Monitoreo del ciclo del mercado de la vivienda en Colombia: un enfoque de factores dinámicos

Borradores de Economia
Número:
1359
DOI:
https://doi.org/10.32468/be.1359
Publicado:
Lunes, 3 Agosto 2026
Authors:
Nicol Valeria Rodríguez-Rodríguez[a],
Sebastián Quintero-Uribe[a],
Johanna Barbosa-Buitrago[a]
Ver más
[a]Banco de la República, Colombia
Clasificación JEL:
R21, R31, C38, E32, O54
Palabras clave:
Mercado de vivienda, Ciclo, MFD, Análisis sectorial, Colombia
Resumen:

El mercado de la vivienda mantiene estrechos vinculos con el bienestar de los hogares, la actividad económica, el mercado laboral y el sistema financiero. Este documento construye una herramienta oportuna y comprensiva para el análisis del sector, denominada Indicador del Estado del Mercado de la Vivienda (IEMV). Este es un índice sintético mensual que caracteriza el ciclo real del mercado de vivienda en Colombia, en términos de cantidades, entre 2004 y principios de 2026. El IEMV se estima mediante un modelo de factores dinámicos, utilizando 30 indicadores de oferta y demanda transformados a su componente cíclico. Los resultados muestran que el indicador captura los principales episodios de auge y ajuste del sector, identifica tres ciclos con duraciones promedio entre seis y siete años y presenta correlaciones significativas con los precios de vivienda y la actividad económica agregada, lo que respalda su utilidad como indicador coincidente y potencialmente líder para el comportamiento del sector.

Descargar documento

- Enfoque
- Contribución
- Resultados

Lo más reciente

[Estimación de densidad estacionaria para modelos ARCH con aplicaciones en regresión cuantílica](#)
Manuel Darío Hernández-Bejarano, Zhibiao Zhao
[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

Este trabajo analiza el comportamiento del mercado de vivienda en Colombia entre 2004 y comienzos de 2026. Su objetivo principal es construir una herramienta que permita saber, de forma oportuna, en qué estado se encuentra el sector. Para esto se propone el Indicador del Estado del Mercado de la Vivienda (IEMV). El IEMV es un índice mensual que resume la información de 30 variables económicas relacionadas con la oferta y la demanda de vivienda. Entre ellas se incluyen ventas, lanzamientos, iniciaciones de obras, licencias, crédito hipotecario, subsidios, inventarios, empleo en construcción y expectativas de los constructores. La metodología permite resumir la información compartida por los indicadores en una única medida que refleja la señal común presente en los datos. Así, permite tener una lectura más clara del estado general del mercado de vivienda y de sus cambios a lo largo del tiempo.

Contribución

El mercado de vivienda desempeña un papel central en la economía, ya que influye en los hogares, el empleo, el crédito, la inversión y el crecimiento económico. Para muchas familias, la vivienda es su principal activo. Para la economía, la construcción residencial mueve insumos industriales, servicios financieros, actividades inmobiliarias y mano de obra. Por eso, entender el ciclo de la vivienda no solo ayuda a seguir un sector específico, sino también permite leer señales más amplias sobre la economía colombiana. Un deterioro en la vivienda puede anticipar menor inversión, menor demanda de crédito o menor actividad en sectores relacionados. Una recuperación, por el contrario, puede señalar mejores condiciones financieras, mayor confianza y más dinamismo económico. La principal contribución del artículo es ofrecer un indicador mensual y de alcance nacional para monitorear el mercado de vivienda en Colombia. Asimismo, el análisis se concentra en las cantidades del mercado, es decir, en las decisiones efectivas de construcción, compra, financiación y oferta de vivienda, más que en la evolución de los precios.

> ***El Indicador del Estado del Mercado de la Vivienda (IEMV) ofrece una medida integral y oportuna para monitorear la evolución del mercado de vivienda en Colombia y complementar el análisis del ciclo económico del país.***

Resultados

Los resultados muestran que el IEMV identifica bien los principales momentos del mercado de vivienda durante las últimas dos décadas. El indicador captura el auge de 2006 y 2007, el ajuste posterior a la crisis financiera internacional, la recuperación de 2013 a 2015, la desaceleración entre 2016 y 2019, el fuerte choque de la pandemia y el auge transitorio de 2021 y 2022. También muestra una nueva caída desde la segunda mitad de 2022 hasta comienzos de 2024. Esa fase estuvo asociada con mayores costos de financiamiento, un ajuste en el ingreso disponible de los hogares, reducción de subsidios y agotamiento del ahorro de los hogares. Desde 2025 se observa una recuperación gradual, apoyada por mejores ventas, lanzamientos y expectativas, aunque algunos indicadores de construcción todavía muestran rezagos. El indicador también presenta una relación positiva con los precios de la vivienda y con variables de actividad económica como el PIB, la inversión y la producción industrial. En conjunto, el IEMV se presenta como una herramienta útil para seguir el mercado de vivienda en tiempo real y para complementar el análisis del estado de la economía colombiana.