

Boom en el sector inmobiliario en Bolivia: ¿burbuja o fundamentos económicos?

Sergio Cerezo Aguirre

RESUMEN

En los últimos años Bolivia ha experimentado un *boom* en el sector inmobiliario surgiendo la interrogante sobre si este fenómeno responde a fundamentos de la economía o si se trata de una burbuja especulativa. En ese sentido, el objetivo de esta investigación es testear la hipótesis de la existencia de este fenómeno en el mercado inmobiliario de Bolivia y de sus tres principales ciudades capitales (La Paz, Cochabamba y Santa Cruz) para el período 2009-2012, para lo cual bajo algunos supuestos se estima el precio de las viviendas. Para testear la hipótesis se sigue dos metodologías reconocidas en la literatura sobre el tema: el análisis de cointegración y el método de Levin y Wright (1997a y 1997b) para estimar la importancia del componente especulativo en el precio de las viviendas.

El análisis de cointegración proporciona argumentos para no apoyar la presencia de una burbuja, es decir, se probó que la evolución de largo plazo del precio real de las viviendas ha estado en torno a su equilibrio, el cual está determinado por variables fundamentales (PIB real per cápita, tasa de interés real promedio de créditos hipotecarios y costos de construcción). La segunda metodología que mide la especulación a partir de indicadores que emplean el crecimiento histórico del precio de las viviendas, muestra que no hay suficiente evidencia para aseverar la gestación de una burbuja inmobiliaria ya que las variables fundamentales del precio de las viviendas han tenido mayor implicancia que las medidas propuestas para capturar la especulación, las cuales incluso en la mayoría de los modelos resultaron ser estadísticamente no significativas.

Clasificación JEL: C22, D84, R31

Palabras clave: Mercado de vivienda, modelos de series de tiempo, especulación