

**RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN
- RAE -**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia
Vigilada Mineducación

RIUCaC

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMIA
BOGOTÁ D.C.**

LICENCIA CREATIVE COMMONS: Señale en la casilla la licencia que insertó en el trabajo de grado, tesis o artículo:

Atribución	<input type="checkbox"/>	Atribución no comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Atribución no comercial sin derivadas	<input type="checkbox"/>
Atribución no comercial compartir igual	<input type="checkbox"/>	Atribución sin derivadas	<input type="checkbox"/>	Atribución compartir igual	<input type="checkbox"/>

AÑO DE ELABORACIÓN: 2019

TÍTULO: Burbuja inmobiliaria, el caso Bogotá(2007-2018).

AUTOR (ES): Parra Sánchez Andrés Felipe, Sánchez Polo Carlos Giuseppe

DIRECTOR(ES) Redondo Johan Manuel

ASESOR(ES): Rodriguez Monica Consuelo

MODALIDAD:

Trabajo de investigación

PÁGINAS: 52 **TABLAS:** 4 **CUADROS:** 3 **FIGURAS:** 0 **ANEXOS:** 0

CONTENIDO::



0. INTRODUCCIÓN
1. GENERALIDADES
2. LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN
3. CONCLUSIONES
4. RECOMENDACIONES
5. BIBLIOGRAFÍA
6. ANEXOS

DESCRIPCIÓN: Este trabajo se basó en analizar si en Bogotá los incrementos de los precios en la vivienda son producto de la oferta y la demanda o de una burbuja inmobiliaria. Se tomaron como referencia las crisis inmobiliarias mundiales como la de Estados Unidos, para comparar su relación con los principales determinantes que se encuentran con el desarrollo de estas crisis.

METODOLOGÍA : En términos de estadística se pueden utilizar varios métodos o pruebas que ayudan a corroborar en este caso si podemos llamar o no burbuja de precios a los acontecimientos de la subida de los precios. Con este estudio pretendemos dar un punto de vista frente a las diferentes posiciones de autores colombianos y extranjeros con relación a explicaciones del porqué los precios de la vivienda en Bogotá han subido desenfrenadamente en los últimos años. Para este trabajo se basa en la información de variables que afecten o impacten significativamente a la variable principal (precios). Se aplica un método deductivo, aceptando y partiendo del hecho que los datos suministrados y aportados en la página del Ministerio de Hacienda, junto con el Dane, el gran salón inmobiliario y los diferentes papers y ensayos ya realizados y que mencionaremos en el presente trabajo contienen información veraz y auténtica. Por otra parte, se utiliza como referencia los aportes de diferentes trabajos para usar un método inductivo y de esta manera tomar desde la información universal pequeñas porciones de gran interés y así concluir sobre puntos específicos. También es importante desarrollar el método de análisis para así lograr separar dichos factores o ciclos que consideraremos importantes en la hipótesis de aceptar una burbuja inmobiliaria en el país, para así profundizar si bien no en todos los factores si en al menos 4 pilares que son clave para encontrar una burbuja especulativa. Trabajo de grado [Burbuja inmobiliaria, El caso en Bogotá 2007-2018 17 Marco Teórico Para entender un poco

PALABRAS CLAVE: BURBUJA INMOBILIARIA, PRECIOS DE VIVIENDA, CARTERA HIPOTECARIA, TASA DE INTERÉS, CRISIS INMOBILIARIA



CONCLUSIONES: Autores como Minsky (1974), Cahuc & Challe (2012) y Shiller (2014) concluyeron que, el contagio de los inversionistas por adquirir activos que prometen mayor rentabilidad, genera demandas de liquidez y, por tanto, el aumento de apalancamiento de los inversionistas promueve el crecimiento del precio del activo hasta el momento en que, el precio para adquirir el bien no es alcanzable y allí, se materializa la presencia de Burbujas (momento Minsky). Concluir acerca de los cambios representativos en cuanto a la construcción de vivienda y el sector de la construcción con relación a la economía en la capital de Colombia en los últimos años no es el resultado de los análisis y estudios mencionados por varios escritores y en este caso por los autores de este trabajo. Entendemos que la especulación de burbujas inmobiliarias no es más que hipótesis que de alguna manera aunque no sea comprobada si es importante atender a sus llamados. Si bien un inmueble en Bogotá puede costar alrededor de 300.000.000 MM, es posible también encontrar una demanda de compradores dispuestos a pagar por esto. El problema no radica solamente en los inversionistas de capital que a veces pensamos que exageran con precios tan altos, también tenemos antecedentes que desde que exista uno o más compradores dispuestos a pagar por ese bien, ningún inversionista estará dispuesto a vender en un menor valor. Los apartamentos de interés social son cada vez más apetecidos por los demandantes que hoy por hoy compran hasta 5 apartamentos en un mismo conjunto residencial con el objetivo de arrendarlos o venderlos en el corto plazo teniendo ganancias de un 30 a 40 %. Las gráficas solo muestran datos que se desplazan con los años. Los resultados son la voz de muchas familias que hoy están endeudadas y que pagarán hasta 3 veces el valor de su vivienda. Para finalizar concluimos que pese a que el fenómeno de crisis inmobiliario ha ocurrido en diferentes países todos han optado por tomar medidas que mitigan y de alguna manera ayudan a suavizar un poco los efectos de esta recesión económica. Sin embargo, nunca estaremos enterados de cuándo ocurrirá una burbuja especulativa pero si seremos conscientes que comprando o vendiendo predios con valores tan altos si aportan a que esta hipótesis sea acertada y finalice en crisis económica.

