Incidencias de las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios sobre la asequibilidad de viviendas para hogares de ingresos medios panameños

The Impact of Mortgage Interest Rates and Real Estate Prices on Housing Affordability for Middle-Income Panamanian Households

Norman Luis Araúz Mojica[1]
[1]Universidad de Panamá, Facultad de Economía, normanarauz@up.ac.pa, https://orcid.org/0009-0004-6460-8004, Panamá.

Información del Artículo

Trazabilidad:

Recibido 10-10-2026
Revisado 01-11-2026
Aceptado 15-11-2026

Palabras Clave:

Tasas hipotecarias
Precios inmobiliarios
Asequibilidad habitacional
Ingresos familiares
Financiamiento hipotecario

RESUMEN

La asequibilidad habitacional constituye un desafío económico y social para los hogares panameños de ingresos medios, debido a las variaciones de las tasas hipotecarias, el encarecimiento inmobiliario y las limitaciones de la capacidad adquisitiva. Esta investigación tuvo como objetivo analizar la incidencia de las tasas de interés hipotecarias y los precios inmobiliarios sobre las posibilidades de acceso a una vivienda. Se desarrolló mediante un enfoque cualitativo, de alcance descriptivo-analítico y diseño no experimental, sustentado en la revisión documental de 23 estudios científicos. La información se examinó mediante análisis de contenido, comparación de resultados y síntesis temática. Los hallazgos evidenciaron que el incremento de los intereses hipotecarios eleva los costos del financiamiento, mientras que el crecimiento de los precios inmobiliarios, superior al de los ingresos familiares, restringe la capacidad de compra e incrementa la presión financiera. Asimismo, se identificó la influencia de los plazos crediticios, la disponibilidad habitacional y las políticas públicas. Se concluye que mejorar la asequibilidad requiere financiamiento sostenible, precios compatibles con los ingresos y estrategias habitacionales integrales.

Keywords:

Mortgage Interest Rates
Real Estate Prices
Housing Affordability
Household Income
Mortgage Financing

ABSTRACT

Housing affordability represents an economic and social challenge for middle-income Panamanian households due to fluctuations in mortgage interest rates, rising property prices, and constraints on purchasing power. This study aimed to analyze the influence of mortgage interest rates and real estate prices on households' ability to access homeownership. A qualitative approach was adopted, with a descriptive-analytical scope and a non-experimental design based on a documentary review of 23 scientific studies. The information was examined through content analysis, comparative assessment of findings, and thematic synthesis. The findings indicated that rising mortgage interest rates increase borrowing costs, while property prices growing faster than household incomes reduce purchasing capacity and intensify financial pressure. The review also identified the relevance of loan repayment terms, housing availability, and public policies in determining affordability. It is concluded that improving housing affordability requires sustainable financing conditions, property prices aligned with household incomes, and comprehensive housing policies. However, further quantitative research using national data is necessary to determine the magnitude of these relationships and provide stronger.

INTRODUCCIÓN

El estudio de la asequibilidad habitacional se sustenta en un entramado de teorías, principios y marcos normativos que explican cómo interactúan el financiamiento, el mercado y la capacidad de pago de los hogares. Desde la teoría del ciclo de vida del consumo y el ahorro de Modigliani y Brumberg (1954), se comprende que las familias distribuyen sus recursos a lo largo del tiempo y que la adquisición de vivienda

representa su decisión de inversión de mayor envergadura, altamente sensible al costo del crédito. A ello se suma la teoría del valor presente aplicada a activos inmobiliarios, según la cual el precio de la vivienda refleja el flujo descontado de servicios habitacionales futuros, de modo que todo incremento en la tasa de interés reduce el valor capitalizado que un hogar puede financiar.

Los factores determinantes de la asequibilidad de viviendas son las tasas de interés hipotecarias y los precios inmobiliarios constituyen, debido a su incidencia directa en el endeudamiento y la capacidad adquisitiva. El incremento de las tasas eleva las cuotas mensuales de los préstamos, mientras que el encarecimiento de los inmuebles exige mayores recursos para cubrir el abono inicial y acceder al financiamiento. En Panamá, la Ley 3 de 1985, que establece un régimen de intereses preferenciales para determinados préstamos hipotecarios, y sus modificaciones representan instrumentos de política pública orientados a facilitar el acceso a la vivienda, sujetos a los requisitos legales vigentes. Asimismo, la supervisión ejercida por la Superintendencia de Bancos de Panamá contribuye a la estabilidad del sistema crediticio y a la gestión prudente del riesgo hipotecario. Desde esta perspectiva, la asequibilidad habitacional requiere analizar conjuntamente los ingresos familiares, la evolución de los precios, las condiciones de financiamiento, la capacidad de ahorro y la efectividad de las políticas habitacionales. (Miranda y otros, 2025)

Considerando también que las tasas de interés hipotecarias y los precios inmobiliarios influyen directamente en la asequibilidad de viviendas al determinar el costo del financiamiento y la proporción del ingreso familiar destinada al pago de las obligaciones crediticias. Desde la teoría del ingreso permanente de Milton Friedman, las decisiones de endeudamiento y adquisición de bienes duraderos dependen de los ingresos actuales, las expectativas económicas futuras y la capacidad de ahorro de las familias. Por otro lado, el incremento de los precios de las propiedades, las variaciones de las tasas hipotecarias y las exigencias bancarias pueden restringir la capacidad adquisitiva y aumentar el riesgo de sobreendeudamiento. En consecuencia, resulta fundamental evaluar la relación entre los ingresos familiares, los costos inmobiliarios, las condiciones crediticias y las políticas públicas de vivienda, con el propósito de identificar alternativas que favorezcan un acceso habitacional sostenible y financieramente responsable (Torres, 2023).

Por consiguiente, la asequibilidad de viviendas constituye un componente esencial del bienestar socioeconómico de los hogares panameños de ingresos medios, al relacionar su capacidad adquisitiva con los costos de adquisición, financiamiento y mantenimiento habitacional. Según ONU-Hábitat (2019), una vivienda adecuada debe garantizar seguridad de la tenencia, servicios básicos, habitabilidad, accesibilidad, ubicación apropiada y pertinencia cultural, sin comprometer la satisfacción de otras necesidades fundamentales. Como referencia internacional, se considera asequible una vivienda cuando los gastos asociados a ella representan menos del 30 % del ingreso familiar (ONU, 2018). Sin embargo, el incremento de los precios inmobiliarios y las tasas hipotecarias puede reducir las posibilidades de adquisición, elevar el endeudamiento y limitar la estabilidad financiera de los hogares de ingresos medios. En consecuencia, resulta necesario fortalecer las políticas habitacionales, promover condiciones crediticias favorables y garantizar una oferta inmobiliaria accesible, sostenible y acorde con las necesidades económicas y sociales de la población panameña (ONU, 2026).

