# Entre fundamentales y especulación: análisis del mercado de vivienda en Colombia

Borradores de Economia
**Número:**
1317
**DOI:**
https://doi.org/10.32468/be.1317
**Publicado:**
Viernes, 20 Junio 2025
**Authors:**
Nicol Valeria Rodríguez-Rodríguez[a],
Hernán Dario Perdomo-Sánchez[a]
Ver más
[a]Banco de la República, Colombia
**Clasificación JEL:**
R20, C12, C13, G01
**Palabras clave:**
Precios de vivienda (24303), Burbujas inmobiliarias (25182), Fundamentales, Colombia (11178)
**Resumen:**

El mercado de la vivienda puede ser una fuente de vulnerabilidad macroeconómica, con efectos negativos significativos sobre la actividad económica, el empleo y el sistema financiero. En este contexto, y siguiendo de cerca la metodología PSY-IVX, se desarrolló una herramienta econométrica para la descomposición de los precios de la vivienda y la detección de burbujas inmobiliarias en Colombia. Lo anterior a partir de una amplia base de datos de más de 20 indicadores sectoriales, macroeconómicos y financieros. Los resultados sugieren que los precios de los inmuebles residenciales habrían presentado su mayor desalineamiento respecto a los fundamentales en la década de los noventa. Por su parte, en los últimos veinte años no se encuentra evidencia estadística consistente de desalineamientos asociados a exuberancias o procesos explosivos en el mercado de la vivienda.

Descargar documento

- Enfoque
- Contribución
- Resultados

# Lo más reciente

Settlement liquidity in the Colombian large-value payment system: the role of reserve requirements
Fredy Gamboa-Estrada, Freddy Cepeda-López, Javier Iván Miguélez-Márquez
Assessing the effects of recent provisioning rules on consumer credit allocation in Colombia
Fredy Gamboa-Estrada, Diego Cuesta, Camilo Sanchez-Quinto
Geopolitical risk and emerging market sovereign risk premia
Fredy Gamboa-Estrada, José Vicente Romero
Otras Publicaciones

## 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.

> ***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.***

## 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.