

Burbuja especulativa en el mercado de la vivienda en Bogotá

Miguel Angel Olarte Campos
Marzo 2014



Burbuja especulativa en el mercado de la vivienda en Bogotá

Miguel Ángel Olarte Campos¹

Marzo 2014

RESUMEN

En los últimos tiempos se ha evidenciado un incremento significativo en los precios de la vivienda, la alta valorización en los precios del sector inmobiliario en Colombia y la necesidad de los hogares en obtener un lugar digno para vivir ha motivado la realización de este estudio, orientado en establecer variables fundamentales del mercado inmobiliario que permitan establecer si ¿en el ámbito económico actual es posible encontrar síntomas para hablar de una desalineación de los precios de la vivienda en Bogotá durante los últimos cinco años? y lo que le espera a la ciudad en un mercado altamente dinámico, heterogéneo y con una oferta relativamente inelástica.

PALABRAS CLAVES: Vivienda, sector inmobiliario en Colombia, vivienda en Bogotá, mercado inmobiliario, mercado de la vivienda, burbuja especulativa, burbuja inmobiliaria, burbuja hipotecaria, crisis financiera, precios de la vivienda.

¹ Economista, Universidad Nacional de Colombia.

Estudiante de la Especialización de Finanzas y Administración Pública, Universidad Militar de Colombia.

Código: 4041550 Correo: maolartec@dane.gov.co



ABSTRACT

In recent times it has shown a significant increase in housing prices, high recovery in real estate prices in Colombia and the need for households to get a decent place to live has led to the completion of this study, oriented to establish property market fundamentals to establish ¿whether the current economic environment may find symptoms to speak of a misalignment of home prices in Bogota for the past five years? and what lies ahead in a highly dynamic market, heterogeneous and a relatively inelastic supply.

KEYWORDS: Accommodation, real estate in Colombia, Bogotá housing, housing market, housing market, speculative bubble, housing bubble, housing bubble, financial crisis, housing prices.

INTRODUCCIÓN

La creciente dinámica del sector inmobiliario en Colombia y la alta valorización en los precios de la vivienda han llevado a preguntarnos sí ¿en el ámbito económico actual es posible encontrar síntomas para hablar de una desalineación de los precios de la vivienda en Bogotá durante los últimos cinco años?, para ellos analizaremos el caso del mercado de la vivienda en España en los años 2007 a 2010 en el cual se presentó una crisis financiera promovida principalmente por el alto endeudamiento de las familias y la caída repentina de los precios de la unidades habitacionales.

La creciente dinámica del mercado de la vivienda internacional ha demostrado como incrementos excesivos en los precios del mercado inmobiliario han desencadenado profundas crisis económicas. Entender el comportamiento del mercado



de la vivienda ha sido uno de los grandes retos para los economistas modernos, debido a la heterogeneidad y oferta relativamente inelástica del amplio mercado hipotecario particularmente en el cálculo de los precios, lo que dificulta el escenario y permite condiciones para que agentes en especial de lado de la oferta especulen por encima de los precios reales dando paso a la existencia de una burbuja especulativa en el mercado de la vivienda.

Dada la dificultad para determinar una burbuja especulativa, este trabajo intentará identificar algunas variables fundamentales del mercado de la vivienda en Colombia que nos permitan y caracterizar desde el punto de vista económico este fenómeno para Bogotá durante los últimos cinco años.

Antecedentes

Desde los inicios de la historia los bancos han mantenido su filosofía en ganancias financieras por medio de créditos, seguros, préstamos hipotecarios, entre otros servicios, a través de tasas de interés, sin embargo estos hacen un llamado tentativo a la facilidad para adquirir estos servicios, sin medir en muchas ocasiones las capacidades de pago de los usuarios, la situación económica actual y futura del país, lo que trae consecuencias en el endeudamiento y falta de pago como se observó en España en la última década. Para entender las características del fenómeno especulativo en la vivienda en Bogotá analizaremos el caso español y mirar la situación actual de Colombia, con el fin de dar una conclusión a este tema de gran polémica en el país. El particular comportamiento financiero que se experimenta en Colombia ha encendido las alarmas de las entidades involucradas en el proceso de la economía, situación que desestabilizaría la economía familiar y personal desencadenando una preocupante y no deseada crisis económica.



Una característica típica de la formación de una burbuja especulativa en el sector inmobiliario es la proyección que hacen los compradores sobre la dinámica de los precios del pasado en el futuro sin tener en cuenta factores como el tiempo, tasa de interés y valor presente del bien, estimando el valor futuro del mismo, simplemente especulan que se va a vender a mayor precio. Para tomar ejemplos de este fenómeno existió en verdad en Japón, Alemania, Inglaterra a principios de los noventa recientemente en Estados Unidos (Birnbreier 2010) sumado a una fuerte crisis financiera con el desplome de entidades bancarias, de seguros y fondos de inversión, falta de gestión gubernamental y la extravagante ideología por imponer un sistema financiero sustentable en el tiempo, el valor de su moneda era como un péndulo alzas contra bajas, desempleo por los masivos despidos por ejemplo en el sector automotriz entre otras, que genero la pérdida de miles de propiedades a manos de sus propietarios por la incapacidad de pagar su deuda hipotecaria y la misma imposibilidad de los bancos por soportar la falta del retorno de los préstamos, es así como se vio la caída de importantes empresas como Enron y Adelphia.