Durante 2026, las fluctuaciones de las tasas hipotecarias estadounidenses han evidenciado la sensibilidad del mercado inmobiliario frente a las condiciones financieras internacionales. Según las cifras de Freddie Mac recogidas en la información proporcionada, la tasa promedio de los préstamos hipotecarios a 30 años aumentó del 6,43 % al 6,49 % en una semana, aunque permaneció por debajo del 6,72 % registrado un año antes. Este incremento semanal de 0,06 puntos porcentuales encarece el financiamiento y puede reducir la capacidad adquisitiva de los compradores, especialmente cuando coincide con precios inmobiliarios elevados. En Panamá, la dolarización y la vinculación del sistema bancario con los mercados internacionales constituyen canales potenciales de transmisión de estas variaciones, cuyos efectos sobre los hogares de ingresos medios dependen de las tasas locales, los plazos crediticios y la evolución de sus ingresos. Por consiguiente, analizar conjuntamente los intereses hipotecarios, los precios de las viviendas y la relación entre las cuotas mensuales y el ingreso familiar permite evaluar las restricciones de asequibilidad y la sostenibilidad del endeudamiento habitacional (Veiga, 2026).

Por eso las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios inciden de manera directa y diferenciada sobre la asequibilidad de la vivienda, ya que un encarecimiento sostenido de los precios por encima del crecimiento del ingreso familiar reduce la capacidad real de compra y obliga a destinar una mayor proporción del presupuesto a la cuota mensual, sobre todo cuando las tasas de interés se mantienen elevadas y encarecen el financiamiento de largo plazo. En consecuencia, la combinación de precios altos y crédito más costoso deteriora el indicador de asequibilidad, retrasa la decisión de compra y empuja a estos hogares hacia el alquiler o hacia viviendas de menor calidad y ubicación, mientras que una reducción de las tasas hipotecarias, junto con políticas de subsidio y oferta habitacional suficiente, amortigua ese efecto y amplía el acceso a la vivienda propia para el segmento de ingresos medios (Simian, 2023).

La asequibilidad de la vivienda para los hogares de ingresos medios depende de la interacción entre el nivel de precios inmobiliarios, el acceso al crédito hipotecario y el apoyo estatal, pues cuando el costo de la vivienda supera la capacidad de pago y las familias no logran el cierre financiero, quedan atrapadas en el arriendo con una elevada carga sobre su ingreso. En este sentido, una política habitacional moderna que combine subsidios progresivos, instrumentos de ahorro y financiamiento accesible rompe la disyuntiva entre equidad y crecimiento, tal como lo evidencia la experiencia colombiana y los altos niveles de compra registrados en economías emergentes como Panamá. Por ello, condiciones hipotecarias favorables y precios contenidos resultan determinantes para transformar a las familias de ingresos medios panameñas en propietarias y consolidar su movilidad social (Malagón & Triveño, 2022).

Del mismo modo, la asequibilidad de la vivienda para los hogares de ingresos medios panameños está condicionada por la tasa de interés que fija el sistema financiero, pues esta determina el costo del financiamiento habitacional y, junto con el precio del inmueble, define la capacidad real de pago de las familias; cuando las tasas se elevan, el crédito se encarece, aumenta el riesgo percibido por la banca y disminuye su disposición a invertir en vivienda accesible. De este modo, el precio de las propiedades y las condiciones hipotecarias operan como factores decisivos del déficit habitacional, ya que restringen el acceso al cierre financiero de los solicitantes y desplazan la demanda hacia segmentos que la oferta formal no logra cubrir. En consecuencia, sin plazos amplios, tasas razonables y respaldo mediante subsidios y garantías, los hogares de ingresos medios enfrentan serias barreras para adquirir una vivienda digna (Aguilar & Trigueros, 2026).

De la misma forma, la asequibilidad de la vivienda tiene relación con la inclusión y la salud financiera, dado que el acceso a productos crediticios asequibles, transparentes y adaptados a la capacidad de pago determina si una familia puede afrontar tanto el precio del inmueble como las condiciones del préstamo hipotecario. Cuando las tasas se encarecen o la oferta financiera no se ajusta a la realidad económica del hogar, se levantan barreras que excluyen a segmentos sub-bancarizados y comprometen su estabilidad presupuestaria a largo plazo. En consecuencia, un sistema financiero que combine crédito responsable, acompañamiento y educación financiera amplía la autonomía de estos hogares, fortalece su resiliencia ante imprevistos y convierte la adquisición de vivienda en una vía efectiva de construcción de patrimonio y movilidad social (Díaz y otros, 2025).

En este sentido, la asequibilidad de la vivienda se sostiene sobre la articulación entre el ahorro, el crédito a largo plazo y un precio del inmueble acorde con la capacidad real de pago, tal como lo evidencian los modelos habitacionales latinoamericanos que financiaron viviendas para la clase media mediante esquemas mutualistas de crédito prolongado. Cuando las tasas hipotecarias se encarecen y los precios crecen por encima del ingreso familiar, se agrava el déficit habitacional cuantitativo y se restringe el acceso a una vivienda adecuada, entendida no solo como refugio sino como satisfactor de necesidades de protección, patrimonio y calidad de vida. Por ello, garantizar condiciones de financiamiento sostenibles y precios razonables resulta determinante para que estos hogares ejerzan efectivamente su derecho a la vivienda y consoliden su integración territorial (Brito, 2023).

De manera semejante, la asequibilidad de la vivienda para los hogares de ingresos medios panameños no puede desligarse de las dinámicas de desigualdad y segregación residencial que caracterizan a las ciudades latinoamericanas, donde la lógica de mercado y la preeminencia de la inversión privada han encarecido el acceso al suelo y a la vivienda. En este escenario, cuando las tasas hipotecarias se elevan y los precios inmobiliarios se desvinculan de la capacidad de pago, el crédito deja de operar como mecanismo de movilidad social y refuerza la exclusión de los sectores que no alcanzan el umbral de solvencia exigido. Por ello, condiciones de financiamiento equitativas y precios ajustados al ingreso familiar resultan determinantes para evitar que estos hogares queden relegados a periferias fragmentadas y para garantizar un acceso justo a la vivienda y al territorio (Paz, 2025).

