

CARACTERIZACIÓN ENTRE LA RELACIÓN DE LAS CRISIS ECONÓMICAS  
Y EL SECTOR INMOBILIARIO: ANÁLISIS DESDE LA REVISIÓN  
SISTEMÁTICA DE LITERATURA.

VÍCTOR JAVIER FERNÁNDEZ GALLEGO

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
ESCUELA DE ECONOMÍA, ADMINISTRACIÓN Y NEGOCIOS INTERNACIONALES

FACULTAD DE ECONOMÍA

MEDELLÍN

2023

CARACTERIZACIÓN ENTRE LA RELACIÓN DE LAS CRISIS ECONÓMICAS Y EL  
SECTOR INMOBILIARIO: ANÁLISIS DESDE LA REVISIÓN SISTEMÁTICA DE  
LITERATURA.

VÍCTOR JAVIER FERNÁNDEZ GALLEGO

Trabajo de grado para optar al título de Economista

Asesor

JUAN ALEJANDRO CORTÉS RAMÍREZ

PH.D. ADMINISTRACIÓN

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

ESCUELA DE ECONOMÍA, ADMINISTRACIÓN Y NEGOCIOS

FACULTAD DE ECONOMÍA

MEDELLÍN

2023

11 de julio del 2023

Víctor Javier Fernández Gallego

“Declaro que este trabajo de grado no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad”. Art. 92, párrafo, Régimen Estudiantil de Formación Avanzada.”

Firma



---

## AGRADECIMIENTOS

Agradecimientos al profesor Juan Alejandro Cortés Ramírez por su acompañamiento y dirección en este trabajo, a mi familia por el apoyo económico brindado en mi proceso de formación académico, a mis tutores y profesores por su acompañamiento durante este ciclo, además de aquellos compañeros a los cuales les he aprendido en los diferentes espacios que hemos compartido.

## Contenido

Capítulo 1: Plantear .....	13
1.1. Planteamiento del Problema .....	13
1.2 Pregunta de investigación .....	19
1.3 Objetivos.....	19
1.4 Justificación .....	20
Capitulo 2: Identificar.....	22
2.1 Macroproceso de identificación.....	22
2.2 Metodología.....	22
2.3. Tipo de investigación .....	30
2.4. Enfoque.....	32
Capítulo 3: Describir .....	34
3.1. Macroproceso de descripción .....	34
3.2. Selección del objeto de estudio.....	34
3.3. Recopilación de datos.....	36
3.4. Análisis del espacio literario relevante.....	37

3.5. Agrupación y categorización de la información .....	38
3.6. Descripción de las categorías y grupos de documentación .....	39
3.7. Descripción de la documentación respecto al tema .....	42
Capítulo 4: Profundizar.....	56
4.1. Macroproceso de profundización.....	56
4.2. Análisis bibliométrix .....	63
4.3. Conclusiones .....	78
Bibliografía .....	80

## Lista de figuras

Figura 1. Promedio de las cinco grandes crisis, promedio de las crisis bancarias en los países desarrollados y crisis de 2007 en Estados Unidos.

Figura 2. Fracciones de cada uno de los ratios, préstamos sobre depósitos, capital sobre activos, préstamos sobre crecimiento del PIB y retornos.

Figura 3. Fórmula de la ratio de apalancamiento con el capital dividido por el total de activos.

Figura 4. Fórmula del ratio de préstamos dividido por el total de depósitos.

Figura 5. Fórmula de la ratio de pasivos dividido por el total de pasivos y depósitos.

Figura 6. Producción anual científica.

Figura 7. Promedio de citas por año.

Figura 8. Recursos con mayor relevancia.

Figura 9. Recurso local más citado.

Figura 10. Autor más relevante.

Figura 11. Afiliación más relevante.

Figura 12. Colaboración solos y en cooperación.

Figura 13. País según producción científica.

Figura 14. Producción anual científica.

Figura 15. Promedio de citaciones por año.

Figura 16. Recursos con mayor relevancia.

Figura 17. Recurso local más citado.

Figura 18. Autor más relevante.

Figura 19. Afiliación más relevante.

Figura 20. Autores según país, colaboración solos y en cooperación.

Figura 21. País según producción científica.

Figura 22. Producción anual científica.

Figura 23. Promedio de citaciones por año.

Figura 24. Recursos con mayor relevancia.

Figura 25. Recurso local más citado.

Figura 26. Autor más relevante.

Figura 27. Afiliación más relevante.

Figura 28. Colaboración solos y en cooperación.

Figura 29. País según producción científica.

## Glosario

Una crisis económica se define como una situación de deterioro económico generalizado que implica una disminución en el crecimiento económico, la producción, el empleo y la inversión.

El sector inmobiliario es el conjunto de actividades relacionadas con la adquisición, venta, alquiler y desarrollo de bienes raíces.

La burbuja inmobiliaria: Es cuando los precios de las propiedades aumentan de manera excesiva y no pueden mantenerse estables.

Las políticas fiscales y monetarias: Son acciones tomadas por los gobiernos y los bancos centrales con el fin de controlar la economía.

Resiliencia inmobiliaria: La capacidad del sector inmobiliario para superar y recuperarse de una crisis económica se conoce como resiliencia.

Demanda inmobiliaria: La demanda inmobiliaria se define como la cantidad de personas o empresas interesadas en comprar o alquilar propiedades.

Oferta inmobiliaria: La cantidad de propiedades que están disponibles para la venta o el alquiler en un mercado inmobiliario se conoce como oferta inmobiliaria.

Financiamiento hipotecario: Es un tipo de préstamo que se otorga para la adquisición de propiedades.

Precios inmobiliarios: El valor monetario de las propiedades en un mercado inmobiliario se conoce como precios inmobiliarios.

Comportamiento del consumidor: Los patrones de toma de decisiones y preferencias de los compradores o arrendatarios de propiedades se conocen como comportamiento del consumidor.

El mercado de alquiler: El sector inmobiliario se centra en el arrendamiento.

Invertir en propiedades: Invertir dinero en propiedades con el objetivo de obtener ganancias.

Regulación y políticas gubernamentales: las regulaciones y decisiones tomadas por el gobierno tienen un impacto en el mercado inmobiliario.

El riesgo sistémico: Se refiere a la posibilidad de que una crisis económica se propague a través de los sectores financieros u otros sectores de la economía.

Crisis de deuda: Una carga insostenible dificulta el pago de las deudas.

Crisis financiera: inestabilidad en los sistemas financieros que causa interrupciones en los mercados, insolvencia y pérdida de confianza en los consumidores.

## Resumen

Esta investigación examinó la relación entre las crisis económicas y el sector inmobiliario mediante una revisión sistemática de literatura. Se analizaron variables económicas, el impacto en el sector inmobiliario, el comportamiento del consumidor y las políticas gubernamentales para caracterizar la interacción entre ambos fenómenos. Se descubrió que, durante las crisis económicas, la industria inmobiliaria se ve afectada por cambios en la demanda, la oferta y los precios, lo que tiene un impacto en la inversión, el financiamiento hipotecario y la resiliencia del sector. Además, se enfatizó la relevancia de las medidas fiscales y monetarias, y se examinaron términos como las burbujas inmobiliarias y el peligro sistémico. Estos resultados ayudan a comprender mejor la dinámica que existe entre las crisis económicas y el sector inmobiliario, ofreciendo información útil para los formuladores de políticas y los actores del mercado inmobiliario. Además, se realizó una comparativa bajo el marco referencial con la documentación encontrada en las bases de datos de la NBER para tener una mejor noción de las variables y conceptos a analizar.

## Palabras clave

crisis económicas, crisis financiera, crisis de deuda, sector inmobiliario, revisión sistemática de literatura, variables económicas, impacto, comportamiento del consumidor, políticas gubernamentales, demanda, oferta, precios, inversión, financiamiento hipotecario, resiliencia, burbujas inmobiliarias, riesgo sistémico, formuladores de políticas, mercado inmobiliario.

## **Capítulo 1: Plantear**

### 1.1. Planteamiento del Problema

La crisis económica es un concepto muy ligado a un periodo temporal del ciclo económico, donde este se encuentra en estado estacionario continuo de recesión durante dos trimestres bajo frecuencia mensual. Para analizar el concepto no solo se deben tener en cuenta las fluctuaciones del crecimiento, sino también los tipos de crisis existentes y las actividades económicas afectadas por ellas, además del territorio y el estado gestor de soberanía en él, los agentes económicos (consumidores y oferentes) que interactúan en el mercado, entre otros determinantes de la economía. En dicho análisis, esta conceptualización de crisis es generalmente la versión más aceptada en los círculos económicos debido a que es la estipulada en la literatura con autores como Dornbusch, Fischer y Startz, en el campo de la macroeconomía en la ciencia económica, así:

¿Cuál es la definición oficial de “recesión”? Básicamente, esta no existe. En Estados Unidos, el árbitro que declara recesiones y recuperaciones en el Business Cycle Dating Committee de la Oficina Nacional de Investigación Económica [...] La NBER es una organización privada, sin fines de lucro, que reúne a este reducido comité de economistas destacados para que decidan sobre las fechas de inicio y termino de las recesiones. El comité examina una gama amplia de datos económicos para determinar el nivel general de actividad económica con el cual identificar los puntos de inflexión del ciclo económico de acuerdo con esta guía:

Una recesión es un periodo entre un pico y un fondo, y una expansión es un periodo entre un fondo y un pico. Durante una recesión, un declive importante de la actividad económica y dura de unos meses a más de un año.

A veces se dice que una recesión es un declive de la actividad económica general que dura trimestres o más. Es una buena regla práctica, pero el comité para fechado de la NBER recurre a su buen sentido más que a una formula rígida. Y como el comité para fechado está más interesado en hacer la declaración correcta, que, en el valor noticioso de su trabajo, la cronología oficial de los ciclos económicos no se decide sino hasta seis a dieciocho meses después de que una recesión comenzó o termino.

(Dornbusch et al.,2014).

Por otro orden la crisis económica tiene otras postulaciones entre autores del pensamiento de la teoría económica, un ejemplo de esto es el pensamiento Schumpeteriano sobre la destrucción creativa, la crisis para este autor (Schumpeter, 1942) es un proceso de destrucción creativa que ocurre cuando las fuerzas del mercado eliminan las empresas ineficientes y dan lugar a nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo económico, lo señala de la siguiente forma: "Las crisis económicas son, en esencia, simplemente la forma en que se produce el proceso de selección en un sistema económico que funciona según el principio de la competencia" (Schumpeter, 1942, p.84).

Anterior a él Keynes desde el pensamiento neoclásico hace su aportación en Teoría general del empleo, el interés y el dinero, donde nos describe la crisis como fallos del mercado regulados por el estado, bajo su perfil de dictador benevolente, para este economista "La crisis es el resultado de la falta de equilibrio entre la oferta y la demanda, y puede ser corregida a través de políticas fiscales y monetarias adecuadas" (Keynes, 1936, p. 22). En contraposición, los monetaristas y economistas con un pensamiento más marginalista como Friedman llegan a una conclusión similar "Las crisis son una parte natural del ciclo económico y pueden ser manejadas con políticas macroeconómicas efectivas" (Friedman, 1970, p. 16).

El pensamiento keynesiano ha implantado la idea de que las crisis son gestadas a razones de choques en la oferta o la demanda dentro del mercado que desplazan el equilibrio, dando como única solución a las políticas públicas en ciclos gubernamentales el papel de soportar y mitigar su efecto a lo largo de tiempo, así el gobierno ingresa en el mercado como un agente maximizador del bienestar social, como lo intuye Lucas a continuación "La teoría macroeconómica moderna ha demostrado que la mayoría de las crisis son el resultado de choques imprevistos en la economía que perturban el equilibrio entre oferta y demanda, y que la mejor manera de prevenir y resolver estas crisis es mediante políticas que fomenten la estabilidad macroeconómica a largo plazo" (Lucas, 2009, p. 3). Pero para el monetarismo la cuestión tiene un comportamiento causa-consecuencia inverso a dichos planteamientos, para Hayek "Las crisis son el resultado inevitable de los intentos de manipular la economía a través de políticas monetarias y fiscales discrecionales. La

única forma de evitar las crisis económicas recurrentes es mantener un sistema monetario y fiscal sano y estable" (Hayek, 1945, p. 30).

Al definirse el concepto de crisis en el ámbito económico, entonces es bueno también analizar las tipologías de crisis, donde la crisis inmobiliaria es un fenómeno que se ha presentado en distintas partes del mundo y que ha generado importantes efectos en el mercado de bienes raíces y otros mercados como el financiero, esto según Furman & Stiglitz contextualizado como "La crisis inmobiliaria ha tenido un impacto significativo en la economía en general, incluyendo la disminución del consumo y la inversión, la pérdida de empleos y la disminución de la confianza en los mercados financieros" (Furman & Stiglitz, 2009, p. 5). lo cual, es importante observar sus consecuencias para el fin de este trabajo. Uno de los aspectos más destacados de esta situación es la disminución del valor de los inmuebles, lo que puede afectar significativamente a los propietarios, compradores, vendedores y otros actores involucrados en dicho mercado, como lo relaciona Mankiw cuando habla de los activos inmobiliarios para señalar los elementos de las crisis financieras "La crisis inmobiliaria es un término que se refiere a la disminución de los precios de la vivienda, la disminución del valor de las hipotecas y el aumento de la ejecución hipotecaria" (Mankiw, 2016, p. 561).

A pesar de que la relación entre la crisis inmobiliaria y la valorización de los inmuebles es un tema ampliamente discutido en la literatura, existe una gran cantidad de preguntas sin resolver sobre cómo se relacionan estos dos fenómenos, ya que la crisis económica fue una consecuencia del relacionamiento del mercado inmobiliario

con el sector financiero, por ende una falla en uno determina también un desequilibrio en el otro, ya sea por malas praxis en los instrumentos financieros o especulación sobre los activos del sector inmobiliario, lo cual argumentan Reinhart and Rogoff (2008) "El aumento de los precios de la vivienda y la inversión en bienes raíces fueron indicadores clave que precedieron a muchas crisis bancarias anteriores en países industrializados" (p. 1), además soportan que, "Específicamente, el aumento de los precios de las acciones y la vivienda en los Estados Unidos (que, para los países que experimentan grandes entradas de capital, destaca como el mejor indicador líder en la literatura sobre crisis financieras) sigue de cerca el promedio de las crisis anteriores" (p. 2), también Reinhart and Rogoff (2008), señalan que "La crisis financiera de 2007-2008 fue en parte el resultado de la compleja agrupación de obligaciones financieras, incluidos los valores respaldados por hipotecas (MBS) y las obligaciones de deuda colateralizada (CDO), que se creía que distribuían eficientemente el riesgo" (p. 1).

Otra perspectiva, donde algunos estudios sugieren que la crisis inmobiliaria provoca una disminución significativa en el valor de los inmuebles, mientras que otros argumentan que la relación es más compleja y que existen múltiples factores que pueden afectar la valorización de los bienes raíces durante una crisis, además según la literatura, Krugman es uno de los autores que defiende dicha predicción bajo la visualización empírica de la crisis en el 2008, con "La crisis inmobiliaria es un claro ejemplo de cómo la valoración excesiva de un activo puede llevar a la

especulación y a la creación de una burbuja, que finalmente se desinfla y tiene consecuencias económicas negativas" (Krugman & Wells, 2013, p. 321).

El objetivo de este trabajo de grado es analizar la relación entre las crisis inmobiliaria, financiera, económica, entre otras y la valorización de los inmuebles. Para ello, se realizará una revisión de la literatura existente sobre el tema, se identificarán los factores que influyen en la valorización de los inmuebles durante una crisis inmobiliaria y los tipos de crisis que tienen mayor injerencia sobre la economía bajo la metodología de revisión sistemática de literatura.

En resumen, este trabajo pretende contribuir al conocimiento actual sobre la relación entre la crisis inmobiliaria y la valorización de los inmuebles, proporcionando una visión más completa y actualizada del tema, ofreciendo información relevante para los actores involucrados en el mercado inmobiliario con énfasis en la revisión conceptual del concepto desde las visiones en literatura económica.

Además de los factores cuantitativos que se pueden analizar en relación a la crisis inmobiliaria y la valorización de los inmuebles, también existen algunas variables cualitativas que podrían ser relevantes y que se podrían analizar en la literatura.