Cada día es más grande la brecha entre “ricos” y “pobres”, pero ¿quiénes se pueden considerar como ricos? Son aquellos que puede sostener su calidad de vida la mayor cantidad de tiempo sin recibir ingresos, esto no solo se debe a que saben invertir midiendo el riesgo, si no al manejo adecuado de sus finanzas personales; hoy en día es sorprende la facilidad con que una persona puede adquirir un crédito sin tener que dar explicaciones de la destinación del mismo, esto viene enmarcado por una fuerte tendencia al consumo y al gasto, lo preocupante es que esto no se evidencia una relación proporcional con el incremento salarial, ni por inversiones que le generen ingresos extras o por que ha disminuido los precios del mercado, simplemente las personas se están endeudando más.



Burbuja especulativa de precios

Para entender en que consiste una burbuja especulativa en el mercado de la vivienda podemos distinguir algunas de las definiciones más usadas en los últimos tiempos que abordan este fenómeno, se argumenta que existe una burbuja si la razón por la que hoy el precio es alto es únicamente porque los inversionistas creen que será aún más alto mañana, cuando factores "fundamentales" no parecen justificar este comportamiento. (Stiglitz, 1990)

Uno de los métodos que entraremos a mirar es determinar las variables fundamentales que nos permitan hacer una comparación con escenarios, estas variables fundamentales se caracterizan por ser insumo y parte fundamental del mercado de la vivienda. En el mismo sentido, se describe 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 ya no existe y los precios comienzan a caer. El aumento temporal, seguido de una caída en el precio de un activo es la característica básica de una “burbuja”. (Roberts, 2008)



Por otro lado, el economista Hans Lind, 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.” (Lind, 2008). En principio resulta muy difícil encontrar alguna similitud en cada una de las definiciones, sin embargo todas tocan el tema de los precios y variables fundamentales que determinan el mercado inmobiliario que resultan muy oportunas a la hora de profundizar en nuestro análisis.

Una mirada en el entorno internacional - España

La construcción en España se volvió el Boom revolucionario que generaba nuevos empleos, se impulsaba la inversión en la construcción permitiendo mover un renglón de su PIB para generar en la balanza de pagos superávit, además ocupaba a la gran cantidad de inmigrantes que llegaban a ese país que también solicitaban crédito y aumentaban el consumo, es así como las personas residentes allí aumentaban el gasto de la familia generando una sensación de riqueza falsa que condujo al país a vivir por encima de sus posibilidades, otro factor que contribuyó al declive de la economía española como consecuencia la burbuja de bienes inmuebles, fue el reducido costo del dinero por las bajas de la tasa de interés, es así como aumenta la demanda de la vivienda y la falta de oferta por parte del sector inmobiliario, que subió los precios de la misma, en este último los inversionistas al notar que las entidades financieras solventaban la liquidez para la construcción de más viviendas se endeudaron, se debe tener en cuenta que para el periodo inicial de la burbuja inmobiliaria España formó parte de la que quizás para esa entonces era su mejor proceso macroeconómico, ser uno de los primeros países la Unión Económica y Monetaria (UEM) y con ello la sustitución del Banco de España por el Banco Central Europeo (BCE) - Heredero Efectivo del Bundesbank, que regula e implementa las medidas económicas de los países integrantes al bloque económico -.



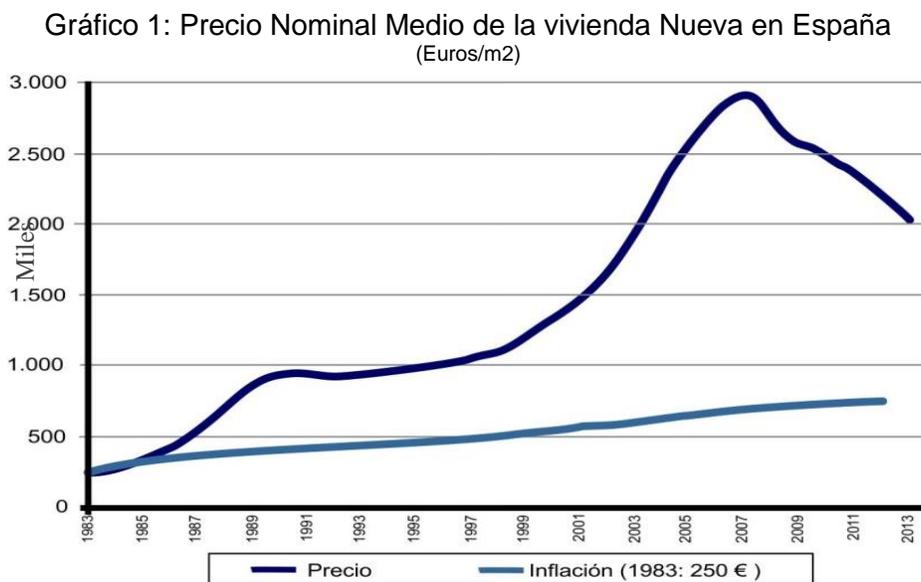
En España en el año 2002 la burbuja especulativa toma fuerza, pues se evidencia tres aspectos; inicialmente: demanda alta de inversión, seguidamente, facilidades en el otorgamiento del préstamo y con ello y por último, rápida adquisición del inmueble para su posterior venta, pero no contaban que sumado a una serie de decisiones fallidas como dejar que su economía girara alrededor de la construcción, pérdida de la política monetaria, fácil crédito a personas de dudoso pago de la hipoteca, oferta y demanda alteradas por el alto ingreso de inmigrantes que subió los precios de alquiler de la vivienda.