En la misma línea, la asequibilidad de la vivienda para los hogares de ingresos medios panameños está condicionada por el comportamiento de las tasas hipotecarias y por el peso creciente del costo habitacional dentro del consumo familiar, pues aun cuando las carteras de crédito hipotecario han seguido expandiéndose en América Latina, lo han hecho en un contexto de condiciones de financiamiento más restrictivas que encarecen el acceso a la propiedad. En este marco, el gasto en vivienda constituye uno de los rubros más relevantes del presupuesto de los hogares y suele señalarse como uno de los factores que explican el descenso de la tenencia en propiedad en varios países de la región, aunque Panamá figura entre las excepciones donde la propiedad urbana aumentó (de 79,2% en 2009 a 82,6% en 2022). Por ello, mantener tasas razonables y precios acordes con el ingreso resulta decisivo para preservar la capacidad de compra de este segmento y evitar su desplazamiento hacia el alquiler (Aulestia & Lana, 2024).

Las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios constituyen los dos factores que definen la asequibilidad de la vivienda para los hogares de ingresos medios panameños, pues determinan conjuntamente el monto

de la cuota mensual y la proporción del ingreso familiar comprometida en el financiamiento. Cuando el precio de las propiedades crece por encima de los salarios y las tasas de interés se encarecen, el cierre financiero se vuelve inalcanzable y la capacidad de compra se contrae de manera significativa. En consecuencia, este segmento queda expuesto a un mayor endeudamiento, a plazos más largos o al desplazamiento hacia el alquiler y zonas periféricas. Por ello, condiciones crediticias estables y precios acordes con el ingreso resultan decisivos para preservar el acceso a la vivienda propia (Díaz y otros, 2022).
La financiación hipotecaria encarecida por los elevados tipos de interés, junto con el alza persistente de los precios inmobiliarios impulsados por la demanda mayorista y no residente de carácter especulativo, la escasez de suelo y la restricción de oferta tras la pandemia, ha deteriorado la asequibilidad de la vivienda por encima del crecimiento de los salarios. Esta dinámica obliga a los hogares de ingresos medios a trabajar más horas para costear una casa y agrava la desigualdad entre propietarios e inquilinos, limitando el acceso a la primera vivienda y la movilidad social. Frente a subsidios al crédito poco eficaces, conviene garantizar un acceso inclusivo a viviendas asequibles y de calidad, potenciando un mercado de alquiler eficiente y ampliando la oferta, incluido un parque público más extenso (Carbó & Rodríguez, 2024).
El acceso a la vivienda en España se ha convertido en una crisis estructural, pues el encarecimiento sostenido de los precios inmobiliarios superior al crecimiento de la renta de los hogares y unas condiciones de financiación más exigentes, marcadas por tipos de interés elevados e importes hipotecarios récord, han disparado el esfuerzo económico de las familias por encima de los umbrales de sostenibilidad. Este desajuste entre la evolución de los precios y la capacidad adquisitiva, agravado por la escasa oferta asequible y un parque público insuficiente, golpea con especial dureza a los hogares de menores ingresos y a los jóvenes. Como consecuencia, se amplía la brecha intergeneracional en patrimonio y oportunidades, se retrasa la emancipación y se perpetúa la desigualdad en el acceso a una vivienda digna (Morán, 2025).
La crisis de asequibilidad de la vivienda ha dejado de afectar solo a las grandes ciudades y a los hogares más pobres para alcanzar también a las clases medias urbanas y a quienes viven de alquiler, pues en las economías de la OCDE los precios han crecido tres veces más rápido que los ingresos en las últimas dos décadas. Este deterioro responde a una combinación de factores: restricciones regulatorias a la oferta de suelo y construcción, creciente desigualdad en el ingreso, condiciones de crédito y tasas de interés, y la presión de las plataformas de alojamiento turístico. Sus consecuencias son profundas, pues limitan el acceso a la alimentación, la salud y la educación, retrasan la emancipación juvenil y frenan el crecimiento económico. Por ello, comprender sus causas resulta esencial para diseñar políticas públicas sostenibles que garanticen ciudades más equitativas (Martínez, 2024).
El estudio del Distrito Metropolitano de Quito evidencia que, especialmente en la última década, se produjo un marcado desacoplamiento entre los precios de la vivienda nueva formal y los ingresos de los hogares, lo que disparó el esfuerzo inmobiliario necesario para adquirir una casa. Mediante un índice que mide los años de ingreso íntegro requeridos, se constata que un hogar de menores recursos tardaría décadas en comprar una sola vivienda, mientras uno de ingresos altos accedería a varias en ese mismo lapso. Esta dinámica, impulsada por la especulación inmobiliaria y una oferta orientada a la acumulación de capital más que a las necesidades sociales, erosiona la función social de la vivienda y profundiza las desigualdades territoriales. El fenómeno, de carácter estructural y agravado por políticas públicas deficientes, reclama una planificación urbana eficiente y un mayor control del mercado privado (Granda, 2026).
El acceso a la vivienda se ha convertido en un problema global, pues el alza sostenida de los precios de compra y alquiler, desligada de unas rentas estancadas, ha impuesto una carga financiera excesiva a los hogares de menores ingresos, especialmente jóvenes y colectivos vulnerables. La Ley 12/2023 española define la asequibilidad como el gasto en vivienda que no supera el 30 % de la renta del hogar, pero este umbral fijo carece de respaldo empírico y vulnera la equidad vertical, ya que penaliza a las rentas bajas y no garantiza recursos residuales para otras necesidades básicas. Como alternativa, se propone un porcentaje de esfuerzo creciente con el nivel de renta, combinado con un mínimo de ingreso residual garantizado y una parametrización que incorpore las diferencias territoriales. Así se busca una política de vivienda más eficaz, equitativa y socialmente sostenible (Oliver y otros, 2026).
El estudio de viabilidad de un proyecto de Vivienda de Interés Social en Santa María del Mar (Lima) parte del persistente déficit habitacional que afecta a las familias de bajos y medianos ingresos, pues cerca del 70 % de ese déficit nacional corresponde a hogares que no acceden a la vivienda formal o residen en condiciones inadecuadas. La concentración del mercado formal en los segmentos de mayor poder adquisitivo, la elevada autoconstrucción informal y la brecha entre la oferta y la demanda efectiva agravan la asequibilidad, especialmente en los niveles socioeconómicos C, D y E. Frente a ello, los programas estatales de crédito y subsidio como Techo Propio y Mi Vivienda buscan facilitar el acceso mediante suelo público y soluciones asequibles. El proyecto se evalúa, así, como una vía para reducir el déficit y consolidar un entorno urbano más equitativo y sostenible (Carbajal & Maguiña, 2026).

