducción

- ¿Cómo varía el crimen entre vecindarios?
- ¿Cómo afecta la variación de la delincuencia en las opciones de ubicación y los precios de la vivienda?

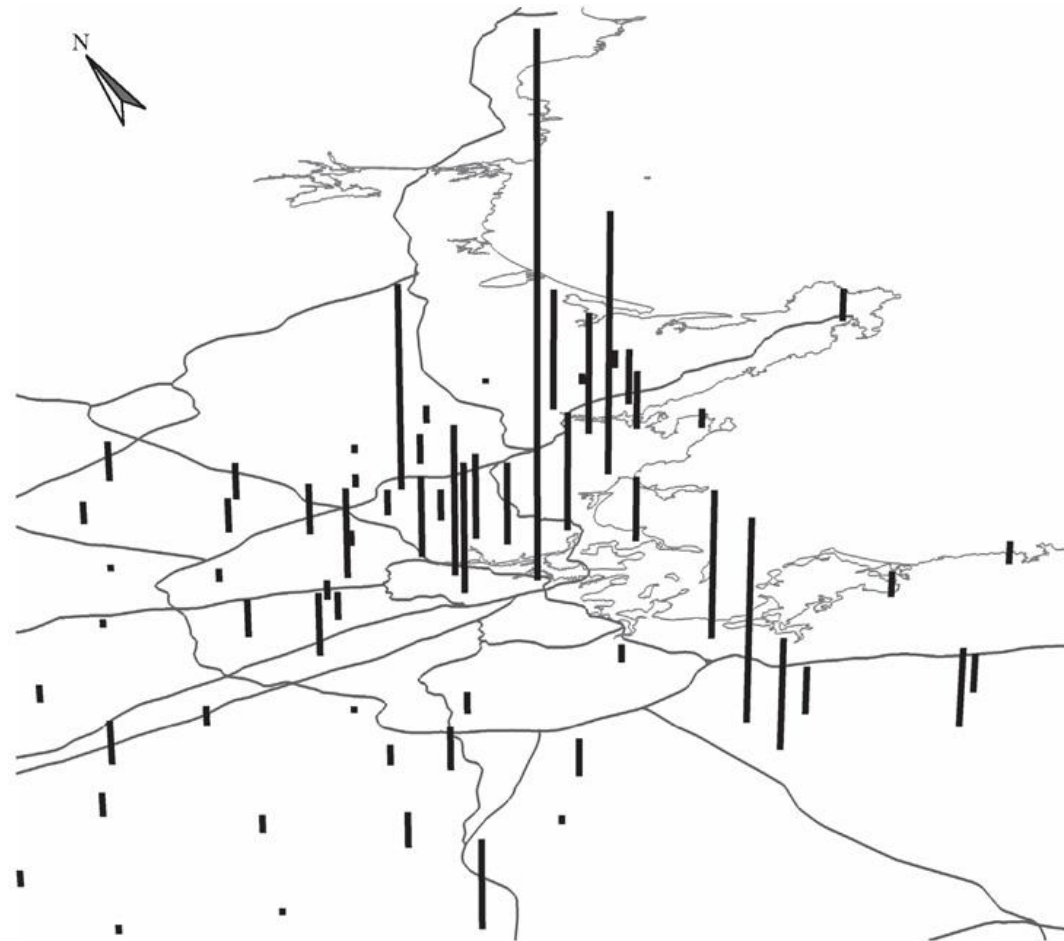


MAP 8-3 Crime Costs: City of Cleveland



The map shows the annual victim cost per capita across census tracts in the municipality of Cleveland (not the entire metropolitan area). The victim cost reaches a maximum of \$12,973 near the center. The lines represent freeways.

MAP 8-4 Spatial Variation in the Cost of Crime: Boston Metropolitan Area



The map shows the annual victim cost per capita across municipalities in the Boston metropolitan area. The victim cost reaches a maximum of \$587 in the municipality of Boston. The lines represent freeways.