Para concluir, el problema encontrado para gestar esta investigación radica en los usos de los conceptos que están en los análisis de crisis, pero su conceptualización se encuentra alejada de los fines de estudio, sea el caso del mercado inmobiliario, el

mercado financiero y la economía en sí con respecto a sus diferentes crisis. Se busca realizar una revisión histórica con respecto a la literatura en dichos conceptos y cuál ha sido su relación en las diferentes temporalidades, así como verificar porque el mercado inmobiliario a diferencia del mercado financiero tiende a ser tan sensible con respecto a las expectativas del público y ¿cuál de los dos ha generado mayor liquidez en contextos de incertidumbre o crisis económica? Además del enfoque ser la caracterización entre la relación de las crisis económicas y el sector inmobiliario, con influencia de los instrumentos del sector financiero.

## 1.2 Pregunta de investigación

¿Cuáles son las características entre la relación de las crisis económicas y el sector inmobiliario?

## 1.3 Objetivos

### Objetivo general

Identificar los tipos de crisis que en mayor medida afectan al sector inmobiliario, al analizar sus características, sus consecuencias y afectación sobre dicho mercado bajo un análisis desde la revisión sistemática de literatura.

### Objetivos específicos

Analizar el impacto de las crisis financieras e inmobiliarias identificando los factores que contribuyeron a la valorización y devaluación de las propiedades, así como las consecuencias a largo plazo en la economía y en el acceso a la vivienda.

Observar casos puntuales como el COVID-19, que, debido a su naturaleza exógena de la teoría, se revisará el símil para verificarle como crisis económica.

#### 1.4 Justificación

La relación entre las crisis económicas, inmobiliarias y financieras han sido temas de gran interés en la investigación económica debido a su relevancia en la toma de decisiones políticas y empresariales. Existe evidencia empírica de que las crisis económicas pueden desencadenar una caída en los precios de los bienes raíces, lo que a su vez puede afectar a la estabilidad financiera del sistema.

Además, la crisis inmobiliaria y la crisis financiera han demostrado tener efectos significativos en la economía real, como una disminución en la actividad económica, el aumento del desempleo, y la disminución de la inversión. Por lo tanto, comprender la relación entre estas crisis puede ayudar a anticipar sus efectos en la economía y a diseñar políticas públicas como a su vez estrategias empresariales adecuadas para mitigar sus consecuencias negativas.

El ejercicio investigativo planteado por su carácter cualitativo y basado en una revisión sistemática de una gran muestra de antecedentes literarios es posible llevar a cabo y de manera concluyente las revisiones empíricas de las relaciones entre las diferentes crisis, al tener en cuenta su construcción conceptual y sus acercamientos teóricos desde las perspectivas académicas en el campo de las ciencias económicas.

El proyecto de investigación se basa en la variación y evaluación aplicada en la propiedad raíz bajo las diferentes crisis y por lo tanto se ha decidido buscar

información en varios artículos científicos relacionados al tema, para tener una mejor comprensión de este y lograr un mejor enfoque dentro del proceso de investigación.

La propiedad raíz sin importar la temporalidad de análisis sigue considerándose como sinónimo de riqueza, liquidez frente a las crisis de índole económico o financiero, y es indudable que los bienes de este tipo generan interés tanto para particulares como para el Estado mismo, pues el espacio físico es indispensable para el desarrollo de las actividades económicas que interactúan en el territorio y a su vez generan bienestar a todos aquellos que posean un inmueble. En el ordenamiento jurídico a lo largo del tiempo y con la creación de entidades especializadas únicamente en el tema de bienes inmuebles, se ha intentado brindar una seguridad jurídica a todos aquellos actos que se celebren y tengan como objeto un bien de este tipo, a lo cual la ciencia económica no es ajena a ello, debido al carácter comportamental que los individuos posean en salvaguardar sus condiciones socioeconómicas durante los periodos de incertidumbre, con el fin de mantener sus activos como los inmuebles en el mercado inmobiliario.

Con la revisión de las escuelas económicas y los comunicados documentales del comité técnico NBER, además de la profundización en el macroproceso de profundizar se busca tener las herramientas claras para iniciar con la búsqueda relacional de antecedentes, entre las diferentes crisis y los efectos en la valorización de inmuebles en el mercado de venta raíz, con la hipótesis planteada se cree que el termino de propiedad es muy antiguo y más como concepto. Las sociedades en sus inicios compartieron ciertos derechos de propiedad, como cuando se trataba de bienes

públicos. Si bien hay algunas posesiones individuales, como armas o utensilios de cocina, parece que las propiedades que compartían característica del ejido son comunales o públicas. La tierra no se consideró propiedad privada de los individuos hasta después de la Edad Media con el sistema feudal, se podía poseer la tierra, pero no la propiedad. Esta titulación como señor feudal trae consigo muchas obligaciones y en la modernidad sólo el monarca y la iglesia poseían la tierra, por lo que no faltaron los problemas sociales, ahora en la contemporaneidad la titulación de la propiedad privada está resguardada bajo el ámbito jurídico y los derechos de esta, están bien establecidos sobre los agentes económicos poseedores de ella, por lo tanto, lo interesante a tratar en esta investigación es el comportamiento o las afectaciones que tienen los individuos propietarios de los bienes inmobiliario privados, cuando se afecta el mercado inmobiliario en tiempos de incertidumbre, bajo la caracterización de los tipos de crisis y su incidencia sobre el mercado inmobiliario.

## **Capítulo 2: Identificar**

### 2.1 Macroproceso de identificación

Según Pérez (2013) “Identificar es el primer macroproceso de la metodología de revisión sistemática de literatura en ingeniería. Este tiene como misión localizar el espacio literario relevante (ELR) y cuantificar que tanto representa lo "poco vital". Dicha localización constituye, además, la planeación necesaria para desplegar los dos siguientes macroprocesos: describir y profundizar.” (pp. 5).

### 2.2 Metodología

La metodología para la búsqueda utilizada en este trabajo es la revisión sistemática de literatura, donde bajo los diferentes macroprocesos se delimitan los conceptos y su relación respecto a la temática principal de la valorización inmobiliaria frente a las diferentes crisis en la economía, las finanzas o en el mismo mercado inmobiliario, como también con crisis exógenas como la provocada en la pandemia del COVID-19. Bajo el macroproceso de identificar se tiene presente estipular la pregunta de investigación ¿Cuáles son las características entre la relación de las crisis económicas y el sector inmobiliario? Con los indicadores estipulados en los objetivos como “identificar los tipos de crisis que en mayor medida afectan al sector inmobiliario, al analizar sus características, sus consecuencias y afectación sobre dicho mercado bajo un análisis desde la revisión sistemática de literatura”, y “analizar el impacto de las crisis financieras e inmobiliarias identificando los factores que contribuyeron a la valorización y devaluación de las propiedades, así como las consecuencias a largo plazo en la economía y en el acceso a la vivienda, también observando casos puntuales como el COVID-19, que, debido a su naturaleza exógena de la teoría, se revisará el símil para verificarle como crisis económica”.

El análisis de la documentación es la RSL, este método se caracteriza por su rigurosidad y objetividad de investigación con el fin de recopilar, evaluar y sintetizar toda la evidencia disponible sobre un tema o pregunta de investigación específica. Este proceso implica una búsqueda exhaustiva y sistemática de la literatura relevante en bases de datos como Scopus y EBSCOhost, la selección y evaluación crítica de los estudios incluidos. La síntesis de los hallazgos para responder a la pregunta de

investigación se realiza como lo indica Pérez, J. (2013) “la metodología de revisión sistemática de literatura se compone de cuatro macroprocesos: identificar, describir, profundizar y divulgar” (p.18)

La investigación parte del método esponja para la recolección de información donde se tenía un árbol conceptual de ciertos conceptos relacionados y se busca saber cuáles son cruciales o tienen mayor relación, por lo que no se depura en el origen de la cantidad documental para proponer el planteamiento del problema, pero se sesga el campo de análisis desde criterios de relevancia frente a la fuente general en materia de estudio, por ende, todos los documentos tienen un eje transversal que son las ciencias económicas y los autores más relevantes que han escrito sobre dicho tema, aportado una opinión o estudio de las diferentes crisis.

Luego para el marco de antecedentes, conceptual y teórico que son fundamentales para el método o estado del arte, se busca una metodología parecida al cribar oro, donde se selecciona, depura, analiza y determina si el documento es admisible para sacar una conclusión soportada en dicha documentación, así lo soporta Pérez, J (2013) “tipo de pensamiento lo asocian a cribar oro, al requerir métodos para seleccionar, depurar, analizar y determinar la información a aceptar” (p.14). Esto se realiza con el fin de obtener un espacio literario relevante para poder relacionar con nuestro objeto de estudio y concluir el estudio.

Bajo el macroproceso de identificar que se inicia desde el planteamiento del problema, se identifica un aspecto crucial y es la significancia teórica del concepto

“crisis”, donde se separa como todo aspecto en la ciencia económica por dos perspectivas de análisis; la primera, los clásicos, que no se tomara en cuenta porque dicho modelo cuenta con una economía en pleno empleo y capital fijo al máximo de su capacidad; pero, la segunda perspectiva, los neoclásicos, tienen un mayor aporte en dicha construcción del concepto, ya que, analizan una economía dinámica y donde los factores productivos no se encuentran en plena capacidad, también teniendo en cuenta escuelas más heterodoxas como Frankfurt y los monetaristas desde sus inicios en Viena. Como norte de la investigación se tiene en cuenta los comunicados de la NBER por su rigurosidad técnica y tratando de corroborar la hipótesis de cuando realmente se inicia una crisis económica, o esta es financiera, o en un segmento de la producción agrada en un país como lo es mercado inmobiliario.

Los artículos encontrados en EBSCOhost y Scopus serán evaluados por la significancia teórica que impartan con respecto a las escuelas anteriormente mencionadas y con dichas aportaciones se creara el espacio literario relevante, aunque, a primer bosquejo al agregar dicho sesgo se tienen ciertos componentes de revisión narrativa, uno de los aspectos importantes de esta investigación es indicar cuales fueron los métodos de búsqueda y los conceptos buscados en las bases de datos, además de clasificar las crisis respecto a su concepto, disciplina o mercado (económica, financiera o inmobiliaria).

Además, este trabajo busca demostrar que, dada una crisis sistemática en la economía, las finanzas y el mercado inmobiliario, si el mercado inmobiliario es realmente el mercado con los activos más líquidos en una crisis económica, por lo

cual hay que tener en cuenta otros activos como las divisas en el mercado cambiario internacional, los derivados financieros en el sistema financiero, las acciones en el mercado de renta variable o los cupones en el mercado de renta fija, así, poder demostrar bajo una comparativa en base a la literatura si en una crisis económica el mercado inmobiliario es el mercado más líquido en la economía.

La relación entre las crisis económicas, inmobiliarias y financieras ha sido un tema de gran interés en la investigación económica debido a su relevancia en la toma de decisiones políticas y empresariales. Existe evidencia empírica de que las crisis económicas pueden desencadenar una caída en los precios de los bienes raíces, lo que a su vez puede afectar a la estabilidad financiera del sistema. Por lo que respecta a la investigación en la pregunta principal se trata de enfocar la vigencia en el tema, con los dos objetivos planteados se busca establecer el posicionamiento y bajo la selectividad en comparativo con los documentos de la NBER y la teoría económica, se busca el posicionamiento y la representatividad.

Bajo el macroproceso de identificar los conceptos que demuestran una mayor relación con el tema principal en base a la literatura encontrada en los antecedentes, para poder iniciar con los símiles y el trabajo de campo en la caracterización de las crisis económicas y la valorización de inmuebles en el esquema económico se encontraron los siguientes conceptos:

Políticas gubernamentales: Las políticas gubernamentales pueden influir significativamente en el mercado inmobiliario durante una crisis, por ejemplo, a

través de medidas como la reducción de tasas de interés, el aumento de la oferta de vivienda social, los incentivos en los ciclos de auge por medio de deducciones fiscales o disminución de la tasa de política monetaria, lo cual incentivaría la deuda de los agentes y disminuiría la percepción de riesgo. como lo definen Reinhart & Rogoff (2009) "La política gubernamental puede ser un factor importante en la creación o prevención de crisis económicas. Las políticas económicas, como la regulación financiera, la política monetaria y fiscal, y la política comercial, pueden tener un impacto significativo en el desempeño económico y en la estabilidad financiera" (p. 17).

Comportamiento del consumidor: El comportamiento de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario puede cambiar durante una crisis como con el resto de los bienes ofertados en la economía, así lo afirman Kotler & Keller, (2016) "Durante las crisis económicas, los consumidores tienden a reducir su gasto y a buscar productos más baratos y de menor calidad. También pueden ser más cautelosos en su toma de decisiones de compra y más propensos a ahorrar" (p. 192), por ejemplo, la demanda de propiedades puede disminuir debido a la incertidumbre económica, además de que los consumidores pueden tener sesgos de información frente a lo que ocurre y disminuir su tasa de impaciencia en el consumo a corto plazo, priorizando el ahorro a largo plazo como lo indica Ramsey "La incertidumbre sobre el futuro puede llevar a los consumidores a restringir su consumo actual y a ahorrar más para el futuro. Pero, en general, el problema del consumidor es maximizar su satisfacción a lo largo del tiempo, teniendo en cuenta la incertidumbre. El consumo óptimo a lo

largo del tiempo será aquel que haga que la tasa marginal de sustitución Inter temporal del consumidor sea igual a la tasa de interés esperada, ajustada por el riesgo" (Ramsey, 1928, p. 555).

Impacto regional: La crisis inmobiliaria y la valorización de los inmuebles pueden afectar a distintas regiones de manera diferente, dependiendo de factores como el nivel de urbanización, la oferta y demanda de vivienda, los incentivos presentados en ese territorio que movilizan a los agentes a comerciar allí, también los aspectos de aglomeración demográfica y las dinámicas del mercado de vivienda son un fuerte determinante del desarrollo de la región como también sus interacciones que pueden dar condiciones de gentrificación como lo exponen Lees, Slater & Wyly (2008), "La dinámica del mercado inmobiliario puede afectar la calidad de vida en una región, así como la distribución geográfica de los beneficios económicos. La demanda de vivienda y las decisiones de inversión inmobiliaria pueden contribuir a la gentrificación, la polarización económica y el aumento de la desigualdad en una región" (p. 27).

Características de los inmuebles: Las características específicas de los inmuebles (variables cuantitativas endógenas), como la ubicación, el tamaño, la calidad de construcción, entre otros, como lo presentan a continuación:

La valorización de un inmueble se ve influenciada por factores como la ubicación, las características del terreno, el tamaño y distribución del inmueble, el estado de conservación y las mejoras que se hayan realizado en

él, así como por el entorno en el que se encuentra, la infraestructura y los servicios disponibles en la zona (De La Fuente & Poblete, 2015, p. 20).

Estas características pueden influir en su valoración durante una crisis inmobiliaria, pero no tienen tanta validez frente al comportamiento de los consumidores en tiempos de incertidumbre económica, por ello aunque es una variable de especial tratamiento para la valoración de los bienes en dicho mercado, no es posible abarcarlo en este estudio, tanto por su cualidad o característica de ser una variable cuantitativa, como por su falta importancia para el campo de análisis del estudio propuesto.

Ciclo económico: El ciclo económico puede tener un impacto significativo en el mercado inmobiliario, y es importante considerar cómo las fases de la economía pueden afectar la relación entre la crisis inmobiliaria y la valoración de los inmuebles por dos canales de influencia, las tasas de interés y los incentivos para aumentar la demanda, se sustenta en:

El ciclo económico afecta el mercado inmobiliario a través de múltiples canales. Las fluctuaciones en la actividad económica afectan la demanda y la oferta de inmuebles, así como las condiciones crediticias que determinan la accesibilidad de los compradores potenciales a la financiación hipotecaria. En períodos de recesión, la demanda de inmuebles tiende a disminuir y la oferta puede aumentar debido a la dificultad de vender propiedades. Esto puede generar una presión a la baja en los precios. Por otro

lado, en fases de recuperación económica, se puede observar una recuperación en el mercado inmobiliario debido al aumento en la demanda y a la mejora en las condiciones crediticias.

(Delgado et al., 2016, p. 84).

### 2.3. Tipo de investigación

Cualitativa y exploratoria, según Marshall & Rosman (2016):

"La investigación cualitativa no se trata sólo de encontrar respuestas a preguntas específicas, sino también de comprender el contexto y los procesos que llevan a la aparición de estas respuestas. Esta es una herramienta poderosa para explorar los complejos fenómenos sociales y psicológicos que a menudo no pueden ser medidos cuantitativamente, y para comprender la perspectiva de las personas que participan en estos fenómenos" (p.1)

Esta investigación también es exploratoria, esto debido a su componente de sistematización y búsqueda para segmentar la cantidad de información que existe sobre el tema en la actualidad. Según Hernández Sampieri, Fernández Collado, y Baptista Lucio (2014), una investigación exploratoria es aquella que se realiza cuando el objeto de estudio es poco conocido o no se ha abordado previamente. Esta investigación tiene como objetivo explorar, descubrir y comprender aspectos nuevos o poco conocidos del fenómeno que se está estudiando.

