



**FACULTAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES**

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE ECONOMÍA

**“Créditos Hipotecarios y Valor de las Viviendas
en el Mercado Inmobiliario Limeño entre los
Años 2005 y 2014”**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ECONOMÍA**

AUTOR:

BARTRA MERINO, CHRISTIAN ORLANDO

ASESOR:

MG. VICTOR ROMERO FARRO

LINEA DE INVESTIGACIÓN:

MODELOS ECONÓMICOS

LIMA- PERU

2015

Señores Miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la Tesis titulada “CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y VALOR DE LAS VIVIENDAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO LIMEÑO ENTRE LOS AÑOS 2005 Y 2014”, la misma que someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Licenciado en Economía.

CHRISTIAN ORLANDO BARTRA MERINO

Mgrt. CESAR VENTURA PINEDO
SECRETARIO

Mgrt. VÍCTOR ROMERO FARRO
VOCAL

Mgrt. DANIEL MEJÍA PILONIETA
PRESIDENTE

DEDICATORIA

A Dios que me ha dado la oportunidad de estudiar esta carrera universitaria que se ha convertido en mi pasión, a mi padre que desde el cielo guía mis pasos y a mi madre que día a día me apoya incondicionalmente.

AGRADECIMIENTO

El presente trabajo es para agradecer a mis familiares por brindarme su apoyo tanto moral y económico para seguir estudiando y poder alcanzar mis objetivos.

A la Universidad Cesar Vallejo Sede Lima-Norte por abrirme las puertas y haberme formado para un futuro profesional.

A mis profesores de los cuales he aprendido mucho y los cuales me dieron fuerza para seguir adelante con mi investigación.

Y por último a mis amigos, con los cuales he compartido los mejores cinco años de mi vida y que han sido fuente de inspiración por su esfuerzo y dedicación.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo, **CHRISTIAN ORLANDO BARTRA MERINO** con DNI N° **45169142**, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Ciencias Empresariales, Escuela de Economía, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento y omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 10 de diciembre del 2015

Christian Orlando Bartra Merino

PRESENTACIÓN

Señores Miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a las normas del reglamento de elaboración y sustentación de tesis de la Facultad de Economía, sección de Pregrado de la Universidad Cesar Vallejo, para elaborar la tesis de Licenciado en Economía, se presenta el trabajo de investigación denominado: Créditos Hipotecarios y Valor de las Viviendas en el Mercado Inmobiliario Limeño entre los Años 2005 y 2014.

La investigación está estructurada de la siguiente manera:

En el capítulo 1 se introduce la realidad problemática del trabajo, así como la presentación de investigaciones y teorías relacionadas al tema. Además se formula el problema y se plantea los objetivos y las hipótesis correspondientes.

En el capítulo 2 se presenta el método utilizado en la investigación, el diseño y la operacionalización de las variables. Mientras que en el capítulo 3 se muestran los resultados obtenidos de acuerdo a la elaboración de los modelos econométricos utilizados para probar las hipótesis planteadas.

Los capítulos 4, 5 y 6 se centran en la discusión de la investigación, las conclusiones y las recomendaciones respectivamente. Finalizando con las referencias bibliográficas y los anexos que corresponden a los capítulos 7 y 8.

Señores miembros del jurado se espera que esta investigación sea evaluada y merezca su aprobación.

INDICE

PÁGINA DEL JURADO.....	2
DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD.....	5
PRESENTACIÓN.....	6
ÍNDICE.....	7
RESUMEN.....	9
ABSTRACT.....	10
I. INTRODUCCIÓN.....	12
1.1 Realidad Problemática.....	12
1.2 Trabajos Previos.....	14
1.3 Teorías Relacionadas al Tema.....	22
1.4 Formulación del Problema.....	27
1.5 Justificación.....	28
1.6 Objetivos.....	30
1.7 Hipótesis.....	31
II. MÉTODO.....	33
2.1 Diseño de Investigación.....	34
2.2 Operacionalización de Variables.....	34
2.3 Población y Muestra.....	36
2.3 Técnicas e Instr. de Recolec. de Datos, Validez y Confiabilidad.....	36

2.4 Aspectos Éticos.....	36
III. RESULTADOS.....	38
3.1 Los Datos.....	38
3.2 Los Modelos.....	43
3.3 Condiciones Crediticias.....	47
IV. DISCUSIÓN.....	51
V. CONCLUSIONES.....	55
VI. RECOMENDACIONES.....	57
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	59
VIII. ANEXOS.....	63
8.1 Matriz de Consistencia.....	63
8.2 Base Estadística.....	64

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo determinar la relación que existe entre los créditos hipotecarios colocados y el valor de las viviendas en el mercado inmobiliario limeño en el período 2005-2014.

El método con enfoque cuantitativo fue básico y deductivo, el tipo y nivel fue descriptivo correlacional y el diseño fue no experimental transversal. Los instrumentos y técnicas empleadas se resumen a través de los modelos de regresión de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO). Se utilizó el programa econométrico Eviews versión 8, desarrollando gráficas lineales y gráficas de dispersión. El hallazgo fue la relación significativa y positiva que existe entre los créditos hipotecarios colocados y el valor de las viviendas en el mercado inmobiliario limeño.

Palabras claves: Créditos hipotecarios, precios de las viviendas, tasa de interés hipotecaria y condiciones crediticias.

ABSTRACT

The research aimed to determine the relationship between placed mortgage loans and the value of houses in Lima's property market in the period of 2005-2014.

The method with quantitative approach was basic and deductive, the type and level was descriptive correlational and the design was non-experimental cross. The tools and techniques used are summarized through regression models of Ordinary Least Squares (OLS). The econometric program Eviews version 8 was used, developing line graphs and scatter plots. The finding was significant and positive relationship between the placed mortgage loans and the value of homes in Lima's housing market.

Keywords: Mortgage loans, housing prices, mortgage interest rate and credit conditions.