

Vivienda en arriendo: una oportunidad de mercado con impacto social

Estudios Económicos y Sectoriales
Camacol Antioquia
Octubre 2017

La vivienda significa para los colectivos humanos, el lugar propio de su unidad familiar en un espacio determinado. Es la construcción acondicionada y personalizada de acuerdo a las necesidades de los habitantes, en concordancia a sus condiciones económicas, culturales y sociales. Es el punto donde se llevan a cabo la gran mayoría de actividades diarias y, más allá de eso, el albergue aspiracional para quienes la conciben como un instrumento que conduce a una mejora importante en la calidad de vida. Es así entonces como, bajo esta fundamentación, esta se ha convertido en una apreciación básica de vida para las poblaciones y en una insistente exigencia para los agentes que están llamados a suplir esta demanda, que no es ajena a ningún habitante del planeta y que requiere de soluciones viables y alternas para todo tipo de grupos sociales.

Las estadísticas sugieren que el arriendo es un elemento esencial de la estructura de vivienda, la cual crece constantemente y tiende a equipararse con la proporción de viviendas en propiedad, dado principalmente por las dificultades de poder adquisitivo y el limitado acceso al sistema financiero. Lo anterior convierte esta modalidad en una alternativa eficiente y efectiva que puede romper las brechas deficitarias a nivel cualitativo y cuantitativo, donde esta última, en conformidad con cifras de Medellín Como Vamos al cierre de 2015, asciende a un total de 25.000 de viviendas faltantes, tan solo para esta jurisdicción. De igual relevancia, contribuye como un factor de moderación del crecimiento periférico y la segregación espacial, especialmente en los cascos urbanos de las municipalidades; y a su vez, al complementarse con la oferta disponible, se satisface mejor las preferencias de la demanda, crea mayor dinámica residencial y una mejora en la movilidad laboral entre los habitantes¹.

Desde el sector constructor, las ventajas se visualizan de manera valiosa. Los ciclos de vida de hoy apuntan a un mayor uso de viviendas en arriendo por la naturaleza nómada de su cohorte generacional en crecimiento, las cuales reflejan el deseo de una mayor flexibilidad y movilidad que les permita, a su conveniencia, encontrar el lugar óptimo para su asentamiento. Vale la pena destacar que este estudio de demanda además revela que para los diez municipios del Valle, hay una tenencia de vivienda en arriendo entre sus encuestados del 31%, estando dentro de este porcentaje una porción notable de personas entre el rango de edades de los 20 a 29 años, correspondiente al cambio generacional mencionado con anterioridad, cuya permanencia en la vivienda está entre 1 a 5 años. Esta demanda efectiva de arriendo denota la existencia de un mercado que puede llegar a ser productivo si es abordado de manera correcta.

La renta de vivienda también puede ser una solución para dar frente al mercado generado por los grupos inversionistas, los cuales pueden resultar en un inconveniente para la estabilidad del mercado inmobiliario por incrementos en precio, vía aumentos en la demanda de compra de vivienda con estos propósitos. Adicionalmente, las unidades

¹ Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe. Andrés G. Blanco, Vicente Fretes Cibils, Andrés F. Muñoz. Banco Interamericano de Desarrollo.

terminadas que aún se encuentran por vender y que día tras día van perdiendo su valor comercial real debido a un deterioro y depreciación inevitable del inmueble, son una oportunidad de rentabilidad no despreciable. Cabe señalar que según el censo de edificaciones realizado por Coordinada Urbana, el porcentaje de viviendas con esta característica se encuentra en un 4% sobre la oferta total de la región.

Pese a sus variados beneficios, estas iniciativas en búsqueda de desarrollos razonables y equitativos del núcleo urbano deben ir acompañados de una política de renta armoniosa, con herramientas adecuadas de planificación que den lugar a sitios más densos, accesibles y compactos, lo que implica cambios desde la rama legislativa para que las leyes promuevan e incentiven este tipo de mercado, que protejan a los arrendatarios y no vulnere los derechos del inquilino, renueven la normativa de tenencia de tierra, amplifique la capacidad de los medios de financiamiento y fomente el traslado de recursos privados; siendo integrado con una articulación de parte de las administraciones gubernamentales en sus dictámenes frente a su implementación dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Este informe de Camacol Antioquia es para uso exclusivo de sus afiliados. Se prohíbe su divulgación y reproducción.