Borradores de Economía - Garantías, crecimiento del producto, volatilidad del diferencial hipotecario y subsidios en Colombia

Descargar Tenga en cuenta
La serie Borradores de Economía, de la Subgerencia de Estudios Económicos del Banco de la República, contribuye a la difusión y promoción de la investigación realizada por los empleados de la institución. Esta serie se encuentra indexada en Research Papers in Economics (RePEc).

En múltiples ocasiones estos trabajos han sido el resultado de la colaboración con personas de otras instituciones nacionales o internacionales. Los trabajos son de carácter provisional, las opiniones y posibles errores son responsabilidad exclusiva del autor y sus contenidos no comprometen al Banco de la República ni a su Junta Directiva.

Autores y/o editores López-Piñeros, Martha Rosalba Sarmiento-Gómez, Eduardo
Contribuimos a la literatura empírica sobre subsidios de vivienda mostrando que un cambio en su focalización puede incrementar la oferta de crédito.

Fecha de publicación Martes, 26 de noviembre 2024 **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.

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.

Fuente: https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/borradores-economia/garantias-crecimiento-producto-volatilidad-diferencial