

Recuadro 3: Precio de las viviendas

En un trabajo reciente, Sagner (2010) utiliza datos de la EFH 2007 para estudiar en detalle los determinantes del precio de las viviendas en Chile. Un aspecto interesante de este trabajo es que cuenta con información de precios de viviendas compradas por los hogares en diferentes años, lo que permite analizar de qué forma factores macroeconómicos—tales como el crecimiento de la economía y la tasa de interés de los créditos hipotecarios— afectan el precio de compra. Además, incluye información sobre características de la vivienda (metros cuadrados construidos, número de piezas y superficie del terreno) que se complementan con atributos del barrio, proporcionados por *Mapcity*.

El principal resultado del estudio es que la evolución de los precios puede ser explicada, principalmente, por sus fundamentos económicos. El crecimiento del precio de las viviendas se debe en más de 40% a los determinantes macrofinancieros, como el ingreso y el costo del crédito, y en cerca de 23% a las características del entorno (tabla 3.1).

Por último, Sagner (2010), mediante ejercicios de robustez, muestra que el modelo y los parámetros estimados no cambian significativamente durante los últimos años de la muestra (2000-2007). Para ilustrar este punto, el gráfico 3.1 exhibe la proyección del precio de la vivienda para la última parte del período muestral, la cual se ajusta bastante bien en relación con el precio efectivo.

Tabla 3.1

Precios inmobiliarios
(porcentaje)

	Variación 1990-2007
Efectiva	74,3
Estimada	61,3
Características de la vivienda (1)	-9,4
Distancia a bienes públicos (2)	5,4
Características del entorno (3)	22,6
Ciclo económico (4)	42,7

(1) Antigüedad, superficie construida y superficie del terreno.

(2) Distancia a estaciones del Metro, áreas verdes, clínicas, hospitales y escuelas o colegios.

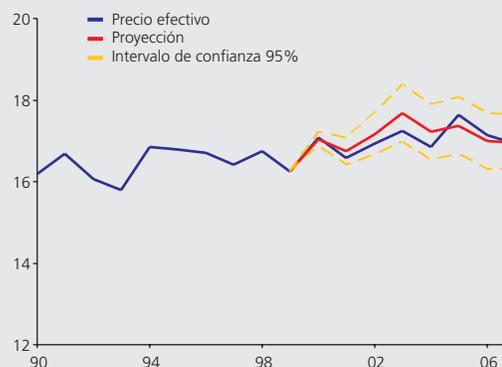
(3) Clasificación socioeconómica del barrio, Subsidio de Renovación Urbana y efectos fijos por comuna.

(4) Ingreso del hogar, crecimiento del PIB, tasa de interés de créditos hipotecarios e IPSA.

Fuente: Sagner (2010).

Gráfico 3.1

Proyección dentro de muestra del precio de viviendas
(logaritmo)



Fuente: Sagner (2010).