

## **Seminario Regional sobre Burbujas Inmobiliarias**

**La Paz, Bolivia**  
**5 y 6 de junio de 2014**  
**PROGRAMA**

1. Factores que pueden potenciar la formación de una burbuja:
  - Aumento en la demanda de viviendas por:
    - Bajas tasas de interés
    - Pocas restricciones para acceder a un crédito hipotecario
  - Especulación
  - Aumento de la población, ingresos personales y disminución de costos de transporte
  - Oferta inmobiliaria inelástica
  
2. Metodologías para la construcción de índices de precios y ejemplos de países:
  - Metodología de precios hedónicos
  - Método de índice ponderado de ventas repetidas (Weighted Repeat Sales Method - WRS)
  - Ejemplos de índices de países y respaldo de apoyo de su elaboración y utilización
  
3. Modelos que intentan determinar la presencia de burbujas inmobiliarias:
  - Análisis de cointegración entre:
    - Precio y razón de precio-retorno
    - Precio y razón de precio-ganancia
    - Precio y Razón dividendo-ganancia
    - Precio e ingreso per cápita
    - Precio y variables fundamentales
    - Precio y costo de alquiler
  - Encuestas a compradores y potenciales compradores acerca de su percepción del comportamiento del mercado inmobiliario.
  
4. Papel de los Bancos Centrales frente a burbujas inmobiliarias
  - Herramientas disponibles para contrarrestar el alza de precios
  - Capacidad real de la política monetaria para contrarrestar una potencial burbuja inmobiliaria. ¿Puede la política monetaria influenciar a la demanda inmobiliaria sin perjudicar al resto de los sectores económicos?
  - Ejemplos de Australia (aumentó 300 puntos base entre 2002 y 2008) y Suecia (aumentó 325 puntos base entre 2005 y 2008) utilizaron la tasa de política monetaria para contener el boom del mercado inmobiliario.

5. Papel de los gobiernos frente a burbujas inmobiliarias
  - Herramientas disponibles para contrarrestar alza de precios
  - Costo de prevención vs. costo de saneamiento o solución
  
6. Consecuencias de burbujas: España y Estados Unidos
  - Costo total del estallido de burbujas para gobiernos y contribuyentes
  - Spillovers a la población y otros sectores económicos