En este tipo de investigación, se utilizan métodos de recolección de datos flexibles y no estructurados, como entrevistas abiertas, observaciones no estructuradas y revisión bibliográfica no exhaustiva. También se busca generar hipótesis o teorías tentativas que puedan ser estudiadas con mayor profundidad en investigaciones futuras, como lo describen a continuación:

"La investigación exploratoria se realiza cuando el objeto de estudio es poco conocido o no se ha abordado previamente. Tiene como objetivo explorar, descubrir y comprender aspectos nuevos o poco conocidos del fenómeno que se está estudiando. En este tipo de investigación se utilizan métodos de recolección de datos flexibles y no estructurados, como entrevistas abiertas, observaciones no estructuradas y revisión bibliográfica no exhaustiva. También se busca generar hipótesis o teorías tentativas que puedan ser estudiadas con mayor profundidad en investigaciones futuras" (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, p. 89).

Por ende, al tratar el objeto de estudio del “comportamiento del mercado inmobiliario bajo las crisis económicas, financieras con su categorización”, con una RSL, es cualitativa, ya que no se va a realizar descripción del fenómeno desde una recopilación de datos empíricos con relevancia cuantitativa para desarrollar un modelo, sino, desde la perspectiva deductiva de análisis de información en las bases de datos y búsqueda de que

información relevante existe actualmente, por ello su componente exploratorio.

#### 2.4. Enfoque

Deductivo, definido como:

"El enfoque deductivo se basa en la teoría y la hipótesis, donde se parte de una idea general o teoría para deducir y comprobar hipótesis específicas. Este enfoque es útil cuando se dispone de una teoría sólida y se busca validarla o refutarla a través de la recolección de datos empíricos" (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, p. 110).

La hipótesis inicial que enfrenta la investigación se justifica bajo la pregunta ¿Qué tan sólido es el sector inmobiliario frente a una recesión continua de la economía que signifique un decrecimiento parcial de los factores productivos de esta? Ya que inclusive para el público en general este sector es de los más líquidos y sólidos para gestar patrimonio, por ende, las crisis de índole económico o financiero no deberían tener una gran afectación sobre este, pero ello, subyace en la teoría económica donde queda demostrar que tan fidedigna o veraz es esa afirmación. Bajo la recolección empírica de documentación se busca trazar y revisar un marco de antecedentes, que luego se contrastaran con informes de un ente (NBER) especializado y autónomo de sesgos políticos, socioeconómicos, entre otros, además, de sustentar dicha

hipótesis en la teoría general dependiendo el autor que la defienda, y así poder concluir si es verdadera o falsa.

Como se resumió anteriormente, ya se tienen dos herramientas del análisis deductivo, la hipótesis y el diseño de la investigación, pero ¿Qué tan abarcante es la documentación a seleccionar? para estimar los conceptos más generales, se optó por abogar a la teoría económica y son aquellos estipulados en la metodología, además la formulación booleana es una buena herramienta para recompilar y sesgar la información por su relevancia, así ejecutar la selección de la muestra, el análisis estadístico no es necesario, ya que, el tipo de la investigación es cualitativo, aunque es posible que se utilicen gráficos o datos que se encuentre en la documentación, pero estos distan de ser autoría propia de los investigadores de este estudio y del fin en sí mismo del ejercicio planteado, para concluir, la parte más importante y de mayor aporte de esta investigación es la verificación de resultados donde como se plateo en el párrafo anterior, la documentación recompilada de Scopus y EBSCOhost será contrastada con los informes de la NBER y las teorías de diferentes autores, bajo sus escuelas, los neoclásicos, keynesianos, marginalistas, etc., sin detenernos en los clásicos, ya que, sus supuestos no son prácticos para el fin de este ejercicio.

Los anterior se basa en Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio (2014):

"Hipótesis, diseño de investigación, selección de muestra, análisis estadístico y verificación de resultados son herramientas fundamentales del enfoque deductivo en investigación. Este enfoque implica la formulación de hipótesis y la recolección de datos para probarlas, utilizando métodos cuantitativos de recolección de datos como encuestas, cuestionarios y experimentos" (p. 40).

### **Capítulo 3: Describir**

#### 3.1. Macroproceso de descripción

En investigación cualitativa, el macroproceso de descripción puede ser más complejo y variar según el enfoque y metodología específicos que se utilicen. Sin embargo, a grandes rasgos, tiene los siguientes procesos; primero, selección del objeto de estudio, para esta investigación, se eligió el comportamiento del mercado inmobiliario bajo las crisis económicas, financieras con su categorización; segundo, la recopilación de datos, en este ejercicio se utiliza la RSL (revisión sistemática de literatura), sesgado por su relevancia frente a la documentación de la NBER y la teoría económica que ha tratado dicho tema, la búsqueda se realiza en Scopus y EBSCOhost; tercero, análisis del espacio literario relevante, el cual fue seleccionado en el proceso anterior; cuarto, agrupación y categorización de la información; quinto, descripción de las categorías y grupos de documentación; sexto, descripción de la documentación respecto al tema.

#### 3.2. Selección del objeto de estudio

Para la selección del objeto de estudio se tomó en cuenta las recomendaciones del libro de “metodología de la investigación”:

"La selección del objeto de estudio es una etapa crucial en la investigación. El objeto de estudio debe ser de interés personal del investigador, tener relevancia social, disponibilidad de información, ser viable en términos de recursos y capacidad, aportar nuevos conocimientos a la disciplina y ser original" (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, p. 46).

Para el interés personal este campo ha sido de gran importancia en el mundo empresarial y económico, ya que, una correcta descripción de este mercado puede significar estabilidad, eficiencia y equilibrio en varias economías a escala, por ende, contrastarlo con las crisis genera una perspectiva de análisis coyuntural, aunque no tenga un carácter predictivo, si puede ayudar a la comprensión de su comportamiento en dichos periodos de recesión en la economía de un territorio, es un tema de con gran relevancia social, ya que, el sector inmobiliario genera en varias ocasiones genera un nivel de bienestar considerablemente alto o bajo para los agentes de una economía, y esos determinantes serán considerados en este ejercicio ¿Por qué se dan las pérdidas o ganancias de bienestar en el mercado inmobiliario según las fases del ciclo económico?

Por el carácter de tipo exploratoria de la investigación se desea saber que tanta información relevante existe sobre el tema, por lo cual cumple con el criterio de disponibilidad de información y el gasto óptimo de ser una investigación documental sustenta su viabilidad en términos de recursos, ya que no es necesario salidas de campo, almacenamiento de datos en servidores, etc., la originalidad y la gestación de conocimiento en la disciplina son dos criterios muy ligados, por lo que, en el campo se puede innovar desde la nueva perspectiva que se busca abordar de relacionar el sector inmobiliario con las crisis económicas con base a una recopilación y justificación conceptual, pero la aportación a nuevo conocimiento, esta investigación ayudaría a gestar una herramienta de antecedentes para quien tenga un interés cuantitativo sobre el campo y tenga la necesidad de saber con qué criterios evaluar el mercado inmobiliario durante una crisis económica o financiera bajo una perspectiva cualitativa y teórica.

### 3.3. Recopilación de datos

Para iniciar con la recopilación es necesario saber cómo se va a utilizar las bases de datos a lo cual, se utilizará la formulación booleana en EBSCOhost, porque según Bates (2010):

"Las fórmulas booleanas son una herramienta poderosa para realizar búsquedas precisas y eficientes en bases de datos y motores de búsqueda. Estas fórmulas permiten combinar términos de búsqueda utilizando operadores lógicos como AND, OR y NOT, lo que ayuda a refinar los resultados y encontrar información relevante de manera más rápida y efectiva" (p. 104).

Las fórmulas utilizadas en EBSCOhost fueron las siguientes: “real estate AND economics crises AND financial crises”, donde se encontraron 53 documentos; “real estate AND financial crises AND Business cycle” con 84 documentos. La última búsqueda se realizó con la siguiente formulación, donde se pudo obtener una gran muestra de información documental con 86,557 documentos, “real estate AND assets AND financial OR economic AND crises OR crisis AND business cycle”.

Las fórmulas utilizadas en la base de datos de la NBER fueron “Economics crisis”, “financial crisis”; cada uno con 43,836 y 30,791 documentos respectivamente. Por último, se utilizó la formula “economics crisis AND financial crisis AND economic cycle frequency” con 9,240 documentos de registro.

Para finalizar la búsqueda con la plataforma Scopus tenemos las siguientes búsquedas booleanas "Economic AND crises OR financial AND crises" con 281,324 documentos, " real AND state AND economic AND cycle AND frequency OR economic AND crises" con 24,510 documentos y “Real Estate AND Financial Crises OR Economic Crises" con 25,360 documentos, anotar que se utilizó la agrupación de búsqueda “All Fields”, lo cual deja un universo de búsqueda más amplio y “relevance” para tener un mejor enfoque.

#### 3.4. Análisis del espacio literario relevante

En el proceso de recopilación de literatura, se emplearon diferentes bases de datos y

se aplicaron fórmulas booleanas para obtener resultados más precisos y relevantes. En EBSCOhost, se utilizaron fórmulas como "real estate AND economics crises AND financial crises" y "real estate AND financial crises AND Business cycle", lo que arrojó un total de 53 y 84 documentos respectivamente. En la base de datos de la NBER, se realizaron búsquedas con las fórmulas "Economics crisis" y "financial crisis", obteniendo 43,836 y 30,791 documentos respectivamente. Finalmente, en Scopus se emplearon fórmulas como "Economic AND crises OR financial AND crises" y "Real Estate AND Financial Crises OR Economic Crises", lo que generó 281,324 y 25,360 documentos respectivamente. Estas búsquedas y el uso de operadores lógicos permitieron obtener una amplia muestra de información documental para un análisis más completo. se obtuvieron un total de 467,828 documentos. En EBSCOhost se encontraron 86,557 documentos, en la base de datos de la NBER se obtuvieron 74,627 documentos y en Scopus se encontraron 306,644 documentos. Estos resultados representan una amplia muestra de información para llevar a cabo un análisis exhaustivo sobre el tema en cuestión.

### 3.5. Agrupación y categorización de la información

Las agrupaciones se realizan por medio de los siguientes grupos respecto a su formulación de búsqueda:

Primer grupo: "economic AND crises OR financial AND crises", este grupo de documentación y agrupación busca documentos que contengan los términos "crisis económica" o "crisis financiera". La búsqueda se realiza mediante la combinación de los términos "economic" y "crises", y de los términos

"financiam" y "crises", utilizando el operador booleano OR. Esto significa que se devolverán documentos que contengan cualquiera de estos términos.

Segundo grupo: "real AND state AND economic AND cycle AND frequency OR economic AND crises", este grupo de documentación y agrupación busca documentos que contengan los términos "real estate", "ciclo económico" y "frecuencia del ciclo económico", o los términos "crisis económica". La búsqueda se realiza mediante la combinación de los términos "real", "state", "economic", "cycle", "frequency" y "crises", utilizando los operadores booleanos AND y OR.

Tercer grupo: "real AND estate AND financiam AND crises OR economic AND crises", este grupo de documentación y agrupación busca documentos que contengan los términos "real estate" y "crisis financiera", o los términos "crisis económica". La búsqueda se realiza mediante la combinación de los términos "real", "estate", "financiam", "crises" y "economic", utilizando los operadores booleanos AND y OR.

Cabe resaltar que en todos los grupos se sesga por relevancia y solo se analizan los primeros 2.000 documentos.

### 3.6. Descripción de las categorías y grupos de documentación

El sector inmobiliario es una de las áreas más importantes de la economía mundial, y su impacto en la economía global es significativo. En tiempos de crisis económicas, el sector inmobiliario suele ser uno de los más afectados, ya que la

caída de los precios de los activos inmobiliarios puede tener un efecto dominó en toda la economía, así lo afirma González-Paramo (2012), "el sector inmobiliario es una de las áreas más importantes de la economía mundial, y su impacto en la economía global es significativo. En tiempos de crisis económicas, el sector inmobiliario suele ser uno de los más afectados, ya que la caída de los precios de los activos inmobiliarios puede tener un efecto dominó en toda la economía" (p. 34).

Una lista de conceptos sobre la economía y las crisis económicas, en relación con los activos del sector inmobiliario, puede incluir términos como "real estate", "economics crises", "economic cycle frequency", "Business cycle", "finacial crises", "assets", entre otros conceptos, pero estos son los más relevantes que serán definidos a continuación:

Real Estate: A partir de Eichholtz, Kok, y Quigley (2010), este es, "el término real estate se refiere a los bienes inmuebles y sus mejoras, incluyendo la tierra y cualquier cosa permanente en ella, como edificios, árboles, y otros elementos que se encuentren sobre o debajo de la superficie de la tierra" (p. 25).

Economic Crises: Según Reinhart y Rogoff (2009), "las crisis económicas se refieren a periodos de contracción significativa del producto interno bruto (PIB), a menudo acompañadas de altas tasas de desempleo, caída de los precios de los activos y desequilibrios en el sector financiero" (p. 3).

Economic Cycle Frequency: Definido por Piger (2009), "la frecuencia del ciclo económico se refiere a la duración media de los periodos de expansión y contracción del PIB, y puede variar en función de factores como la política económica, los choques externos, y las características estructurales de la economía" (p. 10).

Business Cycle: Afirman Freeman y Rogers (2019), "el ciclo de negocios se refiere a la fluctuación periódica de la actividad económica de una economía, que consiste en periodos de expansión y contracción del PIB y el empleo, y que puede ser influenciado por factores como las políticas fiscales y monetarias, los choques tecnológicos y los cambios en las expectativas de los agentes económicos" (p. 5).

Financial Crises: Según Laeven y Valencia (2013), "las crisis financieras se refieren a periodos de estrés en los mercados financieros, que pueden ser causados por una variedad de factores, como el aumento del endeudamiento, el deterioro de la calidad crediticia, y la fragilidad del sistema bancario y financiero en general" (p. 4).

Assets: Lo definen Bodie, Kane y Marcus (2014), como, "un activo se refiere a cualquier bien o derecho que tenga un valor de mercado y que pueda generar flujos de efectivo en el futuro, como acciones, bonos, bienes raíces, y otros tipos de instrumentos financieros" (p. 6).

Estos conceptos fueron sesgados por su relevancia en la otra literatura encontrada, en las bases de datos de la NBER como de la plataforma EBSCOhost, allí se pudo observar que en varias de las búsquedas utilizadas los conceptos eran repetidos varias veces por los autores en la documentación, lo cual les da un carácter de relevancia, la agrupación de los grupos por sus formulaciones booleanas permite segmentar la búsqueda de los conceptos en Scopus y realizar un mejor análisis del estado actual en dicha área.

### 3.7. Descripción de la documentación respecto al tema

En esta sección del capítulo tres se describe la literatura encontrada en cada una de las bases de datos y la cual fue utilizada para realizar el análisis durante el macroproceso de profundización, a continuación, se describe cada artículo por su objetivo principal, metodología y resultados.

Para el artículo “*About the economic crisis*” según Rujan & Tartavulea (2009) el texto trata sobre la crisis económica global que comenzó con la crisis financiera del sistema financiero de los Estados Unidos. Se menciona que la crisis financiera fue causada por una gestión de riesgos deficiente y que es un juego de suma cero en el que las ganancias de riqueza se vuelven privadas y las pérdidas se socializan. La crisis ha afectado la economía real, lo que ha llevado a una disminución en la producción, los ingresos y la demanda. También se menciona que el comercio mundial está disminuyendo y se identifican los países más importantes en términos de exportación. Además, se menciona la estrategia de China para disminuir la exposición de sus reservas al dólar mediante la compra

de activos duros, recursos naturales o acciones de empresas explotadoras. (pp. 245-250).

En "*Asset pricing and the propagation of macroeconomic shocks*" por Jaccard (2018), el documento presenta un modelo que explora las implicaciones de la formación de hábitos y las fricciones financieras en la propagación de los shocks macroeconómicos. Los resultados muestran que el modelo propuesto puede reproducir algunas de las regularidades observadas durante la crisis financiera, como una recesión profunda y persistente, una caída en el consumo, la inversión y las horas trabajadas, así como un colapso del mercado de valores. Además, se discute cómo la creación de un efecto de refugio seguro puede actuar como un mecanismo endógeno de estabilización. El autor establece una conexión entre las implicaciones del precio de los activos en los modelos macroeconómicos y su capacidad para propagar y amplificar los efectos de los shocks macroeconómicos. En general, el contenido del documento presenta resultados importantes sobre cómo los hábitos y las fricciones financieras pueden afectar a la economía en momentos de crisis financiera. (pp. 438-456).