La manera como se puede determinar el entorno macroeconómico para una posible burbuja especulativa de precios es la siguiente, se bajan las tasas de interés que estimula a la población a usar sus ingresos futuros en el presente (dinero barato) que impulsa la economía que se conoce como periodos de prosperidad económica, una vez esto sucede, el efecto se revierte y suben la tasa de interés, y quienes se habían endeudaron excesivamente debían pagar más por los préstamos, por tanto crece el no pago de los créditos, aumento de la morosidad y con ello los embargos y los bancos sin reservas y sin la oportunidad de solicitar más dinero a la institución financiera tanto así que las alcanzo la misma crisis, este efecto de bancarrota no solo participaron entidades estadounidenses si no que Deutsche Bank Alemán, el BNP Paribas Frances, el UBS Suizo, el Northern Rock Bank Inglés o la Belga Fortis que participaron y financiaron procesos de titulación, que consiste en la transferencia de los derechos de los créditos hacia un inversor especialista en activos financieros pagando intereses pactados a sus tenedores. (Colom, 2012)

Las hipotecas en España llegaron al punto de que las entidades financieras ofrecían sus productos hipotecarios y los usuarios no tenían la necesidad de solicitarlos, convirtiéndose en un atractivo para quienes vieron en el endeudamiento una alternativa para adquirir su vivienda, sin embargo para la gran parte de los nuevos usuarios del sistema el sueño se convirtió en un simple espejismo. Aunque se ha



hablado de diferentes causas que ocasionaron la burbuja inmobiliaria en España, tales como factores macroeconómicos (liquidez), factores demográficos, económicos y financieros, factores normativos, estructurales, sociales, especulativos, entre otros, la verdad simplemente se resume en la falta de control por parte del gobierno en políticas monetarias que garantizaran la estabilidad económica de su país.



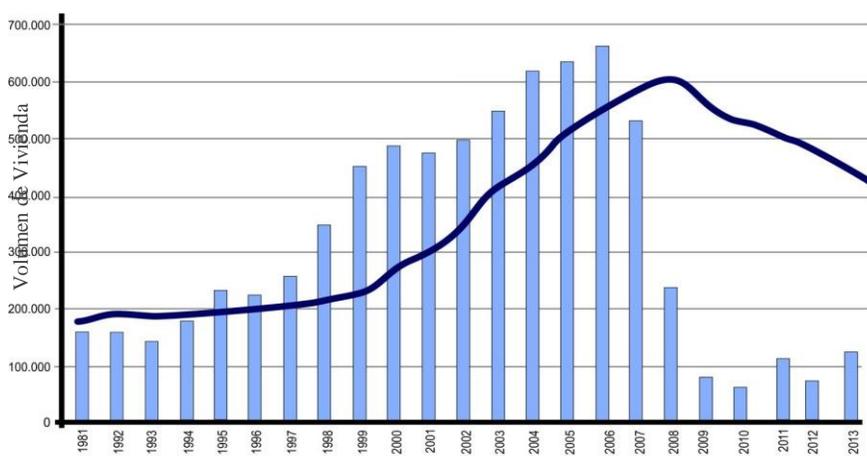
Fuente: Calculos Propios, Series Sociedad de Tasación.

Como podemos notar en el 2007 el poder adquisitivo de la población española se vio afectado por los altos niveles de endeudamiento, lo que conllevó a una alta oferta de unidades iniciadas de vivienda tras el boom de la construcción inmobiliaria que se encontró cada vez con menor demanda, dando como resultado la disminución de los precios nominales de la vivienda en España y descomponiendo las finanzas públicas de España que se considerada como una de las más fuertes economías según los criterios de sostenibilidad y control de la Unión europea.

Por otro lado, es interesante ver como el volumen de construcción de vivienda nueva tiene una tendencia creciente a lo largo de la serie de tiempo (Gráfico 2), en el 2007 se reduce dramáticamente el nivel de oferta de la vivienda en España, que confirma el inicio de una gran crisis, conllevando a una caída en los precios de la

vivienda, evidentemente al construir menos se requieren menos personas en la actividad económica que se traduce en una pérdida acelerada de empleos, y posterior deterioro general de la economía, lo que se percibe es una clara derivación de la burbuja especulativa de precios que venía afectando la economía española desde el años 2000.

Gráfico 2: Volumen de la Vivienda Libre iniciada y Precio Nominal Medio de la vivienda Nueva en España (Euros/m²)



Fuente: Ministerio de Fomento de España, Series Sociedad de Tasación.

Se evidencia que España fue un atractivo para muchos latinoamericanos que iban en búsqueda de una mejor calidad de vida, pero se generó un impacto negativo en la población originaria del país, si no los inmigrantes que poco a poco se han ido desplazando por la falta de oportunidad.

