



La bombolla immobiliària espanyola des d'una perspectiva de finances conductistes

Alejandro Fernández Ortega

Introducció

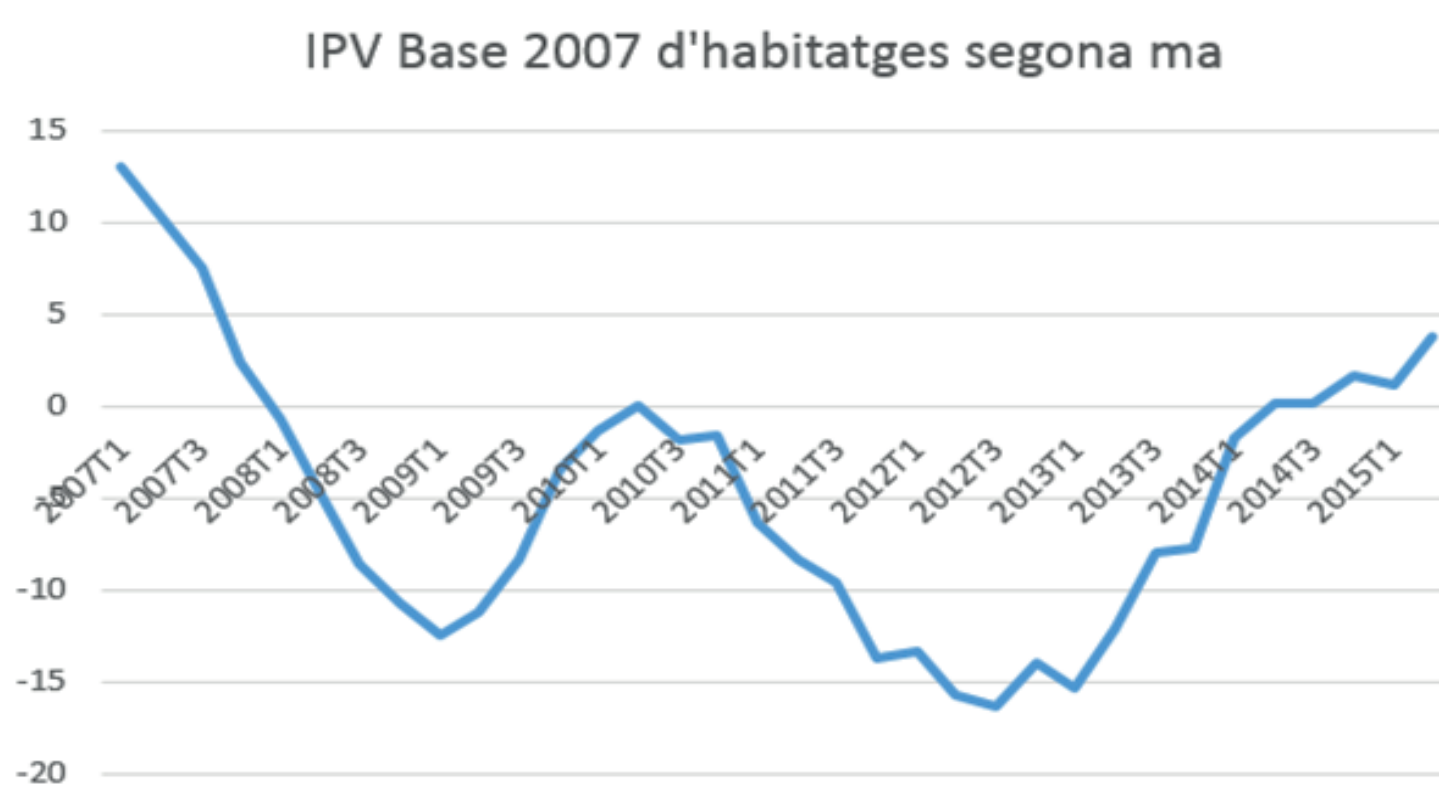
Problemàtica: Molts interrogants resten per respondre sobre la bombolla immobiliària espanyola. La majoria de les aproximacions realitzades es basen en descripcions del fenomen des d'un prisma objectiu, i.e. atenent a les causes científiques que la provocaren, però que obvien l'element psicològic i social que contribuí a possibilitar-la.