El artículo "*Brief History of Economic Crises: A Literature Review*", aborda el tema de las crisis económicas a lo largo de la historia, desarrollado por Shah, Dugar & Choudhary (2013), exploran las causas y efectos de las burbujas económicas y las crisis que les siguen. El artículo destaca que la mayoría de las crisis económicas son precedidas por un crecimiento excesivo en la economía, las burbujas eventualmente estallan, lo que resulta en una caída abrupta en los precios de los

activos y una disminución en la actividad económica. Estas crisis suelen tener un impacto negativo en el mercado financiero y en la economía en general. Además, se señala que, a pesar de los esfuerzos realizados por los gobiernos y las instituciones financieras para prevenir futuras crisis, estas siguen ocurriendo debido a la falta de lecciones aprendidas del pasado. (pp. 50-55).

El artículo "*Comparison of economic crises in view of the history and present*" tiene como objetivo comparar las crisis económicas en diferentes períodos de tiempo y analizar sus similitudes y diferencias. El autor, Baran (2011), se centra en las crisis económicas más importantes del siglo XX y del presente siglo. El objetivo principal del artículo es comparar las crisis económicas más importantes del siglo XX y del siglo actual, identificando similitudes y diferencias en términos de causas, impactos y respuestas gubernamentales. (pp. 1075-1081).

Para lograr su objetivo, Baran (2011) revisó una serie de literatura sobre el tema, incluyendo artículos académicos y publicaciones gubernamentales. Analizó las causas y los impactos de las crisis económicas más importantes del siglo XX, como la Gran Depresión y la crisis del petróleo de 1973, y las comparó con las crisis económicas del siglo actual, como la crisis financiera global de 2008 y la pandemia de COVID-19. Además, encontró que las crisis económicas en diferentes períodos de tiempo tienen causas y efectos similares, como la especulación financiera y el endeudamiento excesivo. También observó que las respuestas gubernamentales a las crisis económicas han sido similares, incluyendo políticas monetarias y fiscales

expansivas, rescates financieros y estabilización del mercado laboral. Sin embargo, el autor también encontró diferencias significativas en la naturaleza de las crisis económicas del siglo XX y del siglo actual, en particular, la creciente interconexión de los mercados y la globalización económica. (pp. 1075-1081).

En el artículo "*Economic Crises, Economic Structure, and State Credit Quality Through-the-Cycle*" por Moldogaziev & Guzman (2015) tiene como objetivo analizar el impacto de las crisis económicas en la calidad crediticia de los estados y cómo la estructura económica de un estado puede afectar su capacidad para recuperarse de una crisis económica. El objetivo principal del artículo es examinar la relación entre las crisis económicas, la estructura económica de los estados y la calidad crediticia del estado, a lo largo del ciclo económico. En su metodología los autores utilizaron un modelo econométrico para analizar los datos de 47 estados de los Estados Unidos, durante el período 1986-2010. También, examinaron la calidad crediticia de los estados en diferentes etapas del ciclo económico, así como la relación entre la estructura económica de un estado y su capacidad para recuperarse de una crisis económica. (pp. 42-67).

Para finalizar, Moldogaziev & Guzman (2015) encontraron en los resultados que las crisis económicas tienen un impacto significativo en la calidad crediticia de los estados, particularmente durante las recesiones económicas. Además, descubrieron que la estructura económica de un estado, en particular su diversificación económica y su dependencia de la industria manufacturera, puede afectar su capacidad para recuperarse de una crisis económica. Los estados que

dependen en gran medida de una sola industria, como la manufacturera, son más propensos a experimentar una disminución en su calidad crediticia durante las recesiones económicas. (pp. 42-67).

El estudio "La crisis económica mundial: ¿El desenlace de cuarenta años de inestabilidad?" Realizado por Rapoport & Brenta (2010) tiene como objetivo principal analizar las raíces y causas de la crisis económica mundial de 2008, considerando las transformaciones económicas y políticas ocurridas en el mundo durante los últimos cuarenta años. Los autores realizan un análisis histórico de los procesos económicos y políticos mundiales desde la década de 1970 hasta la crisis financiera de 2008, centrándose en el papel de la globalización, la liberalización financiera y la desregulación en el desarrollo de la crisis económica. (pp. 7-30).

Por consiguiente, la metodología utilizada por los autores Rapoport & Brenta (2010) se basa en la revisión bibliográfica y el análisis de datos económicos y políticos mundiales desde la década de 1970 hasta la actualidad. Los autores también utilizan un enfoque comparativo para analizar las similitudes y diferencias entre la crisis económica de 2008 y las crisis económicas anteriores. Los resultados del estudio muestran que la crisis económica mundial de 2008 es el resultado de una combinación de factores estructurales, incluyendo la globalización, la liberalización financiera y la desregulación. Los autores argumentan que estos factores generaron inestabilidad en los mercados financieros, aumentaron la volatilidad económica y redujeron la capacidad del Estado para controlar y regular la economía. Además, concluyen que la crisis económica mundial de 2008 fue una consecuencia de los

procesos económicos y políticos mundiales que se desarrollaron en las últimas cuatro décadas, y que es necesario reconsiderar las políticas económicas y financieras actuales para prevenir futuras crisis económicas. (pp. 7-30).

En su artículo "*Real estate market and slowdown interaction in countries with transition economy*", Venclauskiene & Snieska (2009) analizan la interacción entre el mercado inmobiliario y la desaceleración económica en países con economías en transición, específicamente en Lituania. La metodología utilizada se basó en el análisis de la dinámica del mercado inmobiliario y la economía en general, utilizando datos estadísticos y modelos econométricos. Los resultados indican que el mercado inmobiliario está altamente relacionado con el ciclo económico, y que los precios de la vivienda son muy sensibles a los cambios en el ingreso disponible y las tasas de interés. Los autores sugieren que los formuladores de políticas deben estar atentos a las señales del mercado inmobiliario como un posible indicador temprano de desaceleración económica y tomar medidas para prevenir el impacto negativo en la economía. (pp. 1026-1031).

El objetivo principal del artículo "Geografías de la crisis financiera" de Aalbers (2009) es analizar las dimensiones geográficas de la crisis financiera global que ocurrió en ese momento. El autor examina cómo la crisis afectó diferentes lugares y regiones, y cómo las características geográficas y socioeconómicas contribuyeron a la propagación y manifestación de la crisis. La metodología utilizada en el estudio se basa en una revisión exhaustiva de la literatura existente sobre la crisis financiera, así como en el análisis de datos y estadísticas relacionados con los patrones

geográficos de la crisis. El autor también emplea un enfoque teórico basado en la geografía económica y financiera para comprender mejor las implicaciones espaciales de la crisis. Los resultados del estudio revelan que la crisis financiera tuvo efectos diferenciados en diferentes áreas geográficas. Se observaron patrones de propagación y contagio de la crisis en función de la interconexión y la interdependencia de los mercados financieros regionales y globales. Además, el autor destaca la importancia de considerar las dinámicas espaciales y las desigualdades regionales en la formulación de políticas para abordar y mitigar los impactos de las crisis financieras. (pp. 34–42).

El artículo "*The '2008 Crisis' in an economic history perspective: Looking at the twentieth century*" realizado por Kobrak & Wilkins (2011) analiza la crisis financiera de 2008 desde una perspectiva de historia económica, examinando su contexto en el siglo XX. El objetivo principal del artículo es proporcionar una visión más amplia y contextualizada de la crisis de 2008, considerando las crisis financieras pasadas y los eventos económicos significativos del siglo XX. En términos de metodología, el autor realiza un análisis histórico comparativo, examinando las causas, los desencadenantes y las consecuencias de la crisis de 2008 en relación con las crisis económicas anteriores del siglo XX. Se utiliza una variedad de fuentes históricas, incluyendo datos económicos, informes financieros y análisis académicos, para proporcionar un panorama completo de la crisis en un contexto histórico más amplio. (pp. 175–192).

Los resultados en el estudio de Kobrak & Wilkins (2011) revelan que la crisis financiera de 2008 tuvo similitudes y diferencias significativas con las crisis pasadas. El autor identifica factores estructurales y económicos que contribuyeron tanto a la recurrencia de crisis financieras a lo largo del siglo XX como a las particularidades de la crisis de 2008. Se destaca la importancia de comprender las dinámicas históricas y los patrones recurrentes en las crisis financieras para una mejor comprensión y gestión de las crisis actuales. En conclusión, el artículo proporciona una perspectiva histórica sobre la crisis financiera de 2008 y su lugar en el contexto del siglo XX. El estudio resalta la importancia de considerar las lecciones aprendidas de las crisis pasadas y la necesidad de políticas y medidas preventivas adecuadas para evitar futuras crisis financieras. (pp. 175–192).

Bashar & Bashar (2020) en su artículo "*Resource abundance, financial crisis and economic growth: did resource-rich countries fare better during the global financial crisis?*" exploran la relación entre la abundancia de recursos naturales, la crisis financiera y el crecimiento económico, centrándose en cómo los países ricos en recursos se desempeñaron durante la crisis financiera global. El objetivo principal del estudio es analizar si los países ricos en recursos naturales tuvieron un mejor desempeño económico durante la crisis financiera global en comparación con los países menos dependientes de los recursos naturales. (pp. 376-395).

Desarrollan la metodología de la siguiente manera, según los autores Bashar & Bashar (2020) utilizan datos económicos y financieros de diferentes países y aplican modelos econométricos para analizar el impacto de la abundancia de recursos

en el crecimiento económico durante la crisis financiera. Se controlan diversos factores económicos y se consideran diferentes indicadores de recursos naturales, como la dependencia de la exportación de recursos y las reservas de recursos. Por ende, los resultados del estudio revelan que, en general, los países ricos en recursos no tuvieron un mejor desempeño económico durante la crisis financiera global en comparación con los países menos dependientes de los recursos naturales. De hecho, algunos países ricos en recursos experimentaron una desaceleración económica significativa durante este período. Los autores sugieren que la dependencia de los recursos naturales puede aumentar la vulnerabilidad económica de un país a los choques externos, como las crisis financieras. Para concluir, la abundancia de recursos naturales no genera un salvamento en contra de las crisis financieras. (pp. 376-395).

El objetivo principal del artículo "*ASEAN think tanks, policy change and economic cooperation: from the Asian financial crisis to the global financial crisis*" de Zimmerman & Stone (2018) es analizar el papel de los think tanks de la ASEAN (Asociación de Naciones del Sudeste Asiático) en el cambio de políticas y la cooperación económica, centrándose en el período desde la crisis financiera asiática hasta la crisis financiera global, bajo la metodología, las autoras emplean un enfoque cualitativo basado en estudios de casos múltiples, utilizando una combinación de entrevistas a expertos, análisis de documentos y revisión de literatura. Se estudian los think tanks de la ASEAN y su participación en la formulación de políticas y en la promoción de la cooperación económica en la región. Los resultados revelan que los

think tanks de la ASEAN desempeñaron un papel importante en el cambio de políticas y en la promoción de la cooperación económica durante los períodos de crisis financiera. Estos think tanks actuaron como facilitadores de diálogo y asesores de políticas, contribuyendo a la generación de ideas y al intercambio de conocimientos entre los países miembros de la ASEAN. (pp. 260–275).

Durante la revisión del artículo "*Oil prices volatility and economic performance during COVID-19 and financial crises of 2007–2008*" de Yu, Guo & Chang (2022), se observó que su objetivo principal es analizar la relación entre la volatilidad de los precios del petróleo y el desempeño económico durante la pandemia de COVID-19 y las crisis financieras de 2007-2008. los autores tienen un enfoque empírico basado en datos de precios del petróleo y datos macroeconómicos relevantes durante los períodos de estudio. Se emplean técnicas econométricas, como modelos de series de tiempo y modelos de volatilidad, para examinar la relación entre la volatilidad de los precios del petróleo y diferentes indicadores de desempeño económico. Por último, el estudio indica que la volatilidad de los precios del petróleo tiene un impacto significativo en el desempeño económico durante la pandemia de COVID-19 y las crisis financieras de 2007-2008. Se encuentra una relación negativa entre la volatilidad del petróleo y variables económicas clave, como el crecimiento del PIB, la inversión y el empleo. Esto sugiere que la volatilidad en los precios del petróleo puede tener efectos adversos en la economía. (pp. 1-9).

El objetivo principal del artículo "*Asymmetric Causal Relations Between COVID-19 Economic Supports and Real Estate Price Shocks*" de Özer, Kamişli,

Komath & Sayilir (1998) es analizar las relaciones causales asimétricas entre los apoyos económicos relacionados con la COVID-19 y los shocks en los precios de bienes raíces. (pp. 479 – 498).

En la metodología, los autores Özer, Kamişli, Komath & Sayilir (1998) utilizan un enfoque empírico basado en datos de apoyos económicos implementados durante la pandemia de COVID-19 y datos de precios de bienes raíces. Se emplean técnicas econométricas, como el análisis de cointegración y el modelo de vector de corrección de errores, para examinar las relaciones causales entre las variables. Los resultados del estudio revelan la existencia de relaciones causales asimétricas entre los apoyos económicos relacionados con la COVID-19 y los shocks en los precios de bienes raíces. Se encontró que los apoyos económicos tienen un impacto significativo en los precios de bienes raíces, pero esta relación es asimétrica, lo que significa que los shocks positivos y negativos en los precios de bienes raíces pueden tener diferentes efectos en los apoyos económicos. (pp. 479 – 498).

Otro artículo analizado fue "*The impact of disaggregated oil shocks on state-level real housing returns of the United States: The role of oil dependence*" de Gupta, Sheng, Van Eyden y Tiwari (2021) tiene como objetivo principal analizar el impacto de los choques petroleros desagregados en los rendimientos inmobiliarios reales a nivel estatal en los Estados Unidos, centrándose en el papel de la dependencia del petróleo. El enfoque del artículo es empírico basado en datos a nivel estatal de los Estados Unidos. Utilizan técnicas econométricas, como modelos de regresión, para examinar la relación entre los choques petroleros desagregados y los rendimientos

inmobiliarios, el estudio muestra que los choques petroleros desagregados tienen un impacto significativo en los rendimientos inmobiliarios a nivel estatal en los Estados Unidos. Además, se encontró que la dependencia del petróleo juega un papel importante en esta relación. Los estados con una mayor dependencia del petróleo experimentan mayores cambios en los rendimientos inmobiliarios en respuesta a los choques petroleros (pp. 1-7).

Un artículo que interesó durante la revisión fue "*Real estate prices and systemic banking crises*" de Deng, Zeng & Li (2019), donde examinan la relación entre los precios de la vivienda y las crisis bancarias sistémicas. La metodología tiene un enfoque empírico basada en datos de diferentes países y se utilizan técnicas econométricas, como modelos de regresión, para analizar la relación entre los precios de la vivienda y las crisis bancarias sistémicas. También consideran el crecimiento económico y las tasas de interés (variables macroeconómicas), para controlar posibles factores influyentes. (pp. 111–120).

Para concluir, en los resultados del estudio de Deng et al. (2019) revelan asociación entre los precios de la vivienda y las crisis bancarias sistémicas. Por un lado, se encontró que un aumento significativo en los precios de la vivienda aumenta la probabilidad de una crisis bancaria sistémica, pero por el otro, se observa una relación bidireccional, donde las crisis bancarias también pueden tener un impacto negativo en los precios de la vivienda. Estos hallazgos destacan la importancia de monitorear y comprender la dinámica entre los precios de la vivienda y el sistema bancario para prevenir crisis financieras, además, el documento demuestra una

necesidad de políticas y regulaciones efectivas para gestionar los riesgos asociados con el mercado inmobiliario y evitar la propagación de crisis bancarias sistémicas. (pp. 111–120).

En "El sector inmobiliario y las crisis económicas" de Daher (2013) su objetivo es analizar la relación entre el sector inmobiliario y las crisis económicas, para este caso la metodología es utilizar un enfoque teórico y analítico basado en la revisión de literatura existente y el análisis de casos de crisis económicas pasadas. Examina la dinámica y los mecanismos que vinculan al sector inmobiliario con las crisis económicas, considerando factores como la especulación, el endeudamiento, la oferta y demanda de viviendas, entre otros. (pp. 47–76).