Mercado de la vivienda en Colombia

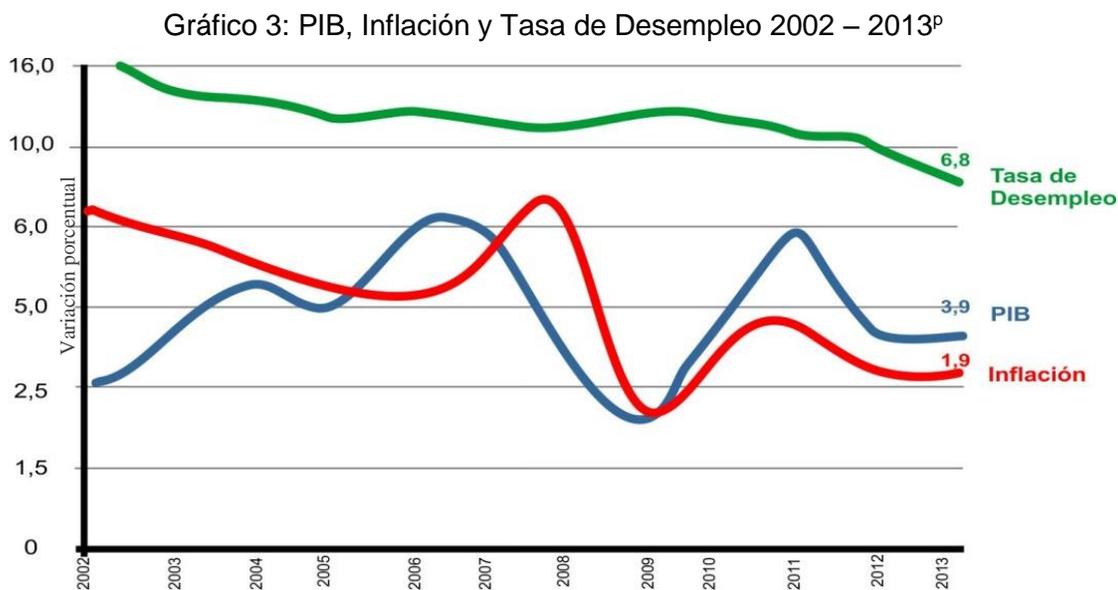
Entorno Macroeconómico

Desde hace algunos años, en especial desde el 2012 se ha visto que las entidades financieras como los bancos han bajado notablemente sus tasas de interés con respecto al crédito de vivienda que tiene como objetivo la clase media para la



compra de finca raíz, pero no solo es evidente la baja de las tasas de interés si no a su vez, el comportamiento contrario con respecto a los precios de la vivienda en el país, pues se estima que desde 2004 en términos reales ha aumentado un 69 por ciento – ajustado por inflación – en las principales ciudades como Bogotá, Cali y Medellín, según la observación que hace el Robert J. Shiller uno de los 100 economistas más influyentes del mundo y creador del indicador S&P Case- Shiller que compara los precios de la vivienda del país en un periodo de tiempo para observar la cotización de los inmuebles (valorización), en el sentido que los precios al consumidor aumentaron a partir de Febrero de 2013. (Shiller, 2013)

Ahora bien, para entender el entorno económico colombiano es necesario analizar los principales indicadores macroeconómicos de Colombia, (Grafica 3), que permiten ver en una economía estable que no presenta síntomas de riesgo, por el contrario, sigue siendo atractivo para la inversión en especial de capital extranjero, que podría influir en el alza de los precios en Colombia.



Fuente: Cálculos propios, DANE, Banco de la República, Bancolombia 2014

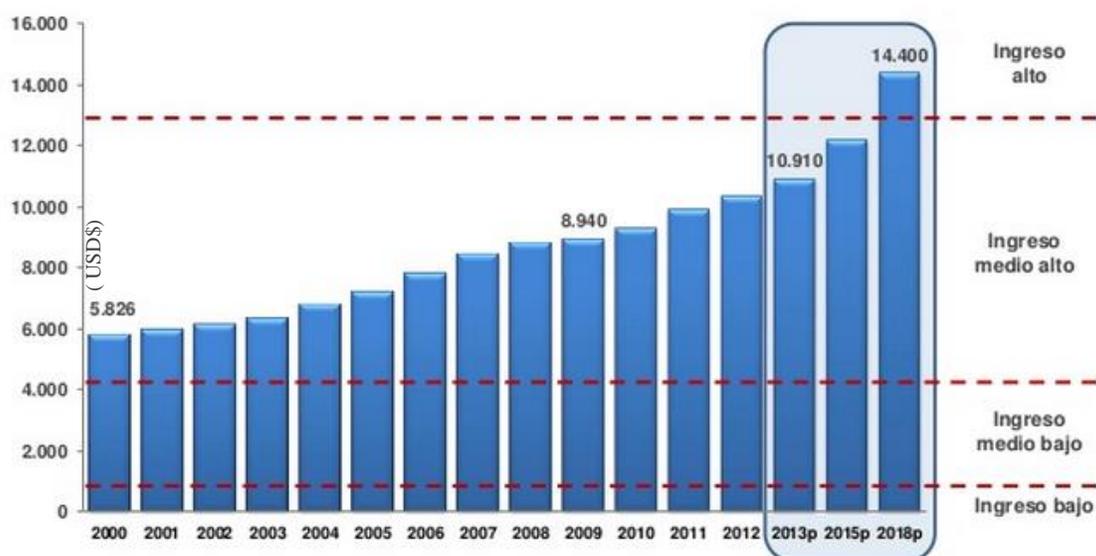


La inflación en Colombia es en los últimos años se ha mantenido en los niveles mínimos deseados, en cuanto representa el poder adquisitivo de los hogares con respecto a sus ingresos, además la disminución en la tasa de desempleo muestra que cada vez más familias se vinculan al mercado laboral y contribuyen al crecimiento y fortalecimiento de la economía.

PIB per cápita – Ingresos de los colombianos

Para estimar la riqueza económica de un país se utiliza el PIB per cápita, que es la estimación del Producto Interno Bruto – PIB sobre el total de la población, que permite obtener un indicador altamente correlacionado con la calidad de vida de los habitantes del país. El un informe presentado por Proexport Colombia en Febrero de 2014 me parece interesante la proyección del Ingreso per cápita ajustado a la paridad de poder adquisitivo desde el año 2000 al 2018 basado en información de la unidad de negocios independiente dentro del grupo The Economist, la Economist Intelligence Unit – EIU.

