

***Aunque Colombia sigue siendo un país mayoritariamente de propietarios y en Latinoamérica ha crecido aceleradamente la tasa de propiedad durante la segunda mitad del siglo XX, ¿quiénes viven en arriendo y cuáles podrían ser las causas para que nuestro país lidere esta lista?*** Bogotá D.C., 10-oct.-2014 Comunicaciones FCE

- CID

. □ Diana Montealegre y David Escudero

viven en arriendo desde hace más de diez meses en Bogotá. Diana tiene 28 años y David, 27. Diana dice que alquiló un apartamento, porque quería mudarse con su pareja y en ese momento no tenía el dinero para comprar un inmueble nuevo. “Cuando el costo de finca raíz se estabilice, tal vez, sea posible comprar, porque ahorita sale muy caro”, asegura.

Por su parte David, oriundo de Manizales, llegó a la capital del país para cursar el último año de Medicina que le falta para obtener su título de grado. Comenta que no ha pensado aún en comprar casa propia, pues “no solo es caro, sino que significa atarse de por vida a una deuda”. Y, aunque Diana y David viven en arriendo por razones diferentes, tienen algo en común: ambos consideran importante contar en el futuro con un lugar propio para vivir. Ahora bien, ¿cuándo será realmente posible?, teniendo en cuenta que, según cifras recientes del Dane, el índice de Precios de Vivienda Nueva presentó un incremento de 9.99%, frente al segundo trimestre de 2013.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) concluyó en su último informe, que Colombia es el país en América Latina, por encima de naciones como República Dominicana, Honduras, Ecuador y Bolivia, con la tasa más alta de alquiler de residencia. De igual forma, según las cifras, Bogotá ocupó el primer puesto con un porcentaje superior al 40% frente a otras ciudades capitales como Santo Domingo (República Dominicana), Quito, Brasilia y otras ciudades colombianas como Cali y Medellín que se ubican en el lugar 3 y 4 de la lista. Según el BID, “uno de cada cinco hogares de la región alquila su vivienda. En Bolivia, Ecuador y Honduras esta relación se eleva a uno de cada cuatro, mientras que en Antigua y Barbuda, República Dominicana y Colombia llega a ser uno de cada tres”. El estudio además añade que en Colombia hay un ascenso del número de hogares que viven en alquiler, el cual pasó de 1,2 millones en 1985 a 2,5 millones en 2005.

Aunque Colombia sigue siendo un país mayoritariamente de propietarios y en Latinoamérica ha crecido aceleradamente la tasa de propiedad durante la segunda mitad del siglo XX, ¿quiénes viven en arriendo y cuáles podrían ser las causas para que nuestro país lidere esta lista?

### Los arrendatarios

En su informe, el BID determinó que en Latinoamérica, “la vivienda en alquiler predomina en algunos de los grupos de población más dinámicos como lo son los jóvenes, los hogares unipersonales y los divorciados”. El estudio también concluyó que “el grupo de 15 a 24 años es entre 5 y 14 veces más proclive a alquilar que el grupo de 65 años o más, siendo ese el punto de referencia. En conjunto, esto demuestra que el alquiler es más importante para los jóvenes, y en menor grado, para las personas de mayor edad”.

Así mismo, la investigación incluyó otras variables sociales que tienen una incidencia significativa en la probabilidad de que un hogar escoja vivir en arriendo y éstas son: el tipo y el tamaño del hogar y el tipo de empleo.

En el caso particular de Colombia, en 2012, Jorge Enrique Torres Ramírez publicó una investigación también para el Banco Interamericano del Desarrollo, según la cual, el hogar del arrendatario en promedio estaba compuesto por 3 a 5 personas, la jefatura del hogar era masculina, con un promedio de 59 años. Sin embargo, se podría pensar que ese perfil del arrendatario ha ido variando con el paso del tiempo en nuestro país, pues, aunque no hay cifras recientes claras, para José Stalin Rojas, profesor de la Facultad de Ciencias Económicas y director del Observatorio de Logística, Movilidad y Transporte del CID de la Universidad Nacional de Colombia, actualmente “dos tendencias mundiales inciden en la compra de vivienda en Colombia. La tendencia es a vivir solo(a)s y soltero(a)s y la propensión a tener efectivo o vivir sin apuros económicos (sin deudas)”.

Precisamente, el diario Portafolio, en la pasada edición del 14 de septiembre citó un estudio del portal y aplicación de búsqueda de inmuebles Lamudi, según el cual, “más del sesenta por ciento de los visitantes del portal son mujeres. El rango de edad mayoritariamente es de entre 25 y 34 años, aunque hay consultas de todas las edades”. En efecto, Diana y David, admitieron haber consultado dicho portal y coinciden en que su edad es un factor que influye para vivir en arriendo pues, aún no están listos para invertir en un inmueble propio y prefieren hacerlo en educación y empresa.

