



Proyecto de Tesina

Máster en Comercio y Finanzas Internacionales

Universidad de Barcelona

**RIESGO DE BURBUJA INMOBILIARIA EN EL MERCADO EMERGENTE COLOMBIANO**

Erica María Ramírez Urrego

Barcelona, España

2012-2013

## INTRODUCCIÓN

El debate sobre la existencia o no de una burbuja inmobiliaria en Colombia ha generado discusiones entre diversos sectores, llevando a algunos a tomar una posición de alerta y a muchos otros a defender la idea de que es solo una situación debido al boom económico y al gran crecimiento que se proyecta para los próximos años.

Tampoco es del todo imposible que el mismo escenario que se generó en EEUU y en Europa pueda suceder en Colombia, puesto que la demanda de bienes raíces sigue en aumento, así como el incremento en los precios, precedido de tasas de intereses a niveles históricamente bajas. El banco de la República de Colombia asegura que el actual escenario no tiene nada que ver con el desastre generado por las hipotecas basura en EEUU y el boom inmobiliario en Europa pero afirma que es momento de estar alerta y tomar medidas.

Ante el peligro que se puede generar a futuro es importante analizar si un mercado emergente como el de Colombia se encuentra ante el riesgo de una posible burbuja inmobiliaria, las repercusiones que conllevaría para la economía y los peligros a los cuales se vería enfrentado.

El gran desastre inmobiliario presentado en las principales economías mundiales, así como los grandes problemas que han sobrellevado en cada una de ellas y como se han ido afectando una a una casi con “efecto dominó”, ha suscitado el interés y la motivación en profundizar de si es cierto o no el riesgo de una burbuja inmobiliaria en una economía como la colombiana.

## 1. HIPOTESIS:

Mediante la elaboración de la tesina se evaluará, analizará y se aportará datos para la demostración de las siguientes hipótesis:

- Esta actualmente Colombia sufriendo una burbuja inmobiliaria? o podría a corto o mediano plazo presentarse?
- El incremento en la compra de bienes raíces se debe al boom económico por el cual está atravesando actualmente el mercado colombiano?

## 2. OBJETIVOS:

### 2.1. OBJETIVO GENERAL:

- Afirmar o rechazar la idea de que en el mercado colombiano se está presentando o puede presentarse una burbuja inmobiliaria.

### 2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Definir las causas en el incremento de los precios de bienes raíces en Colombia.
- Establecer parámetros con otras economías que presentan burbujas inmobiliarias.
- Analizar la demanda de bienes raíces, la oferta crediticia y las tasas de interés que se manejan.
- Determinar el nivel de riesgo de endeudamiento bancario en la compra de bienes raíces.

### **3. METODOLOGIA:**

La recopilación de datos se hará a través de consultas a fuentes oficiales publicadas por organismos tanto nacionales como internacionales tomando como herramienta principal el internet, lo que permitirá realizar el análisis de los datos obtenidos y dar mayor profundización en el tema afirmando o negando una posible burbuja inmobiliaria en Colombia. Mediante datos estadísticos de organismos nacionales como el Banco de la Republica, DANE, Superintendencia Financiera, y otros organismos internacionales como Banco Mundial, FMI, OMC, entre otros, se le dará un soporte y razonamiento mas conciso para sustentar los datos teóricos adquiridos. Mediante la realización de esta tesina, se llegara a un análisis descriptivo, deductivo y comparativo de los datos apoyado en un análisis cuantitativo y partiendo de la elaboración de hipótesis que luego serán aceptadas o descartadas según los resultados obtenidos, con lo cual podremos llegar a sacar conclusiones que den respuesta a las hipótesis planteadas.

#### **4. ESTRUCTURA DEL PROYECTO**

La siguiente estructura será optativa y podrá cambiar a medida que se desarrolle la tesina.

- INDICE
- INTRODUCCIÓN

#### **1. BURBUJA INMOBILIARIA**

- 1.2. DEFINICION DE BURBUJA INMOBILIARIA
- 1.3 DIFERENCIA ENTRE BURBUJA FINANCIERA Y BURBUJA INMOBILIARIA
- 1.4. ANALISIS DE ECONOMIAS QUE HAN PRESENTADO BURBUJAS INMOBILIARIAS
  - 1.4.1. Características
  - 1.4.2. Causas de las burbujas inmobiliarias
- 1.5 LA OFERTA Y LA DEMANDA DE BIENES INMUEBLES

