Borradores de Economía - Entre fundamentales y especulación: análisis del mercado de vivienda en Colombia

Descargar Tenga en cuenta
La serie Borradores de Economía, de la Subgerencia de Estudios Económicos del Banco de la República, contribuye a la difusión y promoción de la investigación realizada por los empleados de la institución. Esta serie se encuentra indexada en Research Papers in Economics (RePEc).

En múltiples ocasiones estos trabajos han sido el resultado de la colaboración con personas de otras instituciones nacionales o internacionales. Los trabajos son de carácter provisional, las opiniones y posibles errores son responsabilidad exclusiva del autor y sus contenidos no comprometen al Banco de la República ni a su Junta Directiva.

Autores y/o editores Rodriguez-Rodriguez, Nicol Valeria Perdomo-Sánchez, Hernán Darío
Tanto en la vivienda nueva como en la usada, los precios han estado relativamente alineados con sus determinantes, entre los cuales se destacan las tasas de interés y el comportamiento de la economía. Aunque se han presentado algunos periodos de desajuste, no se encuentran señales claras de burbujas en las últimas dos décadas.

Fecha de publicación Martes, 24 de junio 2025 **Enfoque**
El mercado de la vivienda puede ser una fuente importante de vulnerabilidad macroeconómica. La disponibilidad de una herramienta que permita la detección de estos desbalances y emitir una alerta temprana es fundamental para los hacedores de política. Este documento implementa tal instrumento para el caso de Colombia.

Contribución
Este estudio analiza el comportamiento de los precios de la vivienda en Colombia de acuerdo con sus determinantes, y si hay señales de comportamientos especulativos, como ha ocurrido en otras crisis. Para ello, se adopta una herramienta que permite evaluar desbalances en el mercado de la vivienda y detectar estos riesgos en tiempo real, usando una metodología sencilla y fácil de implementar. Además, se prueban distintas maneras de estimar los precios según muchas variables que afectan el mercado de vivienda, lo que brinda confiabilidad y robustez a los resultados. Además, se realiza por primera vez para el país un análisis diferenciado entre vivienda nueva y usada, lo que permite tener un panorama amplio de este mercado. En general, el trabajo busca contribuir al análisis de los riesgos asociados al mercado de la vivienda, dados sus vínculos con la producción de bienes y servicios, el sistema financiero y el bienestar de las familias.

Resultados
El mayor desbalance en el mercado de la vivienda en Colombia se habría dado en los años 90, cuando los precios se alejaron de forma considerable de lo que explicaban las condiciones económicas. Esto en medio de la crisis económica e hipotecaria de final de siglo en el país. Desde entonces, tanto en la vivienda nueva como en la usada, los precios han estado relativamente alineados con sus determinantes, entre los cuales se destacan las tasas de interés y el comportamiento de la economía. Aunque se han presentado algunos periodos de desajuste, no se encuentran señales claras de burbujas en las últimas dos décadas.

Fuente: https://d1b4gd4m8561gs.cloudfront.net/es/publicaciones-investigaciones/borradores-economia/entre-fundamentales-especulacion-analisis-mercado