

UNIVERSIDAD DE LA SABANA
INSTITUTO DE POSTGRADOS- FORUM
RESUMEN ANALÍTICO DE INVESTIGACIÓN (R.A.I)

ORIENTACIONES PARA SU ELABORACIÓN:

El Resumen Analítico de Investigación (RAI) debe ser elaborado en Excel según el siguiente formato registrando la información exigida de acuerdo la descripción de cada variable. Debe ser revisado por el asesor(a) del proyecto. EL RAI se presenta (quema) en el mismo CD-Room del proyecto.

No.	VARIABLES	DESCRIPCIÓN DE LA VARIABLE
1	NOMBRE DEL POSTGRADO	FINANZAS Y MERCADO DE CAPITALES
2	TÍTULO DEL PROYECTO	ANÁLISIS DE LA POSIBLE EXISTENCIA DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ
3	AUTOR(es)	BARRIGA MURCIA LILIANA MARIA Y MARTINEZ GOMEZ JOHN JAIRO
4	AÑO Y MES	201408
5	NOMBRE DEL ASESOR(a)	VERNAZZA P. ALVARO ANDRES
6	DESCRIPCIÓN O ABSTRACT	<p>Para determinar la posible existencia de una burbuja inmobiliaria en la ciudad de Bogotá, se realizó la caracterización general del sector inmobiliario, por localidades de toda la ciudad. Así mismo, se realizaron análisis del comportamiento de los precios de la vivienda en Bogotá en los últimos años y su relación con las variables económicas IVP (Índice de valoración predial), IPC (índice de Precios al Consumidor), PIB (producto Interno Bruto) y endeudamiento hipotecario. Para complementar el estudio se realizó un análisis del comportamiento de la disponibilidad del suelo y su influencia en los precios de la vivienda en la ciudad. Finalmente, con base en lo anteriormente mencionado, se sacaron las respectivas conclusiones.</p> <p>To be able to determine the possible existence of a housing bubble in Bogota, there was made a general characterization of the real estate, by locations from all around the city. Likewise, there were made analysis of the behavior of housing prices in Bogota in recent years and its relationship with the economic variables VPI (Valuation Predial Index), CPI (Consumer Price Index), GNP (Gross National product). To complement the study, there was made an analysis of the behavior of the availability of the soil and its influence in housing prices in Bogota. Finally, based on the above mentioned, the respective conclusions were drawn.</p>
7	PALABRAS CLAVES	BURBUJA INMOBILIARIA, MERCADO INMOBILIARIO, VALORACION INMOBILIARIA, ESTRATO
8	SECTOR ECONÓMICO AL QUE PERTENECE EL PROYECTO	SECTOR DE LA CONSTRUCCION
9	TIPO DE ESTUDIO	TRABAJO DE INVESTIGACION
10	OBJETIVO GENERAL	Determinar la existencia de una burbuja inmobiliaria en la ciudad de Bogotá.
11	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>· Describir el sector inmobiliario en la ciudad de Bogotá.</p> <p>· Adelantar una caracterización del sector inmobiliario en la ciudad de Bogotá por localidades.</p> <p>· Analizar el comportamiento de los precios de la vivienda en Bogotá en los últimos años y su relación con las variables económicas IVP (Índice de valoración predial), IPC, PIB y endeudamiento hipotecario.</p> <p>· Analizar el comportamiento de la disponibilidad del suelo y su influencia en los precios de la vivienda en la ciudad de Bogotá.</p> <p>· Analizar el comportamiento del mercado de la vivienda en la actualidad (2013 – 2014).</p>