Implicaciones de la variación espacial en la delincuencia

- Elasticidad del valor de la vivienda con respecto a la tasa de criminalidad = -0.067
- La disposición a pagar por vivir en vecindarios de baja criminalidad aumenta con ingresos
- Resultado: segregación de ingresos



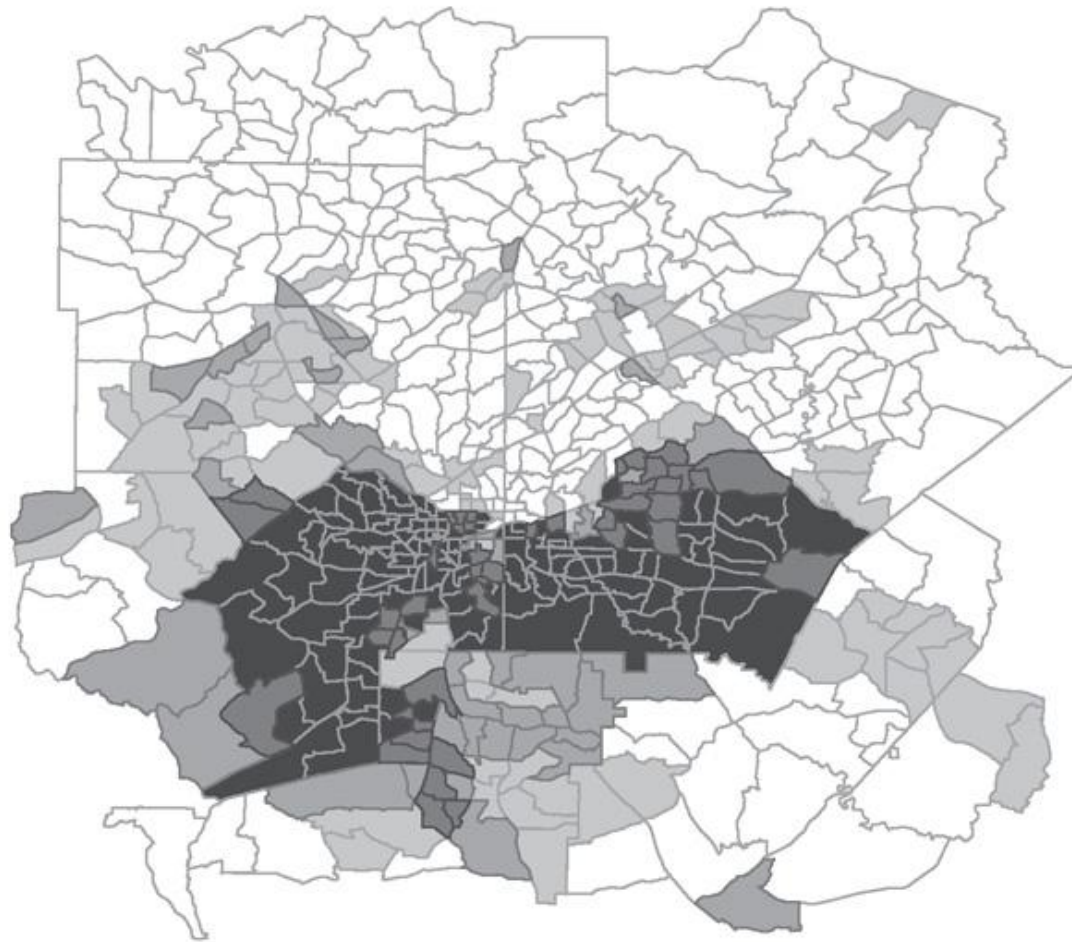
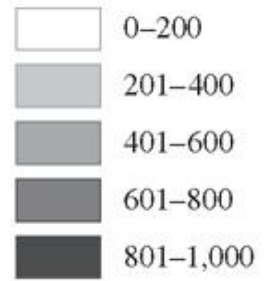
Medición de la segregación racial

- Negros: 2/3 en el centro de las ciudades; 1/3 en los suburbios; Al revés para los blancos
- Índice de segregación para EE.UU.= 0.64: 64% de debe reubicarse para alcanzar la integración
- 1980-2000, el índice disminuyó en 203 de 220 áreas metropolitanas; La reducción media fue del 12%
- Pequeñas reducciones en las ciudades más segregadas (Detroit, Milwaukee, Nueva York, Newark, Chicago, Cleveland)