Al finalizar, Daher (2013) en los resultados sugiere que el sector inmobiliario desempeña un papel crucial en la aparición y propagación de las crisis económicas. Se observa que la especulación excesiva en el mercado inmobiliario, el endeudamiento insostenible y las burbujas de precios de las viviendas son factores que pueden desencadenar y amplificar las crisis económicas, también se destaca la importancia de una regulación y supervisión adecuadas del sector inmobiliario para prevenir y gestionar las crisis económicas. La falta de regulación efectiva en el mercado inmobiliario puede contribuir a la formación de burbujas especulativas y desequilibrios que consecuentemente generan crisis económicas (pp. 47–76).

El objetivo principal del artículo "*Bank lending and real estate in Asia: market optimism and asset bubbles*" de Koh et al. (2005) es analizar la relación entre el

financiamiento bancario y el mercado inmobiliario en Asia, centrándose en la presencia de optimismo en el mercado y las burbujas de activos. La investigación tiene un enfoque empírico con fundamentación en datos de varios países asiáticos, las herramientas empleadas para el análisis y tratamiento de los datos son modelos econométricos y técnicas de análisis para examinar la relación entre el financiamiento bancario y los precios de la vivienda, considerando variables como los préstamos bancarios, el crecimiento económico, las tasas de interés, entre otros factores relevantes (pp. 1103–1118).

Al concluir con el estudio Koh et al. (2005) revelan la existencia de una relación positiva entre el financiamiento bancario y los precios de la vivienda en los países asiáticos estudiados, también se determina como característica que el optimismo excesivo en el mercado inmobiliario y la disponibilidad de crédito fácil pueden llevar a la formación de burbujas de activos y un aumento desproporcionado de los precios de la vivienda, identifican la importancia de una gestión prudente y regulaciones efectivas por parte de las autoridades financieras para prevenir el surgimiento de burbujas inmobiliarias y mitigar los riesgos asociados que pueden resultar de la falta de control y supervisión adecuados, los cuales pueden concluir en crisis financieras y desequilibrios en el mercado inmobiliario (pp. 1103–1118).

El estudio "*Real Estate Bubbles and Urban Development*" de Glaeser (2017) se desarrolla con el objetivo principal de analizar la relación entre las burbujas inmobiliarias y el desarrollo urbano. En la metodología como herramientas de análisis tiene la revisión de literatura existente y el análisis de casos de burbujas inmobiliarias

pasadas al examinar los factores que las constituyen, como el crecimiento económico, la disponibilidad de crédito, la especulación y las políticas gubernamentales relacionadas con el desarrollo urbano (pp. 114–151).

Los resultados presentados en el estudio por Glaeser (2017) señalan que las burbujas inmobiliarias pueden tener tanto efectos positivos como negativos en el desarrollo urbano. Por un lado, las burbujas inmobiliarias pueden estimular el crecimiento económico y el desarrollo urbano al impulsar la inversión en el sector inmobiliario y generar empleo; por otro lado, también pueden tener efectos negativos, como la creación de desequilibrios en el mercado inmobiliario, el aumento de los precios de la vivienda y la especulación excesiva, lo que puede llevar a la inestabilidad financiera y social. También, destaca la importancia de una gestión prudente por parte de los responsables de la toma de decisiones y las políticas adecuadas para prevenirlas, por ende, la implementación de regulaciones efectivas y políticas urbanas ayudan a evitar la creación de las burbujas especulativas sobre los activos en el mercado inmobiliario, además, fundamenta el desarrollo urbano sostenible (pp. 114–151).

## **Capítulo 4: Profundizar**

### 4.1. Macroproceso de profundización

Según Pérez Rave (2013):

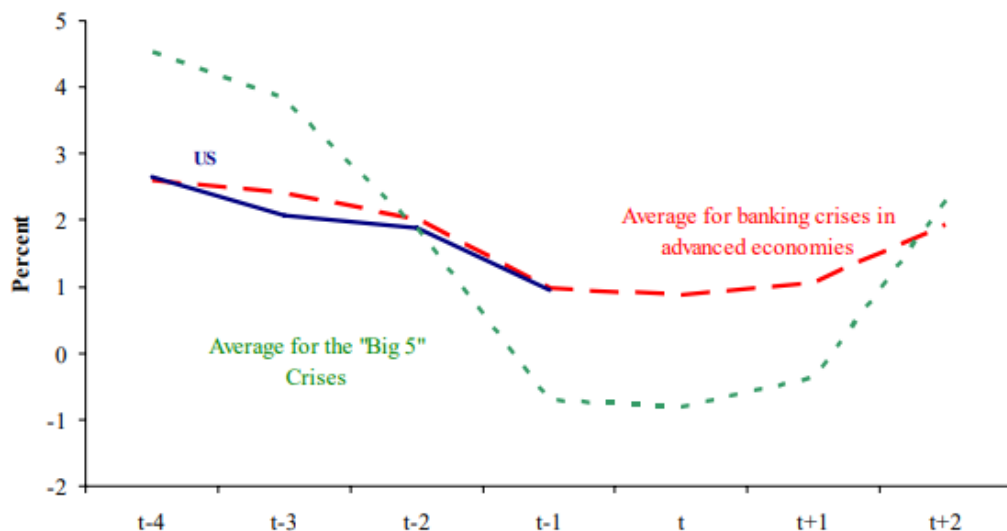
Es el tercer macroproceso de la metodología de revisión sistemática de literatura en ingeniería, y tiene la misión de identificar, cuantificar, analizar e

interpretar las características globales del espacio literario relevante (ELR), tanto explícitas como implícitas, a fin de monitorear, recibir retroalimentación y aprender con base en la ocurrencia de sucesos, las tendencias, los vacíos de conocimiento, las perspectivas y los cambios a través del tiempo y en los últimos cinco años. (pp.57).

Con base a los textos analizados se puede correlacionar desde el análisis de literatura los siguientes aspectos fundamentados desde la NBER que ha destacado algunos de los principales determinantes de las crisis económicas o financieras, incluyendo los factores que correlacionan las crisis y sirven para detectarlas desde un mapeo histórico como lo realizaron Reinhart and Rogoff (2008), donde determinaron que las burbujas de activos son indicadores de las crisis financieras, aunque habían durante el 2008 analistas que justificaban dicho aumento de los precios por otros factores, así lo explican a continuación:

Primero vienen las racionalizaciones. Esta vez, argumentaron muchos analistas, la enorme carrera en los precios de la vivienda en EE. UU. no fueron en absoluto una burbuja, sino que se justificaron por la innovación financiera (incluidas las hipotecas de alto riesgo), así como por la entrada constante de capital de Asia y exportadores de petróleo. De manera similar, se argumentó que el enorme aumento en los precios de las acciones era sostenible gracias a un aumento en el crecimiento de la productividad de EE. UU. una caída en el riesgo que acompañó la “Gran Moderación” en la volatilidad macroeconómica. (Reinhart and Rogoff , 2008, pp 3-4)

En la siguiente figura 1, se puede apreciar las cinco mayores crisis de la contemporaneidad, respecto a la crisis norteamericana de 2007, con el periodo t denominado como año de crisis económica, esta crisis determinada por una crisis de deuda en el mercado financiero por Reinhart and Rogoff (2008):



*Figura 1.* Is the 2007 U.S. sub-prime financial crisis so different? an international historical comparison. Promedio de las cinco grandes crisis, promedio de las crisis bancarias en los países desarrollados y crisis de 2007 en Estados Unidos, con t como año de crisis.

Bajo la síntesis de relacionamiento de la documentación de la NBER, se encontró respecto al documento “*BANK CAPITAL REDUX: SOLVENCY, LIQUIDITY, AND CRISIS*” de Jordà et al. (2017), un compendio de indicadores de balance para determinar si una economía se encuentra en crisis o cerca de ella, desde la perspectiva de las crisis de deuda en el sector bancario, ya que se puede ir determinando que la crisis económica es una consecuencia de las demás crisis, en diferentes evaluaciones del movimiento de factores en el agregado, como los citan Jordà et al. (2017), a continuación:

Varios índices clave del balance general de los intermediarios financieros son fundamentales para el análisis, comenzando con el ratio de capital definido como el actual “ratio de apalancamiento” (Basilea III, 2010, como se citó en Jordà et al., 2017), A continuación, calculamos la razón entre préstamos y depósitos, que a menudo se considera una medida de falta de liquidez o vulnerabilidad del sector bancario (Cecchetti, King y Yetman, 2011, como se citó en Jordà et al., 2017) para evitar confusiones, nos referiremos a esta medida como la relación no básica, Finalmente, calculamos la participación de otros pasivos en el total de pasivos de deuda (excluyendo capital), La relación no básica ha adquirido una importancia renovada desde 2007. Estudios recientes han argumentó que las grandes entradas de fondos complementarios pueden desestabilizar el sistema bancario (Hahm,Shin y Shin, 2013, como se citó en Jordà et al., 2017).(pp. 7).

Este análisis es primordial para entender la siguiente tabla 1 y figura 2:

#### Tabla1

Porcentajes de cada parámetro de estado de la economía según el año de la crisis, sobre el total de activos, prestamos y patrimonio.

(a) End of year 1929			
Cash/liquid	17 %	Deposits	79 %
Loans	56 %	Non-core	9 %
Securities	22 %	Capital	11 %
Other	5 %		
Total assets	100 %	Total liabilities and capital	100 %
(b) End of year 2007			
Cash/liquid	4 %	Deposits	65 %
Loans	59 %	Non-core	27 %
Securities	14 %	Capital	8 %
Other	22 %		
Total assets	100 %	Total liabilities and capital	100 %

Sources: Federal Deposit Insurance Corporation (2007), chain linked with Historical Statistics of the United States (1929).

Nota: liquidez, préstamos, valores, depósitos, no básico y capital.

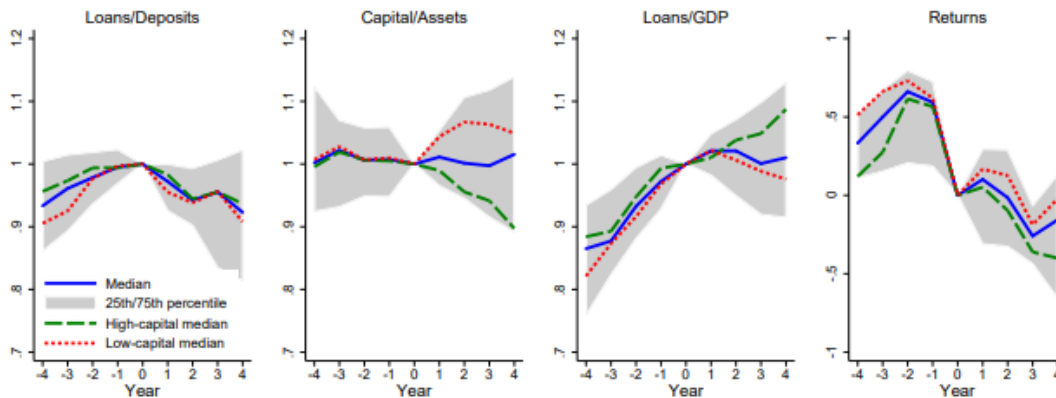


Figura 2. Bank capital redux: solvency, liquidity, and crisis. Fracciones de cada uno de los ratios, préstamos sobre depósitos, capital sobre activos, préstamos sobre crecimiento del PIB y retornos.

En la figura 2 se puede apreciar cuando por medio de los instrumentos que determina el mercado financiero, este avisa sobre una posible crisis económica, como lo explica Jordà et al. (2017) “Las expectativas no racionales de los participantes del mercado permiten que

la crisis financiera corre el riesgo de permanecer en gran parte desapercibida, hasta que las creencias se corrijan repentinamente durante una inversión predecible.” (pp.13).

En la figura 2 se puede apreciar que, si todos los indicadores se aproximan a 1, tanto, por la derecha como por la izquierda, cuando el año es igual a 0, que se determina como el año de crisis, entonces es posible determinar que una crisis financiera puede expandirse en una crisis económica. Esto cimentado sobre las formulaciones presentadas por Jordà et al. (2017), en las figuras 3, 4 y 5:

$$\text{Capital ratio} = \frac{\text{Capital}}{\text{Total assets}} .$$

*Figura 3.* Bank capital redux: solvency, liquidity, and crisis. Fórmula del ratio de apalancamiento con el capital dividido por el total de activos.

$$\text{LtD ratio} = \frac{\text{Loans}}{\text{Deposits}} .$$

*Figura 4.* Bank capital redux: solvency, liquidity, and crisis. Fórmula del ratio de préstamos dividido por el total de depósitos.

$$\text{Non-core ratio} = \frac{\text{Other liabilities}}{\text{Deposits} + \text{Other liabilities}} .$$

*Figura 5.* Bank capital redux: solvency, liquidity, and crisis. Fórmula del ratio de pasivos dividido por el total de pasivos y depósitos.

En la literatura se han encontrado diferentes tipos de crisis, por diferentes factores, que determinan el nivel de influencia que impactan en la economía, determinando una crisis económica, ejemplo de esto es Yang et al (2022) “la recesión mundial de la década de 1970 sentó una base sólida para futuras investigaciones sobre la conexión entre los cambios en el

precio del petróleo y los cambios macroeconómicos actuación” (pp.2). también, por recursos naturales y su aprovechamiento como lo indica Bashar & Bashar (2019) “Una idea sobre el excelente desempeño de crecimiento de unos pocos países ricos en recursos. [...]los abundantes recursos naturales salvaron a esos países, o si su estructura económica y sus políticas les ayudaron a evitar graves consecuencias de la CFG.” (pp.379). Mas reciente aun, La crisis financiera de 2008 tuvo un impacto significativo en el sector inmobiliario, como se discute en varios artículos de la bibliografía, como Aalbers (2009), Daher (2013) y González-Paramo (2012). Estos estudios muestran la relación entre la crisis financiera y el sector inmobiliario, destacando los efectos negativos en los precios de los inmuebles y la actividad económica relacionada. Entre otros tipos de crisis.

La crisis financiera de 2008 tuvo un impacto significativo en el sector inmobiliario, como se discute en varios artículos de la bibliografía, como Aalbers (2009), Daher (2013) y González-Paramo (2012). Estos estudios muestran la relación entre la crisis financiera y el sector inmobiliario, destacando los efectos negativos en los precios de los inmuebles y la actividad económica relacionada. La crisis financiera de 2008 ha sido ampliamente estudiada y comparada con otras crisis económicas a lo largo de la historia. Los artículos de Baran (2011), Kobrak y Wilkins (2011) y Piger (2009) proporcionan una perspectiva histórica y comparativa de la crisis de 2008, analizando sus similitudes y diferencias con otras crisis pasadas. Estos estudios permiten una mejor comprensión de los factores subyacentes y las dinámicas que contribuyeron a la crisis financiera global. La relación entre los precios del petróleo y el mercado inmobiliario también se aborda en la bibliografía. El artículo de Gupta et al. (2021) analiza el impacto de los shocks petroleros en los retornos de la vivienda en

Estados Unidos, destacando el papel de la dependencia del petróleo en la volatilidad de los precios inmobiliarios. Esta conexión entre el sector energético y el mercado inmobiliario proporciona información importante sobre los factores externos que pueden influir en la estabilidad y el rendimiento del mercado inmobiliario.

La literatura revisada también aborda el impacto de la pandemia de COVID-19 en el mercado inmobiliario y en las crisis económicas. El estudio de Yu et al. (2022) analiza la volatilidad de los precios del petróleo y el desempeño económico durante la pandemia de COVID-19 y las crisis financieras de 2007-2008. Este artículo destaca cómo la pandemia ha exacerbado las vulnerabilidades económicas y ha tenido efectos significativos en el sector inmobiliario, especialmente en relación con la demanda y la confianza del consumidor.

#### 4.2. Análisis bibliométrico

Según los grupos utilizados y analizados en la sección 3.5 del capítulo 3, se realizó un análisis bibliométrico con las búsquedas realizadas en la base de datos Scopus para saber datos sobre el avance de las investigaciones bajo el objeto de estudio utilizado en este ejercicio, donde se recompilaron los siguientes resultados:

Para el primer grupo se tiene un intervalo de producción desde 1985 hasta 2023, 1062 recursos, una ratio de crecimiento anual de 7.9%, tiempo promedio de la documentación 8,98 años, citación promedio por documento de 14.29, hay 84786 citaciones, autores 3926, entre otros datos.