La revisión de la literatura científica global confirma que las tasas de interés hipotecarias ejercen una influencia decisiva sobre el mercado de la vivienda y la actividad constructora, pues su encarecimiento eleva los costos financieros, contrae la demanda y frena la edificación, las ventas y los permisos de obra. La evidencia empírica estima que los choques en estas tasas explican entre un 10 % y un 25 % de la dinámica de los precios inmobiliarios, con efectos más intensos en zonas de oferta rígida por restricciones del uso del suelo. A ello se suman factores macroeconómicos, demográficos y legislativos como la inflación, el crecimiento del PIB, la presión poblacional y los subsidios que configuran conjuntamente la asequibilidad. En contextos de alta volatilidad poscovid, comprender esta interacción resulta clave para sostener el acceso de los hogares a la vivienda formal (Roa, 2025).

El análisis comparado del sector inmobiliario tras la crisis de 2008 revela que la burbuja española fue ante todo una burbuja de crédito, y que la vulnerabilidad de cada país no dependió del nivel de los tipos de interés común a la eurozona, sino de la estructura de su mercado hipotecario, su cultura de tenencia y su marco de supervisión. España e Irlanda, que concentraban los tres factores de riesgo, sufrieron los ajustes más severos, mientras Alemania los evitó; además, la dependencia casi total de la propiedad y un parque de alquiler social inferior al 1,5 % agravaron el impacto social, con desahucios y mayor desigualdad. Pese a trayectorias divergentes, los cuatro países afrontan hoy un problema común de asequibilidad, pues los precios vuelven a crecer por encima de las rentas y elevan el esfuerzo hipotecario de los hogares. Ello evidencia que la vulnerabilidad inmobiliaria no es un destino inevitable, sino una elección institucional corregible mediante políticas de vivienda más eficaces (Borreguero, 2026).

El estudio del Nuevo Crédito Mi vivienda en Lima Metropolitana evidencia que el acceso a una vivienda adecuada sigue limitado por un déficit habitacional de 444,002 unidades, con predominio del componente cualitativo (62 %) frente al cuantitativo (38 %), que afecta sobre todo a la población trabajadora informal (61 % de la fuerza laboral). Pese a que el programa colocó 126,000 créditos hipotecarios entre 2013 y 2024 mediante subsidios como el Bono del Buen Pagador, las brechas persisten porque el financiamiento no neutraliza barreras estructurales como el costo del suelo, los precios de la vivienda y las condiciones del crédito. Las experiencias comparadas de Chile, Colombia y Brasil muestran que combinar subsidios a la demanda con mayor inversión pública y planificación urbana amplía la asequibilidad real. Se concluye que las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios condicionan de forma decisiva la capacidad adquisitiva de los hogares de ingresos medios, exigiendo políticas integrales más allá del crédito facilitado (Braul y otros, 2025).

El análisis del mercado inmobiliario del Gran Santiago confirma que el acceso a la vivienda se ha deteriorado por el alza sostenida de los precios frente a un crecimiento salarial rezagado y un sistema de subsidios y regulaciones fragmentado. Mediante pruebas econométricas se verifica una relación de largo plazo entre precios de vivienda, tasas de interés e ingresos, de modo que el encarecimiento del crédito reduce directamente la asequibilidad. Desde mediados de 2021, el aumento de las tasas por la política monetaria del Banco Central elevó el costo del financiamiento al nivel más alto de la década y acortó los plazos hipotecarios de 30 a 20 años, contrayendo la demanda. Se concluye que enfrentar la crisis de asequibilidad exige reformas regulatorias integrales, mayor financiamiento y una mirada social más amplia, pues el problema no se resuelve solo con mecanismos de mercado (Aros y otros, 2023).

El estudio del precio por metro cuadrado de los departamentos en distritos de ingresos altos de Lima (2002-2025) confirma que la vivienda opera a la vez como bien de consumo y activo de inversión, por lo que su valor responde a la interacción de ambos factores: el consumo privado ejerce el efecto positivo dominante (coeficiente ≈ 0.83), mientras la capitalización bursátil y el tipo de cambio real muestran efectos negativos significativos propios de decisiones de portafolio. Mediante cointegración de Johansen, estimación FMOLS y un modelo VECM se verifica una relación de equilibrio de largo plazo, con una velocidad de corrección del 3.9 % trimestral de las desviaciones. El alza de las tasas de interés desde 2022, junto con la pérdida de poder adquisitivo de los hogares, deterioró la asequibilidad y provocó una corrección real de los precios hacia sus fundamentos. Se concluye que las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios condicionan de manera decisiva la capacidad de compra de los hogares de ingresos medios, sin evidencia de burbujas persistentes salvo presiones moderadas en 2002-2003 y 2013-2018 (Fernandez & Montoya, 2026).

El estudio de la Ley de Alquileres No. 27.551 en Mar del Plata (2020-2023) muestra que las intervenciones estatales sobre el precio de la vivienda, concebidas para corregir fallos de mercado como la información asimétrica y el poder de los propietarios, suelen producir efectos contrarios a su finalidad distributiva. La extensión del contrato a tres años y la actualización anual atada a un índice oficial que corría por detrás de la inflación redujeron la rentabilidad percibida, provocando el retiro de unidades del alquiler permanente, su traslado al mercado temporario o turístico y el endurecimiento de garantías. Lejos de ampliar el acceso, la regulación contrajo la oferta, elevó las barreras de entrada y favoreció la informalidad, deteriorando la asequibilidad para los hogares de ingresos medios. Se concluye que el impacto de estas políticas depende

de su diseño, del marco institucional y de la capacidad estatal de fiscalización, pues incentivos mal calibrados agravan el problema que pretenden resolver (Blasio, 2026).
Con base en lo anterior, el presente estudio se plantea como objetivo general determinar la incidencia de las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios sobre la asequibilidad de viviendas para los hogares de ingresos medios panameños.