12	RESUMEN GENERAL	<p>El fenómeno de crecimiento desproporcionado en los precios de la vivienda en estratos altos en Bogotá, nos hace pensar en la experiencia a nivel internacional en la que se vieron consecuencias económicas profundas, cuando a dicho crecimiento, se sumaron aumentos importantes en el crédito a los hogares y en los niveles de apalancamiento en las entidades financieras, sin un estudio juicioso sobre la verdadera capacidad de pago de dichos deudores.</p> <p>Según algunos autores se describe así la cronología de una burbuja en un activo financiero: "... es una situación temporal en la cual los precios de los activos se elevan más allá de cualquier valoración fundamental realista. En tal situación, el público cree que el nivel actual de precios se justifica porque la probabilidad de que éste sea más elevado mañana es alta. Si esta creencia se generaliza como para que un número significativo de personas se decidan a comprar el activo a precios inflados, los precios seguirán subiendo. Una vez iniciada, esta reacción es auto-sostenible, y el fenómeno es totalmente psicológico. Cuando el grupo de compradores se agota y el volumen de demanda disminuye, el aumento de precios se estanca y la percepción de aumentos futuros desaparece. Cuando los compradores potenciales restantes ya no creen en futuros aumentos, el principal factor de motivación para la compra va no existe y los precios comienzan a caer</p> <p>El aumento temporal, seguido de una caída en el precio de un activo es la característica básica de una "burbuja". Por otro lado, se define una burbuja como un aumento abrupto en los precios de la vivienda, no justificada por sus fundamentales. También, se afirma que una burbuja consiste en un incremento abrupto en el precio de un activo seguido, inmediatamente tras alcanzar su pico, por una caída igualmente pronunciada.</p> <p>En Colombia algunos analistas o agentes del mercado inmobiliario, generalmente argumentan que los precios de muchos inmuebles son superiores o similares a los que se presentan en algunas ciudades de los Estados Unidos en donde el ingreso per cápita es dos o tres veces más alto. También se argumenta que existe una "burbuja" en la finca raíz por cuanto el valor de la propiedad está muy desalineado con el valor del arriendo que la persona recibe como ingreso.</p> <p>En el mercado de la vivienda se pueden resaltar dos tipos de auge insostenible de precios: Un auge en el mercado de finca raíz simultáneo a un incremento en los niveles de endeudamiento de las personas con las entidades Financieras.</p>

