

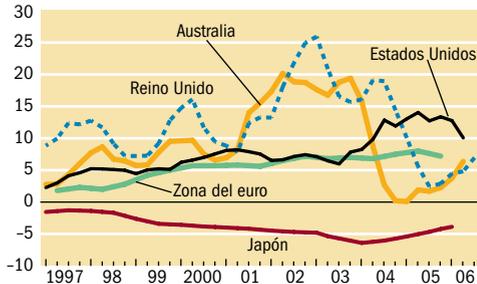
# Desaceleración de

**D**ESPUÉS de un período de fuertes aumentos de los precios y actividad intensa, los mercados de la vivienda de varios países industriales han perdido impulso. Los países que experimentaron una desaceleración fueron, en primer lugar, los Países Bajos, a partir de 2000, seguido de Australia y el Reino Unido. Tras registrar aumentos de los precios superiores al 20% en 2002, la tasa de apreciación de los precios de la vivienda se ha reducido mucho. Y, durante el último año, los precios de la vivienda en Estados Unidos han disminuido. Sin embargo, en otros países industriales, como Irlanda, Francia, España y Suecia, se mantiene el fuerte aumento de estos precios.

¿Cuál ha sido el impacto económico de las recientes desaceleraciones? El enfriamiento de los mercados de la vivienda de Australia, los Países Bajos y el Reino Unido, entre otros, guarda relación con la reducción del crecimiento, que afectó a la inversión residencial y el gasto de consumo. Pero hasta la fecha, el impacto ha sido manejable.

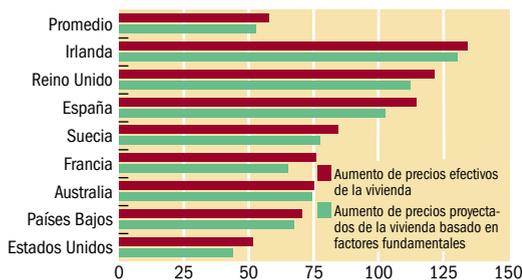
## Los precios de la propiedad residencial se han reducido en muchos países industriales.

(Variación porcentual con respecto a un año antes)



## Los precios efectivos de la vivienda han superado los precios proyectados, lo que indicaría una sobrevaluación.

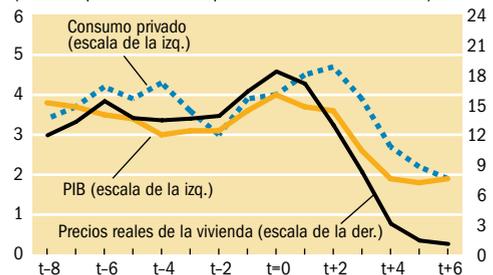
(1997-2005; variación porcentual acumulada; precios constantes)



El aumento de los precios de la vivienda de muchos países desde finales de los años noventa ha superado las previsiones basadas en las variaciones de los parámetros fundamentales, como el ingreso de los hogares y las tasas de interés. Esto parece indicar que estos precios están sobrevaluados, lo que aumenta la posibilidad de una corrección de precios.

## La reciente desaceleración de los precios de la vivienda ha coincidido con la del crecimiento económico de muchos países industriales.

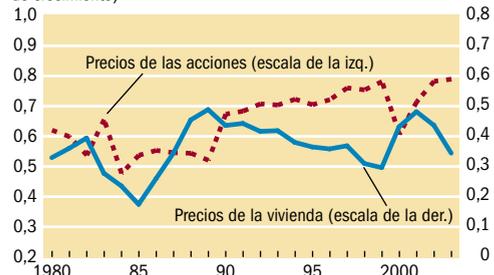
(Variación porcentual con respecto a cuatro trimestres antes)



Nota: Eje X en trimestres donde cero denota el trimestre en que los precios de la vivienda alcanzaron su nivel máximo: Australia, 2003: T4; Países Bajos, 2000: T1, y Reino Unido, 2004: T2.

