

EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CALIFORNIA

Hans Johnson

► **La construcción y los precios de la vivienda son altamente cíclicos en California.**

El descalabro actual en la vivienda es especialmente severo, pero las altas y bajas han caracterizado los precios y la construcción de la vivienda por décadas. Esto es en parte porque California ha estado por largo tiempo a la vanguardia del crecimiento y cambio demográfico en los Estados Unidos, y el mercado de la vivienda en el estado es especialmente vulnerable cuando el crecimiento es lento.

► **La construcción de vivienda ha descendido a niveles sin precedentes.**

Los pasados tres años vieron el nivel más bajo de construcción de nuevas viviendas en California en las últimas cuatro décadas. En el 2005, 209,000 permisos para nuevas unidades de vivienda fueron expedidos; comenzando en el 2008, el número de permisos expedidos cayó por debajo de 50,000 por año.

► **Entre 1996 y 2006, los valores medios de la vivienda en California aumentaron más del triple.**

En 1996, el valor medio de una casa en California solo superaba los \$150,000; para el 2006, había aumentado a más de \$500,000. Las viviendas que eran costosas se volvieron aún más costosas (los valores medios alcanzaron \$737,500 en el área metropolitana más costosa del estado, San José). Y los lugares baratos se volvieron costosos: los valores medios casi se *cuadruplicaron* en las áreas metro de Riverside–San Bernardino, Merced, y Stockton (ver tabla).

► **Desde su punto máximo en el 2006, los valores de la vivienda han descendido dramáticamente.**

En todo el estado, los valores medios han disminuido en más del 40% a su nivel más bajo en más de ocho años, alcanzando \$295,300 para diciembre del 2011. La mayoría del descenso ocurrió entre mediados del 2006 y mediados del 2009. Los mayores descensos han ocurrido en algunas de las áreas metro del interior que habían experimentado el mayor auge en los valores, incluyendo Merced (69% de descenso), Modesto (65% de descenso) y Stockton 65% de descenso).

► **Los índices de ejecución hipotecaria continúan altos.**

Los índices de ejecución hipotecaria han descendido pero permanecen altos. Más del 40% de las casas vendidas en California en el tercer trimestre del 2011 eran o propiedad de los bancos o estaban en alguna fase de ejecución hipotecaria. Además, gran cantidad de Californianos están “bajo el agua” (debiendo más de sus casas de lo que valen). De acuerdo a CoreLogic, el 30% de los propietarios de vivienda en California que tienen una hipoteca estaban bajo el agua en el tercer trimestre del 2011, el sexto porcentaje más alto en el país (luego de Nevada, Arizona, Florida, Michigan, y Georgia).

► **La asequibilidad se ha extendido, pero los índices de propiedad de vivienda han disminuido.**

Los bajos intereses y los descensos en los precios han llevado a altos índices de asequibilidad en muchas áreas metropolitanas de California. Los niveles de asequibilidad son especialmente altos en las regiones del interior del estado, con más del 80% de los hogares capaces de acceder a una casa como vivienda inicial. Aún en los condados más costosos del Área de la Bahía (Marín, San Mateo, San Francisco, y Santa Clara), los altos ingresos junto con bajas tasas de interés significan que cerca de la mitad de los hogares pueden acceder a una casa como vivienda inicial. Aún así, los préstamos se han vuelto más difíciles de obtener, y los índices de propiedad de vivienda en California han caído del 60% de todos los hogares ocupados en el 2006 al 56% en el 2011; continúa bastante más bajo que en el resto del país (67% en el 2011).

► **Las rentas han aumentado y las viviendas desocupadas continúan siendo relativamente pocas.**

