Efectividad de la política monetaria y elasticidad precio de la oferta de la vivienda en una economía emergente

Borradores de Economia
Número:
1330
DOI:
https://doi.org/10.32468/be.1330
Publicado:
Miércoles, 12 Noviembre 2025
Authors:
Martha López[a],
Eduardo Sarmiento Gómez[e]
Ver más
[a]Banco de la República, Colombia
[e]Externo
Clasificación JEL:
E52, R31
Palabras clave:
Vivienda, elasticidad precio, variación en el tiempo, política monetaria
Resumen:

La elasticidad precio de la oferta en el mercado de vivienda es determinante a la hora de establecer el efecto de un choque de demanda agregada, como puede ser un choque de política monetaria, sobre la variación de los precios de la vivienda. Estudios de este tipo han sido realizados principalmente para economías avanzadas, pero para economías emergentes, como la colombiana, los estudios son escasos. En este documento hacemos una estimación de dicha elasticidad oferta utilizando información a nivel de ciudades de Colombia y con una metodología econométrica de parámetros variantes en el tiempo para el período 2011T2 - 2024T4. Adicionalmente, estimamos el efecto de un choque de política monetaria sobre los precios de la vivienda dependiendo del nivel de elasticidad oferta de esta. Nuestros hallazgos muestran que para todas las ciudades la elasticidad oferta fue decreciente hasta antes de la pandemia de COVID-19, que durante esta se incrementó y posteriormente volvió a ser decreciente. Para ciudades como Bogotá, la elasticidad osciló entre 4,7 y 9,9 y para ciudades como Armenia estuvo entre 14,8 y 22,4. Por su parte, teniendo en cuenta esta heterogeneidad entre ciudades, estimamos que un aumento unitario en la sorpresa de política monetaria tiene un efecto fuerte y duradero de reducción de 6 pp del crecimiento de los precios de la vivienda a medida que la curva de oferta se torna más inelástica. La tendencia decreciente de la elasticidad oferta en el tiempo está relacionada con el aumento de la población en las ciudades.

Descargar documento

Efectividad de la política monetaria y elasticidad precio de la oferta de la vivienda en una economía emergente

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

Las elasticidades de los productos son ampliamente consideradas en la teoría microeconómica. Para economías avanzadas, uno de los sectores más estudiados en términos de sus elasticidades precio de la oferta es el de vivienda. Sin embargo, para economías emergentes, los estudios son escasos. Más aún, los estudios sobre su papel en la efectividad de la política monetaria sobre los precios de la vivienda son aún más insuficientes. La literatura sobre elasticidades precio de la oferta de vivienda es de larga data. No obstante, solo recientemente se ha considerado la posibilidad de que dicha elasticidad sea variante en el tiempo con implicaciones para la política monetaria. Utilizando una metodología de vectores autorregresivos con parámetros variantes en el tiempo, (TVP-VAR, por sus siglas en inglés) bayesianos, este documento presenta estimaciones de la elasticidad precio de la oferta de la vivienda en una economía emergente como la colombiana. Esta metodología también nos permite capturar el hecho que los desarrollos en el mercado de vivienda son graduales. Por ejemplo, los cambios en la regulación que afectan el uso del suelo, los demográficos y los de migración, afectan el mercado de manera progresiva. Adicionalmente, mediante una metodología de proyecciones locales de Jordà (2005), procedemos a establecer el impacto de la política monetaria sobre los precios de la vivienda en Colombia.

Contribución

Primero, hacemos estimaciones de la elasticidad precio de la oferta de la vivienda en una economía emergente como la colombiana. El estudio se hace a nivel de las 6 ciudades más importantes del país. Utilizamos una metodología que permite estimar parámetros variantes en el tiempo. El período muestral es entre 2011T2 y 2024T4. Segundo, contribuimos a la literatura sobre elasticidades de oferta de la vivienda al analizar el impacto de la pandemia de COVID-19. Ese análisis no se ha hecho ni a nivel de países avanzados ni a nivel de economías emergentes. Por último, una vez estimadas las elasticidades de oferta de la vivienda, procedemos a establecer el impacto de la política monetaria sobre los precios de la vivienda en Colombia dependiendo de dichas elasticidades considerando el período muestral completo y el período únicamente antes de la pandemia.

> ***Con respecto al impacto de la política monetaria sobre los precios de la vivienda, encontramos que este es considerable ya que un choque de sorpresa monetaria de un aumento unitario (del índice) conlleva a una caída en el crecimiento de los precios de la vivienda de cerca de 6 pp a medida que la elasticidad oferta disminuye.***

Resultados

Nuestros resultados muestran que la elasticidad oferta de la vivienda fue decreciente para todas las ciudades entre 2011T1 y 2019T4 en rangos entre 5,7 y 18,1 al inicio de la muestra. Durante la pandemia de COVID19, en cambio, las elasticidades fueron altas, sus cúspides estuvieron en rangos entre 7,7 y 27,9. Posteriormente a la pandemia, las elasticidades oferta fueron decrecientes nuevamente, pero aún no llegan a los niveles de antes de la misma. La tendencia decreciente de la elasticidad oferta en el tiempo está relacionada con el aumento de la población en las ciudades.

Con respecto al impacto de la política monetaria sobre los precios de la vivienda, encontramos que este es considerable ya que un choque de sorpresa monetaria de un aumento unitario (del índice) conlleva a una caída en el crecimiento de los precios de la vivienda de cerca de 6 pp a medida que la elasticidad oferta disminuye. Sin embargo, en el período anterior a la pandemia, cuando las elasticidades oferta fueron menores, el impacto de la política monetaria sobre los precios de la vivienda fue mayor, un aumento unitario de la sorpresa de política monetaria resultó en una caída de 7,8 pp del crecimiento de los precios.