

REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS EN EL PERÚ, CHILE Y COLOMBIA: DETERMINANTES Y CONSECUENCIAS

Luis Ramos Osorio

La presente investigación analizó la reciente revalorización de los activos inmobiliarios en el Perú, Chile y Colombia, y busca marcar un precedente en la literatura a través del análisis de este fenómeno en las tres economías de la región andina bajo un enfoque cuantitativo. Para ello, se utilizaron las metodologías de VAR estructural y el análisis de cointegración. Gracias a ello, se determinó la existencia de burbujas inmobiliarias en el Perú y Colombia, lo cual se explica por el exacerbado crecimiento del crédito hipotecario y el contexto de bajas tasas de interés hipotecario. En ese sentido, se concluyó que el rol esperado de las autoridades deberá centrarse en la ejecución de políticas macroprudenciales que busquen limitar el crecimiento de los desembolsos para vivienda, especialmente para aquellas

viviendas con fines de inversión. En Chile, se determinó que las dinámicas de precios se explican de manera más homogénea por las variables fundamentales. En este contexto, la materialización de una burbuja inmobiliaria en este mercado resulta más remota y la aplicación de medidas macroprudenciales por parte de los hacedores de política tiene como finalidad garantizar la sostenibilidad del negocio bancario antes que limitar el avance de los precios de las viviendas.

En el Perú, en el corto y el largo plazos, los *shocks* de aumento de colocaciones y costo de crédito son los más relevantes para explicar el incremento de los precios de las viviendas, lo cual tiene relación con el crecimiento de la banca en los últimos años y el impulso



del gobierno en favor de créditos a familias de bajos ingresos. Sin embargo, esta explosión crediticia también permitió la especulación en la compra de vivienda en los segmentos medio y alto. Este comportamiento sería el condicionante en la existencia de una burbuja inmobiliaria.

En Colombia, la dinámica de precios de las viviendas es similar a la peruana. Así, el *shock* con mayor poder explicativo en el corto y el largo plazos es el costo del crédito, lo que puede ser atribuido a los subsidios de tasas de interés otorgados por el gobierno. No obstante, en

el largo plazo, la prevalencia de *shocks* idiosincráticos por un débil marco regulatorio generarían presiones en los precios de las viviendas. Esta situación explica la existencia de una burbuja inmobiliaria.

En Chile, el aumento de ingresos de las familias ha explicado principalmente el aumento de los precios de las viviendas. En el largo plazo, los precios se explicarían de manera más homogénea por todas las variables fundamentales, lo que augura un comportamiento más estable. En ese sentido, la existencia de una burbuja inmobiliaria es menos probable. ❖