En este grupo se observó que el pico de producción en el tema fue durante 2011, donde se puede observar que la pandemia covid-19 no tuvo un impacto sobre

el decrecimiento y solo se observó una estacionalidad frente al tema, pero ha decrecido hasta llegar a 36 artículos para 2023, el comportamiento de la figura de las citas promedio respecto al tiempo también ha tenido varias fluctuaciones con un decrecimiento desde 2021 hasta 2023. Además, se observa que la sustentabilidad es el recurso con mayor número de documentos, el *american economic review* es el recurso más citado localmente y los autores con mayor interés en el tema son de origen asiático. Esto se puede observar en las siguientes figuras:

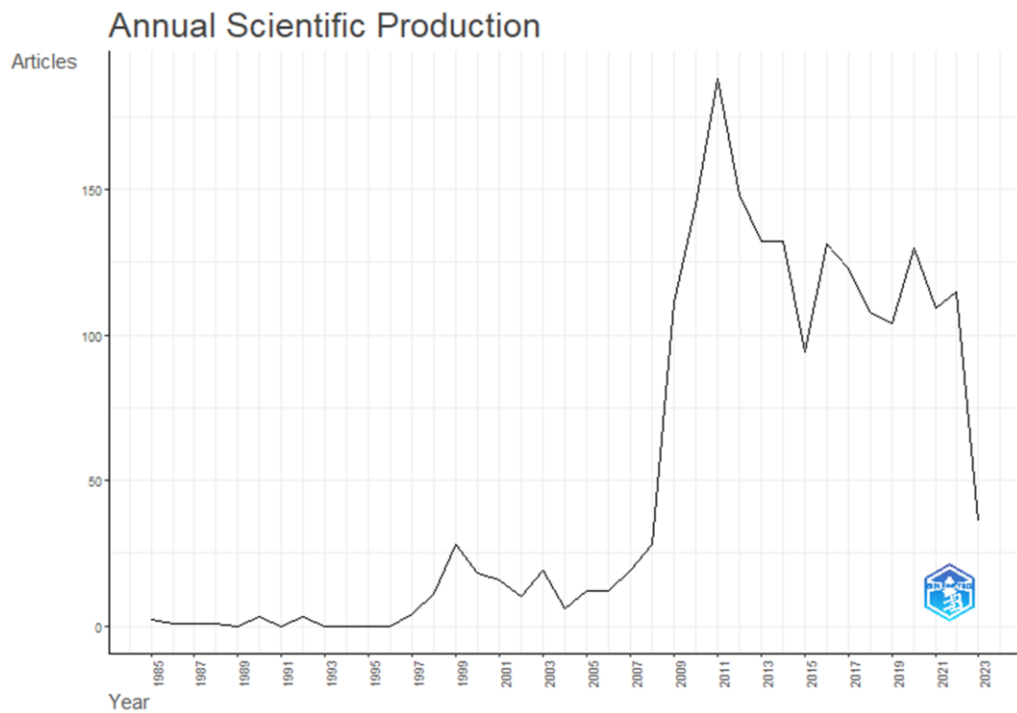
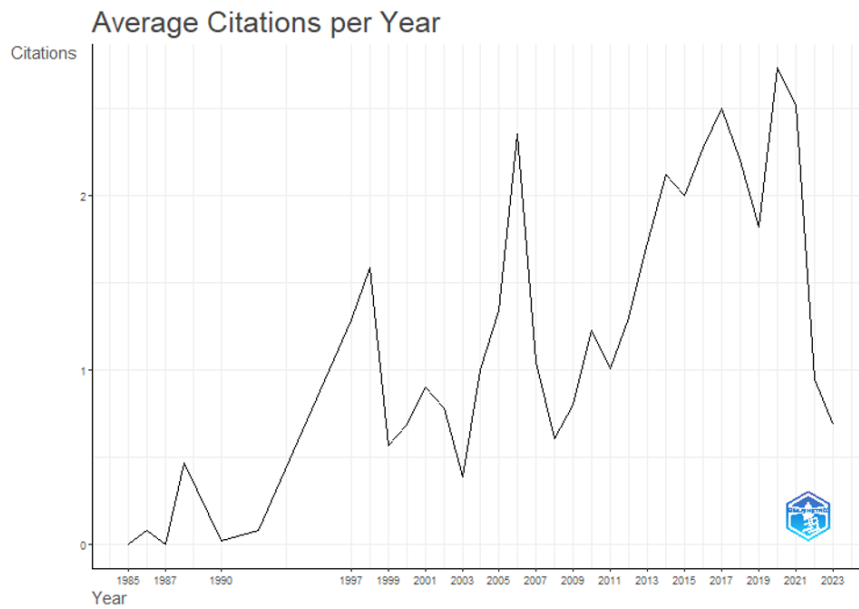
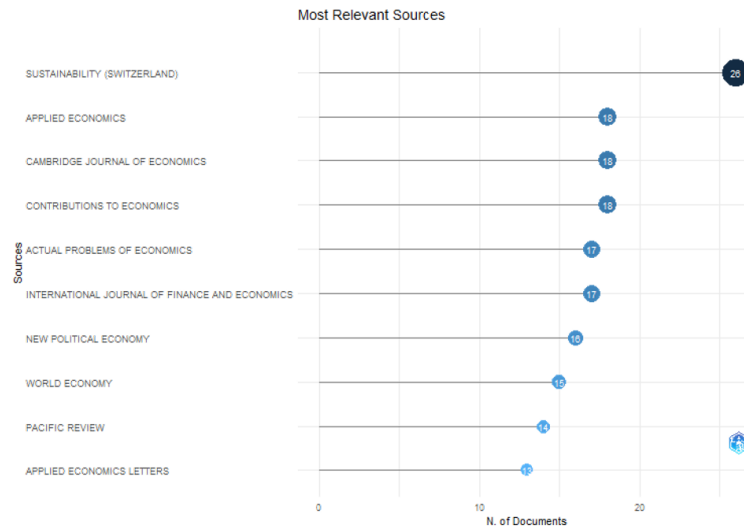


Figura 6. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Producción anual científica.



*Figura 7.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Promedio de citaciones por año.



*Figura 8.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Recursos con mayor relevancia.

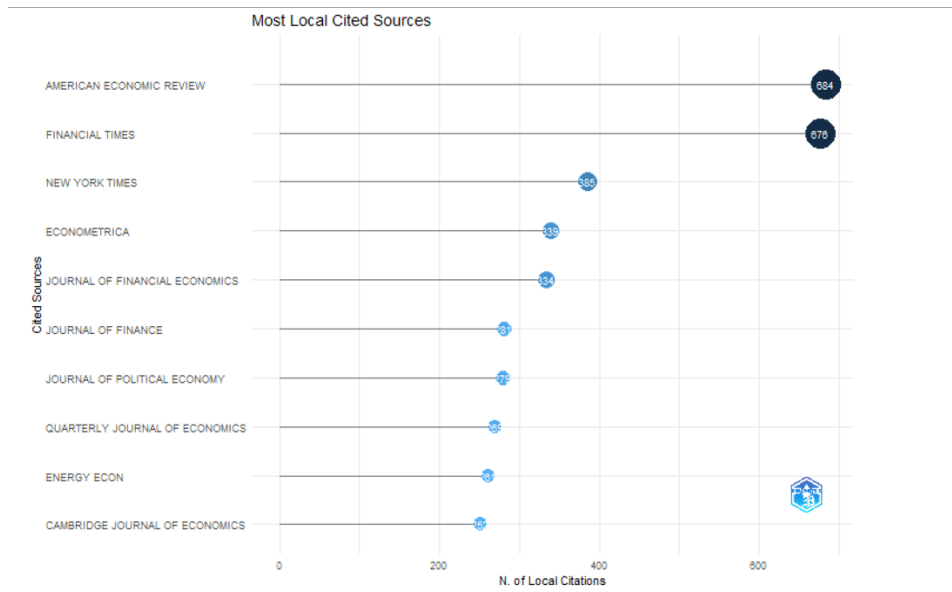


Figura 9. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Recurso local más citado.

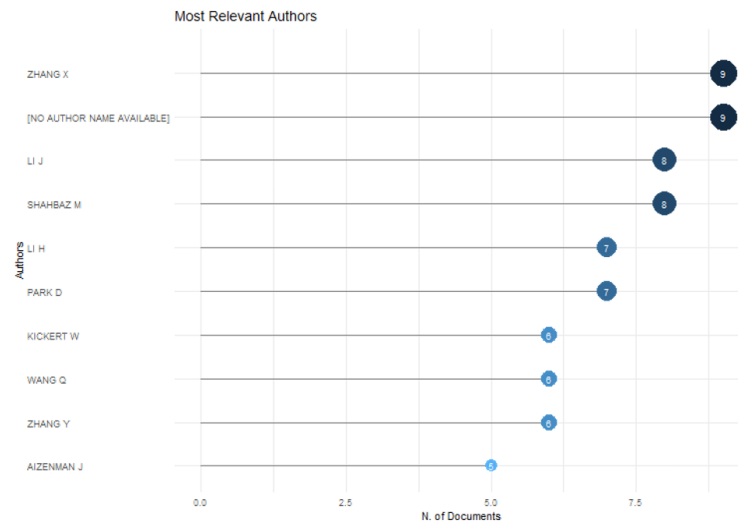


Figura 10. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Autor más relevante.

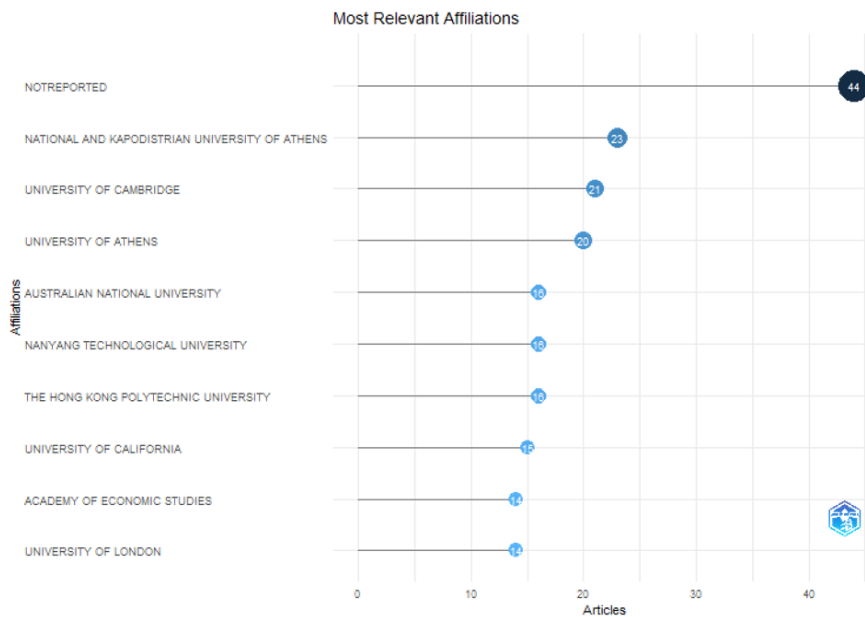


Figura 11. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Afiliación más relevante.

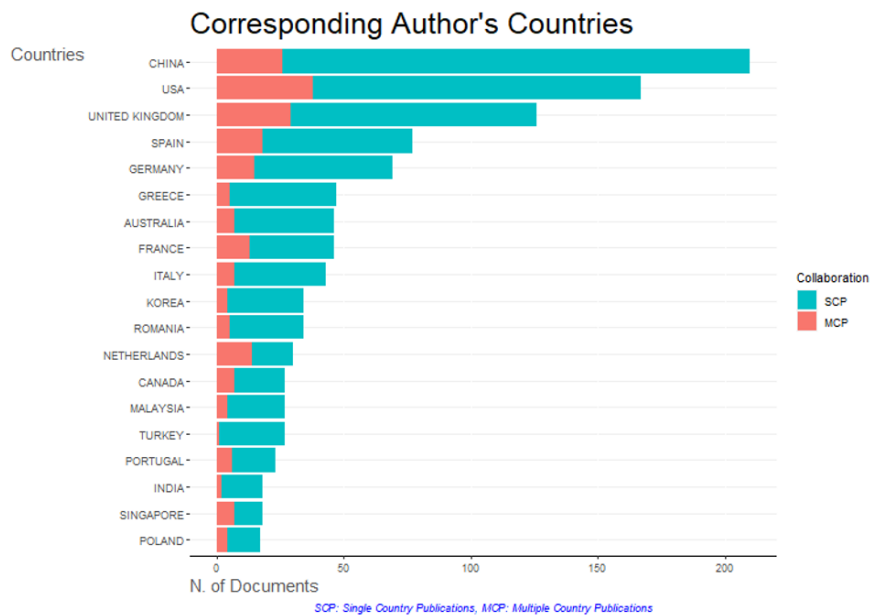
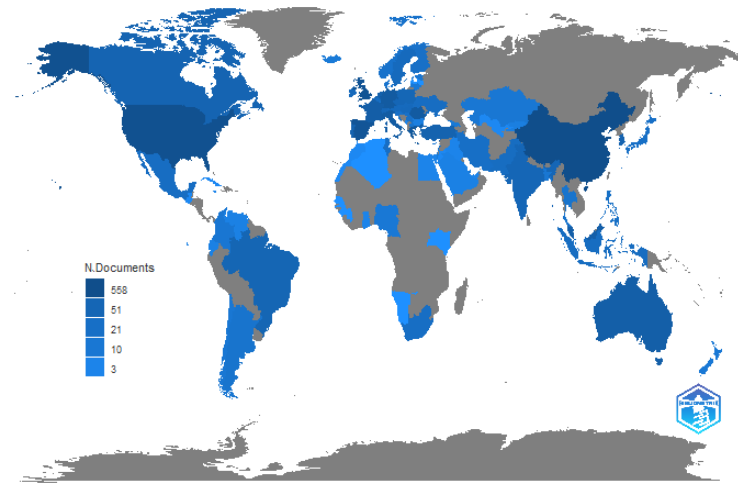


Figura 12. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Autores según país, colaboración solos y en cooperación.

### Country Scientific Production



*Figura 13.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. País según producción científica.

Para el segundo grupo se tiene un intervalo de producción desde 1973 hasta 2023, 728 recursos, una ratio de crecimiento anual de 8.34%, tiempo promedio de la documentación 7,75 años, citación promedio por documento de 11.26, hay 75544 citaciones, autores 3156, entre otros datos.

En este grupo se observó que el pico de producción en el tema fue durante 2022, donde se puede observar que la pandemia covid-19 pudo haber tenido un impacto sobre el crecimiento, pero ha decrecido hasta llegar a 55 artículos para 2023, el comportamiento de la figura de las citaciones promedio respecto al tiempo también ha tenido varias fluctuaciones con un pico en 1995. Además, se observa que la *Journal of real estate finance and economics* es el recurso con mayor número de documentos, el *Real estate economics* es el recurso más citado localmente y los

autores con mayor interés en el tema son de origen estadounidense y asiático. Esto se puede observar en las siguientes figuras:

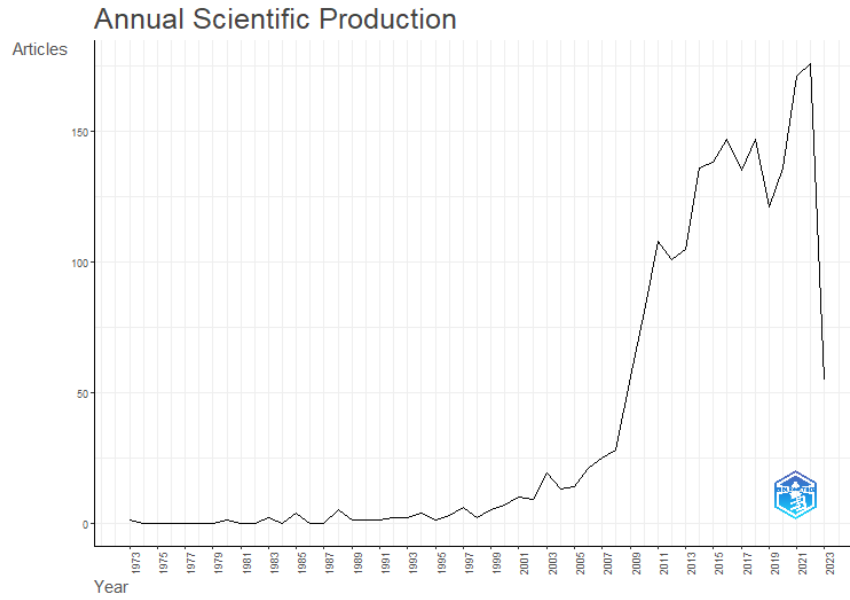


Figura 14. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Producción anual científica.