### Los costos y la movilidad

Otra razón en común entre David y Diana para alquilar residencia tiene que ver con los altos costos de la casa propia. Diana dice que “en estos momentos, comprar apartamento sale muy caro. Por mis ingresos mensuales, no alcanzo a completar lo necesario para una primera cuota mensual, que en la mayoría de los casos, equivale al 30% del valor total”.

Y es que basta con recordar las cifras del Dane, según las cuales, el precio de vivienda nueva para el segundo trimestre de 2014 mostró un incremento del 9.99% y un aumento del 6.19% en el precio por metro cuadrado del área nueva en lo corrido del año. “Las dos áreas con mayor variación positiva fueron Bogotá que presentó un 7,33%, seguido de Barranquilla con 7,10%; por su parte el área de Pereira tuvo una variación negativa de -0,74% y Bogotá presentó el principal incremento de precio por metro cuadrado, el cual fue de 10,21 %”, concluye el informe.

No obstante, según el BID, este panorama es común entre los países latinoamericanos porque “la vivienda formal en América Latina y el Caribe es costosa. La relación entre precio e ingreso puede ser hasta tres veces mayor que en Estados Unidos”.

Por su parte, el investigador Stalin Rojas asegura que para analizar los costos de la casa propia en Colombia es necesario tener en cuenta variables adicionales, pues “aquí a una persona soltera con un ingreso medio mensual de \$4.000.000 le es difícil cumplir los requisitos

para acceder a un crédito de vivienda en los bancos, y en caso de que los cumpla tendría que destinar cerca del 50% (o más) para pagar la cuota del banco y la cuota de administración del apartamento”.

Según Rojas, lo anterior refleja que comprar casa o apartamento nuevo para la clase media en Colombia tiende a ser cada vez más difícil, y que los costos se incrementan si los inmuebles están ubicados en lugares distantes de su lugar de trabajo teniendo en cuenta el tiempo (analizándolo desde el punto de vista de costo) y los altos valores del transporte (público o particular).

Adicionalmente, el académico considera que la estratificación es otro factor importante para considerar pues, “es necesario mirar la segregación económica de las zonas, es decir, el valor del suelo y el valor de los materiales de construcción son costos fijos que encarecen las viviendas. El valor del metro cuadrado es diferente según las zonas de las ciudades. En Colombia la estratificación como criterio para asignar subsidios derivó en una valorización de localidades que afectó el valor del metro cuadrado indirectamente”.

Ahora bien, para el BID la movilidad juega un papel fundamental cuando se decide si se alquila o no una casa en Latinoamérica, porque “es cierto que al comprar una vivienda se obtiene un activo, pero también se está adquiriendo inmovilidad”; razón que para Diana Montealegre se convierte en una ventaja, quien aseguró que “el arriendo da la libertad de cambiarse de lugar o ciudad en un plazo corto”. Entre tanto, para David, el caos en la movilidad en una ciudad como Bogotá es la razón por la cual alquiló apartamento, al enfatizar que “nunca compraría propiedad aquí porque el tráfico vehicular es insuperable y si cambio de trabajo, las distancias serían insuperables”.

Al respecto, el profesor José Stalin Rojas agregó que “en promedio en Bogotá, una persona destina cerca de dos horas diarias en ir desde su casa a su lugar de trabajo y en regresar a su hogar. Esto significa que de los cinco días a la semana que trabaja, un día está en su automóvil particular o en el sistema de transporte público. Esta circunstancia es un factor de decisión a la hora de decidir comprar vivienda nueva. Esta dificultad de acceso al crédito lo empuja a vivir en arriendo”.

### ¿Cuál es la mejor opción?

En su informe, el BID señala que “ninguna de estas opciones es buena o mala per se; pero es importante que el mercado ofrezca la posibilidad de elegir entre tipos de tenencia y tipos de vivienda, en aras de satisfacer las preferencias de los consumidores de una manera más eficiente y equilibrada”.

Así mismo, es necesario tener en cuenta que, según el estudio, aunque una parte significativa del hogar propio en América Latina y el Caribe es a título, la que se ofrece en alquiler presenta mejores condiciones en términos de infraestructura, materiales y hacinamiento, pues se constató que “el alquiler no decrece con el ingreso de los hogares demandantes; no es de mala calidad; es más central, denso, y que es accesible; y su oferta es diversa, privada y en pequeña escala”. Pero, la pregunta persiste, ¿qué tanto se elige comprar o arrendar casa o apartamento en Colombia?

Aunque los inmuebles destinados a vivienda en alquiler son una solución para satisfacer la necesidad habitacional en el país que ha ido variando con el paso del tiempo, y también, son una alternativa atractiva de inversión de mediano y largo plazo, el sueño de tener casa propia pareciera más lejano para Diana y David y para muchos colombianos, con un índice de precios que va en aumento. El profesor, José Stalin Rojas, indicó que, ante esta realidad, el Gobierno Nacional y los bancos “están diseñando instrumentos financieros para que en lugar de pagar una cuota de arriendo ésta vaya a amortizar un crédito”; sin embargo, el académico considera que adicionalmente se debe pensar en modelos de construcción que abaraten los costos de materiales y mejoren su planificación.