FUENTES: End This Depression Now! Paul Krugman, 2012. Alfonso, Ó. A. (2012). Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá. EURE (Santiago), 38(114), 99-123. Cediél Sánchez, V., & Velásquez Vega, C. (2015). ¿ Hay una burbuja inmobiliaria en Bogotá? Un estudio por segmentos de Mercado. Revista de Economía Institucional, 17(32). Secretaría Distrital de Planeación.



(2014) “Seguimiento mercado de vivienda”, Observatorio Dinámicas del Territorio, SDP, Boletín No. 18. Giraldo, cesar y Gonzalez, Jorge Ivan. 1999, crisis fiscal y financiera en America Latina, Bogota, Tercer Mundo. Jaramillo, S y N. Cuervo B. “Precios inmobiliarios de vivienda en Bogotá 1970- 2013”, Documentos CEDE 18, 2014. Blanchard, O y D. Enri. Macroeconomía: teoría y política económica con aplicaciones a América Latina, Buenos Aires, Prentice-Hall, 2000 Rosser, J. B.; M. V. Rosser y M. Gallegati. “A Minsky-Kindleberger perspective on the financial crisis”, Journal of Economic Issues 46, 2, 2012, pp. 449-458. 17. Salazar, N.; R. Steiner et al. “¿Qué tan desalineados están los mercados? Fujita, 1989; Abramo, 2011, citados en Cediél Sánchez & Velásquez Vega, 2015). LA VIVIENDA EN COLOMBIA: Sus Determinantes Socio-Económicos y Financieros, Sergio Clavijo, Michel Janna y Santiago Muñoz, agosto de 2004 HAY UNA BURBUJA INMOBILIARIA EN BOGOTÁ? UN ESTUDIO POR SEGMENTOS DE MERCADO, Vanessa Cediél Sánchez* Carlos Velásquez Vega** Blanchard, O y D. Enri. Macroeconomía: teoría y política económica con aplicaciones a América Latina, Buenos Aires, Prentice-Hall, 2000. Banco de la República. Reporte de estabilidad financiera abril 2013, Bogotá, BR, 2013. Lonja de Bogotá. Estudio del valor del suelo urbano en Bogotá, Bogotá, 2012. Rincón, H. Rodríguez, N y Castro, J. 2017 Perturbaciones macroeconómicas, tasa de cambio y pass-through sobre precios. Salazar, N. Stainer, R. Becerra, A y Ramírez J. 2012. ¿Qué Tan Desalineados Estan los Precios de la Vivienda en Colombia? Fedesarrollo Salazar, N. Stainer, R. Becerra, A y Ramírez J. 2013. Los efectos del precio del suelo sobre el precio de la vivienda para Colombia. Fedesarrollo Saldarriaga, E. (2006). Determinantes del sector de la construcción en Colombia. Shiller, R. (2013). Reflections on Finance and the Good Society. The American Economic Review, 103(3), 402-405. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/23469765> Shiller, R. (2014). Speculative Asset Prices. The American Economic Review, 104(6), 1486-1517. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/42920857> Enders, W. (2001) Analysis of Financial Time Series Englund, P. y Ioannides, Y.M. (1997). House price dynamics: an international empirical perspective. Journal of Housing Economics, 6, 119-136. Franco, J., Gómez, J., Ojeda, J., Torres, E., & Accionario, M. (2014). Burbujas en precios de activos financieros: existencia, persistencia y migración. Bogotá: Banco de la República García, J.J.; Díaz, S. Upegui J. C.; Velásquez, H. (2016). Determinantes del precio de la vivienda nueva No VIS en Medellín: un modelo estructural Garza, N. (2004). Desempeño del Mercado de Vivienda Nueva en Bogotá 1992 2004 Gómez-González, J., Ojeda-Joya, J., Rey-Guerra, C., & Sicard, N. (2013). Testing for Bubbles in Housing Markets: New Results Using a New Method. Borradores de Economía, 1-11. Gujarati, D. N. D. N. (2010). Econometría.

**RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN
- RAE -**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia
Vigilada Mineducación

RIUCaC

McGraw-Hill,. Gwilym, R. (2013). The Monetary Policy Implications of Behavioral Asset Bubbles. Southern

Nota: No olvide borrar las instrucciones del formato: sólo deje la información solicitada, incluyendo esta nota.