Como objetivos específicos se propone:

- Analizar la relación entre la tasa hipotecaria efectiva y el índice de asequibilidad habitacional.
- Evaluar el efecto de la variación de los precios inmobiliarios sobre la capacidad de pago de los hogares
- Estimar el peso conjunto de ambas variables en la probabilidad de sobrecarga financiera.

En consecuencia, se formula la hipótesis de investigación
(H_1): las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios ejercen un efecto significativo y negativo sobre la asequibilidad de viviendas para los hogares de ingresos medios panameños; frente a la hipótesis nula.
(H_0), que sostiene la ausencia de relación estadísticamente significativa entre dichas variables.

MATERIALES Y MÉTODOS

La investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo, de alcance descriptivo-analítico, con diseño no experimental y metodología de revisión documental, sustentada en el análisis de 23 estudios relacionados con las tasas hipotecarias, los precios inmobiliarios y la asequibilidad habitacional. La selección documental consideró la pertinencia temática y la vinculación de las investigaciones con las condiciones de financiamiento, los ingresos familiares y el acceso a la vivienda. La información secundaria se examinó mediante análisis de contenido, comparación de hallazgos y síntesis temática, sin aplicar instrumentos de recolección de datos ni manipular variables. Se respetaron los principios éticos de integridad académica, reconocimiento de autoría y citación de las fuentes consultadas. Entre las limitaciones se identificaron las diferencias metodológicas y territoriales de los estudios revisados, así como la disponibilidad de información específica sobre Panamá, lo que restringe la generalización de los resultados y la comprobación estadística directa de las hipótesis planteadas.

RESULTADOS

Incidencia de las tasas hipotecarias sobre la capacidad de financiamiento habitacional
La revisión de las investigaciones permitió reconocer que las variaciones de las tasas hipotecarias modifican el costo total del crédito y la proporción del ingreso familiar destinada al cumplimiento de las obligaciones financieras. Roa (2025) señala que las perturbaciones de las tasas de interés explican entre el 10 % y el 25 % de la dinámica de los precios inmobiliarios en los contextos examinados, particularmente donde existen restricciones de oferta. Por su parte, Aros y otros (2023) identificaron que el incremento de los intereses hipotecarios en Chile estuvo acompañado por una reducción de los plazos de financiamiento de 30 a 20 años, lo que elevó las exigencias de pago y restringió la demanda habitacional. Estos hallazgos permiten interpretar que los hogares panameños de ingresos medios podrían enfrentar mayores dificultades para obtener financiamiento cuando las condiciones crediticias se vuelven más restrictivas, especialmente si sus ingresos no aumentan proporcionalmente.

Tabla 1: Evidencias documentales sobre tasas hipotecarias, precios inmobiliarios y asequibilidad habitacional

Estudio	Indicador identificado	Resultado documentado
Roa (2025)	Incidencia de las tasas sobre los precios inmobiliarios	Entre 10 % y 25 % de la dinámica de precios atribuida a perturbaciones de las tasas, según los estudios examinados.
Aros y otros (2023)	Plazos hipotecarios en Chile	Reducción de 30 a 20 años en el contexto estudiado.
Aulestia y Lana (2024)	Propiedad de vivienda urbana en Panamá	Incremento del 79,2 % en 2009 al 82,6 % en 2022.

Martínez (2024)	Relación entre precios e ingresos en países de la OCDE	Los precios de vivienda crecieron tres veces más rápido que los ingresos durante las últimas dos décadas.
Braul y otros (2025)	Déficit habitacional en Lima Metropolitana	444.002 unidades; 62 % de déficit cualitativo y 38 % cuantitativo.
Fernández y Montoya (2026)	Ajuste de precios inmobiliarios en Lima	Velocidad de corrección del 3,9 % trimestral hacia el equilibrio de largo plazo.

Los resultados expuestos en la Tabla 1 permiten establecer que el deterioro de la asequibilidad habitacional responde a condiciones financieras y estructurales que varían entre los mercados. Mientras Roa (2025) destaca la sensibilidad de los precios inmobiliarios frente a las tasas de interés, Aros y otros (2023) evidencian restricciones relacionadas con los plazos crediticios. En contraste, Aulestia y Lana (2024) registran un incremento de la propiedad urbana en Panamá, comportamiento que requiere examinarse conjuntamente con la evolución de los ingresos, los precios y las condiciones de acceso al crédito. Por tanto, un aumento de la proporción de propietarios no demuestra necesariamente una mejora en la asequibilidad para quienes buscan adquirir su primera vivienda.

Comportamiento de los precios inmobiliarios y su relación con los ingresos familiares

Los estudios examinados coinciden en que el crecimiento de los precios inmobiliarios por encima de los ingresos familiares constituye una de las principales restricciones para acceder a una vivienda. Martínez (2024) identifica que, en las economías de la OCDE, los precios habitacionales aumentaron a un ritmo tres veces superior al de los ingresos durante las últimas dos décadas, lo que evidencia un desequilibrio entre el valor de los inmuebles y la capacidad adquisitiva. De manera semejante, Granda (2026) documenta en Quito un distanciamiento entre los precios de las viviendas nuevas y los recursos económicos de los hogares, mientras que Carbó y Rodríguez (2024) destacan las consecuencias del encarecimiento inmobiliario sobre la movilidad social. Estas coincidencias permiten reconocer que la asequibilidad no depende exclusivamente del acceso al financiamiento, sino también de la correspondencia entre los precios de mercado y los ingresos disponibles.