Gráfico 4: Ingreso per cápita (Ajustado Paridad del Poder Adquisitivo) 2000 – 20018p



(Fuente: Presentación PROEXPORT Colombia, “Invierta en Colombia” Economista Intelligence Unit - EIU)

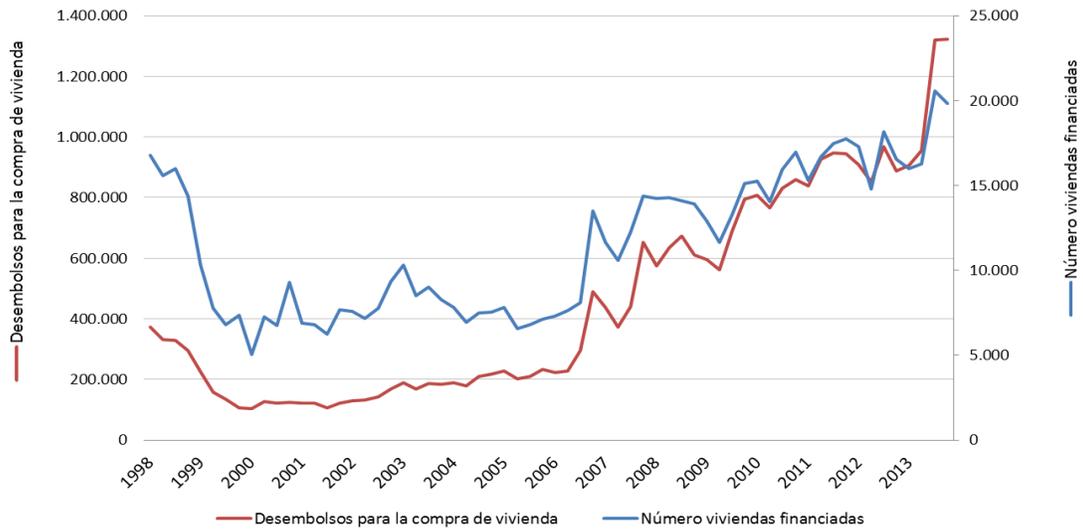
Comportamiento del crédito hipotecario – Endeudamiento

El endeudamiento es quizás uno de los indicadores fundamentales del mercado de vivienda en cualquier parte del mundo que permite a la población disponer de sus ingresos futuros y tener en el presente la capacidad de adquirir vivienda propia a pesar del costo financiero que implica. En la crisis española vimos como el mercado de vivienda afecto la economía en su conjunto, tras el endeudamiento elevado y sin controles por parte de los entes reguladores del gobierno, que sumado al alto precio de los inmuebles generaron un ajuste de los precios especulativos hacia los precios reales de la economía, afectando la cadena financiera que en el modelo capitalista es la base de la liquidez de las economías.

Durante el año 2013 se financiaron 133.209 unidades habitacionales, lo que significó un aumento de 9,1 por ciento con relación al mismo período de 2012, basado en la información estadística de la investigación de Financiación de vivienda del DANE podemos hacer una comparación entre el número de créditos para viviendas y el valor de los desembolsos, lo que evidencia una tendencia creciente a partir del año 2006 y que muestra como en el 2013 se percibe un aumento considerable del valor de los desembolsos de la vivienda en relación con el número de viviendas financiadas.



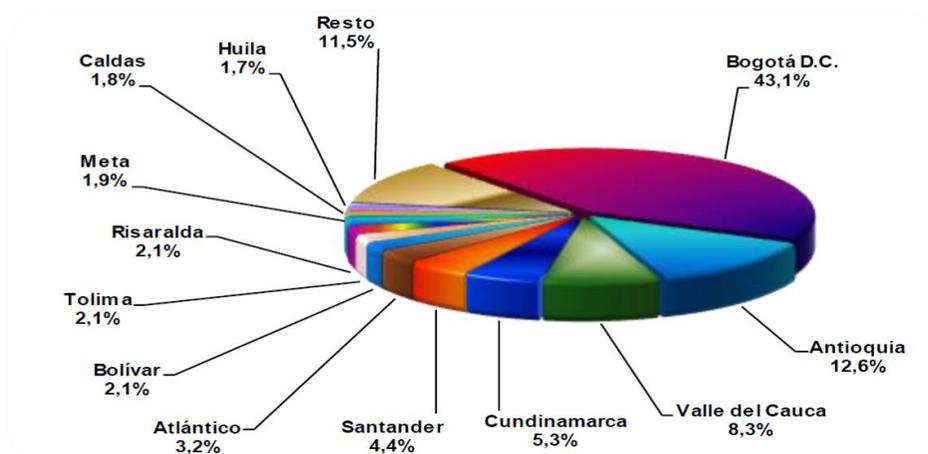
Gráfico 9: Número de viviendas financiadas y valor de los desembolsos para compra de vivienda



Fuente: Cálculos propios, FIVI DANE

Al finalizar el IV trimestre de 2013 se evidencia un cambio repentino en la tendencia, lo que implica una alta probabilidad de encontrarnos en un periodo especulativo, que sustenta nuestra hipótesis de que en los próximos años el mercado de la vivienda en Bogotá procurará ajustarse reduciendo el valor de los inmuebles en Bogotá, teniendo en cuenta que para el mismo periodo Bogotá participó significativamente en 43.1 por ciento sobre el total de los créditos entregados para compra de vivienda. A continuación vemos la participación de cada una de las ciudades para tener clara la composición de los créditos en Colombia.

Gráfico 10: Distribución del valor de los créditos para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá.