		<p>Un auge en el mercado de la finca raíz no acompañado por un aumento en los niveles de endeudamiento de las personas con las entidades financieras.</p> <p>En general, las consecuencias de los primeros suelen ser más profundas que las de los segundos. Es decir, lo que importa no es tanto el auge en el mercado de vivienda sino la forma cómo éste se financia, pues es ahí donde radica que los efectos sean o no devastadores. La reversión de una burbuja tiende a ser más costosa cuando el boom ha sido financiado a través de crédito y las entidades financieras están directamente involucradas en la fase ascendente del ciclo. Cuando ello es así, los balances de las entidades financieras y de los deudores se deterioran sensiblemente cuando los precios comienzan a caer. Adicionalmente, el deterioro de los balances del sector financiero los lleva a extender menos crédito, lo cual tiene repercusiones sobre el desenvolvimiento de la economía. En contraste, los auges que se dan con un endeudamiento y apalancamiento limitados tienden a desinflarse con repercusiones macroeconómicas más moderadas. No quiere ello decir que éstos no tengan efectos, pues en general son seguidos por desaceleraciones económicas debido a la contracción del sector de la construcción y a la reducción en el consumo originada en la caída en la riqueza de los hogares.</p>
13	CONCLUSIONES.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Desde el año 2007 a la fecha, el incremento en los precios de la vivienda nueva ha aumentado a tasas superiores a las que presenta el crecimiento de la economía colombiana. Corroborándose que los precios de la vivienda están muy por encima de sus fundamentales y lo que permite concluir la existencia de una burbuja inmobiliaria marcada en mayor proporción en los estratos tres, cuatro, cinco y seis. 2. Existe una diferencia marcada entre los costos de construcción de vivienda, frente a los Precios de Venta de las mismas, indicando que los precios de venta muestran un nivel desproporcionado, frente a los costos de construcción. 3. A pesar de que el monto de la cartera hipotecaria ha aumentado en los últimos años, la calidad de la misma ha mejorado sustancialmente, en efecto, se observa una disminución en su indicador de improductividad de 8.52% en diciembre de 2006 a 2.34% en abril de 2014. Este comportamiento indica que los desembolsos realizados a los hogares para compra de vivienda por parte de los bancos se han efectuado sobre estudios responsables sobre la capacidad de pago de los deudores, que han redundado en cumplimiento del pago de la misma. 4. Por la escasez del suelo en la ciudad, se observa un escalada importante en los precios del metro cuadrado de tierra en varias zonas de Bogotá, en especial en las localidades de Chapinero, Usaquén, Teusaquillo y Barrios Unidos entre otros, influyendo significativamente en el comportamiento abista de los precios de las viviendas en los últimos años. 5. El mercado de la vivienda en la ciudad de Bogotá presenta signos y resultados negativos en los estratos altos, en referencia al comportamiento de las ventas del año 2014 comparado con los años anteriores. 6. El poder adquisitivo para la compra de vivienda en los hogares se ha visto afectado por los altos precios que se evidencian en el mercado, obligando a posponer la decisión de compra, a la espera de una probable disminución en el valor de las viviendas. 7. La escalada de precios en el estrato seis hace suponer el nacimiento del estrato siete conformado por inversionistas de diferentes sectores que llegan al país y que están dispuestos a pagar valores que se salen de los rangos normales por el metro cuadrado en zonas exclusivas de la ciudad de Bogotá.
14	FUENTES BIBLIOGRÁFICAS	<ul style="list-style-type: none"> Naredo, J. (2005). Los mitos inmobiliarios de nuestro tiempo. La Vanguardia Suarez, J. (2011). La próxima gran calda de la economía mundial. México: Debate Riveros, A. (2014, 15 de abril). La diferencia entre prevenir y predecir una burbuja. Análisis Económico. Shiller, R. (2014). Speculative asset prices. Cowles Foundation Discussion Paper #1936, Yale University. Shiller, R. (2004). Is there a bubble in the housing market? Cowles Foundation Discussion Paper #1089, Yale University. Shiller, R. (2009). Animal Spirits: How Human Psychology Drives The Economy, And Why It Matters For Global Capitalism. Cap 12. Why do Real Estate Markets Go Through Cycles?. 2009. Acevedo, L. (2013). Análisis del mercado de vivienda en Colombia. Investigaciones económicas. Serfinco. Perez, M. y Crisostomo, J. (2010). Efectos de la variación del tipo de cambio sobre el comportamiento de los precios de las viviendas por estratos de ingresos en Caracas, Venezuela. Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, Venezuela. García, M. (2007). Introducción a la valoración inmobiliaria. España: UPC. Cediel, D. (2013). Mercado de vivienda en Bogotá. Observatorio Dinámicas del territorio. Boletín No 15. Secretaría Distrital de Planeación. Bogotá Cediel, D. (2014). Información para prever, analizar y planear el uso y regulación del suelo. Observatorio Dinámicas del territorio. Boletín No 16. Secretaría Distrital de Planeación. Bogotá http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudymprec_m2/infobog_m2/homeinformacionbogot/home_seccion.html. Información sobre Bogotá. Estudios económicos (2013). Comportamiento del índice de los precios de la vivienda usada IPVU 1988-2013. Banco de la República. Galería Inmobiliaria (2014). Comportamiento del Mercado de vivienda a nivel nacional I semestre 2014. Página del DANE: www.dane.gov.co. Julio de 2014. Página del Banco de la República: www.banrep.gov.co. Julio de 2014 Clavijo y otros. (2014). Burbuja hipotecaria en Colombia? Evaluación de sus indicadores a largo plazo. ANIF marzo de 2014.

Vobo: 