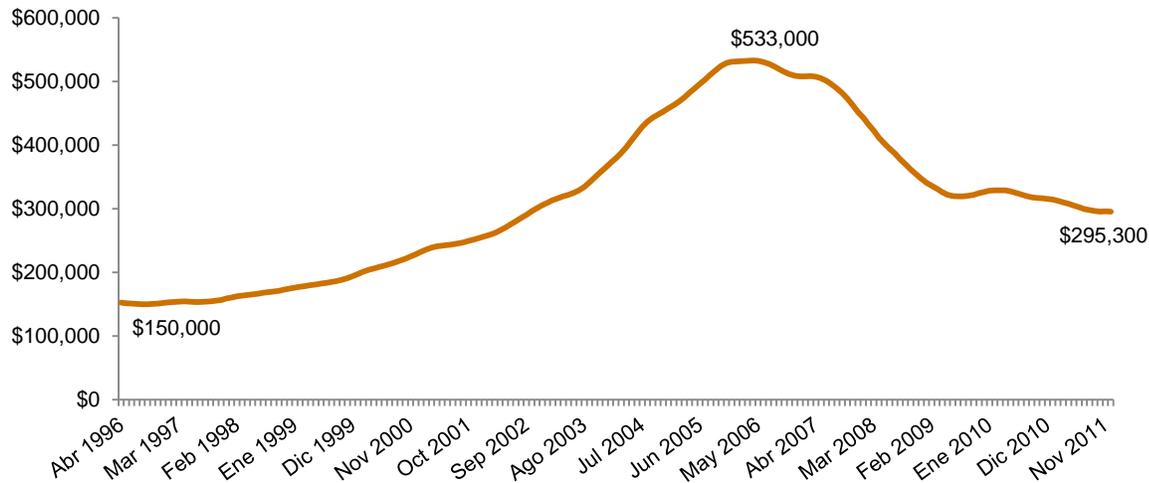
El mercado de las viviendas rentadas en California no ha visto los auges o caídas que caracterizan el mercado de propiedad de vivienda. Mientras que el mercado de la vivienda estuvo en descenso del 2006 al 2011, las rentas aumentaron en más del 10% en el Área de la Bahía y el Condado de Orange, y en más del 20% en las áreas metropolitanas de Los Ángeles, San Diego, Riverside–San Bernardino, y Fresno. Solo en el área metropolitana de Sacramento las rentas aumentaron menos del 10%. Los índices de viviendas desocupadas en California (7.5% en el 2010) permanecen bastante por debajo de los del resto del país (10.2%)

► **La demografía está de nuestro lado.**

La demanda de vivienda debe aumentar durante la próxima década, mientras los niños de los *baby boomers* alcanzan las edades óptimas para comenzar familias y establecer hogares: el número de californianos al final de sus 20 años y comienzos de sus 30 aumentará en cerca del 25%.



El valor medio de las casas en California alcanzó su punto máximo en el 2006



Fuente: Zillow.

El alza y la caída de los valores medios de las viviendas en las áreas metropolitanas de California

Región	1996–1997 mínimo (\$)	2005–2006 máximo (\$)	\$ Actual (diciembre 2011)	Min a max (% cambio)	Max a actual (% cambio)
California	150,000	533,000	295,300	255	-45
Bakersfield metro	73,600	271,400	115,000	269	-58
Chico metro	94,000	299,100	172,000	218	-42
El Centro metro	83,600	261,200	120,200	212	-54
Fresno metro	83,200	294,700	132,000	254	-55
Hanford metro	71,700	192,300	100,700	168	-48
Los Ángeles metro	164,800	616,300	383,100	274	-38
Madera metro	82,200	316,800	126,200	285	-60
Merced metro	85,200	351,100	107,200	312	-69
Modesto metro	96,800	368,100	129,400	280	-65
Napa metro	163,900	624,400	337,900	281	-46
Redding metro	92,000	278,200	147,100	202	-47
Riverside metro	97,500	402,200	178,700	313	-56
Sacramento metro	119,400	420,900	202,100	253	-52
Salinas metro	179,700	704,700	285,500	292	-59
San Diego metro	148,200	534,200	337,300	260	-37
San Francisco metro	210,300	700,900	464,000	233	-34
San José metro	232,900	737,500	544,500	217	-26
San Luis Obispo metro	158,000	583,600	360,900	269	-38
Santa Bárbara metro	193,200	690,300	365,900	257	-47
Santa Cruz metro	201,500	726,700	462,100	261	-36
Santa Rosa metro	172,100	591,500	316,500	244	-46
Stockton metro	106,200	410,900	144,900	287	-65
Vallejo metro	129,200	472,900	185,300	266	-61
Ventura metro	168,300	558,800	371,000	232	-34
Visalia metro	78,300	229,000	112,200	192	-51
Yuba City metro	88,300	313,800	129,900	255	-59

Fuente: Zillow.

Fuentes: Construcción: Oficina del Censo de los EE.UU. Valores medios de la vivienda: Zillow. Ejecuciones de Hipotecas: RealtyTrac, CoreLogic. Accesibilidad: NAHB/Wells Fargo, Asociación de Agentes de Bienes Raíces de California. Rentas: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. Índice de viviendas desocupadas: Oficina del Censo de los EE.UU. Proyecciones de población: Departamento de Finanzas de California.

Nota: Todas las cifras en dólares son en términos nominales.

Contacto: johnson@ppic.org