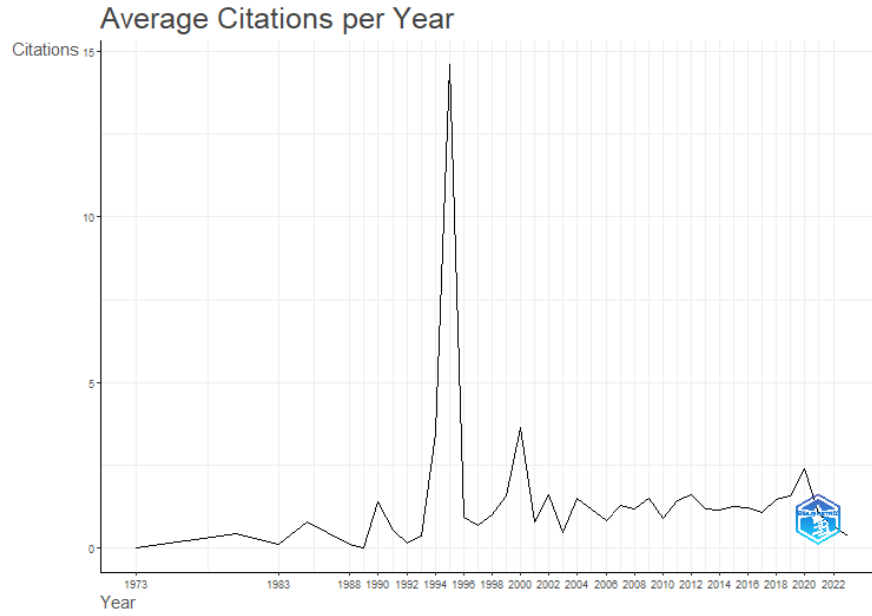


Figura 15. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Promedio de citaciones por año.

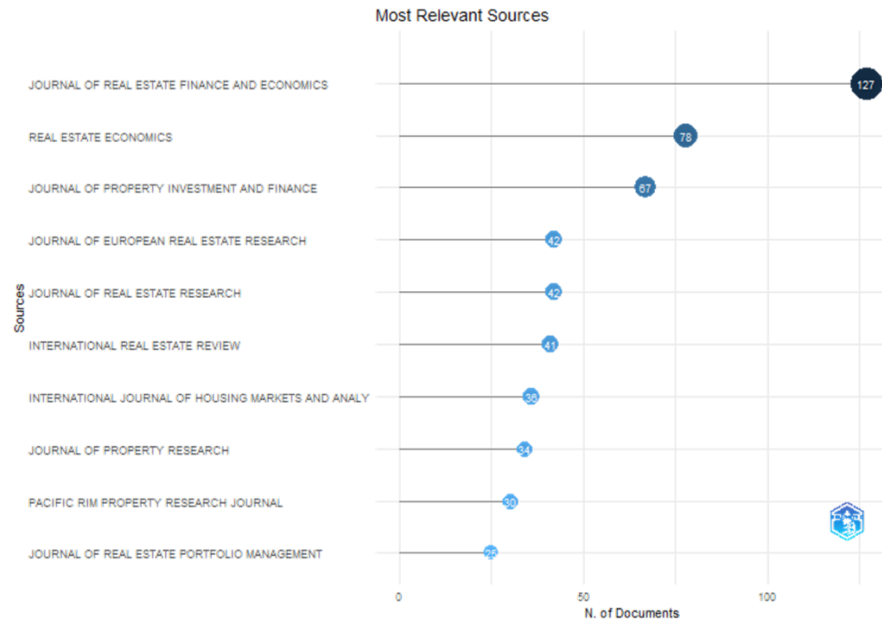
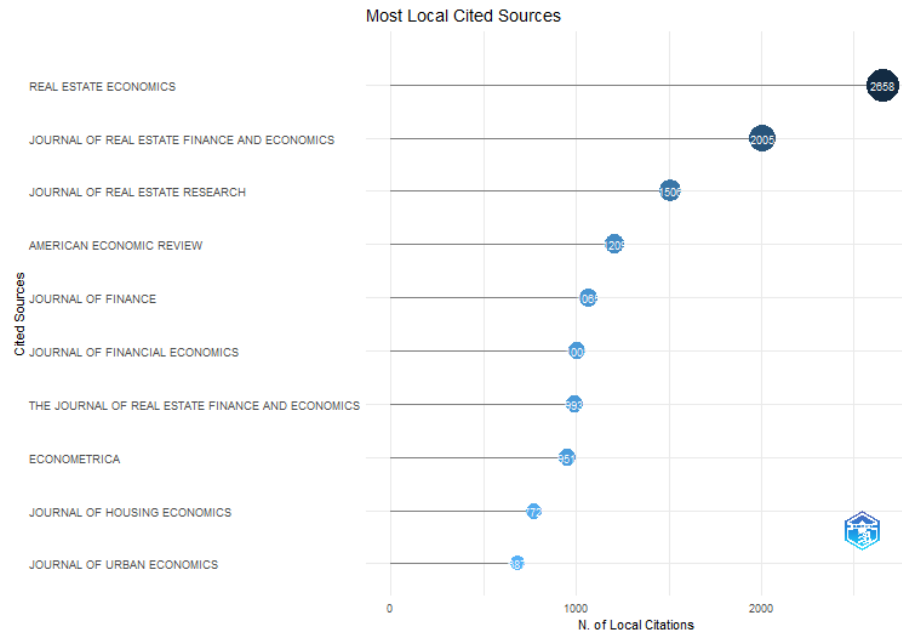
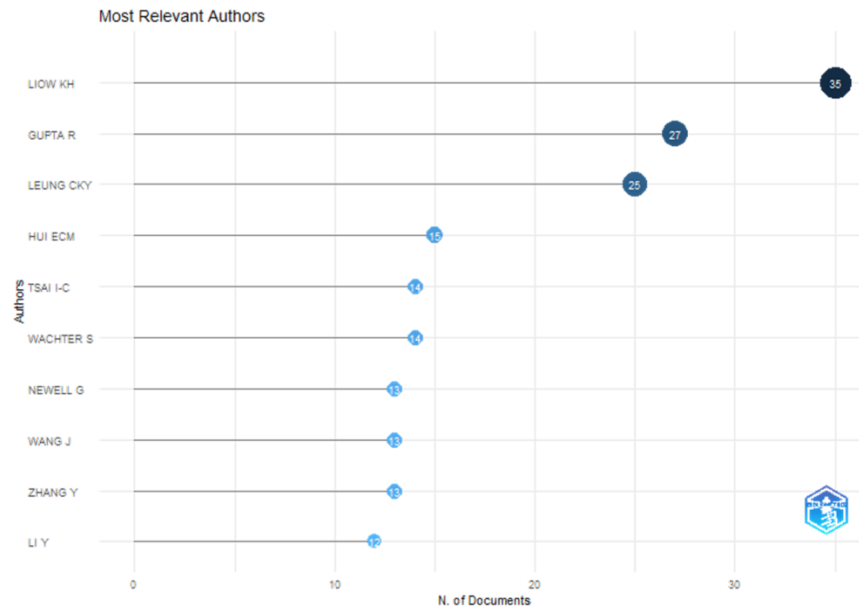


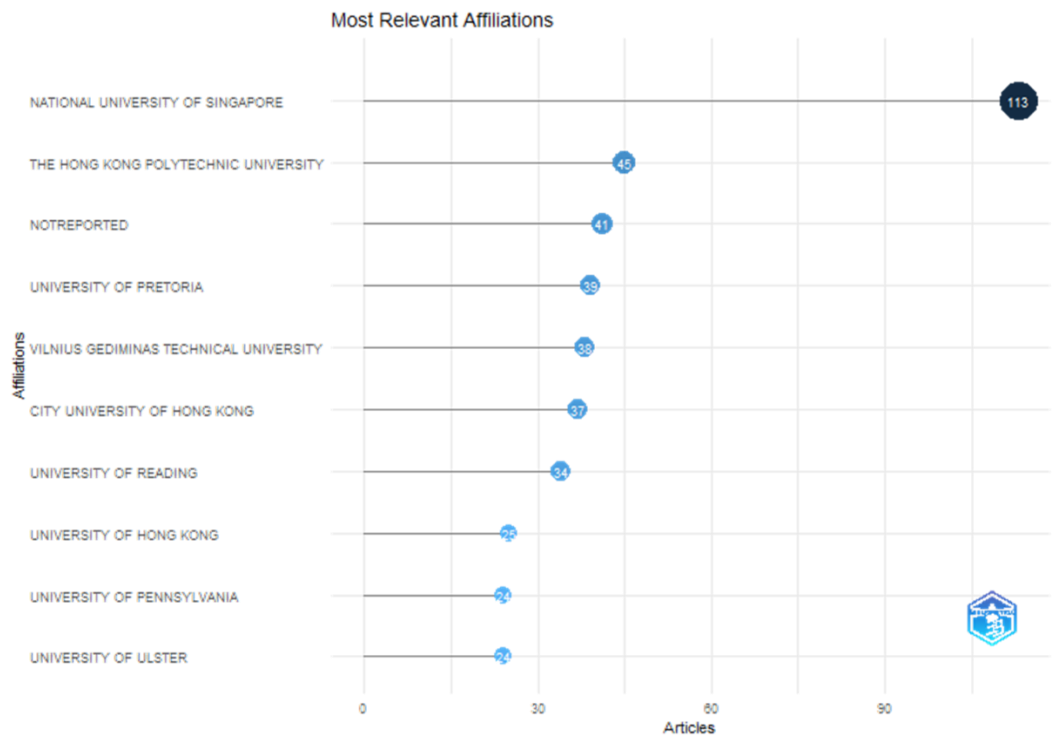
Figura 16. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Recursos con mayor relevancia.



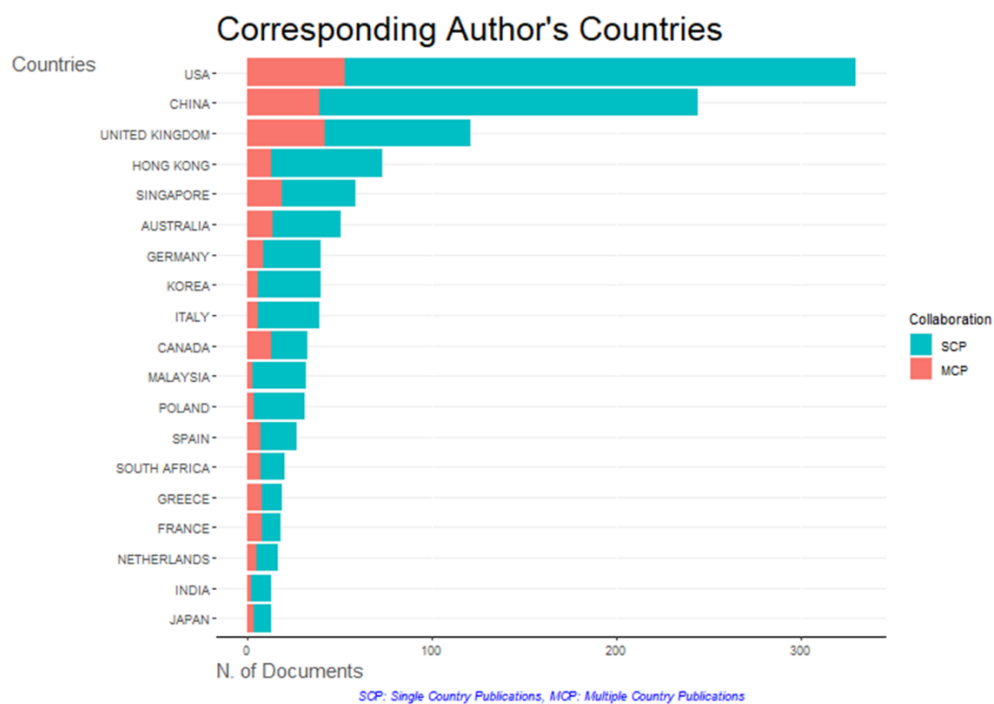
*Figura 17.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Recurso local más citado.



*Figura 18.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Autor más relevante.

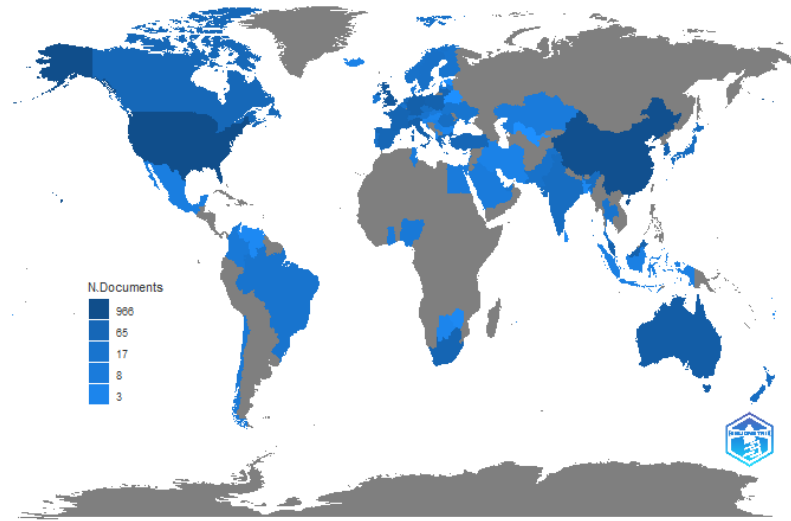


*Figura 19.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Afiliación más relevante.



*Figura 20.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Autores según país, colaboración solos y en cooperación.

## Country Scientific Production



*Figura 21.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. País según producción científica.

Para el tercer grupo se tiene un intervalo de producción desde 1985 hasta 2023, 834 recursos, una ratio de crecimiento anual de 8.34%, tiempo promedio de la documentación 7,97 años, citación promedio por documento de 12.82, hay 73578 citaciones, autores 3237, entre otros datos.

En este grupo se observó que el pico de producción en el tema fue durante 2022, donde se puede observar que la pandemia covid-19 pudo haber tenido un impacto sobre el crecimiento, pero este venía creciendo desde el 2010, pero ha decrecido hasta llegar a 42 artículos para 2023, el comportamiento de la figura de las citaciones promedio respecto al tiempo también ha tenido varias fluctuaciones con un pico en 1995. Además, se observa que la *Journal of real estate finance and economics*

es el recurso con mayor número de documentos, el *Real estate economics* es el recurso más citado localmente y los autores con mayor interés en el tema son de origen asiático, pero con influencia de colaboración en Estados Unidos. Esto se puede observar en las siguientes figuras:

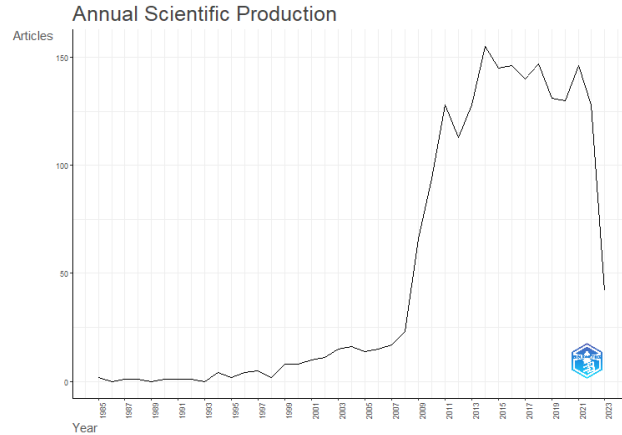


Figura 22. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Producción anual científica.

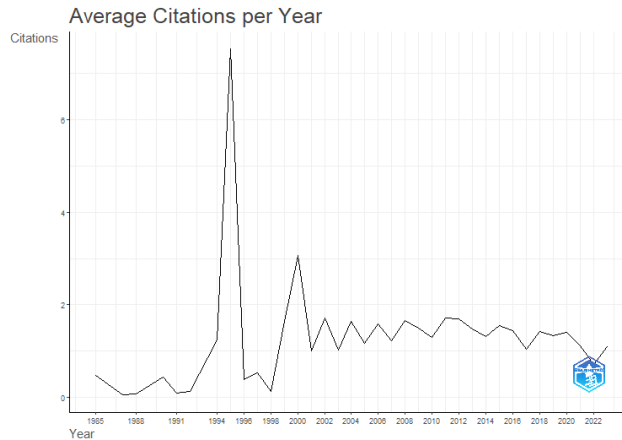


Figura 23. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Promedio de citaciones por año.

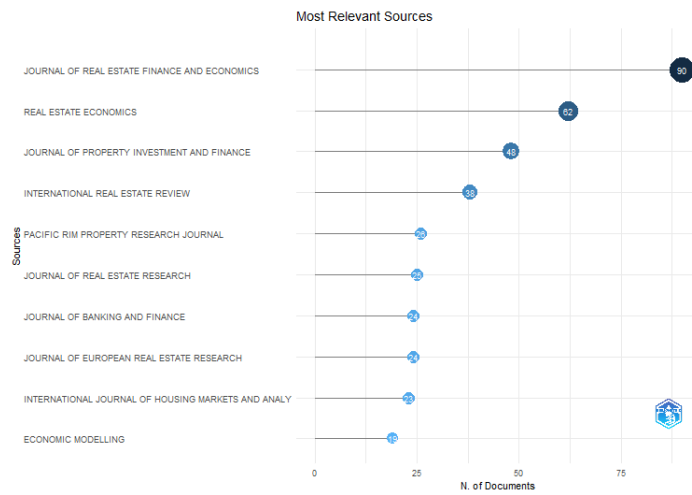


Figura 24. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Recursos con mayor relevancia.