## Existe un ciclo de los precios mundiales de la vivienda.

(Coeficiente de correlación en un período de 10 años de las tasas de crecimiento)



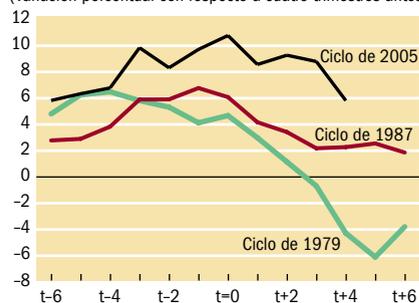
Curiosamente, los precios de la vivienda de los países industriales se mueven conjuntamente a pesar de que la vivienda no es un activo negociable. Esta correlación parece indicar que existe un ciclo de los precios mundiales de la vivienda. Por lo tanto, las desaceleraciones que ya han ocurrido en varios países podrían producirse en otros mercados de la vivienda que actualmente registran acusados aumentos de precios.

# los mercados de la vivienda

En Estados Unidos, la apreciación del precio de la vivienda durante el ciclo actual ha sido notable en relación con otros períodos.

**En comparación con ciclos anteriores, la apreciación reciente de los precios de la vivienda en Estados Unidos ha sido mucho mayor . . .**

(Variación porcentual con respecto a cuatro trimestres antes)

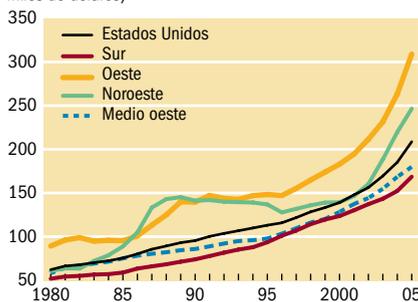


Nota: Eje X en trimestres donde cero denota el trimestre en que los precios de la vivienda alcanzaron su nivel máximo: 1979: T1; 1987: T1, y 2005: T2.

No obstante, hay diferencias considerables de una región a otra: la apreciación de los precios de la vivienda es más rápida en el oeste y noroeste del país, mientras que los precios en el sur y el medio oeste han ido a la zaga.

**. . . aunque el aumento de los precios ha variado mucho de una región a otra del país.**

(Precio medio de venta de viviendas existentes, miles de dólares)



Con la desaceleración del mercado de la vivienda, la cuestión esencial es en qué medida se verá afectado el crecimiento económico de Estados Unidos, dado que el consumo y la inversión residencial han sido los motores principales del sólido crecimiento económico en los últimos años.

**El menor número de solicitudes de hipoteca y el mayor número de viviendas en venta presagian una evolución menos favorable del mercado de la vivienda a corto plazo . . .**

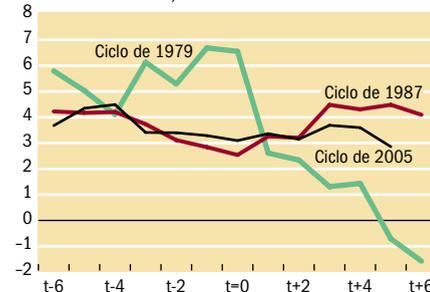


Los resultados económicos de anteriores ciclos del mercado de la vivienda en Estados Unidos fueron muy diferentes. En el de 1979: los precios reales de la vivienda bajaron, y el consumo, la inversión residencial y el crecimiento del PIB se desplomaron. Por supuesto, las condiciones económicas entonces eran muy diferentes de las actuales: tasas de interés reales y de desempleo muy altas. El ciclo de 1987 tuvo un impacto limitado en el crecimiento y, según las proyecciones del

FMI, lo mismo ocurrirá con el ciclo actual con respecto al crecimiento en 2007. No obstante, existe el riesgo de que los resultados sean menos favorables: 1) podría producirse una desaceleración más pronunciada de lo previsto; no puede descartarse una caída de los precios, y 2) los efectos riqueza de la desaceleración de los precios de la vivienda en el consumo podrían ser mayores que en años anteriores debido al mayor riesgo de los hogares a las variaciones de los precios de los activos.

**. . . pero cabe esperar que, como en 1987, el ciclo de 2005 afecte de forma moderada al crecimiento.**

(Crecimiento del PIB; variación porcentual con respecto a cuatro trimestres antes)



Nota: Eje X en trimestres donde cero denota el trimestre en que los precios de la vivienda alcanzaron su nivel máximo: 1979: T1; 1987: T1, y 2005: T2.

Preparado por Tim Callen, Marco Terrones y Angela Espiritu del Departamento de Estudios del FMI.

Fuentes de los gráficos: Autoridades nacionales y estimaciones del personal del FMI.

