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

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
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.

Fecha de publicación Miércoles, 12 de noviembre 2025 **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.

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.

Fuente: https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/borradores-economia/efectividad-politica-monetaria-elasticidad