

Análisis económico

Arriendos: ¿Un enemigo silencioso para la inflación?

Laura Katherine Peña
Abril 19 de 2024

Los números de inflación continúan descendiendo. Las alzas que fueron protagonistas en años anteriores al fin se moderan y el salario rinde un poco más. Las principales moderaciones han venido vía alimentos y bienes, mientras que los servicios siguen silenciosamente presionados por subclases como los arriendos.

Los típicos letreros de “Se arrienda” se ponen y quitan rápidamente en el país, al tiempo que se observan alzas importantes en los arriendos este año, lo que no es un costo menor, ya que pesan cerca de un 25% de la canasta de los hogares. La pregunta es ¿qué hay detrás de estas alzas y cuánto durarán?

Existen tres factores que resultan determinantes para responder esta pregunta. En primer lugar, habitualmente y por regulación, los arriendos suelen subir a un ritmo similar al de la inflación pasada. Esto sugiere que en 2024 podrían incrementar hasta un 9,3% anual (la inflación al final de 2023), lo que ya resulta alto. A esto se adiciona un segundo factor: las alzas de los arriendos desde la pospandemia han sido relativamente bajas. Desde 2019 y hasta 2023 los arriendos habían incrementado en un 15,2%, a pesar de que la normativa permitía un alza de 26,0%. Y aunque los arriendos no suelen subir el máximo permitido, logran materializar buena parte de este. Por lo tanto, los arriendos tienen, desde años anteriores, una deuda de alzas acumuladas que ya han empezado a cobrar.

Por si fuera poco, hay un tercer factor: el mercado de vivienda nueva enfrenta dificultades. Mientras se forman más de 400.000 hogares cada año en Colombia, la construcción formal de vivienda nueva en su mejor momento (mediados de 2022) llegó a 268.000 unidades y se redujo el año pasado, cuando se edificaron 131.000 unidades. Esto ha llevado a que, ante una escasez de oferta de viviendas nuevas, la demanda presione los arriendos al alza.

Estos factores impulsaron unas variaciones históricamente altas en los arriendos de los primeros meses del 2024. A pesar de esto, se espera que, en el segundo semestre, la moderación de la demanda, la menor inflación y la recuperación del mercado inmobiliario favorezcan una moderación de las alzas.

AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research Colombia Carrera 9 No 72-21, piso 10. Bogotá, (Colombia).
Tel.: 3471600 ext 11448
www.bbvarresearch.com