

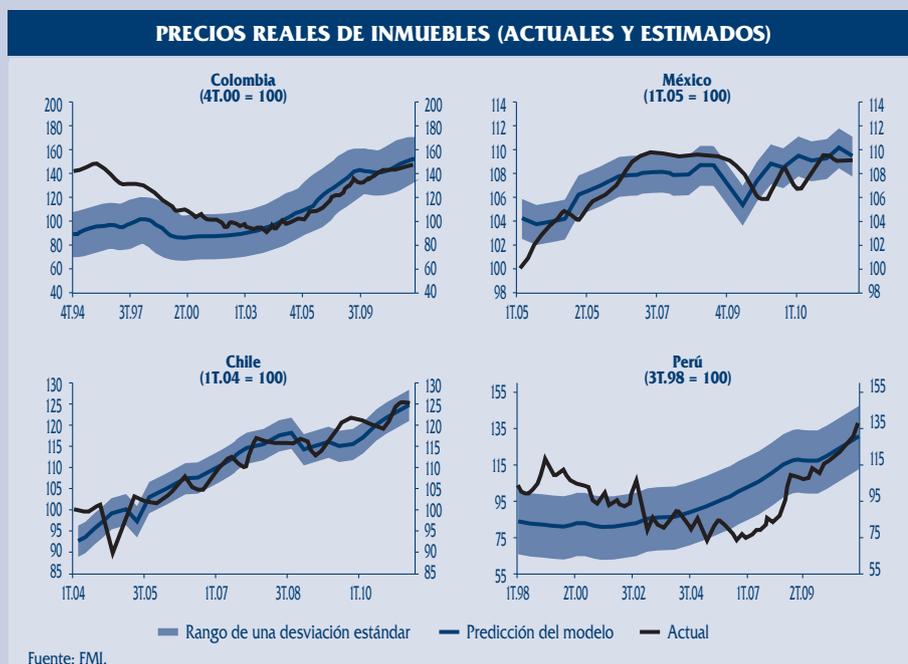
**RECUADRO 4
DETERMINANTES ECONÓMICOS DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS**

En un reciente documento del Fondo Monetario Internacional (FMI)³⁰ se analiza el desarrollo del crédito hipotecario y el sector vivienda en América Latina en los últimos diez años; y, se busca determinar hasta qué punto los fundamentos económicos explican el comportamiento de los precios de las viviendas, a través de un análisis econométrico que utiliza variables como:

- Tasa de interés real
- PBI real per cápita
- Población

El documento concluye que, para el caso de Colombia, Chile, México y Perú, estas variables son determinantes importantes de los precios de equilibrio, aunque la importancia de cada una de estas variables difiere entre países. En el caso de Chile, las tres variables explican los precios de viviendas; en el caso de México, sólo el PBI real per cápita y la tasa de interés real hipotecaria son significativos; y, en el caso de Colombia y Perú, la evolución del PBI real per cápita sería la principal variable que explica la evolución de los precios.

El documento señala que el mercado peruano es el más dinámico y que existe una desviación de precios de 6% frente a un precio estimado de equilibrio de largo plazo; sin embargo, al contar con un bajo PER comparado con otros países, las posibilidades de una sobrevaluación son modestas.



30 IMF Working Paper WP/12/193 Latin America: Vulnerabilities under construction? (Julio 2012).