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Calculos DANE

En la actualidad el monto de los créditos desembolsados cada trimestre para compra de vivienda se acerca a 1.2 por ciento del PIB trimestral, que no representan una amenaza a la economía en su conjunto

Mercado de la vivienda en Bogotá

En Colombia existen importantes índices de Precios del sector inmobiliario que nos permiten tener cifras confiables que nos lleven a encontrar un mecanismo de análisis, entre ellos se encuentra: el Índice de Precios de Vivienda Nueva del DANE, el Índice de Precios de Vivienda Nueva del DNP y el Índice de Precios de Vivienda Usada del Banco de la República. En la Tabla 1 se presentan las principales características de estos índices y su campo de acción. Es importante anotar, desde ahora, que si bien este estudio no está orientado a la construcción de un nuevo índice de precios, sí utilizará la información de los ya existentes para, bajo ciertos supuestos, construir series y gráficas, necesarias para observar en detalle el comportamiento de la vivienda en Bogotá.

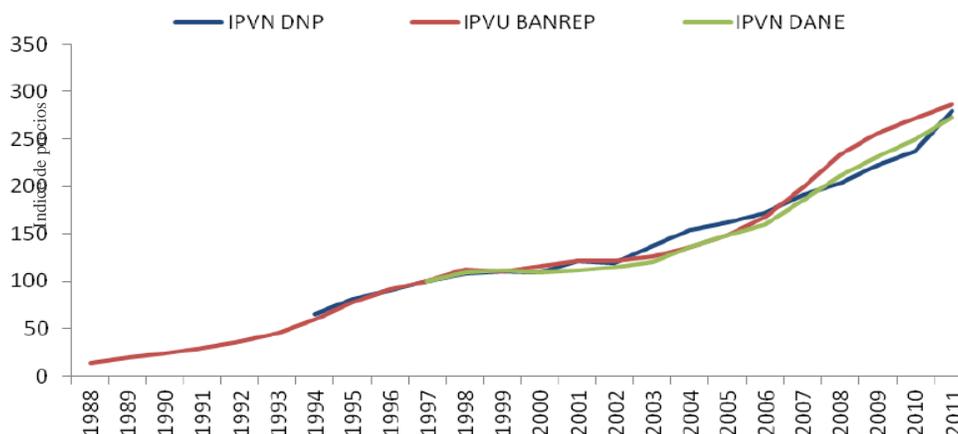
Tabla 1: Índices de precios de vivienda disponibles en Colombia.

Serie	Metodología	Fuente	Frecuencia	Período	Ciudades	Tipos	Fuente de información primaria
Índice de precios de vivienda nueva	Media	DNP	Mensual	1994 - Enero	Bogotá	No disponible	Revista La Guía
Índice de precios de vivienda nueva	Media	DANE	Trimestral	1997-trim1	Armenia, Barranquilla, Bogotá, B/manga, Cali, y Medellín	Aptos y Casas	Censo de edificaciones
Índice de precios de la vivienda usada - IPVU	Ventas repetidas	Banco de la República	Trimestral	1988-trim1	Bogotá, Cali y Medellín	VIS y no VIS	Bancolombia, BBVA Colpatria Davivienda AV Villas BCSC



Aunque las metodologías utilizadas para la construcción de estos índices son diferentes, las tres series mantienen entre sí una elevada correlación estadística. Para períodos comunes, las correlaciones están por encima del 80 por ciento (Gráfico 4). En virtud a ello y dado que la serie del Banco de la República es la más larga, en lo que sigue se trabajará exclusivamente con ella. Es importante resaltar que el Banco de la República calcula un índice en términos nominales y reales, este último calculado a partir del nominal deflactado por el Índice de Precios al Consumidor - IPC.

Gráfico 5: Índices de precios de vivienda y sus correlaciones

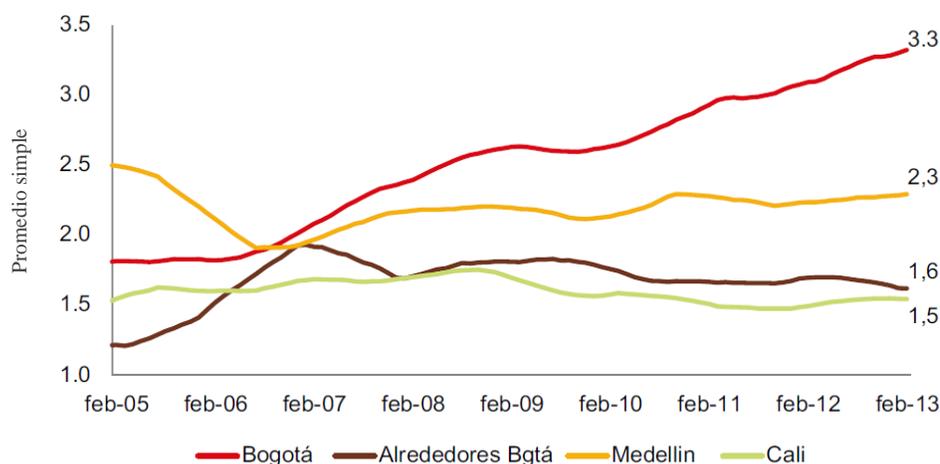


Fuente: Cálculos propios, DNP, DANE y Banco de la República.

La correlación estadística entre los principales indicadores en Colombia, nos brinda un nivel de confianza significativo en la utilización de las series de vivienda para determinar el comportamiento del sector inmobiliario. Es pertinente resaltar que el mercado de vivienda se centra en alrededor de 45 por ciento su composición en el PIB en la ciudad de Bogotá por lo que mirar el entorno nacional resulta útil a la hora de verlo desde el punto de vista local y objeto de esta investigación. Vamos a realizar una comparación del índice de precios por metro cuadrado de todos los inmuebles nuevos que se ofertan en las principales ciudades para determinar el comportamiento basándonos en el promedio simple del precio.