#### **2. ANALISIS ECONOMICO Y DEL MERCADO DE BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA**

- 2.1. SITUACION ECONOMICA Y LOS PRINCIPALES FACTORES DEL MERCADO DE BIENES INMUEBLES
- 2.2. INDICADORES E INDICES DEL MERCADO DE BIENES INMUEBLES
- 2.3. INDICADORES E INDICES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
- 2.4. PODER ADQUISITIVO
- 2.5. DEUDA INMOBILIARIA
- 2.6. NORMATIVIDAD Y POLITICAS

#### **3. LA OFERTA DE BIENES INMUEBLES**

- 3.1. LAS VIVIENDAS TERMINADAS Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS
- 3.2. EL STOCK DE VIVIENDAS
  - 3.2.1. LA OFERTA DE VIVIENDAS NUEVAS Y LAS VIVIENDAS POR TERMINAR
  - 3.2.2. LA OFERTA DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO
  - 3.2.3. CUADROS FINALES SOBRE LA OFERTA DE VIVIENDAS

#### **4. LA DEMANDA DE BIENES INMUEBLES**

- 4.1. LA DEMANDA DE VIVIENDAS
  - 4.1.1. EL PRECIO
- 4.2. EL NUMERO DE HOGARES
- 4.3. LOS TIPOS DE INTERES
- 4.4 LOS INGRESOS PROMEDIOS
- 4.5. LA INFLACIÓN Y EL IPC
- 4.6. RENTABILIDAD DEL ALQUILER Y REVALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA
- 4.7. EL SUELO
- 4.8. LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN

- CONCLUSIONES
- BIBLIOGRAFIA

## 5. CRONOGRAMA

**CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES MCFI MOD III 2012**

ITEM	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL
Presentación del proyecto de tesis	X								
Corrección y aprobación del proyecto	X	X	X						
Asignación del Tutor del proyecto			X						
Búsqueda y análisis de la información bibliográfica			X	X	X	X	X	X	
Presentación del Primer Informe (50%)					X				
Correcciones propuestas por el tutor					X				
Presentación del segundo informe (90%)								X	
Correcciones propuestas por el tutor								X	
Afinación de detalles finales del proyecto									X
Envío y remisión de la Tesina por parte del tutor al 100%									X
Entrega del proyecto final - TESINA									X

## 6. BIBLIOGRAFIA.

López Martínez, F. (2005) “La burbuja inmobiliaria” Un problema mundial y un riesgo para la economía española. (<http://www.pacolopez.biz>).

BBVA Research (2010) Situación Inmobiliaria Colombia. Informe elaborado por la Unidad BBVA Colombia. (<http://www.bbvaresearch.com>).

Mutis Caballero, S. (2012) “La burbuja inmobiliaria” Diario La República, Colombia. (<http://www.larepublica.com.co>).

Profesionales de bolsa. Investigaciones Económicas. Colombia 2012: Perspectivas Económicas. (<http://www.profesionalesdebolsa.com>).

Lonja de Bogotá, El Libertador investigaciones y cobranzas (2010). Dinámica Inmobiliaria. (<http://www.lonjadebogota.org.co>).

Tenjo Galarza, F. (2010) "Precios de los Activos y Política Monetaria" XXII Simposio del Mercado de Capitales – ASOBANCARIA. Presentaciones y discursos del Banco de la Republica. (<http://www.banrep.gov.co>).

Informe de la junta directiva al congreso de la república (2012). Documentos y Publicaciones del Banco de la Republica. (<http://www.banrep.gov.co>).

Lind, H. (2009), “Price bubbles in housing market: concept, theory and indicators”, International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 2, pp. 78-90.

Publicaciones la Vanguardia (2011) “Ronda el temor por una posible burbuja inmobiliaria”. Redacción vanguardia liberal, Bogotá (<http://m.vanguardia.com>).

Vargas Cabrera, M. (2012). “A pesar de la alta cartera hipotecaria, los expertos descartan burbuja inmobiliaria” Diario la Republica. (<http://www.larepublica.com.co>).

Uribe Escobar, J. Nota editorial Banco de la Republica. (2011) “Descifrando los sistemas bancarios paralelos: nuevas fuentes de información y metodologías para la estabilidad financiera” (<http://www.banrep.gov.co>).

Estudios económicos y financieros del FMI (2012). Perspectivas económicas. “Las Américas, Restableciendo flexibilidad y fortaleza” (<http://www.imf.org>).

World Economic and Financial Surveys FMI (2012). World Economic outlook. Coping with High Debt and Sluggish Growth.