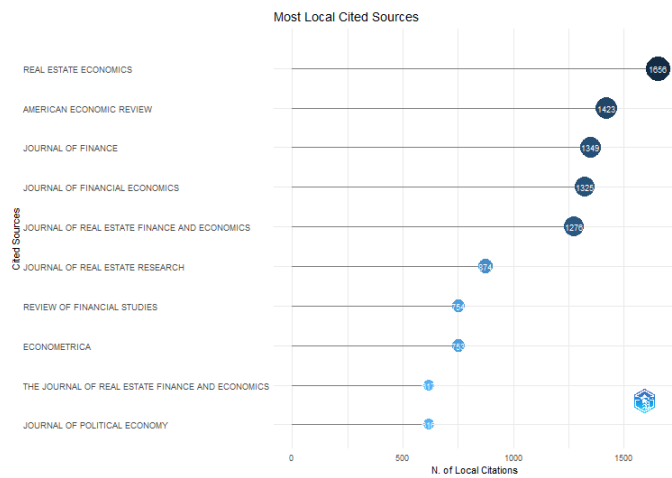


Figura 25. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Recurso local más citado.

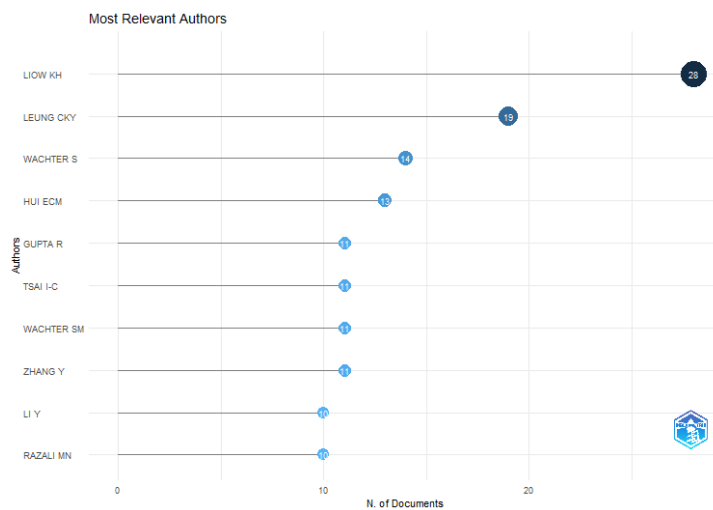


Figura 26. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Autor más relevante.

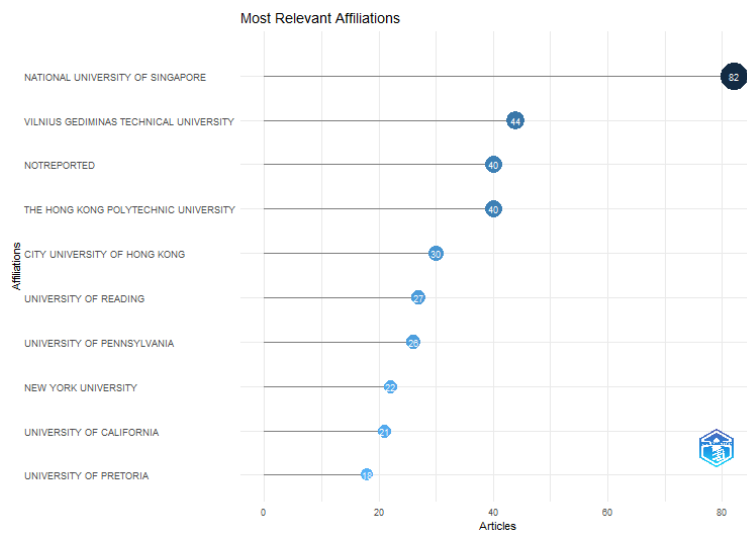
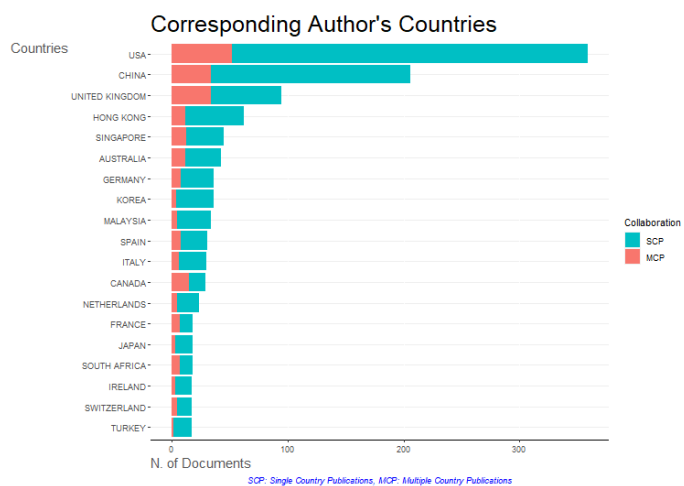
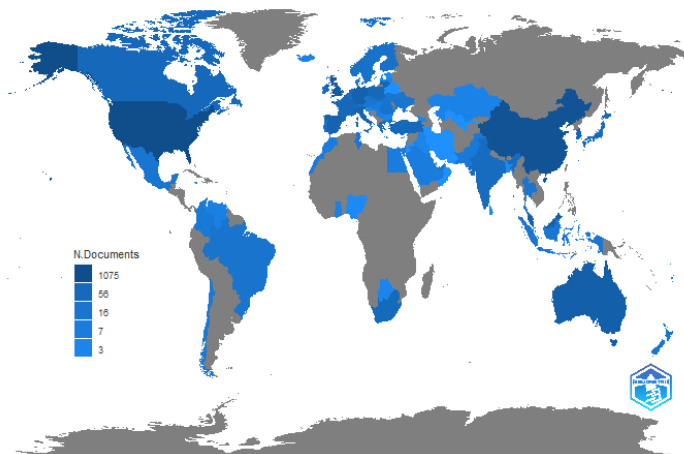


Figura 27. Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Afiliación más relevante.



*Figura 28.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. Autores según país, colaboración solos y en cooperación.

### Country Scientific Production



*Figura 29.* Elaboración a través de bibliometrix, 2023. País según producción científica.

### 4.3. Conclusiones

La literatura revisada destaca la importancia de las burbujas inmobiliarias en el desarrollo urbano, como se discute en el artículo de Glaeser (2017). Este estudio muestra cómo las burbujas inmobiliarias pueden tener un impacto negativo en el desarrollo sostenible de las ciudades, generando desequilibrios y problemas económicos a largo plazo.

La relación entre los precios de la vivienda y las crisis bancarias también se aborda en la bibliografía, como se muestra en los estudios de Deng et al. (2019) y Koh et al. (2005). Estos artículos señalan cómo los precios de la vivienda pueden desempeñar un papel importante en la ocurrencia de crisis bancarias, destacando la importancia de una gestión adecuada del sector inmobiliario para la estabilidad financiera.

La dependencia de los recursos naturales y su relación con las crisis financieras se discute en el estudio de Bashar y Bashar (2020). Este artículo analiza cómo los países ricos en recursos naturales se vieron afectados durante la crisis financiera global de 2008, y proporciona una visión interesante sobre cómo la abundancia de recursos puede influir en la resiliencia económica en tiempos de crisis.

La literatura revisada también destaca la importancia de las políticas económicas y su impacto en las crisis financieras, como se discute en los estudios de Furman y Stiglitz (2009) y Moldogaziev y Guzman (2015). Estos artículos analizan

las políticas económicas implementadas durante la crisis financiera de 2008 y proporcionan un análisis empírico de las medidas adoptadas y sus efectos en la economía.

Los ciclos económicos y la comprensión de los mismos son temas recurrentes en la bibliografía revisada. Autores como Freeman y Rogers (2019), Lucas (2009) y Jaccard (2018) abordan la teoría y la propagación de los ciclos económicos, proporcionando una base teórica y empírica para comprender mejor las fluctuaciones económicas y sus implicaciones en diferentes sectores, incluido el inmobiliario.

La bibliografía revisada, que incluye varios trabajos publicados por la National Bureau of Economic Research (NBER), resalta la relevancia y el impacto de los recursos proporcionados por esta organización en el estudio de las crisis económicas y financieras. Los artículos de Reinhart y Rogoff (2008, 2009), Jordà et al. (2017), y Laeven y Valencia (2013), entre otros, utilizan datos y análisis de la NBER para comprender y contextualizar las crisis financieras a lo largo de la historia.

### **Bibliografía**

Aalbers, M. B. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area*, 41(1), 34–42.

<https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x>

Aria, M., & Cuccurullo, C. (2017). bibliometrix : An R-tool for comprehensive science mapping analysis. *Journal of Informetrics*, 11(4), 959–975.

<https://doi.org/10.1016/j.joi.2017.08.007>

Baran, D. (2011). Comparison of Economic Crises in View of the History and Present Time. *Economics & Management*, 16, 1075–1081.

Bates, M. J. (2010). Information behavior: An evolutionary instigation. *Information Science*, 12(4), 1-14.

Bashar, O.H.M.N., & Bashar, O.K.M.R. (2020). Resource abundance, financial crisis and economic growth: did resource-rich countries fare better during the global financial crisis? *Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, 64, 376-395.

<https://doi.org/10.1111/1467-8489.12358>

Bodie, Z., Kane, A., & Marcus, A. (2014). *Investments*. McGraw-Hill Education.

Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE*, 39(118), 47–76.

<https://doi.org/10.4067/s0250-71612013000300003>

De La Fuente, A., & Poblete, C. (2015). Valoración de Inmuebles. CIDEU - Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano.

Delgado, J. M., Fernández, M. T., & López, A. (2016). Ciclo económico y mercado inmobiliario en España. *Revista de Economía Aplicada*, 24(71), 83-104.

- Deng, Y., Zeng, Y., & Li, Z. (2019). Real estate prices and systemic banking crises. *Economic Modelling*, 80, 111–120. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2018.09.032>
- Dornbusch, R., Fischer, S., & Startz, R. (2014). *Macroeconomia - 12a: Edicion*. McGraw-Hill Companies.
- Eichholtz, P., Kok, N., & Quigley, J. (2010). *The economics of real estate*. Cambridge University Press.
- Freeman, R. & Rogers, J. (2019). *Understanding Business Cycles*. Princeton University Press.
- Friedman, M. (1970). *The counter-revolution in monetary theory*. D. Van Nostrand Company.
- Furman, J., & Stiglitz, J. E. (2009). Economic policies and the financial crisis: An empirical analysis of what went wrong. En J. E. Stiglitz y J. L. Tyson (Eds.), *The global financial crisis* (pp. 3-22). Columbia University Press.
- Glaeser, E. L. (2017). Real Estate Bubbles and Urban Development. *Asian Development Review*, 34(2), 114–151. [https://doi.org/10.1162/adev\\_a\\_00097](https://doi.org/10.1162/adev_a_00097)
- González-Paramo, J. (2012). El impacto de la crisis financiera en el sector inmobiliario español. *Revista de Economía Crítica*, (14), 29-46

Gupta, R., Sheng, X., Van Eyden, R., & Tiwari, A. K. (2021). The impact of disaggregated oil shocks on state-level real housing returns of the United States: The role of oil dependence. *Finance Research Letters*, 43, 102029. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2021.102029>

Hayek, F. A. (1945). The use of knowledge in society. *American Economic Review*, 35(4), 519-530.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill.

Jaccard, I. (2018). Asset Pricing and the Propagation of Macroeconomic Shocks. *Journal of the European Economic Association*, 16(2), 436–486. <https://doi.org/10.1093/jeea/jvx015>

Jordà, Ò., Richter, B., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2017). Bank Capital Redux: Solvency, Liquidity, and Crisis. <https://doi.org/10.3386/w23287>

Keynes, J. M. (1936). *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. Harcourt, Brace and Company.

Kobrak, C., & Wilkins, M. (2011). The ‘2008 Crisis’ in an economic history perspective: Looking at the twentieth century. *Business History*, 53(2), 175–192. <https://doi.org/10.1080/00076791.2011.555104>

Koh, W. T. H., Mariano, R. S., Pavlov, A. D., Phang, S., Tan, A. H. H., & Wachter, S. M. (2005). Bank lending and real estate in Asia: market optimism and asset bubbles. *Journal of Asian Economics*, 15(6), 1103–1118. <https://doi.org/10.1016/j.asieco.2004.11.004>

- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing management* (15th ed.). Pearson.
- Krugman, P., & Wells, R. (2013). *Macroeconomics* (3a ed.). Worth Publishers.
- Laeven, L. & Valencia, F. (2013). *Systemic Banking Crises Database: An Update*. International Monetary Fund.
- Lucas, R. E. (2009). Understanding business cycles. En G. Elliott y C. Wren-Lewis (Eds.), *The Great Recession* (pp. 3-20). Oxford University Press.
- Mankiw, N. G. (2016). *Principios de Economía*. (7a ed.). Cengage Learning.<http://apunteca.usal.edu.ar/id/eprint/3062/>
- Marshall, C., & Rossman, G. B. (2016). *Designing qualitative research*. Sage publications.
- Moldogaziev, T. T., & Guzman, T. (2015). Economic Crises, Economic Structure, and State Credit Quality Through-the-Cycle. *Public Budgeting & Finance*, 35(4), 42–67. <https://doi.org/10.1111/pbaf.12075>
- Ovidiu, R., & Ramona, T. (2009). About the Economic Crisis. *Annals of the University of Oradea, Economic Science Series*, 18(1), 245–250.
- Özer, M., Kamişli, S., Komath, M. a. C., & Sayilir, Ö. (1998). Asymmetric Causal Relations Between COVID-19 Economic Supports and Real Estate Price Shocks. *International Real Estate Review*, 1(1), 479–498. <https://doi.org/10.53383/100352>
- Pérez, I. (2013). Revisión Sistemática de Literatura en Ingeniería. *Formación Universitaria*, 6(3), 1. <https://doi.org/10.4067/s0718-50062013000300001>
- Piger, J. (2009). Is the 2007 U.S. Sub-Prime Financial Crisis So Different? An International Historical Comparison. *Federal Reserve Bank of St. Louis Review*, 91(5), 353-365.

Rapoport, M., & Brenta, N. L. (2011). La crisis económica mundial: ¿El desenlace de cuarenta años de inestabilidad? *Problemas Del Desarrollo*, 41(163).

<https://doi.org/10.22201/iiec.20078951e.2010.163.23499>

Ramsey, F. P. (1928). A mathematical theory of saving. *The economic journal*, 38(152), 543-559.

Reinhart, C. M. y Rogoff, K. S. (2008). *This Time is Different: A Panoramic View of Eight Centuries of Financial Crises*. National Bureau of Economic Research.

Reinhart, C. M., & Rogoff, K. S. (2009). *This time is different: Eight centuries of financial folly*. Princeton University Press.

Reinhart, C., & Rogoff, K. (2008). Is the 2007 U.S. Sub-Prime Financial Crisis So Different? An International Historical Comparison. <https://doi.org/10.3386/w13761>

Shah, C. K., Dugar, A., & Choudhary, S. (2013). Brief History of Economic Crises: A Literature Review. *Amity Management Review*, 3(1), 50–55.

Slater, T., & Wyly, E. K. (2008). The politics of growth, decline and polarization: Restructuring Toronto's waterfront and port lands. *Cities*, 25(1), 27-44.

Schumpeter, J. A. (1942). *Capitalismo, socialismo y democracia*. Harper & Brothers Publishers.

Venclauskiene, D., & Snieška, V. (2009). REAL ESTATE MARKET AND SLOWDOWN INTERACTION IN COUNTRIES WITH TRANSITION ECONOMY. *Economics and Management*, 14, 1026–1031. <https://doi.org/10.5755/j01.em.0.14.9506>

Yu, Y., Guo, S., & Chang, X. (2022). Oil prices volatility and economic performance during COVID-19 and financial crises of 2007–2008. *Resources Policy*, 75, 102531. <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2021.102531>

Zimmerman, E., & Stone, D. (2018). ASEAN think tanks, policy change and economic cooperation: from the Asian financial crisis to the global financial crisis. *Policy and Society*, 37(2), 260-275. <https://doi.org/10.1080/14494035.2017.1397394>