



El gráfico de la semana: ¿Dónde está el *boom* de los precios inmobiliarios?

Por [IMFBlog](#)

27 de marzo de 2017

Es cierto que los precios de la vivienda en todo el mundo han repuntado en los últimos cuatro años, pero un examen más a fondo revela que el alza depende de tres factores: ubicación, ubicación y ubicación.

El [índice de precios mundiales de la vivienda del FMI](#) —un promedio de los precios reales de la vivienda en diferentes países— ha estado en alza los últimos cuatro años. Pero los precios inmobiliarios no están aumentando en todos los países. Como informamos en nuestra [actualización trimestral de noviembre de 2016](#), la evolución de los precios de la vivienda en los países que componen el índice puede clasificarse en tres grupos: **caída**, **caída y auge** y **auge**.

El primer grupo—**caída**— está integrado por países en los que los precios inmobiliarios disminuyeron notablemente al inicio de la Gran Recesión, y han permanecido en una trayectoria descendente.

El segundo grupo —**caída y auge**— se compone de países en los que los precios inmobiliarios han repuntado desde 2013, tras haber experimentado una fuerte caída durante 2007–12.

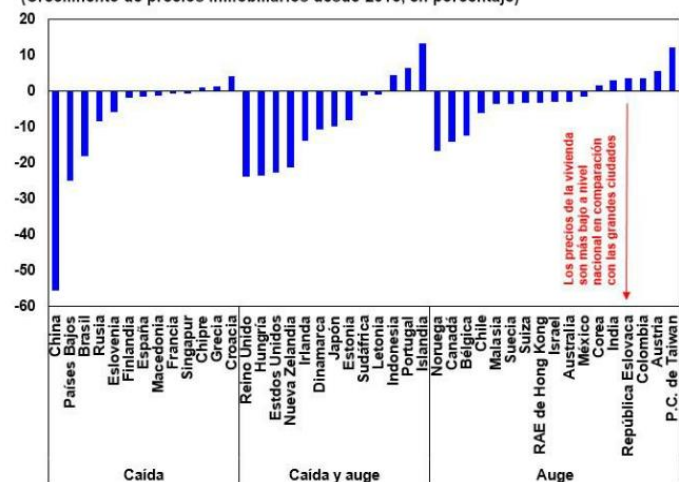
El tercer grupo —**auge**— está integrado por países en los que el descenso de los precios inmobiliarios en 2007–12 fue bastante moderado, y estuvo seguido de un rápido repunte.

Este gráfico muestra que los precios de la vivienda varían dentro de un grupo y dentro de un país. Evaluaciones recientes preparadas por el FMI ofrecen una visión más matizada de la evolución de los precios inmobiliarios dentro de los países.

La importancia de la ubicación

En el mercado inmobiliario mundial se nota la creciente diferencia entre los precios de la vivienda a nivel nacional y en las ciudades.

(Crecimiento de precios inmobiliarios desde 2013, en porcentaje)



Fuentes: Banco de Pagos Internacionales; Banco Central Europeo; Banco de la Reserva Federal de Dallas; Knight Frank Research; Savills; fuentes nacionales; y cálculos de los autores.

Por ejemplo, en [Australia](#), los aumentos más sólidos de los precios inmobiliarios continúan registrándose en Sidney y Melbourne, donde la demanda subyacente de vivienda sigue siendo intensa.

En [Austria](#), el aumento acumulado del índice de precios de la vivienda en el período 2007–2015 fue de casi 40%, y se debió en gran medida a la dinámica de precios en Viena.

En [Turquía](#), el mercado inmobiliario presenta marcadas variaciones entre ciudades. Las variaciones regionales se han visto aun más acentuadas por presencia de casi 3 millones de refugiados sirios desde marzo de 2011. Las ciudades próximas a la frontera con Siria, que han acogido a grandes masas de refugiados sirios, han experimentado fuertes alzas de los precios de la vivienda locales desde 2011, si bien se han moderado en años recientes.

Grupos de países y ciudades

Caída = Brasil (Río de Janeiro); China (Shanghái); Croacia (Zagreb); Chipre (Nicosia); Finlandia (Helsinki); Francia (París); Grecia (Atenas); Macedonia (Skoplie); Países Bajos (Ámsterdam); Rusia (Moscú); Singapur (Singapur); Eslovenia (Liubliana); y España (Madrid).

Caída y auge = Dinamarca (Copenhague); Estonia (Tallin); Hungría (Budapest); Islandia (Reikiavik); Indonesia (Yakarta); Irlanda (Dublín); Japón (Tokio); Letonia (Riga); Nueva Zelandia (Auckland); Portugal (Lisboa); Sudáfrica (Johannesburgo); Reino Unido (Londres); y Estados Unidos (San Francisco).

Auge = Australia (Melbourne); Austria (Viena); Bélgica (Bruselas); Canadá (Toronto); Chile (Santiago); Colombia (Bogotá); RAE de Hong Kong (Hong Kong); India (Nueva Delhi); Israel (Tel Aviv); Corea (Seúl); Malasia (Kuala Lumpur); México (Ciudad de México); Noruega (Oslo); Eslovaquia (Bratislava); Suecia (Estocolmo); Suiza (Zúrich); y provincia china de Taiwan (Taipéi).

Lea más [estudios](#) del FMI sobre precios mundiales de la vivienda y visite la página de nuestro observatorio inmobiliario [Global Housing Watch](#).

IMFBlog es un foro en el que los funcionarios y las autoridades del Fondo Monetario Internacional (FMI) debaten sus opiniones sobre importantes temas económicos y de política de actualidad.

El FMI es una institución con sede en Washington D.C. que está formada por 189 países y cuya labor consiste en fomentar la cooperación monetaria y la estabilidad financiera en todo el mundo.