Gráfico 6: Promedio anual índice de precios de vivienda nueva con relación al IPC



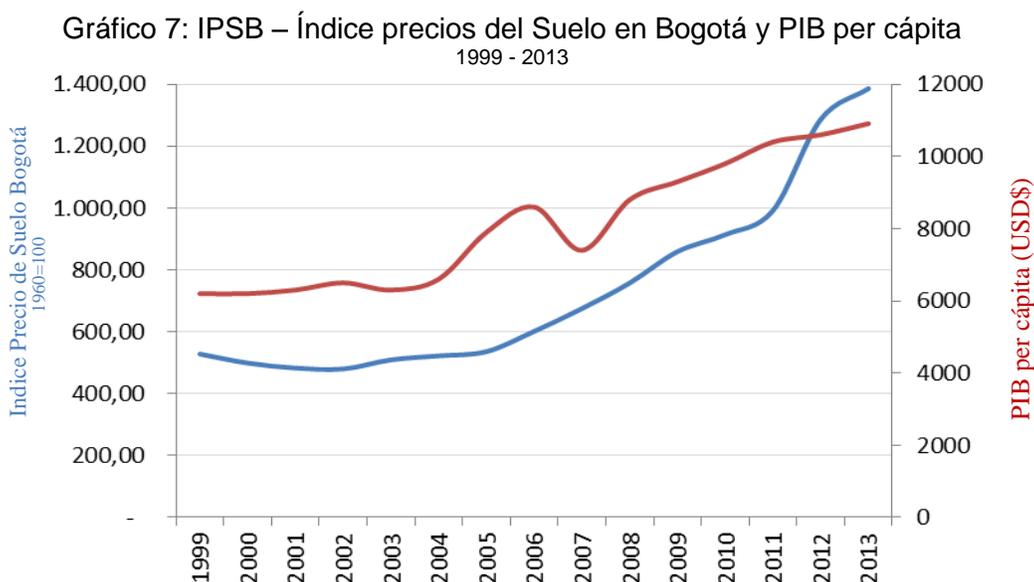
Fuente: Cálculos propios, IPVN calculos Banco de la República.

Los resultados muestran como a febrero de 2013 el índice para Bogotá toma el valor más alto de los últimos 8 años, asimismo es el que generalmente crece a una mayor tasa. En las tres ciudades se ha moderado el ritmo de crecimiento de este índice a partir del cuarto trimestre de 2012 para los alrededores de Bogotá, el índice cae evidenciando un comportamiento atípico en Bogotá que determinaría precios por encima del promedio nacional centrados principalmente en los estratos altos de la capital.

Índice precios del Suelo en Bogotá

El aumento de los ingresos de la población incide de manera directa sobre uno de los fundamentales de la vivienda más importantes en Bogotá en los últimos años, el costo del suelo urbanizable, podemos ver en la gráfica 7 y confirmar como el aumento de los ingresos de la población tiene una tendencia muy similar cuando se hace la correlación con el índice de precios del Suelo del Banco de la Republica durante los últimos años.





Fuente: Cálculos propios, Índice del Precio del Suelo en Bogotá (IPSB) Banco de la Republica, Lonja de Bogotá.

Sin embargo podemos observar como hay un cambio de tendencia cuando en el 2012 el ingreso per cápita esta por primera vez durante los últimos años por debajo del costo del suelo en Bogotá y sería una señal de un posible ajuste de los precios de mercado de la vivienda, que podría bajar el precio del suelo urbanizable y por ende disminución en los precios de la vivienda en Bogotá. Precisamente Un estudio de la compañía Bloomberg -una de las más prestigiosas en la esfera económica- considera que hay indicios de una burbuja financiera en Colombia y respecto a ello expresa lo siguiente:

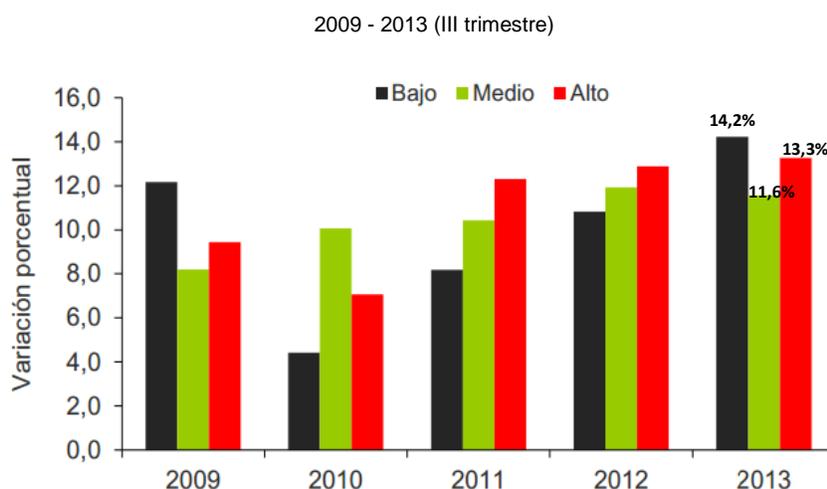
“Luego de que los precios de las viviendas aumentaron un 78 por ciento ajustados por inflación desde 2003, se estima que declinarán 20 por ciento en los próximos dos años. “La reducción del estímulo de la Reserva Federal de los Estados Unidos desencadenará un incremento de los costos crediticios en los mercados emergentes”, afirmó Sergio Clavijo - Director de la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (Anif)- en entrevista con Bloomberg.” (Bloomberg, 2014)



Uno de los temas inquietantes para los analistas del sector de la vivienda en Colombia es que los altos precios de la vivienda se encuentran principalmente en los estratos altos de Bogotá en donde según Munir Jalil, analista jefe de Citigroup Colombia (Citado en Bloomberg, 2014) “el precio por metro cuadrado supera el valor de un bonito apartamento en Manhattan”.