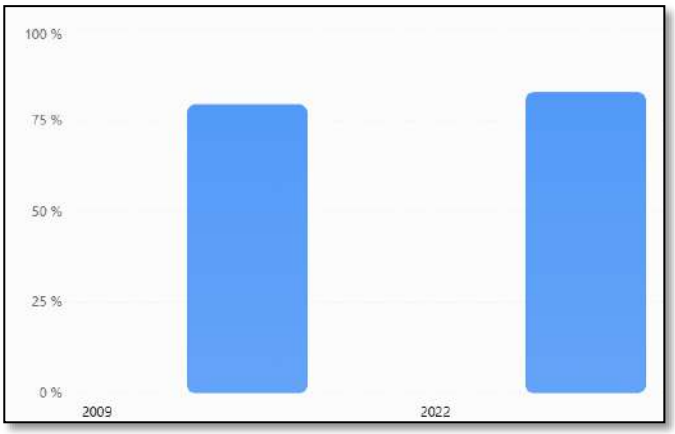


Fig. 1: Evolución de la tenencia de vivienda en propiedad en zonas urbanas de Panamá, 2009-2022
Fuente: Aulestia y Lana (2024), según la información documental revisada

La Figura 1 presenta un aumento de 3,4 puntos porcentuales en la proporción de viviendas urbanas ocupadas por sus propietarios en Panamá entre 2009 y 2022. Este comportamiento contrasta con las dificultades de acceso descritas en diversos mercados internacionales y sugiere que la evolución de la propiedad habitacional puede responder a factores institucionales, históricos y financieros particulares. Sin embargo, el indicador no permite determinar qué proporción de los hogares de ingresos medios logró adquirir una vivienda durante ese período ni cuánto de sus ingresos destinó al financiamiento. En consecuencia, su interpretación debe complementarse con información sobre precios inmobiliarios, tasas hipotecarias efectivas, salarios y endeudamiento familiar.

Relación conjunta entre las tasas hipotecarias, los precios inmobiliarios y la sobrecarga financiera

La síntesis documental muestra que el encarecimiento simultáneo de las propiedades y del crédito hipotecario puede intensificar las restricciones presupuestarias de los hogares. Simian (2023) y Díaz y otros

(2022) coinciden en que esta combinación incrementa las exigencias económicas para adquirir una vivienda y puede desplazar la demanda hacia el alquiler o hacia inmuebles de menor costo. Asimismo, Oliver y otros (2026) cuestionan la aplicación uniforme del umbral del 30 % del ingreso familiar como criterio suficiente para determinar la asequibilidad, debido a que no considera las diferencias en los recursos disponibles después de cubrir los gastos habitacionales. En el contexto panameño, estos planteamientos destacan la importancia de evaluar tanto la cuota hipotecaria como el ingreso residual necesario para satisfacer alimentación, transporte, salud y otras necesidades esenciales.

Tabla 2: Síntesis de los principales factores relacionados con la asequibilidad habitacional

Factor analizado	Hallazgo de la revisión	Implicación para los hogares panameños de ingresos medios
Tasas hipotecarias	El aumento de intereses encarece el financiamiento.	Mayor cuota mensual y menor capacidad de endeudamiento.
Precios inmobiliarios	El crecimiento superior al ingreso reduce el poder de compra.	Mayores dificultades para reunir el abono inicial y adquirir una propiedad.
Ingresos familiares	La insuficiencia de ingresos limita la capacidad de pago.	Mayor exposición a restricciones crediticias.
Plazos hipotecarios	Los períodos más cortos elevan las cuotas para un mismo préstamo y tasa.	Mayor presión sobre el presupuesto familiar.
Subsidios habitacionales	Pueden facilitar el acceso, aunque su efectividad depende del diseño.	Posibilidad de reducir barreras financieras para hogares elegibles.
Oferta inmobiliaria	La escasez de viviendas asequibles restringe las alternativas de compra.	Desplazamiento potencial hacia zonas periféricas o alquiler.

Fuente: Elaboración propia mediante síntesis temática de los estudios documentales examinados.

Los resultados de la Tabla 2 evidencian que las restricciones de acceso a la vivienda deben interpretarse desde una perspectiva multidimensional. El aumento de las tasas hipotecarias afecta directamente el costo del endeudamiento, mientras que los precios inmobiliarios determinan el capital requerido para efectuar la compra. Cuando ambos factores evolucionan desfavorablemente, los hogares pueden enfrentar mayores exigencias de ahorro y financiamiento. No obstante, la revisión no proporciona una base homogénea de datos individuales que permita calcular la probabilidad de sobrecarga financiera de los hogares panameños ni cuantificar el efecto conjunto de ambas variables mediante un modelo estadístico.

DISCUSIÓN

Los hallazgos documentales presentan coincidencias con los planteamientos de Modigliani y Brumberg (1954) sobre las decisiones de consumo y ahorro a lo largo del ciclo de vida, debido a que la adquisición de una vivienda compromete recursos presentes y futuros. Asimismo, guardan relación con la teoría del ingreso permanente de Friedman, según la cual las expectativas sobre la estabilidad económica influyen en las decisiones de endeudamiento. Desde esta perspectiva, las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios no actúan de manera aislada, sino que interactúan con la capacidad de ahorro, la estabilidad laboral y las expectativas de ingresos. Esta interpretación resulta relevante para Panamá, donde la sostenibilidad del crédito habitacional exige considerar las condiciones financieras y la capacidad real de pago de las familias. Al contrastar los resultados internacionales, se identifican similitudes en el deterioro de la asequibilidad cuando los precios de las viviendas crecen más rápidamente que los ingresos. Morán (2025), Granda (2026) y Carbó y Rodríguez (2024) describen restricciones habitacionales asociadas con desequilibrios entre los valores inmobiliarios, las remuneraciones y la disponibilidad de viviendas accesibles. Sin embargo, Aulestia y Lana (2024) presentan un comportamiento diferente para Panamá, al documentar un incremento de la propiedad urbana entre 2009 y 2022. Esta diferencia no contradice necesariamente la existencia de barreras de asequibilidad, puesto que la tenencia de vivienda refleja una condición acumulada, mientras que la capacidad de adquisición depende de las condiciones económicas que enfrentan los compradores en un momento determinado.

Respecto a las políticas habitacionales, Malagón y Triveño (2022), Braul y otros (2025) y Carbajal y Maguiña (2026) destacan la importancia de articular mecanismos de financiamiento, subsidios y disponibilidad de viviendas adecuadas. Estas contribuciones permiten discutir la pertinencia del régimen de intereses preferenciales establecido en Panamá mediante la Ley 3 de 1985 y sus modificaciones, como instrumento orientado a facilitar el acceso al crédito hipotecario para determinados segmentos de la población. No obstante, los beneficios financieros pueden resultar insuficientes cuando el precio de las

propiedades supera ampliamente la capacidad adquisitiva de los hogares. Por consiguiente, la efectividad de las políticas habitacionales requiere considerar simultáneamente la oferta inmobiliaria, los ingresos familiares, las condiciones de elegibilidad y la sostenibilidad del endeudamiento.

