

CITYFRACTION · GUÍA · TENDENCIAS

Vivienda y costo del alojamiento en Estados Unidos: lo que dice el IPC

El costo del alojamiento es el mayor componente del IPC de Estados Unidos. Explicamos qué mide y cómo se relaciona con la inversión en vivienda.

3 min de lectura · cityfraction.com/blog/vivienda-y-ipc-eeuu

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-NRJZ-C5UB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-NRJZ-C5UB

PUNTOS CLAVE

• El componente de vivienda (shelter) del IPC de Estados Unidos subió 4,6 % en los 12 meses hasta diciembre de 2024.

• En diciembre de 2023 ese componente había subido 6,2 %; en diciembre de 2025, 3,2 %.

• Incluye alquileres, el alquiler equivalente de los propietarios y el alojamiento fuera de casa, como hoteles.

• El índice Case-Shiller de precios de vivienda subió 3,9 % en 2024.

El mayor componente del IPC

El índice de precios al consumidor (IPC) de Estados Unidos, que elabora la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS), tiene en el componente de vivienda, llamado shelter, su mayor peso. Incluye los alquileres, el alquiler equivalente de los propietarios, que estima cuánto pagarían por vivir en su propia casa, y el alojamiento fuera del hogar, como hoteles y moteles.

Por eso, cuando sube el costo de la vivienda, sube de forma importante la inflación general.

Qué pasó en 2024

Según los datos del IPC recogidos por la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (NAHB), el componente de vivienda subió 4,6 % en los doce meses hasta diciembre de 2024. Un año antes, en diciembre de 2023, había subido 6,2 %, y en diciembre de 2025 el aumento se moderó a 3,2 %. La tendencia muestra una desaceleración gradual desde los picos posteriores a la pandemia.

Componente de vivienda (shelter) del IPC de EE. UU.

Doce meses hasta	Variación anual
Diciembre de 2023	6,2 %
Diciembre de 2024	4,6 %
Diciembre de 2025	3,2 %

Fuente: BLS, vía NAHB Eye on Housing.

Precios de compra frente a costo de alquiler

El IPC mide el costo de usar una vivienda, no su precio de compra. Para los precios, la referencia más usada es el índice S&P CoreLogic Case-Shiller, que subió 3,9 % en el año hasta diciembre de 2024 a escala nacional, con Nueva York a la cabeza (7,2 %) y Tampa en negativo (-1,1 %).

Que ambos indicadores suban indica que tanto comprar como alquilar se encareció, lo que sostiene la demanda de alquiler y de alojamientos alternativos.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-NRJZ-C5UB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-NRJZ-C5UB

Qué significa para la renta corta

Cuando el alojamiento se encarece, las tarifas de hoteles y alojamientos de renta corta tienden a subir, lo que puede favorecer los ingresos de los activos. Pero también suben los costos: mano de obra, mantenimiento, seguros e impuestos. La rentabilidad neta depende de cuál de los dos efectos es mayor en cada activo y en cada momento.

- Tarifas: tienden a acompañar el costo general del alojamiento.
- Costos operativos: también suben con la inflación.
- Valor del inmueble: en el largo plazo suele moverse con los precios.
- Tasas de interés: la Fed las sube para frenar la inflación, lo que enfría el mercado.

Riesgos

La inflación puede jugar a favor o en contra de un activo, según cómo evolucionen sus ingresos y sus costos. Además, la respuesta de la Reserva Federal con tasas más altas puede frenar la economía y la demanda.

> Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Cómo usar este indicador

Si inviertes en activos en Estados Unidos, el componente de vivienda del IPC es un buen termómetro del costo de alojarse en el país. Una desaceleración, como la vista entre 2023 y 2025, sugiere que el ritmo de alza de tarifas y alquileres se modera. Combinado con los datos de ocupación y de visitantes, ayuda a entender si los supuestos de rentabilidad de un activo siguen siendo razonables.

El BLS publica el IPC cada mes, por lo que es un dato fácil de seguir.

Conclusión

El costo del alojamiento en Estados Unidos sigue subiendo, pero a un ritmo menor que en los años posteriores a la pandemia. Para el inversionista en renta corta, es un contexto de demanda firme con costos que también suben: la gestión eficiente marca la diferencia.

Preguntas frecuentes

¿Qué es el componente shelter del IPC?

El costo de la vivienda en el índice de precios de Estados Unidos: alquileres, alquiler equivalente de propietarios y alojamiento fuera de casa.

¿Cuánto subió en 2024?

4,6 % en los doce meses hasta diciembre de 2024.

¿La inflación beneficia la renta corta?

Puede subir las tarifas, pero también los costos; el efecto neto depende de cada activo.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-NRJZ-C5UB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-NRJZ-C5UB

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-NRJZ-C5UB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-NRJZ-C5UB