Objectiu: Dur a terme un anàlisi d'aquest fenomen estudiant diverses fonts de la doctrina econòmica sobre les eines de les finances conductistes a fi de detectar llacunes que no hagin cobert altres teories.

Resultats

1) Sobre les eines de finances conductistes.

- L'efecte àncora, l'excés de confiança, l'aversió al penediment o la il·lusió de control ens permeten explicar el comportament humà darrera de variables diverses en el si de la bombolla immobiliària.
- La **miopia d'aversió a les pèrdues** ens permet il·lustrar part de l'evolució de l'Índex del Preu de l'Habitatge (IPV) després de l'esclat de la bombolla.

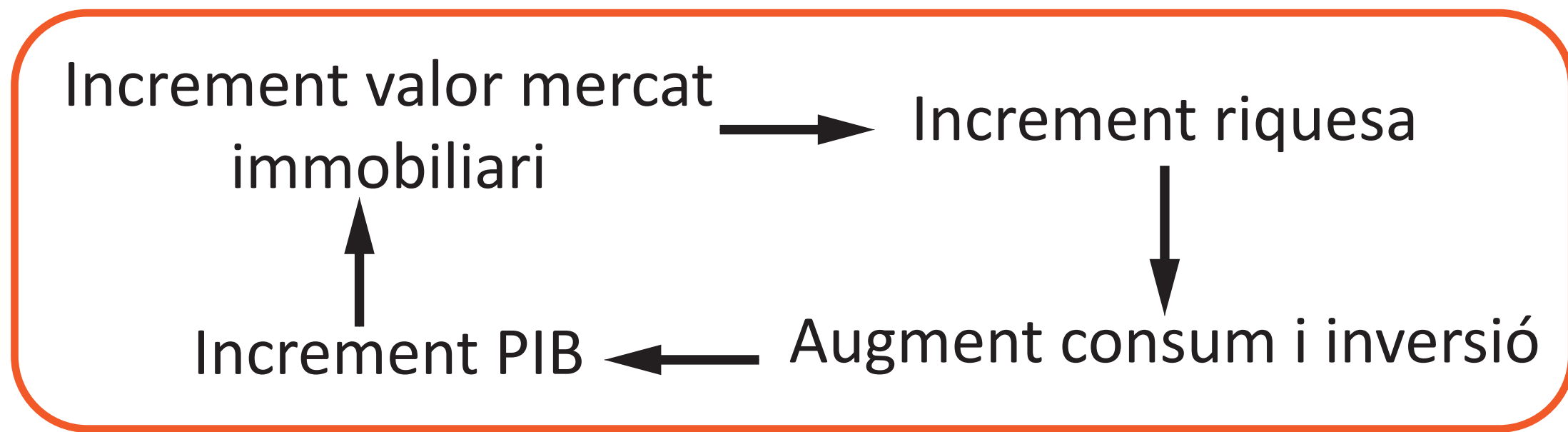


Gràfic. IPV Base 2007 habitatges segona ma Estat espanyol. Font: INE.

Hurd (1999) estudià l'efecte àncora en els individus en valorar actius en el marc d'enquestes immobiliàries. Constatà que el biaix existeix i que és major en funció del grau d'incertesa de qui respon.

2) La bombolla immobiliària i el comportament humà.

- En analitzar la bombolla, trobem similituds amb els esquemes de Ponzi o les teories del "feedback". Tanmateix, la "profecia auto-complerta" de Merton aporta una altra lectura als moviments de compra-venda d'immobles.



Model de "feedback"

Conclusions i reflexions finals

- És necessari un ús conjunt de finances neoclàssiques i conductistes en analitzar la bombolla immobiliària per no tenir una descripció esbiaixada.
- Una perspectiva enterament racional ens priva d'observar el fenomen en la seva plenitud.

- En el futur cal...**
- Assegurar una millor educació financera.
 - Major pedagogia de la classe política.
 - Major cura dels proveïdors d'informació.

Selecció bibliogràfica

De Bondt, W., Muradoglu, G., Shefrin, H., & Stai-kouras, S. K. (2008). Behavioral finance: Quo vadis? *Journal of Applied Finance*, 18(2), 7-21.

Hurd, M. D. (1999). Anchoring and acquiescence bias in measuring assets in household surveys. *Journal of Risk and Uncertainty*, 19(1), 111-136.

Shiller, R. J. (2015). Exuberancia irracional. Barcelona: Deusto.