Desde una perspectiva financiera, los resultados también coinciden con Díaz y otros (2025), quienes vinculan la asequibilidad con la inclusión financiera y el acceso responsable al crédito. El financiamiento hipotecario puede favorecer la acumulación patrimonial y la estabilidad residencial, pero también representar una fuente de vulnerabilidad cuando las cuotas comprometen una proporción excesiva de los ingresos disponibles. En este sentido, la contribución de Oliver y otros (2026) resulta significativa, al proponer que la evaluación de la asequibilidad incorpore el ingreso residual y las diferencias económicas entre hogares. Para Panamá, este enfoque permitiría complementar los indicadores tradicionales de esfuerzo hipotecario con criterios relacionados con la capacidad de cubrir necesidades esenciales después del pago de la vivienda.

En relación con las hipótesis planteadas, la evidencia documental examinada ofrece respaldo teórico y empírico indirecto a la proposición de que el incremento de las tasas hipotecarias y de los precios inmobiliarios se relaciona negativamente con la asequibilidad habitacional. Sin embargo, debido a que esta investigación no aplicó instrumentos, no utilizó una base de microdatos panameños ni realizó estimaciones econométricas propias, no es posible afirmar que se haya demostrado una relación estadísticamente significativa ni rechazar formalmente la hipótesis nula. Por tanto, los hallazgos deben entenderse como una convergencia de evidencias documentales que fundamenta la necesidad de futuras comprobaciones empíricas.

Entre las principales limitaciones se identifican la heterogeneidad metodológica de los 23 estudios, las diferencias económicas y normativas entre países, la diversidad de períodos analizados y la disponibilidad restringida de indicadores específicos para hogares panameños de ingresos medios. Estas condiciones dificultan establecer comparaciones directas y generalizar los resultados internacionales al mercado inmobiliario nacional. En futuras investigaciones se recomienda utilizar información longitudinal sobre tasas hipotecarias efectivas, precios de viviendas, ingresos familiares, plazos de financiamiento y cuotas mensuales, con el propósito de estimar modelos de regresión y evaluar el riesgo de sobrecarga financiera. Asimismo, sería pertinente desarrollar análisis diferenciados por provincia, nivel de ingreso y tipo de vivienda, para identificar desigualdades territoriales y orientar políticas públicas más precisas.

En síntesis, la revisión de los 23 estudios permite sostener que la asequibilidad habitacional constituye un fenómeno económico y social condicionado por la interacción entre el costo del crédito, los precios inmobiliarios y la capacidad financiera de los hogares. La principal contribución del análisis consiste en integrar estas dimensiones y reconocer que el acceso sostenible a la vivienda requiere mecanismos de financiamiento responsables, una oferta habitacional compatible con los ingresos familiares y políticas públicas capaces de reducir las barreras de adquisición. Para los hogares panameños de ingresos medios, esta perspectiva proporciona una base conceptual y documental para futuras investigaciones orientadas a cuantificar el efecto de las tasas hipotecarias y los precios inmobiliarios sobre sus oportunidades reales de acceder a una vivienda adecuada.

CONCLUSIÓN

La revisión documental de 23 estudios permitió establecer que las tasas de interés hipotecarias y los precios inmobiliarios constituyen factores determinantes de la asequibilidad habitacional, debido a su relación con el costo del financiamiento, la capacidad adquisitiva y la estabilidad económica de los hogares. Los hallazgos evidencian que el incremento de las tasas encarece las obligaciones crediticias, mientras que el aumento de los precios de las propiedades, cuando supera el crecimiento de los ingresos familiares, restringe las posibilidades de adquisición de una vivienda. La interacción de ambas variables puede intensificar la presión sobre el presupuesto familiar, incrementar el riesgo de sobreendeudamiento y limitar el acceso a la propiedad, particularmente entre los hogares de ingresos medios que dependen del financiamiento bancario.

Asimismo, el análisis permitió reconocer que la asequibilidad habitacional no depende exclusivamente de las condiciones hipotecarias, sino también de la estabilidad de los ingresos, la capacidad de ahorro, los plazos crediticios, la disponibilidad de viviendas y la efectividad de las políticas públicas. Aunque la evidencia internacional muestra dificultades recurrentes para acceder a la vivienda, el comportamiento de la propiedad urbana en Panamá presenta particularidades que requieren investigaciones específicas. En este contexto, los mecanismos de intereses preferenciales y los programas de apoyo habitacional representan alternativas relevantes, cuya efectividad debe evaluarse considerando las necesidades económicas de los hogares y las condiciones del mercado inmobiliario nacional.

En relación con los objetivos de la investigación, la evidencia examinada permitió identificar asociaciones entre las tasas hipotecarias, los precios inmobiliarios y las restricciones de asequibilidad, así como reconocer los mecanismos mediante los cuales estas variables pueden aumentar la carga financiera familiar. No obstante, el carácter documental del estudio impide cuantificar su incidencia específica sobre los hogares panameños o comprobar estadísticamente las hipótesis formuladas. Por consiguiente, los resultados constituyen un respaldo teórico y empírico indirecto que requiere complementarse con investigaciones cuantitativas basadas en información nacional.

Finalmente, se concluye que mejorar la asequibilidad de viviendas para los hogares panameños de ingresos medios exige una articulación entre condiciones hipotecarias sostenibles, precios inmobiliarios compatibles con los ingresos familiares y políticas habitacionales orientadas a ampliar la oferta accesible. Se recomienda fortalecer los mecanismos de financiamiento responsable, evaluar la efectividad de los incentivos estatales y desarrollar estudios que incorporen indicadores de esfuerzo hipotecario, ingreso disponible y riesgo de sobrecarga financiera. El principal aporte de esta investigación radica en integrar la evidencia documental sobre los factores financieros e inmobiliarios que condicionan el acceso a la vivienda, proporcionando fundamentos para futuras investigaciones y decisiones de política pública encaminadas a promover la estabilidad económica, la inclusión habitacional y el bienestar de las familias panameñas.

