

## A market analysis of trade transactions for vacation houses

## Un análisis del mercado de compra-venta de casas para vacaciones

Elvio Accinelli<sup>1</sup>, Juan Gabriel Brida<sup>2</sup>, Edgar JS Carrera<sup>3</sup>, & Guillermo Cavazos<sup>4</sup>

**Abstract:** The aim of this paper is to study the impact of the valuation of individual opportunity cost in a problem of second houses acquisition and its repercussions on the election of optimal rules, from the social welfare point of view, to assign these commodities. Considering a partial equilibrium model, we show that the election of this rule depends on the valuation of opportunity cost. A correct valuation of this cost implies that the free market is the only efficient mechanism to assign these commodities. So, in order to maximize the social welfare, the government must eliminate all the existent restrictions in this market.

**Keywords:** Opportunity cost, social welfare, efficiency, vacation homes.

**Resumen:** El objetivo de este trabajo es estudiar el impacto de la valuación del costo de oportunidad en un problema de adquisición de casas de descanso, así como sus repercusiones sobre la elección de una regla óptima, medida en base al bienestar social, para la asignación de estos bienes. Considerando un modelo de equilibrio parcial, mostramos que la regla óptima desde el punto de vista de la maximización del bienestar social depende de la valuación del costo de oportunidad individual. Una correcta valuación del mismo lleva a la conclusión de que un mercado libre de compra-venta de casas de descanso es el único mecanismo eficiente para la asignación de éste recurso. Consecuentemente, toda barrera a la adquisición de estos bienes debe ser eliminada.

**Palabras claves:** Bienestar social, costo de oportunidad, eficiencia, casas de descanso.

(Recibido: 20 enero 2006. Aceptado 30 julio 2006)

---

<sup>1</sup>Posgrado en Ciencias Económicas, Universidad Autónoma Metropolitana, México D.F. E-mail: elvio@correo.xoc.uam.mx. <sup>2</sup>School of Economics and Management–Free University of Bolzano, Italy. E-mail: JuanGabriel.Brida@unibz.it. <sup>3</sup>Department of Economics, University of Siena. email: sanchezcarre@unisi.it. <sup>4</sup>Facultad de Economía, Universidad Autónoma de Coahuila, México.