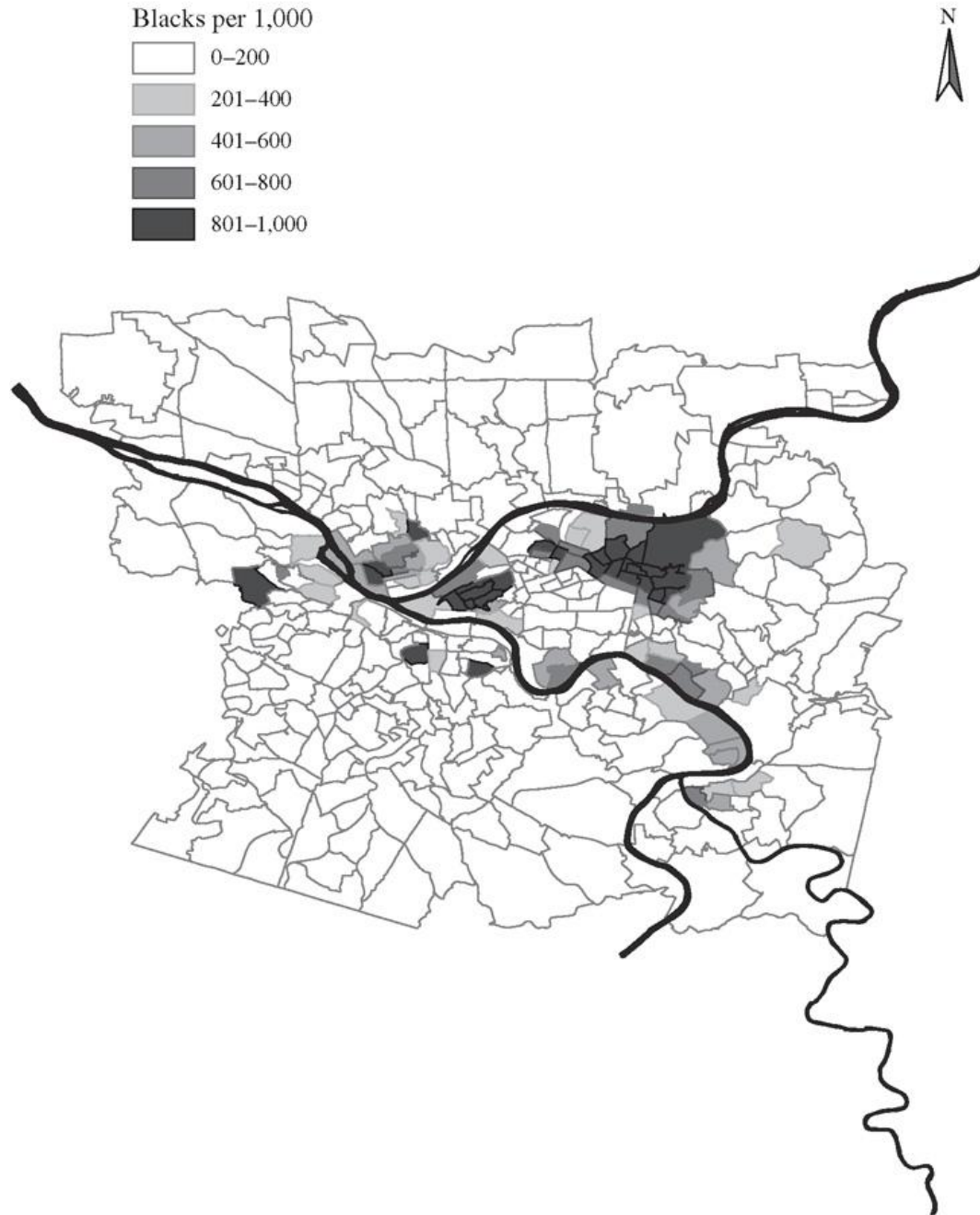


MAP 8-5 Racial Segregation: Atlanta

Blacks per 1,000



MAP 8-6 Racial Segregation: Pittsburgh

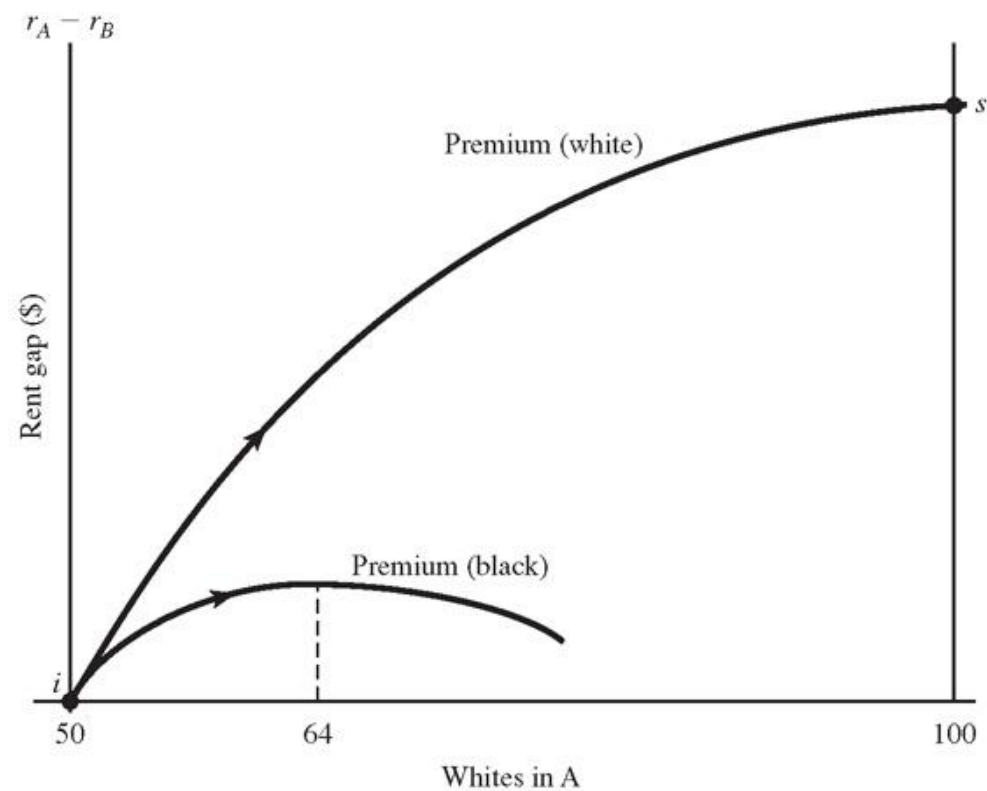


Preferencias Raciales y Elección de Vecindario

- Negros: la mayoría prefiere la integración; Integración significa división 50-50
- Blancos: la mayoría prefiere la segregación; Integración significa 80-20 split



FIGURE 8-5 Racial Segregation



The premium curves reflect racial preferences: White households prefer to live in segregated neighborhoods, while black households prefer integration. Because the white curve lies everywhere above the black curve, the equilibrium in this case is segregation (point *s*).



Otras Razones para la Segregación Racial

- La segregación racial como subproducto de la segregación por ingresos: Pequeña contribución
- La zonificación de los solares con un tamaño mínimo excluye a los hogares de bajos ingresos
- El manejo racial (reflejo de los prejuicios) reduce el acceso de los hogares negros
- La vivienda pública concentra a hogares de bajos ingresos
- Alternativa: Los cupones portátiles reducen la concentración



El desajuste espacial

- Concentración de trabajadores de bajos ingresos y minorías en el centro de la ciudad, lejos de los puestos de trabajo suburbanos
 - Mayor tiempo de desplazamiento al trabajo
 - Menores tasas de empleo de los jóvenes negros
- El menor acceso explica el 25% de la brecha de empleo blanco-negro
- El menor acceso explica el 31% de la brecha hispano-blanca
- El desajuste es más importante en las grandes ciudades