REFERENCIAS

Aguilar, G., & Trigueros, M. (2026). Evaluación del grado de interés del sistema financiero nacional en invertir en vivienda social. Universidad Tecnológica Centroamericana UNITEC. https://repositorio.unitec.edu/items/c429924d-6724-49a6-8964-319ac4fab65b

Aros, T., Mercado, K., & Contreras, T. (2023). Acceso a la vivienda en Chile: un enfoque sobre los precios. Universidad Finis Terrae. https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/113851924/Mercado_Kenet_Aros_Tomas_Contreras_Tomas_Tesis_Magister_Finanzas_Final-libre.pdf?1714233139=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DMercado_Kenet_Aros_Toma_s_Contreras_Toma.pdf&Expires=1794108289&

Aulestia, D., & Lana, B. (2024). Informe urbano de América Latina y el Caribe. CEPAL. https://sdglocalaction.org/wp-content/uploads/2025/02/S2401010_es.pdf

Blasio, F. (2026). Control de precios: implicancias de la Ley de alquileres en Mar del Plata para el período 2020-2023. Universidad Nacional de Mar del Plata. https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/4582/

Borreguero, Á. (15 de 9 de 2026). Impacto y transformación del sector inmobiliario español tras la crisis de 2008: un análisis comparativo. Universitat Politècnica De València. https://riunet.upv.es/entities/publication/5e207ee4-8b56-4fe1-9fc7-c532f60c84a1

Braul, G., Rodriguez, R., & Flores, J. (2025). El nuevo crédito MiVivienda y su contribución al acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana. Universidad Esan. https://repositorio.esan.edu.pe/server/api/core/bitstreams/f0d8a42b-7993-43cc-a445-bee7b3f63329/content

Brito, M. (2023). Repensar la produccion Estatal de viviendas de Interes cosial desde la Gente: Aproximasiones a la politica Habitasional Ecuatoriana en el periodo 2008- 2018 Continuidades Contraste y defafio . Universidad politecnica de Madrid. https://oa.upm.es/80778/1/MARIA_LORENA_BRITO_ESCOBAR.pdf

Carbajal, J. E., & Maguiña, J. (2026). Análisis de viabilidad de proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS). Caso: Familias de bajos recursos e ingresos medios en el distrito de Santa María del Mar, Lima, Perú, 2025. universidad católica del perú . https://tesis.pucp.edu.pe/items/8fdb59eb-82cc-48d3-b983-823ab116d8af

Carbó, S., & Rodríguez, F. (2024). situación de los mercados de vivienda e hipotecario. Revista Cuadernos De Información Economica. https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/01/Cie_298_Carbo_Rodriguez.pdf

Díaz, J., Úbeda, J., & Herrera, R. (2022). Elaboración de estudio de pre factibilidad de una empresa de producción y comercialización de carne de pollo en la ciudad de Estelí en el año 2021. Universidad Nacional De Ingeniería. https://ribuni.uni.edu.ni/5049/1/16393.pdf

Díaz, S., Lamata, P., María, B., & Carlos, G. (2025). Salud Financiera: Un Enfoque de Valor Compartido para el Sector Financiero. Universidad Pontifisia . https://repositorio.comillas.edu/items/622997b0-15c1-480b-b2b7-56ebdbb8fa66

Fernandez, D., & Montoya, M. D. (16 de 7 de 2026). Factores económicos que influyen en el precio de comercialización por metro cuadrado de los departamentos en los distritos de altos ingresos de Lima

Metropolitana, 2002-2025. Universidad Católica de Santa María. https://repositorio.ucsm.edu.pe/items/25962ad8-a09e-4589-abf2-116702fc1639

Granda, M. (2026). Quito, la vivienda imposible. *36(2)*. Revista Bitácora Urbano Territorial, . https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10953365

Malagón, J., & Triveño, L. (2022). Estructura y acabados: 30 ideas sobre cómo mejorar la política de vivienda en Colombia, aplicables al mundo emergente. Coyuntura Económica. https://repository.fedesarrollo.org.co/handle/11445/4357

Martínez, R. (2024). La crisis de asequibilidad en la vivienda de alquiler: causas, consecuencias y lecciones de política. UCL Discovery. https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10194603/

Miranda, L., Ruíz, P., De Gracias, S., & Juárez, O. (agosto de 2025). La Cultura De Ahorro En La Sociedad: Evolución De Su Impacto En La Estabilidad Financiera. *9(4)*. Revista Científica Multidisciplinar Ciencia Latina. https://doi.org/https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i4.19060

Morán, M. (2025). Claves Del Mercado Inmobiliario En España: Accesibilidad, Desigualdad Y Retos Estructurales. . Universidad de Sevilla . https://idus.us.es/server/api/core/bitstreams/9018ea44-dce5-4c71-bdc5-3483e1b1570e/content

Oliver, M., Llorca, A., & Rius, G. (2026). Hacia una nueva definición de asequibilidad en vivienda en España: equidad, territorialidad y políticas públicas. Investigaciones Regionales. https://investigacionesregionales.org/wp-content/uploads/sites/3/2026/04/118276-Oliver-Sanz-et-al.-Online.pdf

ONU. (2026). Elementos de una vivienda adecuada. https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada

Paz, M. (2025). América Latina Desigual. Ocho casos emblemáticos para entender . Universidad Alberto Hultado . https://ediciones.uahurtado.cl/wp-content/uploads/woocommerce_uploads/SOC-AL-desigual-11sept_c-PORT_b-r3bne9.pdf

Roa, D. (2025). Revisión de la literatura científica global sobre la relación entre el crecimiento del sector construcción y variables financieras, macroeconómicas, demográficas y legislativas. Universidad El Bosque. https://repositorio.unbosque.edu.co/items/54dba4e7-e7ba-42b1-a1e1-90dd325ecf7c

Simian, J. (2023). Caída en la tasa de propiedad y asequibilidad de la vivienda. Universidad de los Andes, Chile. https://www.researchgate.net/profile/Jose-Simian/publication/375528355_Caida_en_la_tasa_de_propiedad_y_asequibilidad_de_la_vivienda/links/6550cf69b86a1d521bd829c3/Caida-en-la-tasa-de-propiedad-y-asequibilidad-de-la-vivienda.pdf

Torres, J. (5 de marzo de 2023). Teorías del consumo: Así influye el factor tiempo en las decisiones de las familias. Revista Espacios. https://marketdata.com.py/educacion/economia-facil/teorias-del-consumo-asi-influye-el-factor-tiempo-en-las-decisiones-de-las-familias-100833/