Garantías, crecimiento del producto, volatilidad del diferencial hipotecario y subsidios en Colombia

Borradores de Economia
Número:
1287
DOI:
https://doi.org/10.32468/be.1287
Publicado:
Martes, 26 Noviembre 2024
Authors:
Martha López[a],
Eduardo Sarmiento Gómez[e]
Ver más
[a]Banco de la República, Colombia
[e]Externo
Clasificación JEL:
E12, G21, G17, C5, R38
Palabras clave:
Acelerador de multiplicadores, mercado hipotecario, pronóstico de volatilidad, subsidios a la vivienda, modelización econométrica
Resumen:

El sector de la vivienda es uno de los más relevantes en términos de estabilidad económica y financiera. Comprender su comportamiento puede prevenir burbujas y colapsos en la economía. Hay muchos estudios sobre los diferenciales de los bonos corporativos, pero los estudios sobre el diferencial de los tipos de interés hipotecarios y su volatilidad siguen siendo escasos. Del mismo modo, no se ha investigado lo suficiente el análisis de los subsidios al sector vivienda en diferentes dimensiones. Nos hacemos las preguntas: ¿Cuáles son los determinantes de las tasas de interés hipotecarias a nivel micro? ¿Cuáles son los principales determinantes del diferencial de tipos de interés hipotecarios y su volatilidad a nivel macro? ¿Hay margen para que las herramientas macroprudenciales en el sector inmobiliario mejoren la estabilidad financiera en términos de crecimiento del crédito? Analizamos la tasa de interés hipotecaria utilizando tres conjuntos de datos: la información del Registro de Datos de Colombia, un conjunto de datos de seguridad social a nivel individual "PILA" y los datos de variables macroeconómicas del país. Nuestros hallazgos son que la garantía es una variable importante que explica las tasas de interés hipotecarias, un aumento del 1% en la garantía disminuye la tasa de interés hipotecaria en 0.28%. El impacto de un cambio de focalización de los subsidios de vivienda en la asignación de los desembolsos de los beneficiarios respecto a las personas que no utilizan los subsidios es un aumento con una diferencia de 1.02%. Encontramos que un modelo GARCH (1,1) con crecimiento de la producción explica muy bien la volatilidad de los diferenciales.

Descargar documento

- Enfoque
- Contribución
- Resultados

Lo más reciente

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

Enfoque

El sector de la vivienda es uno de los más relevantes en términos de estabilidad económica y financiera. Comprender su comportamiento puede prevenir burbujas y colapsos en la economía. Nos hacemos las preguntas: ¿Cuáles son los determinantes de las tasas de interés hipotecarias a nivel micro? ¿Cuáles son los principales determinantes del diferencial de tipos de interés hipotecarios y su volatilidad a nivel macro? ¿Hay margen para que las herramientas macroprudenciales en el sector inmobiliario mejoren la estabilidad financiera en términos de crecimiento del crédito? Para los determinantes de la tasa de interés hipotecaria, utilizamos un enfoque de panel con información granular a nivel de individuo de la Superfinanciera y de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes. Utilizamos un enfoque de diferencias-en diferencias para evaluar el impacto de focalización de los subsidios de vivienda de interés social en el crecimiento del crédito. Finalmente, para la volatilidad del diferencial hipotecario especificamos el tipo de modelo GARCH que es su mejor predictor.

Contribución

Primero contribuimos a la literatura empírica sobre los determinantes de la tasa de interés hipotecaria ilustrando la relevancia de variables relacionadas con las características de los créditos, de los individuos y variables macroeconómicas. En segundo lugar, contribuimos a la literatura empírica sobre subsidios de vivienda mostrando que un cambio en su focalización puede incrementar la oferta de crédito. También contribuimos a la literatura sobre los spreads hipotecarios al proporcionar un modelo econométrico que permite predecir su volatilidad. Todas estas contribuciones en su conjunto constituyen elementos de análisis para establecer medidas macroprudenciales en el sector de vivienda, como por ejemplo los requerimientos de colateral, provisiones contracíclicas, entre otros.

Contribuimos a la literatura empírica sobre subsidios de vivienda mostrando que un cambio en su focalización puede incrementar la oferta

Resultados

Nuestros resultados muestran la relevancia del colateral de los créditos en la determinación de la tasa de interés hipotecaria. Ante un aumento en el colateral la tasa de interés hipotecaria que establecen los bancos es menor al tener más respaldo por sus préstamos como predice la teoría de acelerador financiero. En segundo lugar, mostramos que un cambio en la focalización de los subsidios dirigidos a la vivienda de interés social puede redundar en un incremento del crecimiento del crédito relativo al de los individuos que no reciben subsidio. Finalmente, mostramos que un modelo GARCH que tenga en cuenta la evolución del crecimiento del producto es pertinente a la hora de predecir la volatilidad del spread hipotecario.