La preocupación que surge después de mirar las declaraciones de Jalil es precisamente observar si el efecto de precios altos es exclusivo a los sectores altos de la vivienda en Bogotá, razón por la cual el Índice de Precios de Vivienda Nueva del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE – muestra como en Bogotá se presentó un incremento en el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva de 12,70 por ciento para el cuarto trimestre del 2013. El comportamiento por categorías de estrato socioeconómico fue el siguiente: bajo 14,2 por ciento, alto 13,3 por ciento y medio 11,6 por ciento lo que permite asegurar que es un comportamiento generalizado a en la vivienda de Bogotá y no exclusivo al sector alto de la economía.

Gráfico 8: IPVN – Variaciones anuales, por estrato socioeconómico Bogotá



Fuente: Cálculos propios, IPVN DANE



Finalmente, es pertinente mencionar que el aumento de los precios de la vivienda, es un fenómeno común en la región latinoamericana, después de que sus economías se volvieran atractivas a la inversión extranjera directa, gracias a la estabilidad macroeconómica en el auge de las economías tras la crisis financiera que descalabro las finanzas de las grandes economías mundiales.

CONCLUSIONES

Como resultado de la investigación realizada podemos concluir que el comportamiento de los precios de la vivienda en Bogotá responde actualmente a fundamentales tanto por el lado de la oferta -escasez de suelo urbanizable- como por el de la demanda, tras el crecimiento sostenido del ingreso per cápita junto a bajos niveles de apalancamiento.

Colombia debe ajustar su economía a las necesidades actuales de la sociedad, esta es la base para efectuar cualquier transacción económica, social, ambiental, política que un país en vía de desarrollo debe movilizar, si no se controla la política fiscal y monetaria es posible que entremos en periodos de recesión difíciles y largos de ajustar, como pudimos ver en el análisis de las crisis en España, el fenómeno de la burbuja inmobiliaria tiene dos fases, inicialmente muestra que mueve la economía reportando avances significativos en un país, lo cual permite que las entidades gubernamentales no tomen medidas a tiempo, por ello progresivamente e incluso paradójicamente desestabiliza la economía viéndose afectado todo su orden micro y macroeconómico, se enfatiza según algunos importantes economistas que estamos iniciando la etapa uno de la llamada burbuja inmobiliaria, crédito fácil y alto costo de la vivienda.



No considero que este potencial cambio de tendencia en el mercado de vivienda vaya a ser traumático o a generar consecuencias devastadoras para la economía, como las que se evidenciaron en la crisis de finales de los 90, y la vivida en España a partir del 2007, sin embargo los precios de la vivienda en Bogotá disminuirán en los próximos años en un 20 por ciento debido a la desaceleración de la economía colombiana reduciendo la demanda y permitiendo a la oferta hacer ajustes de mercado para mantener sus niveles de ganancia en el sector inmobiliario.

Finalmente, es evidente que existe especulación en los precios de Bogotá pero no representan un gran peligro para la economía local porque es necesario tener en cuenta el fenómeno de la disponibilidad del suelo en Bogotá que quedo pequeño y no es suficiente para la población creciente de la ciudad, por lo que es pertinente realizar ejercicios de integración regional que garanticen la reducción de los precios y el acceso a suelo urbanizable para las crecientes exigencias en materia inmobiliaria.

BIBLIOGRAFÍA

Alfonso, V., Arango, L. E., Arias, F., y J.D. Pulido (2011) "Ciclos de negocios en Colombia: 1980-2010", Borradores de Economía, 651, 1-55.

Birnbreier, Jazmín (2010) "Análisis y Evolución de la Crisis Financiera Global 2007/2008". Editorial Grin.

Bloomberg (2014). " Shiller's Bubble Warning Turns Prophecy for Banker: Andes Credit" Obtenido de Bloomberg: <http://www.bloomberg.com/news/2014-03-06/shiller-s-bubble-warning-turns-prophecy-for-banker-andes-credit.html>

Colom, Agustín., (2010) "La crisis económica española: Orígenes y Consecuencias. Una Aproximación crítica. Universidad de Barcelona.



Escobar, J. y J. Romero (2003). "Métodos de Construcción de Índices de Precios de Vivienda. Teoría y experiencia internacional." Centro Regional de Estudios Económicos del Banco de la República de Colombia.

Joshi, H. (2006) "Identifying Asset Price Bubbles in the Housing Market in India: Preliminary Evidence," RBI Occasional Paper, 27(1), Pp: 73-88.

López, E. y Salamanca, A. (2009). "El efecto riqueza de la vivienda en Colombia", Borradores de Economía 551, Banco de la Republica de Colombia.

Lind, Hans. (2009) "Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 2 Iss: 1, pp.78 – 90

Salazar, N, Cabrera P., Becerra A., Wills D., y D. Forero (2011) "Fomento a la demanda de vivienda a través de un modelo de subsidio a las tasas de interés de créditos hipotecarios financiados utilizando el mecanismo de crédito fiscal", Documento de trabajo, Fedesarrollo- Ministerio de Vivienda y Medio Ambiente.

Shiller, Robert, J. (2013). "Si hay Burbuja Inmobiliaria, según el índice Standard & Poor's/ Case-Shiller" Obtenido en La Revista Dinero:
<http://www.dinero.com/actualidad/economia/articulo/si-burbuja-inmobiliaria/179992>

Stiglitz, J. E. (1990), "Symposium on Bubbles." Journal of Economic Perspectives, 4, no.2.

Roberts, Lawrence, (2008) "The Great Housing Bubble" Monterey Cypress.

