

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL
CUSCO**
**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, CONTABLES,
ECONOMICAS Y TURISMO**
ESCUELA PROFESIONAL DE ECONOMÍA



TESIS:

**“DETERMINANTES DEL PRECIO DE LOS
DEPARTAMENTOS POR M2 EN LA PROVINCIA DEL
CUSCO 2012 A 2019”**

PRESENTADO POR:

Bach. DAVID LIMPE CRUZ
Bach. YOVANA SALAZAR TINTA

PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE
ECONOMISTA.

ASESOR:

Mgt. ERNETS BATALLANOS ENCISO

CUSCO – PERÚ
2021

Resumen

En los últimos años el precio de las viviendas y en específico de las viviendas multifamiliares (departamentos) ha venido incrementándose sostenidamente con una tasa de 30.31 % de 2012 a 2019 según el BCRP¹ y en particular en la provincia del Cusco, se diagnosticó una dinámica creciente en la construcción de departamentos cada vez más predominantes que las viviendas independientes y con precios más altos debido fundamentalmente a la creciente demanda de vivienda de las familias Cusqueñas. Por ello, el presente proyecto de investigación analiza los determinantes del precio de las viviendas centrándose en los departamentos en la provincia del Cusco de 2012 a 2019.

Por consiguiente, se aplicó un estudio descriptivo amplio de carácter no experimental con datos de series de tiempo proveniente de fuente secundaria (como del BCRP, INEI, SBS y para los precios de departamentos en Cusco de la revista Rueda de negocios) y de corte transversal proveniente de la encuesta en 2019, donde la muestra está compuesta por los miembros de hogares de 20 a 59 años de edad quienes están interesados en comprar, mejorar y/o ampliar su departamento. Cuyos resultados muestran que los ingresos del hogar y los costos de los materiales de construcción explican significativamente el precio de los departamentos según el modelo de regresión estimada por MCO y se reafirma con resultados de la encuesta, mientras los créditos hipotecarios no tienen mucha significancia por la baja promoción de las mismas. Además, es de esperar un mayor tamaño de datos de vivienda para una mejor explicación del modelo teórico de demanda y oferta de vivienda, así generar proyecciones de los precios.

Palabras clave: vivienda multifamiliar, precios, ingresos del hogar, costos de construcción, créditos hipotecarios.

¹ Estimación propia basándose en datos del BCRP, hace referencia al indicador de precio de venta de departamentos en Lima metropolitana.