



UNIVERSITAT DE BARCELONA



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 domino”, 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.

De acuerdo a estudios realizados por la Lonja de Bogotá, se descarta la posibilidad de una burbuja inmobiliaria en el mercado colombiano ya que los datos disponibles en la actualidad rechazan dicho acontecimiento. Una de ellas es el índice de precios de vivienda usada (IPVU), elaborado por el Banco de la República, el cual aseguran es la principal fuente para argumentar la formación de dicho fenómeno y el cual está alrededor del 6.68% a nivel nacional y del 9.9% en Bogotá, aunque el más alto registrado, es apenas superior en 0,9% a los registrados en 1996.

Por otro lado según estudios realizados por el ANIF, Colombia experimenta una burbuja hipotecaria, pero sin incidencias de carácter regular. Los precios de la vivienda nueva reflejan alzas en el rango 28% a 43% real, por encima de su media histórica de largo plazo, y el monto del crédito hipotecario no supera el 3.6% del PIB. El Banco de la República igualmente ha manifestado su preocupación con la acelerada expansión crediticia, en el rango 18-22% real anual. Parte de este “enfriamiento” crediticio ya se ha iniciado con el proceso de “transmisión de tasas”, elevando la repo al 5.25%. El efecto combinado de incrementos de precios en la vivienda y de alzas en las tasas de interés aseguran que ha deteriorado durante el 2011 el Índice ANIF de Asequibilidad de la Vivienda (IAAV).

Según la investigación realizada por la Escuela de Ingenieros de Antioquia a cerca de la medición del riesgo crediticio en Colombia, el sistema financiero colombiano demostró durante la última crisis financiera una base sólida para hacer frente a los riesgos de contagio y a las exposiciones a las que cada una de sus instituciones se ven enfrentadas cuando ocurren periodos de tensión en la economía. De acuerdo al estudio, los indicadores de cubrimiento, rentabilidad y solvencia se mantuvieron estables y positivos durante el periodo de crisis, permitiendo mitigar los efectos y conservar la solidez del sector.

Las entidades financieras en cumplimiento del acuerdo de Basilea III, deben mantener un capital regulatorio para poder responder a riesgos que se materializan y causan pérdidas. Esto es un paso en apuntar a negocios menos riesgosos porque si los bancos se involucran en ellos, en términos de su cartera crediticia, éstos deben tener más capital para cubrir posibles pérdidas y no deben contar con el rescate del Estado. Es decir, las entidades financieras deben tener incentivos para construir carteras menos riesgosas. Las nuevas reglas reducen el riesgo moral (moral hazard) de asumir riesgos demasiado elevados y, por consiguiente, se reduce el riesgo crédito de una entidad. El interrogante es si esto sería suficientes para evitar una eventual burbuja inmobiliaria puesto que los precios de créditos tienden al alza al tener que exigir más capital y a que la demanda crediticia sigue en aumento llegando a un crecimiento de hasta el 25 % anual según datos del banco de la Republica. Otro escenario podría ser la posibilidad de sequía de crédito que cortaría una recuperación económica.

En base a lo anterior y con la información que se recopile a través del desarrollo de la investigación se espera buscar y analizar de forma clara y precisa cada uno de los posibles factores que ayudan o que influyen en la posibilidad o no de burbuja inmobiliaria en el mercado colombiano.

## **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
  - 4.1.2. INDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA USADA (IPVU)
- 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

## **5. ACUERDO DE BASILEA III**

5.1 DESCRIPCION Y PRECEDENTES DEL ACUERDO DE BASILEA III

5.2. ANALISIS DEL ACUERDO DE BASILEA EN EL MERCADO FINANCIERO COLOMBIANO

5.3. REPERCUSIONES EN EL SISTEMA CREDITICIO COLOMBIANO

## **6. ESTUDIOS ALUSIVOS A LA POSIBILIDAD DE BURBUJA INMOBILIARIA EN EL MERCADO COLOMBIANO**

6.1. ANALISIS DE DICHOS ESTUDIOS SEGÚN INFORMACION OBTENIDA

6.2. CONCLUSIONES DE DICHOS ESTUDIOS

- 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- ¿Burbuja 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.

Revista Soluciones de Postgrado EIA, Número 7. p. 49-66. Medellín, (2011) La medición del riesgo crédito en Colombia y el Acuerdo de Basilea III.

Clavijo, S. comentarios económicos. ANIF (2012) Transición Demográfica y Burbujas Hipotecarias.